



SOLA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPPLAN 0358 SKADBERG SØR, DELFELT A

Datert 01.06.05, revidert 15.12.05, 24.05.06

I medhold av § 26 og § 28-2 i plan- og bygningsloven av 14.06.85 har Det faste utvalget for plansaker i Sola vedtatt denne bebyggelsesplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser den 15.12.05 som sak 0075/05.



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

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

- konsentrert småhusbebyggelse
- blokkbebyggelse

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

- kjøreveg
- annen veggrunn
- gang-/sykkelveg

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

- felles gangareal
- felles parkeringsplass
- felles lekeareal for barn
- felles grøntanlegg
- annet fellesareal for flere eiendommer

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

- frisiktsone ved veg

FELLESBESTEMMELSER

§ 1.01

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

§ 1.02 Rekkefølgekrav

- det skal være etablert støyvoll langs feltet mot Varabergvegen før innflytting
- innsnevring i Skadberg allè skal være ferdigstilt før innflytting
- det skal være tilfredsstillende skolekapasitet før innflytting
- alle bygg skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting
- ved en gradvis utbygging av feltet skal minst en forholdsmessig del av fellesarealene opparbeides

§1.03 Bebyggelse

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles ut fra topp definert gulv 1. plan (t.g. kote, angitt på bebyggelsesplanen). Omriss av planlagt bebyggelse regulert på bebyggelsesplanen viser byggenes juridisk bindende plassering. Mindre avvik fra byggenes plassering på plankartet, kan godkjennes av kommunen etter søknad. Øvrig del av tomtene tillates kun bebygget der dette er nevnt i reguleringsbestemmelsene.

Sammen med byggesøknad skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500. Bebyggelsen skal støyskjermes i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8-79.

Støyskjermer skal oppføres hvor de er regulert på bebyggelsesplanen. I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det foreligge støyrapport som dokumenterer tiltak for at oppholdsrom og uteoppholdsarealer har tilstrekkelig støyskjerming.

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. Forstøtningsmurer i terreng skal oppføres i naturstein.

I områder regulert med rekkehus og leilighetshus tillates det oppsatt skjermvegger i forlengelse av husvegg i en lengde på maksimalt 3,0 meter. Skjermvegg kan være maksimalt 2,0 meter høy. Det skal benyttes samme løsning for skjermvegg for hele husrekken. Øvrig skjerming skal utføres med vegetasjon.

§ 1.04 Parkering

På feltet skal det være en kombinasjon av individuell og felles parkering. Plassering av anlegg for fellesparkering er regulert på bebyggelsesplanen. 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.

§ 1.05 Frisiktzone

I område vist som frisiktzone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

BOLIGER

§ 2.01 Delfelt A

Innenfor delfelt A tillates det oppført 81 boliger, med største tillatte bruksareal (BRA) på totalt 9500 m², og største tillatte tomteutnyttelse (TU) 50 prosent. Bebyggelsen skal oppføres slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse på bebyggelsesplanen. Boder og carporter skal utformes likt for hus i samme rekke og tilpasses slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse på bebyggelsesplanen. Takene skal være saltak eller pulttak, som angitt for de enkelte boligområdene. Det skal være samme takform og takvinkel for hus i samme rekke.

I boligområdene AB2, AB8 og AB9 skal det oppføres boliger med livsløpsstandard som angitt i bestemmelsene for de aktuelle boligområdene.

§ 2.02 AB1 eneboliger

AB1 kan inneholde 12 eneboliger i inntil to etasjer over bakkenivå. Det tillates kjeller uten rom for varig opphold. Fasadebredde skal være 6,3 meter (utvendige mål). Denne tillates på deler av 1. plan utvidet til 8,6 meter. Største tillatte lengde på hus er maksimalt 10,0 meter, på utbygg maksimalt 6,0 meter. Tak over utbygg tillates bygget som takterrasse. Rekkverk skal utføres som en del av fasaden.

Tak skal være saltak, og takteking skal være rød tegl. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,3 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte mønehøyde er 6,8 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen.

Det tillates oppført carport på 5x5 meter plassert som regulert på bebyggelsesplanen. Tak skal være pulttak med takvinkel på 6 grader. Taket skal være lavest mot tiliggende veg i sørvest. Takteking på carport skal være svart papp. Sidene skal være åpne, og bakveggen tillates tettet med skjermvegg. Det tillates ikke port i åpning mot veg.

Øvrige boliger skal ha garasje/carport under terrasse som vist på plankart. Terrasegolv skal ligge i plan med golv TG angitt på plankartet. Det skal være direkte adkomst fra takterrasse og til uteoppholdsarealer på bakkenivå. Terrassen/carporten skal bygges med panelte vegger som bolighus. Garasje skal utstyres med automatisk portåpner. Rekkverk skal utføres som en del av fasaden. Hus og garasje skal males i jordfarger.

§ 2.03 AB2 enebolig i rekke

AB2 kan inneholde seks boliger i inntil tre etasjer inkludert sokkeletasje. Fasadebredden skal være 6,0 meter (utvendige mål). Største tillatte lengde på hus er maksimalt 9,0 meter.

Tak skal være pulttak med fall mot nordøst, og taktekking skal være svart papp. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,5 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 6,6 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen.

Det tillates oppført tilbygg i én etasje + sokkeletasje mot sørvest, som regulert på bebyggelsesplanen, slik at samlet husbredde blir 9,0 meter. Lengde på tilbygg tillates inntil 6,0 meter, hvor 4,0 meter kan ligge utenfor husveggen i forlengelsen av bolighuset. Fasadebredden på tilbygget skal være 3,2 meter, som økes til 5,0 meter mot øst mot bolighuset.

Tak på tilbygg skal være pulttak med fall mot sørvest (motsatt av bolighuset), eller takterrasse. Terrassen skal bygges med panelte vegger som bolighus. Taktekking skal være svart papp. Biloppstillingsplass/carport skal plasseres mellom husene. Tak på carport skal være som på bolig, med fall mot nordøst. Sportsbod skal integreres i huskroppen, eller som forlengelse av carporten mellom husene. Husene skal males i jordfarger.

Alle boliger i AB2 skal oppføres med livsløpsstandard.

§ 2.04 Fellesområder for AB1 og AB2

AP1 felles parkeringsplass

AP1 er felles parkeringsplass for AB1 og AB2. Mot boliger i sørvest (AB5 og AB6) skal det oppsettes boder, og forstøtningsmur i naturstein med høyde inntil 1,0 meter.

AL1 og AL2 felles lekeareal

AL1 og AL2 er felles lekeareal for AB1 og AB2.

AG felles grøntanlegg

AG1 og AG2 er felles grøntanlegg for AB1 og AB2.

§ 2.05 AB3 rekkehus

AB3 kan inneholde syv rekkehus i inntil tre etasjer inkludert sokkeletasje. Rekken skal være oppdelt som regulert på bebyggelsesplanen. Fasadebredden skal være 6,0 meter (modul senter vegg). Største tillatte lengde på hus er maksimalt 10,0 meter. Fasaden mot sørvest skal brytes for hver 6. meter med forskyvning på minimum 1,2 meter som regulert på bebyggelsesplanen.

Tak skal være pulttak med fall mot nordøst, og taktekking skal være svart papp. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,5 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebygg-

elsesplanen. Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 6,6 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Husene skal males i jordfarger.

Biloppstillingsplass/carport skal plasseres som regulert på bebyggelsesplanen. Tak skal være som på bolig. Sportsbod skal integreres i huskroppen. Terrasse skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtan som utkrages maksimalt 2,0 m².

§ 2.06 AB4 rekkehus

AB4 kan inneholde fem rekkehus i inntil tre etasjer inkludert sokkeletasje. Fasadebredden skal være 6,0 meter (modul senter vegg). Største tillatte lengde på hus er maksimalt 10,0 meter. Fasaden mot vest skal brytes for hver 6. meter med forskyvning på 2,0 meter som regulert på bebyggelsesplanen.

Tak skal være pulttak med fall mot sørøst, og takteking skal være svart papp. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot sørøst er 5,5 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot nordvest) er 6,6 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Husene skal males i jordfarger.

Biloppstillingsplass/carport skal plasseres som regulert på bebyggelsesplanen. Tak skal være som på bolig. Sportsbod skal integreres i huskroppen. Terrasse skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtan som utkrages maksimalt 2,0 m².

§ 2.07 AB5 rekkehus

AB5 kan inneholde seks rekkehus i inntil 3 etasjer inkludert sokkeletasje. Fasadebredden skal være 4,0 meter (modul senter vegg). Fasaden mot vest skal brytes for hver 8. meter med forskyvning på 2,0 meter som regulert på bebyggelsesplanen. Alternativt kan rekken bestå av fire rekkehus med bredde på 6,0 meter (modul senter vegg). Største tillatte lengde på hus er maksimalt 10,0 meter.

Tak skal være pulttak med fall mot øst, og takteking skal være svart papp. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst er 5,5 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot vest) er 6,6 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Sportsbod plasseres mot parkeringsplass AP1 i øst. Husene skal males i jordfarger. Terrasse skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtan som utkrages maksimalt 2,0 m².

§ 2.08 AB6 rekkehus

AB6 kan inneholde tre rekkehus i inntil tre etasjer inkludert sokkeletasje. Fasadebredden skal være 6,0 meter (modul senter vegg). Største tillatte lengde på hus er maksimalt 9,0 meter. Fasaden mot sørvest skal brytes for hver 6. meter med forskyvning på 1,2 meter som regulert på bebyggelsesplanen.

Tak skal være pulttak med fall mot øst. Takteking skal være svart papp. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst er 5,5 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot vest) er 6,6 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Sportsbod skal integreres i huskroppen. Det tillates oppsatt bod for hageredskaper på maksimalt 1x3 meter i hage mot vest. Tak skal være pulttak med fall på 6 grader mot øst. Største tillatte høyde på bod er 2,3 meter. Boden skal plasseres på

samme side for hele boligrekken. Husene skal males i jordfarger. Terrasse skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtan som utkrages maksimalt 2,0 m².

§ 2.09 AB7 rekkehus

AB7 kan inneholde fire rekkehus i inntil tre etasjer inkludert sokkeletasje. Fasadebredden skal være 6,0 meter (modul senter vegg). Største tillatte lengde på hus er maksimalt 9,0 meter. Fasaden mot sør skal brytes for hver 12. meter med forskyvning på 2,0 meter som regulert på bebyggelsesplanen.

Tak skal være pulttak med fall mot nordøst, og taktekking skal være svart papp. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,5 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 6,6 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Sportsbod skal integreres i huskroppen. Det tillates oppsatt bod for hageredskaper på maksimalt 1x3 meter i hage mot sørvest. Tak skal være pulttak med fall på 6 grader mot nordøst. Største tillatte høyde på bod er 2,3 meter. Boden skal plasseres på samme side for hele boligrekken. Husene skal males i jordfarger. Terrasse skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtan som utkrages maksimalt 2,0 m².

§ 2.10 Fellesområder for AB3, AB4, AB5, AB6 og AB7

AF1 felles gangareal

AF1 er felles gangareal for AB3, AB4, AB5, AB6 og AB7. Bredden på gangarealet skal være 2,0 meter.

AP2 felles parkeringsplass

AP2 er felles parkeringsplass for AB3, AB4, AB5, AB6 og AB7. Mot boliger i sørøst og i nord skal det oppsettes forstøtningsmur i naturstein med høyde inntil 0,5 meter.

AL3 og AL4 felles lekeareal

AL3 og AL4 er felles lekeareal for AB3, AB4, AB5, AB6 og AB7.

AG felles grøntanlegg

AG3, AG4, AG5, AG6 og AG7 er felles grøntanlegg for AB3, AB4, AB5, AB6 og AB7.

AS1 søppelhus

Innenfor AS1 kan det oppføres felleshus for plassering av søppelspann for AB5, AB6 og AB7. Vegger skal kles med panel og naturstein. Tak skal være pulttak tekket med svart papp.

§ 2.11 AB8 lavblokk med leiligheter

AB8 kan inneholde lavblokk i to etasjer med tilsammen fire leiligheter. Tak skal være pulttak eller saltak, og taktekking skal være svart papp. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,8 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte gesims-/mønehøyde er 7,3 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen.

Fasadebredde i leilighet skal være minimum 5,0 meter (innvendige mål). Utvendig trapp tillates plassert på nordøstsiden av husene som regulert på bebyggelsesplanen. Husene skal males i jordfarger. Sportsbod skal plasseres i rekke som regulert på bebyggelsesplanen. Tak på sportsbodene skal være pulttak, lavest mot nordøst og med fall 3-8 grader. Taktekking skal være svart papp. Inngang til boder skal være fra sørvest. Terrasse skal ligge på terreng. Det tillates altan for hver leilighet i 2. etasje på maksimalt 7 m².

Alle boliger i 1. etasje i AB8 skal oppføres med livsløpsstandard.

§ 2.12 AB9 lavblokk med leiligheter

AB9 kan inneholde lavblokker i to etasjer med tilsammen 22 leiligheter. Tak skal være pulttak eller saltak, og taktekking skal være svart papp. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,8 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte gesims-/mønehøyde er 7,3 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen.

Fasadebredde i leilighet skal være minimum 5,0 meter (innvendige mål). Utvendig trapp tillates plassert på nordøstsiden av husene som regulert på bebyggelsesplanen. Husene skal males i jordfarger. Sportsbod skal plasseres i rekke som regulert på bebyggelsesplanen. Tak på sportsbodene skal være pulttak, lavest mot nordøst og med fall 3-8 grader. Taktekking skal være svart papp. Inngang til boder skal være fra sørvest. Terrasse skal ligge på terreng. Det tillates altan for hver leilighet i 2. etasje på maksimalt 7 m².

Alle boliger i 1. etasje i AB9 skal oppføres med livsløpsstandard.

§ 2.13 AB10 lavblokk med leiligheter

AB10 kan inneholde lavblokk i tre etasjer med tilsammen 12 leiligheter. Tak skal være pulttak eller saltak. Taktekking skal være svart papp. Taket være lavest mot øst. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst er 8,6 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte gesims mot vest er 10,1 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Fasaden skal brytes med et sprang på 2,0 meter som regulert på bebyggelsesplanen.

Fasadebredde i leilighet skal være minimum 5,0 meter (innvendige mål). Husene skal males i jordfarger. Det tillates altan for hver leilighet på maksimalt 7 m². Sportsbod skal plasseres i sokkel under bygget.

§ 2.14 Fellesområder for AB8, AB9 og AB10

AF2 felles gangareal

AF2 er felles gangareal for AB8, AB9 og AB10. Bredden på gangarealet skal være 2,0 meter.

AP3 og AP4 felles parkeringsplass

AP3 og AP4 er felles parkeringsplass for AB8, AB9 og AB10.

AL5 og AL6 felles lekeareal

AL5 og AL6 er felles lekeareal for AB8, AB9 og AB10.

AG felles grøntanlegg

AG8, AG9, AG10, AG11 og AG12 er felles grøntanlegg for AB8, AB9 og AB10.

AS2 og AS3 søppelhus

Innenfor AS2 og AS3 kan det oppføres felleshus for plassering av søppelspann for AB8, AB9 og AB10. Vegger skal kles med panel og naturstein. Tak skal være pulttak tekket med svart papp. AS2 er søppelhus for AB10 og AS3 er søppelhus for AB8 og AB9. Vegger skal kles med panel og naturstein. Tak skal være pulttak tekket med svart papp.

Aros AS 01.06.05, revidert av Sola kommune 15.12.05, 24.05.06