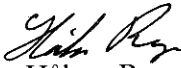




REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN 0332 SKADBERG SØR, DELFELT D

Datert 11.09.03, revidert 11.03.04

I medhold av § 26 og § 28-2 i plan- og bygningsloven av 14.06.85 har Det faste utvalget for plansaker (formannskapet) i Sola vedtatt denne bebyggelsesplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser den 20.04.04 som sak 0023/04.


Håkon Rege
ordfører

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist innenfor planens begrensningsslinje. Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1)

- bolig med tilhørende anlegg
- offentlig bebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3)

- kjøreveg
- gang-/sykkelveg

SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6)

- frisiktsone ved veg

FELLESOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7)

- felles gangareal
- felles parkeringsplass
- felles lekeplass/grøntanlegg
- annet fellesareal for flere eiendommer

FELLESBESTEMMELSER

§ 1.01

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygningene skal tilfredsstillende allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelsene.

§ 1.02 **Rekkefølgekrav**

- hovedadkomstvegen til feltet skal være etablert før innflytting i feltet kan skje
- rundkjøring i krysset Forusbeen/Varabergvegen skal være etablert før Skadberg sør-feltet totalt er utbygget med 100 boliger
- det skal være tilfredsstillende skolekapasitet før innflytting i feltet
- alle bygg skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting
- ved en gradvis utbygging av feltet skal minst en forholdsmessig del av fellesarealer opparbeides

§ 1.03 **Bebyggelse**

- mønehøyde og gesimshøyde skal måles ut fra topp definert gulv 1. plan (t.g. kote, angitt på plankartet)
- sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500
- bebyggelsen skal støyskjermes i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8-79
- ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene
- det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse
- nettstasjon skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30 meter
- det skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme i feltet

§ 1.04 **Parkering**

På feltet skal det være en kombinasjon av individuell og felles parkering. Egne områder for fellesparkering er vist på planen. Ved utregning av parkeringskrav skal det rundes opp til nærmeste hele parkeringsplass.

Parkeringsnorm:

	Individuell parkering	Felles parkering	Totalt
Leilighet under 60 m ²	1	0,5	1,5
	0	1,2	1,2
Leilighet fra 60 m ² til 90 m ²	1	0,75	1,75
	0	1,5	1,5
Leilighet over 90 m ²	2	0,5	2,5
	1	1,2	2,2
	0	2,0	2,0

Det skal tilrettelegges for minst en sykkelparkeringsplass per boenhet.

BOLIGER

§ 2.01 Generelle krav til delfelt D

Innenfor planen tillates det oppført inntil 97 boliger. Største tillatte bruksareal totalt innenfor planen er 12500 m². Største tillatte tomteutnyttelse (TU) i delfelt D er 50 prosent. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på planen, eller slik den er regulert gjennom planlagt bebyggelse på plankartet. Takene skal være saltak eller pulttak som angitt for de enkelte boligområdene. Det skal være samme takform og takvinkel for hus i samme rekke og dennes forlengelse.

§ 2.02 DB1 Enebolig med leilighet

Det tillates oppført eneboliger i to etasjer, oppført innenfor regulerte byggegrenser. I hver enebolig tillates det etablert sokkelleilighet på inntil 55 m². Boligene skal ha saltak eller pulttak. Taktekkingen skal være rød tegl eller svart papptekking.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,8 meter målt fra golv 1. plan. Maksimalt tillatte mønehøyde (høyeste gesims dersom pulttak) er 7,3 meter målt fra golv 1. plan. Fasadebredden skal være maksimalt 6,5 meter (innvendige mål). Denne tillates på deler av 1. og 2. plan utvidet til 10,0 meter. Husene skal males i jordfarger.

Det tillates oppført carport/garasje på maks 35m². Garasje tillates plassert i nabogrense mot øst og vest, men ikke nærmere friområder enn 7,5 meter. Garasjer kan tillates oppført med takutstikk inntil 1,0 meter fra regulert vegkant, dersom garasjen plasseres parallelt med veg og uten garasjeport/-åpning ut mot veg. Dersom garasjen har port/åpning mot veg, skal det avsettes plass for biloppstillingsplass (5,0 meter) mellom garasje og regulert vegkant. Takformen på garasjene skal tilpasses takformen på boligene. Saltak tillates med takvinkel på maksimalt 23 grader og pulttak tillates med takvinkel på maksimalt 12 grader. Taktekking på garasjer skal være rød tegl eller svart papp som på bolig.

§ 2.03 DB2 Leilighetshus

Det tillates oppført leilighetshus i to etasjer. Hvert leilighetshus kan ha fire leiligheter. Boligene skal ha saltak eller pulttak. Dersom det bygges med pulttak skal taket være lavest mot nordøst. Taktekkingen skal være rød tegl eller svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,8 meter målt fra golv 1. plan. Maksimalt tillatte mønehøyde (gesims mot sør dersom pulttak) er 7,3 meter målt fra golv 1. plan. Fasadebredde skal være maksimalt 5,2 meter (innvendige mål). Utvendig trapp tillates plassert på siden av husene som vist på planen. Husene skal males i jordfarger.

§ 2.04 DB3 Enebolig i kjede

Det tillates oppført eneboliger i kjede i to etasjer, inkludert sokkeletasje. Boligene skal ha pulttak, med den laveste delen mot sørøst. Taktekkingen skal være sort papp. Boligene skal males i jordfarger.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot sørøst er 5,8 meter målt fra golv 1. plan. Maksimalt tillatte mønehøyde mot nordvest er 7,0 meter målt fra golv 1. plan. Fasadebredden skal være maksimalt 5,8 meter (innvendige mål). Boligene kan utvides mot nabo med overbygg over carport/garasje. Taket må da utføres som en forlengelse av tak på boligen. Carport/garasje skal ha pulttak med takvinkel som bolig, men med takhelning mot veg, og tekking med svart

asfaltpapp. Dersom ikke taket over carport/garasje benyttes som utvidelse av boligene, kan det benyttes som terrasse.

§ 2.05 **DB4 Vertikaldelte 3-mannsboliger** (evt. 2-mannsboliger)

Det tillates etablert vertikaldelte boliger i inntil tre etasjer inkludert sokkeletasje. Boligene skal ha pulttak med den laveste delen mot sørøst. Taktekkingen skal være svart papp. Husene skal males i jordfarger. Det tilrettelegges for åpen parkering i sokkeletasjen.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 8,2 meter målt fra golv 1. plan. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nordvest er 9,4 meter målt fra golv 1. plan. Samlet fasadebredde for hvert hus skal være maks 12,5 meter (utvendig mål). Fasadebredde for hver enkelt boenhet skal være minst 3,8 meter (innvendige mål). Alternativt kan husene oppføres som 2-mannsboliger med fasadebredde for hver bolig på 5,8 m (innvendige mål).

§ 2.06 **Fellesområder for DB1, DB2, DB3 og DB4**

DF1, DF2, DF3, DF4 og DF5 Felles gangareal

DF1 og DF2 skal være felles gangveger for alle boligene innenfor DB2. Bredden på gangvegene skal være 2,0 meter.

DF3 skal være felles gangveg for alle boligene innenfor DB1 og DB3. Bredden på gangvegen skal være 3,0 m meter.

DF4 og DF5 skal være felles gangveger for alle boligene innenfor DB3 og DB4. Bredden på gangvegene skal være 2,0 meter.

DP1 og DP2 Felles parkeringsplass

DP1 og DP2 skal benyttes som parkeringsplasser for boliger i DB2 som ikke har parkeringsplasser på egen grunn. Overskytende parkeringsplasser kan benyttes som gjesteparkering for DB1, DB2, DB3 og DB4. Mot boliger i øst skal det oppsettes forstøtningsmur i naturstein med høyde 1,5 meter.

DL1 Felles lekeplass

DL1 skal være felles lekeplass for alle boligene i DB1, DB2 og DB3. DL2 skal være felles lekeplass for alle boligene i DB3 og DB4.

DG1 og DG2 Felles grøntanlegg

DG1 og DG2 skal være felles grøntanlegg for alle boligene i DB1, DB2 og DB3.

DS1 Annet fellesområde for flere eiendommer

I DS1 skal det oppføres felleshus for plassering av søppelspann for DB2. Bygningen skal kles med panel og naturstein. Takformen skal være pulttak, som skal tekket med svart papp.

§ 2.07 **DB5 og DB6 Enebolig i kjede**

Det tillates etablert boliger i to etasjer. Boligene skal ha pulttak med den laveste delen mot sørøst. Taktekking skal være sort papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot sørøst er 5,6 meter målt fra golv 1. plan. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nordvest er 6,6 meter målt fra golv 1. plan. Fasadebredden skal være 5,8 meter (innvendige mål). Husene skal males i jordfarger.

Det tillates oppført carport plassert som vist på plankartet. Takformen på carport skal være pulttak med takhelning som på bolig, og skal tekkes med svart papp som på bolig.

§ 2.08 Fellesområder for DB5 og DB6

DF6 og DF7 Felles gangareal

DF6 og DF7 skal være felles gangveger for alle boligene i DB5 og DB6. Bredden på gangvegene skal være 2,0 meter.

DL3 Felles lekeplass

DL3 skal være felles lekeplass for alle boligene i DB5 og DB6.

DG3 og DG4 Felles grøntanlegg

DG3 og DG4 skal være felles grøntanlegg for alle boligene i DB5 og DB6.

DS2 Annet fellesareal for flere eiendommer

I DS1 skal det oppføres felleshus for plassering av søppelspann for alle boligene i DB7, DB8, DB9, DB10 og DB11. Bygningen skal kles med panel og naturstein. Takformen skal være pulttak, som bygges i forlengelse av pulttak over parkering og tekkes med svart papp.

§ 2.09 DB7, DB8, DB9, DB10 og DB11 Rekkehus

Innenfor DB7, DB8, DB9, DB10 og DB11 kan det etableres inntil 32 boenheter i to etasjer. Fasadebredden på boligene skal være 6,0 meter og/eller 4,0 meter (modul senter vegg). Fasaden skal brytes med 2,0 meter forskyvning mellom hver boenhet dersom fasadebredden er 6,0 meter, og for annenhver boenhet dersom fasadebredden er 4,0 meter. Takformen skal være pulttak med den laveste delen mot nordøst, som skal tekkes med svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nord er 5,5 meter målt fra golv 1. plan. Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot sør) er 6,6 meter målt fra golv 1. plan. Husene skal males i jordfarger.

§ 2.10 Fellesområder for DB7, DB8, DB9, DB10 og DB11

DF8, DF9, DF10, DF11, DF12 og DF13 Felles gangareal

DF8, DF9, DF10, DF11, DF12 og DF13 skal være felles gangveger for alle boligene i DB7, DB8, DB9, DB10 og DB11. Bredden på gangvegene skal være 2,0 meter.

DP3 og DP4 Felles parkeringsplass

DP3 og DP4 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i DB7, DB8, DB9, DB10 og DB11. Parkeringsplassene skal brytes med tregrupper og skifte i belegget på dekke. Mot boligene i sørøst kan parkeringen overbygges med tak (åpen carport). Takformen skal være pulttak med takvinkel på maksimalt 15 grader, som tekkes med svart papp. Forstøtningsmurer mot terreng skal bygges i naturstein, men kan bygges i betong i bakkant av overbyggede p-plasser.

DL4 og DL5 Felles lekeplass

DL4 og DL5 skal være felles lekeplasser for alle boligene i DB7, DB8, DB9, DB10 og DB11.

DG4, DG5 og DG6 Felles grøntanlegg

DG4, DG5, og DG6 skal være felles grøntanlegg for alle boligene i DB7, DB8, DB9, DB10 og DB11.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE - TRAFØ

§ 3.01 Nettstasjon

Nettstasjon tillates plassert innenfor område som vist på planen. Nettstasjonen skal tilpasses terrenget, og utvendige vegger skal kles med naturstein og trepanel.

SPESIALOMRÅDER

§ 4.01 Frisiktsone

I områder regulert som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates innenfor frisiktsone.

Bestemmelser utarbeidet av AROS AS 11.09.03, revidert 11.03.04 av Sola kommune