

Reguleringsplan 2005 125

Godkjent 26.01.2010

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR UTVIDELSE AV E39 TIL 4 FELT FRA HOVE TIL SANDVED. PLANNR. 2005 125. (KFR. §§ 25 og 26 I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN)

§ 1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på tegningene 1-3 i målestokk 1:1000, datert 21.3.2009.

1.2 For arealer som inngår i tilstøtende reguleringsplaner, skal reguleringsbestemmelsene til tilstøtende planer gjelde for disse arealene dersom de ikke strider mot bestemmelsene gitt til denne planen

1.3 Der ikke annet framgår av planen, gjelder generelle regler om byggegrenser mot offentlig veg. Der byggegrenser er regulert med egne plangrenser (som "satelitter"), er reguleringsformålet bestemt av tidligere regulerings- og bebyggelsesplaner.

1.4 Arealene i planområdet skal nyttes til følgende formål:

Bygeområde for:

Bygeområder generelt

Område for boliger med tilhørende anlegg

Område for industri/lager

Område for forretning

Offentlig administrasjon (brannstasjon)

Landbruksområde:

Område for jord- og skogbruk.

Offentlig trafikkområde:

Kjøreveg

Annen veggrunn

Fortau og gang-/sykkelveg

Jernbane

Friområde:

Offentlige friområder generelt

Park

Fareområde:

Høyspenningsanlegg
Område med annen særskilt angitt fare (Gassledning)

Spesialområde:

Frisiktsone ved veg
Friluftsområde
Handelsgartneri

Fellesområde:

Felles sidespor jernbane
Felles avkjørsel
Felles parkering
Felles lek

Kombinerte formål:

Kontor/Industri
Midlertidig trafikkområde
Park/Annen veggrunn
Forretning/Kontor

§ 2

FELLES BESTEMMELSER

2.1 Støyskjermingstiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, Rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Dette innebærer at planleggingsmålet (ambisjonsnivået) for utendørs støyforhold på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er 55dBA. Planleggingsmålet (ambisjonsnivået) for maks lydnivå(L5AF) om natten (kl.23-07) er 70dBA. For innendørs støy nivå er planleggingsmålet 30 dBA. For offentlige friområder og felles lekeareal for barn, er planleggingsmålet for støy nivået at dette ikke skal overskride 55 dBA Leq24. Innen det første året etter åpning skal det, dersom det er behov for det, foretas kontrollmåling på inntil 10% av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller:

Støyskjermer og voller som skal bygges framgår av plantegning og beskrivelse. Høyde og utstrekning er påført plankartet. Der planlagt støyskjerm er påført to høyder gjelder første høyde støyskjerming for eksisterende bebyggelse og legges til grunn ved utbygging av E 39 før etablering av bebyggelse ihht. vedtatt plan nr. 97316-03. Ved utbygging av bebyggelse i tråd med vedtatt plan nr. 97316-03 legges siste høyde til grunn. For fire av skjermene gjelder i tillegg følgende:

- Støyskjermen mellom Hovemarka og E39/Rv13 (Støyskjerm 92210) skal ha høyde gitt av lengdeprofilen på illustrasjonstegning D009.

- Støyskjermen mellom Olinebakken og E39 (Støyskjerm 92230) skal ha høyde gitt av lengdeprofilen på illustrasjonstegning D009

- Støyskjermen ovenfor Sandskaret (støyskjerm mot Øvrevollen 1 og 3 samt for Sandskaret 11B) skal fra sørenden av skjermen ha fast kotehøyde 34,2 m (ca. 3m over terrenget) nordover til terrenget faller av. Videre mot nord skal skjermen ha tilnærmet fast høyde på 3m over terrenget. Det vises til illustrasjonstegning X005.

- Støyskjermen utenfor gang-/sykkelvegen sør for Sandsgårdveien (øst for Rv44) skal ha fast kotehøyde 33,0 m. I nordre ende skal skjermen bli ca. 1m over gang-/sykkelveg. I søndre ende der den svinges inn på støyvollen ved gnr/bnr 42/368 (Damsgård 58) skal skjermhøyden være ca. 1m over støyvollen. Støyskjermen vil i sør bli ca. 3,8m over tiliggende gang-/sykkelveg. Det vises til illustrasjonstegning X005.

Totalhøyden av skjerm pluss voll skal være som vist på plankartet. I byggeplanen kan det vurderes om høyden av støyskjermen kan reduseres ved at vollhøyden økes. Detaljert utforming av voller og støyskjermene, herunder materialvalg avklares gjennom byggesaksbehandling. Støyskjermene og –vollene, som er planlagt ved utbygging av E 39 til 4 felt, skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

Fasadetiltak og lokale skjerm:

For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene likevel får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene i rundskriv T-1442, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen, dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille planleggingsmålene til støynivå på uteplass (55 dBA Lden) eller til innendørs støynivå (30 dBA LpAeq24t). Der de stedlige forhold gjør det mulig, bør minst 50% av arealet på den støyskjermede uteplassen ha soleksponering kl. 1500 ved vårjevndøgn. Dersom støynivå utenfor soveromsfasade/vindu overstiger Lden 60 dBA vil det gis tilbud om balansert (mekanisk) ventilasjon for hele boligen.

Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandling dersom tiltaket er søknadspliktig. Eventuelle avvik fra planleggingsmålet skal godkjennes av kommunen.

De lokale støyskjermene og nødvendige fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk

2.2 Plankrav.

2.2.1 Før utførelse av utvidelsen av E39 skal det lages byggeplan med innhold jfr. krav gitt i håndbok 139 fra Statens vegvesen.

2.2.2 Under detaljutføringen av støyskjermene skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning begge sider. Det skal legges spesiell vekt på overganger og endeavslutninger av støyskjermene samt om deler av skjermhøyden kan erstattes av støyvoll innen det samme området.

2.2.3 Byggeplanarbeidet må sikre god etablering av ny vegetasjon slik at det raskt dannes en ny grønstruktur langs veien

2.3 Rekkefølge og tidsplan for gjennomføring av tiltak.

2.3.1 Utbyggingen av hovedvegene kan gjøres etappevis.

2.3.2 Før veganlegget tas i bruk skal vedlikeholdsansvaret for støyskjermingstiltakene være avklart.

2.3.3 Når bygging av rundkjøringen i søndre rampekryss på Rv44 utføres, skal vegarm mot Sandsgårdalen bygges til ca. profil 75 før tilpasning mot eksisterende veg. Sandsgårdveiens

avkjøring mot Rv44 skal da stenges og knyttes til Sandsgårdalen via fellesveg. Fellesvegen er midlertidig, og skal stenges mot Sandsgårdalen ved endret arealutnyttelse av områder knyttet til Sandsgårdveien. Sandsgårdveien knyttes da til Sandsgårdalen som vist i reguleringsplanen.

2.3.4 Gang- og sykkelvegen parallelt Rv44, på vestsiden av denne, er regulert som to separate veger på en strekning nord for Sandvedhagen. Så lenge arealutnyttelsen på vestsiden av disse opprettholdes som i dag, bygges bare den østligste av de parallelle gang- og sykkelvegene. Ved endret arealbruk skal også den vestligste, som grenser til forretningsområdet, bygges.

2.3.5 Før iverksetting av tiltak i hht. planer skal det foretas arkeologisk utgraving i de berørte automatisk fredete kulturminnene med id 115721 i planområdet. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

2.4 Vegbredder på veger som skal bygges/justeres, fremgår av tegningene F001, F002 og F003. Vegbredder for øvrig er vist på reguleringskartene.

2.5 Parkering/Atkomst.

2.5.1 Der atkomst til tomt ikke er vist på plankart fastlegges den eksakte plassering av bygningsmyndighetene.

2.5.2 Alle kjøreveger skal ha fast dekke.

2.5.3 Alle avkjørsler mot samle- og hovedveger, også der siktlinjer ikke er vist på reguleringskartene, skal minst ha frisikt 30m langs veg fra et punkt inne i avkjørselen, 4m fra vegkant. Ved avkjørsler for 1-4 boliger til boligater skal det være et frisiktkrav på 2 x 5 meter (målt langs hhv. avkjørsels- og vegkant) Evt. siktkrav utover dette kan fastlegges av vegholder.

2.6 Ubebygd areal.

2.6.1 Ingen tomt må beplantes med busker eller trær som etter bygningsmyndighetenes skjønn kan virke sjenerende for offentlig ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart i størst mulig utstrekning.

§ 3

BYGGEOMRÅDER GENERELT.

3.1 I områder for byggeområder generelt, kreves det godkjente regulerings-/bebyggelsesplaner som dekker hele eiendommene før tiltak kan settes i verk.

3.2 Der det er vist støyskjermer eller voller for støyskjerming på reguleringskartene, skal dette bygges av vegholder for tilstøtende veg. Vull eller skjerm kan ikke på noen måte endres, flyttes eller rives uten etter avtale med vegholder. Se for øvrig §2.1 vedr. støyskjermingstiltak og krav til slike.

§ 4

OMRÅDER FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG.

4.1 I områder for boliger øst for E39 på Hovemarka (på reguleringskart nr. 1), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 97316, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

4.2 I område for boliger mellom E39 og Olinebakken (på reguleringskart nr. 1 og 2), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 86110, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser. Der det er vist støyskjermer eller vuller for støyskjerming på reguleringskartene, skal dette bygges av vegholder for tilstøtende veg. Vull eller skjerm kan ikke på noen måte endres, flyttes eller rives uten etter avtale med vegholder. Se for øvrig §2.1 vedr. støyskjermingstiltak og krav til slike.

4.3 I område nord for E39, vest for og grensende til Kvellurveien (på reguleringskart nr. 2), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 86110, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

4.4 I område sør for E39, vest for og grensende til Kvellurveien (på reguleringskart nr. 2), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 7401, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

4.5 I syv områder for boliger sør for E39 og øst for Rv44 på Sandved (på reguleringskart nr. 3), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplaner, plan nr. 86104 og 82112, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

4.6 I to områder for boliger nord for E39 og vest for Rv44 på Sandved (på reguleringskart nr. 3), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 82112, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

§5

OMRÅDER FOR INDUSTRI/LAGER, OG FORRETNING, F.

5.1 I område for industri/lager vest for E39 og øst for Hoveveien (på reguleringskart nr. 2), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 86110, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser

5.2 I områdene for industri/lager, under og ved Kvelluren bru, vil det ved bygging av ny Kvelluren bru bli behov for omlegging av kabler og ledninger som kommer i konflikt med brusøylene. Denne omleggingen er tillatt innen området, og lednings- og kabeleierne har rett til tilkomst, drift og vedlikehold. Området under Kvelluren bru, og ut til byggelinjene for E39, kan ikke nyttes til lagring av brann- eller eksplosjonsfarlige stoffer/materialer. Utover dette gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 97136, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

5.3 I område for forretning vest for Rv44 og nord for Sandvedhagen (på reguleringskart nr. 3), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 2001130, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser

§6

OMRÅDER FOR OFFENTLIG BYGG.

6.1 Området (vist på reguleringskart nr. 3) skal benyttes til brannstasjon og legevakt.

§7

OMRÅDER FOR OFFENTLIG TRAFIKKFORMÅL.

7.1 I trafikkområdet skal det anlegges:

Kjøreveg
Annen veggrunn
Fortau og gang-/sykkelveg
Jernbane

7.2 Anleggene skal opparbeides med den inndeling av de respektive formål som er vist på planen.

7.3 Alle veger regulert til offentlige veger, skal opprettholde sin nåværende status.

7.4 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon og større trær må i størst mulig utstrekning bevares. Ved gjennomføring av veganlegget skal det utarbeides detaljerte planer for beplantning og landskapsforming. Tiltak i vegens sidearealer skal være gjennomført senest ved åpning av veganlegget.

7.5 På gang- og sykkelvegene tillates trafikk av utryknings- og vedlikeholdskjøretøy. På gang- og sykkelveg i parkområder gjelder dette også kjøring for drift av park.

7.6 Nye avkjøringer til E39, riks- og fylkesvegene utover det som fremgår av planen, vil ikke bli tillatt. Kommunen skal godkjenne avkjørsler fra kommunale veger.

7.7 Busker, trær m.v. må ikke plantes nærmere vegkant enn 0,75 m. Vegetasjonen som vokser inn over grensen til offentlig areal, kan kreves fjernet.

7.8 Overvann som ledes bort fra planområdet må ha tilfredsstillende kvalitet og om nødvendig føres via sedimenteringsdammer/-kamre og sandfilter/våtmarksfilter. Plassering og utforming av sedimenteringsdammer er vist på reguleringsstegningene med kombinert formål park/annen veggrunn, Se også §12.3.

- 7.8.1 Overvann fra planområdet sør for ca. profil 1100 ledes mot Høylandsåna via sedimenteringsdam som etableres i område til ”Offentlig friområde generelt”.
- 7.8.2 Overvann fra områdene ved Rv13 øst for ca. profil 400 ledes til eksisterende overvannsbasseng ved kryss med Fv334, Ålgårdsveien.
- 7.8.3 Overvann fra E39 nordvest for ca. profil 1100 fram til Sandved bru skal ledes til overvannsbasseng under Kvelluren bru.
- 7.8.4 Overvann fra E39 nordvest for Sandved bru og fra Rv44 mellom ca. profil 150 og 550, skal ledes til overvannsbasseng vest for nordre brukar for Kvelluren bru.
- 7.8.5 Ved behov må det etableres midlertidige fangdammer i anleggsperioden for å unngå økt partikkeltilførsel til vassdragene. Midlertidige trafikkområder skal også om nødvendig utformes med oppsamlingsmuligheter for forurensende stoffer. De midlertidige anleggene skal godkjennes av kommunalteknisk sjef.
- 7.9 Jernbaneverket skal godkjenne bro over jernbanen

§8

FRIOMRÅDE.

- 8.1 Friområdene skal opparbeides etter planer godkjent av parksjefen. Det tillates anlagt gang- og sykkelveger og turveger innenfor friområdene.
- 8.2 I friområdene kan det faste utvalg for plansaker tillate oppført bygning som har tilknytning til bruken av friområdene. Likeledes kan det tillates oppført kommunaltekniske anlegg når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde, eller medfører miljømessige farer eller ulemper.
- 8.3 Tekniske bygg og anlegg som er synlig over terreng skal gis en arkitektonisk tilfredstillende utforming som også gir en god tilpasning til terrenget.
- 8.4 Det tillates ikke hogging av trær i friområder uten tillatelse fra parksjefen.

§9

FAREOMRÅDE

- 9.1 All bygging eller annet anlegg innenfor området skal godkjennes av det kraftlag eller verk som eier gassledningene og/eller høyspentlinjene

§10

SPEIALOMRÅDE

10.1 I spesialområde frisksiktone ved veg skal det ikke kunne beplantes eller disponeres slik at friskikten i en høyde over 0.5 m over vegenes nivå blir hindret.

10.2 For spesialområde friluftsmål, sørvest for E39 (på reguleringskart nr. 1), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr.2006126, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser

10.3 For spesialområde handelsgartneri, sørvest for E39 (på reguleringskart nr. 1), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr.2006126, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser

§11

FELLESOMRÅDE

11.1 Felles sidespor jernbane er felles for eiendommene som grenser til formålet. Området skal brukes til gjennomgående spor. Spor for lassing/lossing kan knyttes til dette sporet og må opprettes i tilliggende områder.

11.2 Felles veg og gangareal er felles for de eiendommene som har atkomst til disse arealene.

11.2.1 Felles avkjørsel vest for Sandsgårdalen (reguleringskart 3) er felles for 42/20, 42/429, 42/17, 42/38, 42/311, 42/37 og 42/33

11.3 For Felles parkeringsplass på Hovemarka øst for E39 (på reguleringskart nr. 1), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 97316, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser

11.4 Område for felles lek, nord for E39 på Sandved, kan benyttes for lek av de beboerne som naturlig er knyttet til området.

§12

KOMBINERTE FORMÅL

12.1 Midlertidig trafikkområde

12.1.1 Områder til midlertidig trafikkområde benyttes under anleggsperioden for veganlegget. Områdene brukes til tilkomst, riggplass, masselagring og lignende. Riggområdene ryddes innen 3 mnd etter åpning av anlegget og tilbakeføres grunneier.

12.2 I to områder for kontor/forretning ved Rv44 (på reguleringskart nr. 3), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 82112, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser

12.3 I tre områder for park/annen veggrunn kan det anlegges og vedlikeholdes sedimenteringsbasseng for overvann fra E39 . Plassering og utforming av sedimenteringsbasseng er vist på reguleringstegningene. Basseng som kun behandler overvann fra riks- og fylkesveger, vedlikeholdes av Statens vegvesen. Det skal spesielt legges vekt på en tiltalende utforming av overvannsbassenget i Sandvedparken under Kvelluren bru. Detaljerte planer for overvann skal lages i forbindelse med

byggeplanleggingen og skal også omfatte avrenning i anleggsperioden. Planene for overvannsbasseng i park- og friområder skal planlegges i samarbeid med kommunens parkavdeling. Planene skal generelt godkjennes av Sandnes kommune v/kommunalteknikk.. Se også §7.8.

12.4 I område for forretning/kontor, sørvest for E39 (på reguleringskart nr. 1 og 2), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr.2006126, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser

§13

MILJØOPPFØLGINGSPROGRAM

13.1 Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram for anleggsfasen hvor bl.a. §§8-11 i gjeldende retningslinjer for kommunedelplan for E 39 Stangeland – Hove skal inngå.

§14

ANNET

14.1 Disse bestemmelser kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtektene for Sandnes kommune

14.2 Det faste utvalg for plansaker kan innenfor rammen av plan- og bygningsloven gjøre unntak fra disse bestemmelser

14.3 Etter at denne reguleringsplan er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.