

FORMINGSVEILEDER FOR FELT A SKADBERG SØR

GENERELT

Reguleringsplanen Skadberg Sør har store grønne fellesarealer. Det fine terreng og eksisterende vegetasjon er innarbeidet i planen for å muliggjøre en harmonisk bebyggelse innordnet omgivelsene. Man skal bo landlig og grønt. Dette stiller krav til bebyggelsen. For å fremheve naturen skal bebyggelsen fargesettes i pakt med naturen. Husene skal ha et enkelt og klart formspråk, med bruk av naturlige materialer.

Formveilederen skal hjelpe utbyggere og beboere med å ivareta feltets karakter i planlegging utbygging. Veilederen skal sikre at planens intensjoner og kvaliteter ivaretas etter ferdig utbygging.

GODKJENNING

For å ivareta kvalitet skal byggemeldingstegninger sendes til Skadberg Utviklingsselskap for godkjenning.

Tegningene skal omfatte planer snitt og fasader 1:100 eller 1:50

Utenomhusplan for uteanlegg i målestokk 1: 100 med koter på ferdig opparbeidet terreng.

Liste over utvendig materialbruk, og utfylt sjekklister.

PARKERING

Felles parkering AP1 – AP4 skal plasseres som vist på plankartet.

SØPPELHUS

Det skal for delfelt AB5-AB10 bygges felles søppelhus ASI-AS3 (for plassering av felles søppelbeholdere). Bygget skal plasseres som vist på planen. Endelig størrelse skal avklares med sola kommunes renovasjonsavdeling. Synlige vegger skal kles med panel og naturstein. Tak skal være pulttak med takvinkel på 10 +/- 2 grader, med fall mot framside. Taktekking, sort takpapp.

FERDIGSTILLELSE

Utearealer omkring bolig skal ferdigstilles av boligkjøper senest 16 måneder etter innflytting.

Det gjøres oppmerksom på at boliger kan leveres delbehandlet av utbygger, kjøper vil da stå ansvarlig for at bolig ferdigstilles i overensstemmelse med formveilederen.

FORMINGSVEILEDER FOR FELT A SKADBERG SØR UTENDØRSELEMENTER

GATEBELYSNING

Følgende belysning benyttes:

Langs hovedgater:	Philips Buet København høyde 6,0 m
Langs mindre gater:	Philips Buet København høyde 6,0 m
Langs stier:	Louis Poulsen Kipp høyde 4,0 m

Farge: RAL 7042, mørk grå

Lysmaster og armatur plasseres som vist på plan utarbeidet av Lyse

INFORMASJONSSKILT

Plasseres som vist på planen utføres i henhold til vedlagte illustrasjonsskisse av aluminiumsramme type NOR-SKILT system 2006, Farge RAL 7010 mørk grå. Skilt monteres på sokkel oppbygget av naturstein som vist på vedlagte skisse.

POSTKASSER

Postkasse plasseres i samlestativ utført av aluminiumsramme type NOR-SKILT
Farge ramme RAL 7010 mørk grå
Farge postkasse RAL 3009 burgunder
Samlestativ plasseres som vist på plan.

HUSNUMMER

På alle husene skal nyttens nummerskilt type PN beslag børstett rustfritt beslag. Høyde 140 med mer.

DELFELT ABI

HUSFORM:

12 eneboliger oppføres i to etasjer.

ABI- AB10 skal bygges med sokkel uten rom for varig opphold.

AB 11 og AB 12 tillates bygget med kjeller uten rom for varig opphold.

Utvendig fasadebredde er på maks 6,3 meter for hver bolig. Deler av 1.etasje kan utvides med 8,6 meter. Maks lengde på bolig er 10,0 meter.

Vegg i nabogrensen skal utføres som EI 30 vegg uten vinduer.

I fasader mot henholdsvis øst/sørøst og vest/nordvest tillates inntrekning av veggliv innenfor 50 % av husbredden. Maks inntrekning er 1,2 meter. Ved inntrekning i fasaden skal takflaten forbli "hel" uten inntrekning.

BYGGEHØYDER:

Maks gesimshøyde er 5,3 meter og maks mønehøyde er 6,8 meter målt over golv 1. plan angitt på plankartet.

SOKKEL:

Sokkel skal ha samme kledning som øvrige etasjer og avsluttes 10-25 cm over ferdig terreng. Kledning sokkel skal flukte med overliggende kledning.

TAK:

Boligene skal ha saltak med møne i husets lengderetning og vinkel skal være 25 +/- 2 grader.

Alle husene i delfelt ABI skal ha samme takform og taktekking

Takene skal være rette uten kvister, arker eller takoppbygg. Utstikk i gavler min 30 cm, langvegg min 40 cm.

Sperrende skal være synlige. Vannbord / vindskier i tre.

På saltak skal legges rød enkeltbølget tegl, dobbelt krummet teglrød Zanda Gotikk med glatt overflate eller svart papp

KLEDNING:

Enten stående kledning "tømmermannspanel" eller liggende dobbeltfalsset kledning.

Hjørnebord maksimalbredde 98 mm.

VINDUER:

Vinduene skal ha store enkle glasflater. Det tillates oppdeling av enkelte vinduer med enkle gjennomgående sprosser.

Innlisting maksimal bredde 73 mm.

DØRER

Ytterdør skal være glatt, samme farge på karm og dørblad.

TAKRENNER / BESLAG

Aluminium natur eller sort plast, sirkulær renne og nedløpsrør.

Takhatter og beslag i aluminium natur eller svartlakkert

TERRASSER PÅ TERRENG:

Kan bygges av tre, maks 30 cm over gjennomsnittlig terreng, nivåforskjel til terreng skal utføres med natursteinmur.

BALKONG/TERRASSE

Tak over utbygg mot sør tillates nyttet til takterrasse. Rekkverk sal bygges som del av fasade.

PIPER:

Piper skal være pusset leca farge lysgrå (pipe kan kles med beslag farge RAL 7044 lysgrå) eller runde piper i rustfritt stål.

UTVENDIGE SØYLER:

Søylar skal være firkantsøylar.

BODER:

Det tillates å bygge boder hver på 2 x 3 meter plassert i tomtenes nordlige/nordøstlige hjørne. Maks utvendig høyde for bod er 2,3 meter. Kledning skal være som på bolighus. Tak skal være pulttak 10 +/- 2 grader med fall mot sør. Taktekking skal være av sort papp. Terrasse skal ligge på terreng. Alle boder i ABI skal ha lik utforming.

CARPORT:

Carport for AB 1 og kan oppføres med maks størrelse på 5 x 5 meter, plassert som vist på plankartet. Tak skal være pulttak med maks mønehøyde på 3,4 meter og takvinkel på 6 +/- 2 grader med fall mot vest. Taktekkingen skal være av svart papp. Carporter for AB11 og AB12 skal ha lik utforming.

AB 1 – AB 10 skal ha carport/garasje underterrasse som vist på plankart. Terrassegolv skal ligge i plan med golv (TG) som angitt på plankart. Det skal være direkte adkomst fra takterrassen til uteoppholdsareal på bakkenivå. Terrassen/carport skal bygges med panelte vegger som bolighus. Eventuell garasjeport skal utstyres med automatisk portåpner. Rekkverk skal utføres som en del av fasaden

UTENDØRSAREALER:

Terrengtilpasninger skal gi gode overganger til eksisterende terreng og mot nabo. Utendørsplan skal ut over koter og terrengsnitt vise boder, skjermet areal for søppelspann, biloppstilling, terrasser, levegger, pergola, beplantninger, belegg med mer.

INNGJERDING:

Av egen tomt skal utføres med vegetasjon. Det tillates oppført forstøtningsmur som opplødd natursteinmur mot nabo og tomtegrense. Beplantning plasseres innenfor egen tomt, mot nabo i tomtegrense.

FORSTØTNINGSMURER:

Sprang i terreng utføres i naturstein hvor ikke annet er angitt i veilederen.

TRAPPER:

Trapper i terreng skal støpes i betong

FARGESETTING:

Hus, carport og boder skal fargesettes med jordfarger i henhold til fargekort.

Kledning:

Alternativ 1 Royalimprignert kledning farge: gul RY 20, rød RR 20 eller brun RB 10

Alternativ 2 beis Type Gori, farge: 510 furu, engelskrød 541, lutgrå 518, molte 553 eller 675 seterbrun.

Alternativ 3 malt farge: villvin NCS 5239-Y86R, høstløv NCS 2248-Y30R, varmgrå NCS 3504-Y19R, mokka NCS 7020-Y41R eller seterbrun NCS 8505-Y20R.

Hjørnebord skal ha samme farge som kledning.

Inntrekte felt i fasaden kan fargelegges med kontrastfarger. Forslag til farger legges frem for feltets arkitekt for uttalelse.

VINDUER: se Fargematrise. Innlisting skal ha samme farge som kledning.

YTTERDØRER: fritt valg

SØYLER: som kledning

UTELYS:

Rektangulær eller sirkulær utførelse. Lysarmaturen skal ha enkel og stilren design. Farge mørk grå eller sort.

DELFELT AB2

HUSFORM:

Eneboliger i rekke som inneholder seks boligenheter i inntil 3 etasjer inkludert sokkeletasje.

Fasadebredde skal utvendig være 6,0 m og maks lengde på boligen er 9 meter.

TILBYGG

Det kan oppføres tilbygg i en etasje i tillegg til sokkeletasje mot sørvest som vist på plankartet. Maks tillatt lengde på tilbygg er 6 meter hvorav 4 meter utenfor husvegg av bolighuset. Maks fasadebredde på tilbygget er 3,2 meter mot sørvest, som økes til 4,5 meter mot bolighuset.

BYGGEHØYDER:

Maks gesimshøyde mot nordøst er 5,5 m målt over golv I. plan og mot sørvest er maks mønehøyde 6,6 m målt over golv I. plan angitt på plankartet.

SOKKEL:

Sokkel skal ha samme kledning som øvrige etasjer og avsluttes 10-25 cm over ferdig bearbeidet terreng. Kledning på sokkel skal flukte med overliggende kledning.

TAK:

På hovedhus skal det være pulttak med fald mot nordøst og vinkelen skal være 6 +/- 2 grader. Takflatene skal være rette uten kvister, arker eller takoppbygg.

Takutstikk i gavler min 30 cm, langvegg min 40 cm.

Tak på tilbygg skal være pulttak med fall mot sørvest (motsatt av bolighuset) eller takterrasse . Terrassen skal bygges med panelte vegger som bolighus.

Sperrende skal være synlige. Vannbord / vindskier i tre.

Taktekking skal være svart papp.

KLEDNING:

Enten stående kledning "tømmermannspanel" eller liggende dobbeltfalset kledning.

Hjørnebord maksimal bredde 98mm.

VINDUER:

Vinduene skal ha store enkle glasflater, det tillates oppdeling av enkelte vinduer med gjennomgående sprosser. Innlisting maksimal bredde 75mm.

DØRER

Ytterdør skal være glatte, samme farge på karm og dørblad.

TAKRENNER / BESLAG

Aluminium natur eller sort plast sirkulære renner og nedløpsrør.

Takhatter og beslag i aluminium natur eller svartlakkert

TERRASSER:

Skal ligge på terreng. Kan bygges av tre, maks 30 cm over gjennomsnittlig terreng, nivåforskjell til terreng skal utføres med natursteinsmur.

Som levegg og naboskille skal nyttes beplantning men det tillates enkelte levegger mot terrasse med maks høyde på 1,2m veggen må avsluttes min 1 m fra tomtegrense

BALKONGER:

Balkong tillates på fasade mot nordvest i 2.etasje, maks. utkraging 2 m². Balkong må ikke plasseres nærmere nabohus end 1, 2 m. Rekkverk med stående kledning eller stående/liggende tre- eller stålpiler.

PIPER:

Piper skal være pusset leca farge lysgrå (pipe kan kles med beslag farge RAL 7044 lysgrå) eller runde piper i rustfritt stål

UTVENDIGE SØYLER:

Søyler skal være firkantsøyler.

CARPORT:

Biloppstillingsplass/carport skal plasseres mellom husene. Tak skal ha fall mot nordøst, samme som på bolighuset og tekkes med svart papp.

UTENDØRSAREALER:

Terrengtilpasninger skal gi gode overganger til eksisterende terreng og mot nabo. Utendørsplan skal ut over koter og terrengsnitt vise boder, skjermet areal for søppelspann, terrasser, levegger, pergola, beplantninger, belegg med mer. Det skal lages en samlet utenomhusplan for AB2.

INNGJERDING:

Av egen tomt skal utføres med vegetasjon. Det tillates oppført forstøtningsmur som oppløyd natursteinmur mot nabo og tomtegrense. Beplantning plasseres innenfor egen tomt, mot nabo i tomtegrense.

FORSTØTNINGSMURER:

Sprang i terreng utføres i naturstein hvor ikke annet er angitt i veilederen.

TRAPPER:

Trapper i terreng skal støpes i betong

BODER

Sportsbod skal integreres i huskroppen

FARGESETTING:

Hus, boder og carport skal fargettes med jordfarger i henhold til fargekort.

Alle hus i samme rekke skal ha samme farger.

KLEDNING:

Alternativ 1 Royalimprignert kledning farge: gul RY 20, rød RR 20 eller brun RB 10

Alternativ 2 beis Type Gori, farge: 510 furu, engelskrød 541, lutgrå 518, molte 553 eller seterbrun 675.

Alternativ 3 malt farge: villvin NCS 5239-Y86R, høstløv NCS 2248-Y30R, varmgrå NCS 3504-Y19R, mokka NCS 7020-Y41R eller seterbrun NCS 8505-Y20R.

Hjørnebord skal ha samme farge som kledning.

Inntrekte felt i fasaden kan fargelegges med kontrastfarger. Forslag til farger legges frem for feltets arkitekt for uttalelse.

VINDUER: se Fargematrise. Innlisting skal ha samme farge som kledning.

YTTERDØRER: fritt valg

SØYLER: som kledning

UTELYS:

Rektangulær eller sirkuler utførelse enkel og stilren design. Farge mørk grå eller sort. Det skal nyttes samme utelys på bolig i samme rekke.

DELFELT AB3 og AB4

HUSFORM:

Delfeltene AB3 og AB4 består av rekkehus med henholdsvis 7 boenheter og 5 boenheter som oppføres i 3 etasjer inkludert sokkel etasje. Husene har utvendig fasadebredde på maks 6 meter. Maks lengde er 10,0 meter utvendig. Fasaden mot øst og vest skal brytes med forskyvning på 1,5 meter for hver 6. meter bolig.

I fasader mot sørøst og nordvest tillates inntrekning av veggiv innenfor 50 % av husbredden. Maks inntrekning er 1,2 meter. Ved inntrekning i fasaden skal takflaten forbli "hel" uten inntrekninger.

BYGGEHØYDER:

Maksimal gesimshøyde mot gate nordøst er 5,5 meter målt over golv 1. plan angitt på plankart.

Maks mønehøyde er 6,6 meter mot sørvest, målt fra golv 1. plan angitt på plankart.

SOKKEL:

Sokkel skal ha kledning som for øvrige etasjer, avsluttes 10-25 cm over ferdig terreng. Kledning sokkel skal flukte med overliggende kledning.

TAK:

Bygges som pulttak med fald mot øst og takvinkel 6 +/- 2 grader.

Alle hus i delfeltet AB3 og AB4 skal ha samme takform og takteking.

Takene skal være rette uten kvister, arker eller takoppbygg. Det tillates takvindu plassert inne på takflaten.

Utstikk i gavler min 30 cm, langvegg min 40 cm.

Sperrende skal være synlige. Vannbord / vindskier i tre.

På pulttak skal nyttes svart papp.

KLEDNING:

Enten liggende dobbeltfalset kledning eller stående kledning omvendt lektepanel

Hjørnebord maksimalbredde 75mm

VINDUER:

Vinduene skal ha store enkle glasflater. Det tillates oppdeling av enkelte vinduer med gjennomgående sprosser. Innlisting maksimal bredde 73 mm.

DØRER

Ytterdør skal være glatte, samme farge på karm og dørblad.

TAKRENNER / BESLAG

Aluminium natur eller sort plast, sirkulære renner og nedløpsrør.

Takhatter og beslag i aluminium natur eller svartlakkert

TERRASSER:

Kan bygges av tre, maks 30 cm over gjennomsnittlig terreng. Nivåforskjell til terreng skal utføres med natursteinmur.

Terrasse som deles av boliger tillates atskilt med tregjerde i en høyde på 2,0 meter i en lengde på 2,4 meter vinkelrett på huskroppen for øvrige naboskille skal nyttes beplantning, det tillates enkelte levegger mot terrasse med maks høyde på 1,2 meter, veggen må avsluttes min 1 meter fra tomtegrense mot vest.

BALKONGER:

Balkong tillates på fasade mot nordvest i 2.etasje, maks. utkraging 2 m². Rekkverk stående kledning eller stående/liggende tre- eller stålspiler.

CARPORT/PARKERING

Det tillates takoverbygg på parkeringsplassen som vist på plankartet med maks størrelse på 2,8 x 5 meter. Taket skal ha samme vinkel og fall som hovedhuset. Maks tillatt mønehøyde mot øst er 3 meter over planert terreng. Taktekking skal være svart papp.

PIPER:

Piper skal være pusset leca farge lysgrå (pipe kan beslås med beslag farge RAL 7044 lysgrå) eller runde piper i rustfritt stål.

UTVENDIGE SØYLER:

Eventuelle søyler skal være firkantsøyler.

BODER:

Sportsbod integreres i huskroppen.

UTENDØRSAREALER:

Terrengtilpasninger skal gi gode overganger til eksisterende terreng og mot nabo. Utendørsplan skal ut over koter og terrengsnitt vise skjernet oppstillingsplass for søppeldunker, terrasser, levegger, pergola, beplantning, belegg med mer. Det skal lages en samlet utenomhusplan for hele bebyggelsen på AB3 og AB4.

INNGJERDING:

Av egen tomt skal utføres med vegetasjon. Det tillates oppført forstøtningsmur som opplød natursteinmur mot nabo og tomtegrense. Beplantning plasseres innenfor egen tomt, mot nabo i tomtegrense.

FORSTØTNINGSMURER:

Sprang i terreng utføres i naturstein hvor ikke annet er angitt i veilederen.

TRAPPER:

Trapper i terreng skal støpes i betong

FARGESETTING:

Hus og boder skal fargesettes med jordfarger i henhold til fargekort

KLEDNING:

Alternativ 1 Royalimprignert kledning farge: gul RY 20, rød RR 20 eller brun RB 10

Alternativ 2 beis Type Gori, farge: 510 furu, engelskrød 541, lutgrå 518, molte 553 eller seterbrun 675.

Alternativ 3 malt farge: villvin NCS 5239-Y86R, høstløv NCS 2248-Y30R, varmgrå NCS 3504-Y19R, mokka NCS 7020-Y41R eller seterbrun NCS 8505-Y20R.

Hjørnebord skal ha samme farge som kledning.

Inntrekte felt i fasaden kan fargelegges med kontrastfarger. Forslag til farger legges frem for feltets arkitekt for uttalelse.

VINDUER OG TETTFELTER: se Fargematrise. Innlisting skal ha samme farge som kledning.

YTTERDØRER: fritt valg

SØYLER: som kledning

UTELYS:

Rektangulær eller sirkulær utførelse. Lysarmaturen skal ha enkel og stilren design. Farge mørk grå eller sort.

DEL FELT AB5

HUSFORM:

Rekkehus som maks kan inneholde 6 boenheter i inntil 3 etasjer inkludert sokkeletasje. Hver boenhet har utvendig maks fasadebredde på 4 m. og maks lengde på 10,0 meter. Fasaden mot nordøst og sørvest skal brytes med forskyvning på 2 meter for hver 8. meter bolig. Alternativ kan rekken bestå av 4 boenheter med maks bredde hver på 6 meter og maks lengde på 10,0 meter.

I fasader mot nordøst og sørvest tillates inntrekning av veggliv innenfor 50 % av husbredden. Maks inntrekning er 1,2 meter. Ved inntrekning i fasaden skal takflaten forbli "hel" uten inntrekkninger.

BYGGEHØYDER:

Maksimal gesimshøyde mot gate nordøst er 5,5 meter målt over golv 1. plan angitt på plankart.

Maks mønehøyde er 6,6 meter mot sørvest, målt fra golv 1. plan angitt på plankart.

SOKKEL:

Sokkel skal ha kledning som for øvrige etasjer, avsluttes 10-25 cm over ferdig terreng. Kledning sokkel skal flukte med overliggende kledning.

TAK:

Bygges som pulttak med fald mot øst, takvinkel 6 +/- 2 grader.

Alle hus i delfeltet AB5 skal ha samme takform og taktekking.

Takene skal være rette uten kvister, arker eller takoppbygg. Det tillates takvindu plassert inne på takflaten.

Utstikk i gavler min 30 cm, langvegg min 40 cm.

Sperrende skal være synlige. Vannbord / vindskier i tre.

Taktekking skal være svart papp.

KLEDNING:

Enten liggende dobbeltfalset kledning eller stående kledning omvendt lektepanel

Hjørnebord maksimalbredde 75mm

VINDUER:

Vinduene skal ha store enkle glasflater. Det tillates oppdeling av enkelte vinduer med gjennomgående sprosser. Innlisting maksimal bredde 73 mm.

DØRER

Ytterdør skal være glatte, samme farge på karm og dørblad.

TAKRENNER / BESLAG

Aluminium natur eller sort plast, sirkulære renner og nedløpsrør.

Takhatter og beslag i aluminium natur eller svartlakkert

TERRASSER:

Kan bygget av tre, maks 30 cm over gjennomsnittlig terreng. Nivåforskjell til terreng skal utføres med natursteinmur.

Terrasse som deles av boliger tillates atskilt med tregjerde i en høyde på 2,0 meter i en lengde på 2,4 meter vinkelrett på huskroppen for øvrige naboskille skal nyttes beplantning, det tillates enkelte leegger mot terrasse med maks høyde på 1,2m, veggen må avsluttes min 1 m fra tomtegrense

BALKONGER:

Balkong tillates på fasade mot vest i 2.etasje, maks. utkraging 2 m². Rekkverk stående kledning eller stående/liggende tre- eller stålpiler.

PARKERING

Parkering skjer på felles parkeringsplass angitt på plankartet som AP2.

PIPER:

Piper skal være pusset leca farge lysgrå(pipe kan beslås med beslag farge RAL 7044 lysgrå) eller runde piper i rustfritt stål.

UTVENDIGE SØYLER:

Eventuelle søyler skal være firkantsøyler.

BODER:

Sportsbod plasseres mot parkeringsplass i øst. Bodene skal ta opp terrengforskjell med forstøtningsmur mot parkering. Tak skal være pulttak med fall mot vest.

UTENDØRSAREALER:

Terrengtilpasninger skal gi gode overganger til eksisterende terreng og mot nabo. Utendørsplan skal ut over koter og terrengsnitt vise skjermet oppstillingsplass for søppeldunker, terrasser, levegger, pergola, beplantning, belegg med mer. Det skal lages en samlet utenomhusplan for hele bebyggelsen på AB 5.

INNGJERDING:

Av egen tomt skal utføres med vegetasjon. Det tillates oppført forstøtningsmur som oppløyd natursteinmur mot nabo og tomtegrense. Beplantning plasseres innenfor egen tomt, mot nabo i tomtegrense.

FORSTØTNINGSMURER:

Sprang i terreng utføres i naturstein hvor ikke annet er angitt i veilederen.

TRAPPER:

Trapper i terreng skal støpes i betong

FARGESETTING:

Hus og boder skal fargesettes med jordfarger i henhold til fargekort

KLEDNING:

Alternativ 1 Royalimprignert kledning farge: gul RY 20, rød RR 20 eller brun RB 10

Alternativ 2 beis Type Gori, farge: 510 furu, engelskrød 541, lutgrå 518, molte 553 eller seterbrun 675.

Alternativ 3 malt farge: villvin NCS 5239-Y86R, høstløv NCS 2248-Y30R, varmgrå NCS 3504-Y19R, mokka NCS 7020-Y41R eller seterbrun NCS 8505-Y20R.

Hjørnebord skal ha samme farge som kledning.

Inntrekte felt i fasaden kan fargelegges med kontrastfarger. Forslag til farger legges frem for feltets arkitekt for uttalelse.

VINDUER OG TETTFELTER: se Fargematrise. Innlisting skal ha samme farge som kledning.

YTTERDØRER: fritt valg

SØYLER: som kledning

UTELYS:

Rektangulær eller sirkulær utførelse. Lysarmaturen skal ha enkel og stilren design. Farge mørk grå eller sort.

DELFELT AB6 og AB7

HUSFORM:

Rekkehus oppføres i inntil 3 etasjer inkludert sokkeletasje. Husene har utvendig fasadebredde på maks 6 meter. og maks lengde er 9,0 meter. Fasaden mot øst skal brytes med forskyvning på 1,2 meter for hver 6. meter bolig.

I fasader mot nordøst og sørvest tillates inntrekning av veggiv innenfor 50 % av husbredden. Maks inntrekning er 1,2m. Ved inntrekning i fasaden skal takflaten forbli "hel" uten inntrekninger.

BYGGEHØYDER:

Maksimal gesimshøyde mot nordøst er 5,5 meter målt over golv I. plan angitt på plankart.

Maks mønehøyde er 6,6 meter mot sørvest målt fra golv I. plan angitt på plankart.

SOKKEL:

Sokkel skal ha kledning som for øvrige etasjer, avsluttes 10-25 cm over ferdig terreng. Kledning sokkel skal flukte med overliggende kledning.

TAK:

Bygges som pulttak med fall mot nordøst og takvinkel 6 +/- 2 grader.

Alle boligene i hvert delfelt skal ha samme takform og takteking.

Takene skal være rette uten kvister, arker eller takoppbygg.

Det tillates takvindu plassert inne på takflaten.

Utstikk i gavler min 30 cm, langvegg min 40 cm.

Sperrrende skal være synlige og vannbord/vindskier i tre.

Taktekkingen skal være svart papp.

KLEDNING:

Enten liggende dobbeltfalset kledning eller stående kledning omvendt lektepanel.

Hjørnebord maksimalbredde 75mm.

VINDUER:

Vinduene skal ha store enkle glasflater. Det tillates oppdeling av enkelte vinduer med gjennomgående sprosser. Innlisting maksimal bredde 73 mm.

DØRER

Ytterdør skal være glatte, samme farge på karm og dørblad.

TAKRENNER / BESLAG

Aluminium natur eller sort plast, sirkulære renner og nedløpsrør.

Takhatter og beslag i aluminium natur eller svartlakkert.

TERRASSER:

Kan bygges av tre, maks 30 cm over gjennomsnittlig terreng. Nivåforskjell til terreng skal utføres med natursteinmur.

Terrasse som deles av boliger tillates atskilt med tregjerde i en høyde på 2,0 meter og en lengde på 2,4 meter vinkelrett på huskroppen. For øvrige naboskiller skal nyttes beplantning. Det tillates enkelte levegger mot terrasse med maks høyde på 1,2 meter og avsluttes minst 1 meter fra tomtegrensen.

BALKONGER:

Balkong tillates på fasade mot vest i 2.etasje, maks. utkraging 2 m². Rekkverk stående kledning eller stående/liggende tre- eller stålpiler.

PARKERING

Parkering skal skje på felles parkeringsplass angitt på plankartet som AP2. Mot boligene i nord og øst oppføres det forstøtningsmur i naturstein med høyde inntil 0,5 meter.

PIPER:

Piper skal være pusset leca farge lysgrå(pipe kan beslås med beslag farge RAL 7044 lysgrå) eller runde piper i rustfritt stål.

UTVENDIGE SØYLER:

Eventuelle søyler skal være firkantsøyler.

BODER:

Sportsbod skal integreres i huskroppen. Det tillates oppført bod for hageredskaper i hage mot sørvest. Maks tillatt størrelse på hver bod er 1 x 3 meter og maks tillatt høyde er 2,3 meter. Tak skal være pulttak med fall på 6 grader. Bodene skal plasseres på samme side for hele boligrekken.

UTENDØRSAREALER:

Terrengtilpasninger skal gi gode overganger til eksisterende terreng og mot nabo. Utendørsplan skal ut over koter og terrengsnitt vise terrasser, leegger, pergola, beplantning, belegg med mer. Det skal lages en samlet utenomhusplan for hele bebyggelsen henholdsvis for AB6 og AB7.

INNGJERDING:

Av egen tomt skal utføres med vegetasjon. Det tillates oppført forstøtningsmur som oppløyd natursteinmur mot nabo og tomtegrense. Beplantning plasseres innenfor egen tomt, mot nabo i tomtegrense.

FORSTØTNINGSMURER:

Sprang i terreng utføres i naturstein hvor ikke annet er angitt i veilederen.

TRAPPER:

Trapper i terreng skal støpes i betong

FARGESETTING:

Hus og boder skal fargesettes med jordfarger i henhold til fargekort

KLEDNING:

Alternativ 1 Royalimprignert kledning farge: gul RY 20, rød RR 20 eller brun RB 10

Alternativ 2 beis Type Gori, farge: 510 furu, engelskrød 541, lutgrå 518, molte 553 eller seterbrun 675.

Alternativ 3 malt farge: villvin NCS 5239-Y86R, høstløv NCS 2248-Y30R, varmgrå NCS 3504-Y19R, mokka NCS 7020-Y41R eller seterbrun NCS 8505-Y20R.

Hjørnebord skal ha samme farge som kledning.

Inntrekte felt i fasaden kan fargelegges med kontrastfarger. Forslag til farger legges frem for feltets arkitekt for uttalelse.

VINDUER OG TETTFELTER: se Fargematrise. Innlisting skal ha samme farge som kledning.

YTTERDØRER: fritt valg

SØYLER: som kledning

UTELYS:

Rektangulær eller sirkulær utførelse. Lysarmaturen skal ha enkel og stilren design. Farge mørk grå eller sort.

DELFELT AB8 og AB9

HUSFORM:

AB8 og AB9 består av lavblokker i 2 etasjer med henholdsvis 4 leiligheter og 22 leiligheter. Fasadebredde for hver leilighet er minimum 5,0 meter (innvendig mål).

Utvendig trapp tillates plassert på nordøstsiden av blokkene.

I fasader mot sørøst og nordvest tillates inntrekning av veggiv innenfor 50 % av husbredden. Inntrekningen skal utføres i hele fasade høyden. Maks inntrekning er 1,2m. Ved inntrekning i fasaden skal takflaten forbli "hel" uten inntreknings.

BYGGEHØYDER:

Maksimal gesimshøyde mot nordøst er 5,8 meter målt over golv 1. plan angitt på plankart.

Maks gesimshøyde er 7,3 meter mot sørvest, målt fra golv 1. plan angitt på plankart.

SOKKEL:

Sokkel skal ha kledning som for øvrige etasjer, avsluttes 10-25 cm over ferdig terreng. Kledning sokkel skal flukte med overliggende kledning.

TAK:

Bygges som saltak eller pulttak med takvinkel 6 +/- 2 grader.

Takene skal være rette uten kvister, arker eller takoppbygg.

Det tillates takvindu plassert inne på takflaten.

Utstikk i gavler min 30 cm, langvegg min 40 cm.

Sperrende skal være synlige. Vannbord / vindskier i tre.

Taktekking skal være svart papp.

KLEDNING:

Enten liggende dobbeltfalset kledning eller stående kledning omvendt lektepanel.

Hjørnebord maksimalbredde 75mm

VINDUER:

Vinduene skal ha store enkle glasflater. Det tillates oppdeling av enkelte vinduer med gjennomgående sprosser.

Innlisting maksimal bredde 73 mm.

DØRER

Ytterdør skal være glatte, samme farge på karm og dørblad.

TAKRENNER / BESLAG

Aluminium natur eller sort plast, sirkulære renner og nedløpsrør.

Takhatter og beslag i aluminium natur eller svartlakkert

TERRASSER:

Kan bygges av tre, maks 30 cm over gjennomsnittlig terreng. Nivåforskjell til terreng skal utføres med natursteinmur.

Terrasse som deles av boliger tillates atskilt med tregjerde i en høyde på 2,0 meter i en lengde på 2,4 meter vinkelrett på huskroppen for øvrige naboskille skal nyttes beplantning, det tillates enkelte leegger mot terrasse med maks høyde på 1,2m, veggen må avsluttes min 1 m fra tomtegrense

ALTAN:

Utkraget altan tillates i 2.etasje med maks. størrelse på 7 m². Rekkverk stående kledning eller stående/liggende tre- eller stålpiler.

PARKERING

Parkering skal skje på felles parkeringsplass angitt som AP3 og AP4 på plankartet

PIPER:

Piper skal være pusset leca farge lysgrå (pipe kan beslås med beslag farge RAL 7044 lysgrå) eller runde piper i rustfritt stål.

UTVENDIGE SØYLER:

Eventuelle søyler skal være firkantsøyler.

BODER:

Sportsbod skal plasseres i rekke som angitt på plankartet. Tak skal være pulttak med fall mot nordøst på 3-8 grader. Taktekking skal være svart papp. Inngang til bodene skal skje fra sørvest.

UTENDØRSAREALER:

Terrengtilpasninger skal gi gode overganger til eksisterende terreng og mot nabo. Utendørsplan skal ut over koter og terrengsnitt vise skjermet oppstillingsplass for søppeldunker, terrasser, levegger, pergola, beplantning, belegg med mer. Det skal lages en samlet utenomhusplan for hele bebyggelsen på AB8 og AB9.

FORSTØTNINGSMURER:

Sprang i terreng utføres i naturstein hvor ikke annet er angitt i veilederen.

TRAPPER:

Trapper i terreng skal støpes i betong

FARGESETTING:

Hus og boder skal fargesettes med jordfarger i henhold til fargekort

KLEDNING:

Alternativ 1 Royalimprignert kledning farge: gul RY 20, rød RR 20 eller brun RB 10

Alternativ 2 beis Type Gori, farge: 510 furu, engelskrød 541, lutgrå 518, molte 553 eller seterbrun 675.

Alternativ 3 malt farge: villvin NCS 5239-Y86R, høstløv NCS 2248-Y30R, varmgrå NCS 3504-Y19R, mokka NCS 7020-Y41R eller seterbrun NCS 8505-Y20R.

Hjørnebord skal ha samme farge som kledning.

Inntrekte felt i fasaden kan fargelegges med kontrastfarger. Forslag til farger legges frem for feltets arkitekt for uttalelse.

VINDUER OG TETTFELTER: se Fargematrise. Innlisting skal ha samme farge som kledning.

YTTERDØRER: fritt valg

SØYLER: som kledning

UTELYS:

Rektangulær eller sirkulær utførelse. Lysarmaturen skal ha enkel og stilren design. Farge mørk grå eller sort.

DELFELT AB10

HUSFORM:

AB10 består av en lavblokk i 3 etasjer med maks 12 leiligheter. Fasadebredde for hver leilighet er minimum 5,0 meter (innvendig mål).

Utvendig trapp tillates plassert på sørøstsiden av blokken. Fasaden mot sørøst og nordvest skal brytes med et sprang på 2 m som vist på plankartet. Inntrekningen skal utføres i hele fasade høyden. Maks inntrekning er 1,2m. Ved inntrekning i fasaden skal takflaten forbli "hel" uten inntrekninger.

BYGGEHØYDER:

Maksimal gesimshøyde mot sørøst er 8,6 meter målt fra golv 1. plan angitt på plankart.

Maksimal mønehøyde mot nordvest er 10,1 meter målt fra golv 1. plan angitt på plankart.

SOKKEL:

Sokkel skal ha kledning som for øvrige etasjer, avsluttes 10-25 cm over ferdig terreng. Kledning sokkel skal flukte med overliggende kledning.

TAK:

Bygges som saltak eller pulttak med takvinkel 6 +/- 2 grader.

Takene skal være rette uten kvister, arker eller takoppbygg.

Det tillates takvindu plassert inne på takflaten.

Utstikk i gavler min 30 cm, langvegg min 40 cm.

Sperrende skal være synlige. Vannbord / vindskier i tre.

Taktekking skal være svart papp.

KLEDNING:

Enten liggende dobbeltfalset kledning eller stående kledning omvendt lektepanel

Hjørnebord maksimalbredde 75mm

VINDUER:

Vinduene skal ha store enkle glasflater. Det tillates oppdeling av enkelte vinduer med gjennomgående sprosser.

Innlisting maksimal bredde 73 mm.

DØRER

Ytterdør skal være glatte, samme farge på karm og dørblad.

TAKRENNER / BESLAG

Aluminium natur eller sort plast, sirkulære renner og nedløpsrør.

Takhatter og beslag i aluminium natur eller svartlakkert

ALTAN:

Det tillates altan i alle etasjer for hver leilighet med maks. størrelse på 7 m². Rekkverk stående kledning eller stående/liggende tre- eller stålpiler.

PARKERING

Parkering skal skje på felles parkeringsplass angitt som AP3 og AP4 på plankartet

UTVENDIGE SØYLER:

Eventuelle søyler skal være firkantsøyler.

BODER:

Sportsboder skal plasseres i sokkel under blokken.

UTENDØRSAREALER:

Terrengtilpasninger skal gi gode overganger til eksisterende terreng og mot nabo. Utendørsplan skal ut over koter og terrengsnitt vise terrasser, levegger, pergola, beplantning, belegg med mer. Det skal lages en samlet utenomhusplan for hele bebyggelsen på AB10.

FORSTØTNINGSMURER:

Sprang i terreng utføres i naturstein hvor ikke annet er angitt i veilederen.

TRAPPER:

Trapper i terreng skal støpes i betong

FARGESETTING:

Hus og boder skal fargesettes med jordfarger i henhold til fargekort

KLEDNING:

Alternativ 1 Royalimprignert kledning farge: gul RY 20, rød RR 20 eller brun RB 10

Alternativ 2 beis Type Gori, farge: 510 furu, engelskrød 541, lutgrå 518, molte 553 eller seterbrun 675.

Alternativ 3 malt farge: villvin NCS 5239-Y86R, høstløv NCS 2248-Y30R, varmgrå NCS 3504-Y19R, mokka NCS 7020-Y41R eller seterbrun NCS 8505-Y20R.

Hjørnebord skal ha samme farge som kledning.

Inntrekte felt i fasaden kan fargelegges med kontrastfarger. Forslag til farger legges frem for feltets arkitekt for uttalelse.

VINDUER OG TETTFELTER: se Fargematrise. Innlisting skal ha samme farge som kledning.

YTTERDØRER: fritt valg

SØYLER: som kledning

UTELYS:

Rektangulær eller sirkulær utførelse. Lysarmaturen skal ha enkel og stilren design. Farge mørk grå eller sort.

SKADBERG SØR

UTVENDIGE FARGER BYGG

Bebyggelsen på Skadberg sør er planlagt med henblikk på å få en harmonisk bebyggelse innordnet omgivelsene. Formveilederen skal sikre at husene tilpasses omgivelser og øvrig bebyggelse. Faresetting av bebyggelsen skal innordnes fargene i omliggende natur.

Entreprenøren har 3 alternative kledninger som kan benyttes.

1. Royalimprignert
2. industrigrunnet
3. Kledning med dekkbeis eller forberedt for dekkbeis.

For å ivareta en harmonisk fargesetting er det valgt ut familiære farger innenfor hver kledningstype som gir valgmulighet men samtidig sikrer bebyggelsen harmoni. Hvor det i formingsveileder er tillatt bruk av kontrastfarger kan kontrastfarger nytte på de i veilederen anviste deler på bygningskroppen.

Det er følgende fire grunnfarger som kan benyttes:

- Okergul
- Rød
- Mørkebrun
- Svart

I tillegg kan det benyttes lutgrå dekkbeis og lutgrå industrigrunnet kledning.

Fargesetting skal være i overensstemmelse med formveileder og utarbeidet fargematrise. Matrisen viser hvilke farger som skal brukes på de aktuelle bygningsdele. Til hver grunnfarge er det i matrisen satt opp hvilke farger som skal benyttes til vinduer og dører. Det kan da fritt velges mellom de farger som er satt inn i matrisen under den aktuelle grunnfarge.

Frittliggende hus skal males med en av de i fargematrisen oppgitte farge.

Hus i rekke skal alle ha samme farge på kledning og vinduer mens det kan velges forskjellige farger på dørene.

Leveres et hus uten utvendig malerbehandling pålegger det huskjøper å male huset i overensstemmelse med formveileder og fargematrise.