



SOLA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPAN 0353 SKADBERG SØR, DELFELT B

Datert 15.03.05, revidert 13.07.05

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 08.09.05 som sak 0054/05.



Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensen på plankartet. Området reguleres til følgende formål:

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

- boliger med tilhørende anlegg
- område for offentlige bygninger

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

- kjøreveg
- annen vegggrunn
- gang- og sykkelveg

FRIOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 4)

- friområder

SPECIALOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 5)

- frisiktsone ved veg

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

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

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 omgivelsene.

§ 1.02 Rekkefølgekrav

- gang- og sykkelveg skal være etablert og støyvoll opparbeidet før innflytting i feltet
- det tillates adkomst til eksisterende boliger (to stk, gnr. 32 bnr. 34 og gnr. 32 bnr. 147) på eiendom mot sørøst. Ved utbygging av nevnte eiendommer skal det etableres adkomst til disse via regulert veg i sør, og adkomsten fra veg på felt B stenges
- 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. Lekeplassnormen gitt i disse bestemmelsene skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen

§ 1.03 Bebyggelse

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles ut fra topp definert gulv 1. plan (tg kote, angitt på bebyggelsesplan). Omriss av planlagt bebyggelse regulert på bebyggelsesplanen viser byggenes juridisk bindende plassering. Øvrig del av tomtene tillates kun bebygget der dette er nevnt i reguleringsbestemmelsene.

Sammen med byggesøknaden skal det foreligge utomhusplan for ubebygget del av tomten 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. Forstøtningsmurer i terreng skal oppføres i naturstein

For delfelt regulert med rekkehus og leilighetshus tillates det oppsatt skjermvegger i forlengelsen av husvegg i en lengde på maksimalt 3,0 meter. Skjermveggene kan være maksimalt 2,0 meter høye. Det skal benyttes samme løsning for skjermvegg i hele husrekken. Øvrig skjerming skal utføres med vegetasjon.

§ 1.04 Parkering

På feltet skal det være en kombinasjon av individuell og felles parkering. 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.

BOLIGER

§ 2.01 Delfelt B 9,0 daa

Det tillates oppført 47 boliger. Største tillatte bruksareal er 4500 m². Største tillatte tomteutnyttelse (TU) for delfelt B er 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 skal plasseres 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.

§ 2.02 BB1 rekkehus

BB1 kan inneholde ni boliger i inntil to etasjer. Det tillates ikke sokkeletasje med rom for varig opphold. Fasadebredde skal være 4,7 meter (modul senter vegg). Største huslengde er maksimalt 9,0 meter. Det tillates utkragering på inntil 0,3 meter. Rekkene skal brytes med en avstand på 3,0 meter (modulmål) som regulert på bebyggelsesplanen.

Tak skal være pulttak med fall 3-8 grader. Taktekking skal være svart papp. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst er 5,5 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot vest er 6,2 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Boder skal plasseres som regulert på bebyggelsesplanen. Terrasser skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtaner på maksimalt 2x2 meter. Husene skal males i jordfarger.

§ 2.03 BB2 rekkehus

BB2 kan inneholde tre boliger i inntil to etasjer. Det tillates ikke sokkeletasje med rom for varig opphold. Fasadebredde skal være 4,7 meter (modul senter vegg). Største huslengde kan være maksimalt 7,0 meter. Det tillates utkragering på inntil 0,3 meter.

Tak skal være pulttak med fall 3-8 grader. Taktekking skal være svart papp. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nord er 5,5 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot sør er 6,2 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Boder skal plasseres som regulert på bebyggelsesplanen. Terrasser skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtaner på maksimalt 2x2 meter. Husene skal males i jordfarger.

§ 2.04 BB3 rekkehus

BB3 kan inneholde åtte boliger i inntil to etasjer. Det tillates ikke sokkeletasje med rom for varig opphold. Fasadebredde skal være 4,7 meter (modul senter vegg). Største huslengde kan være maksimalt 7,0 meter. Det tillates utkrageringer på inntil 0,3 meter. Rekkene skal brytes med en avstand på 3,0 meter (modulmål) som regulert på bebyggelsesplanen.

Tak skal være pulttak med fall 3-8 grader. Taktekking skal være svart papp. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst er 5,5 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot vest er 6,2 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Boder skal plasseres som regulert på bebyggelsesplanen. Terrasser skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtaner på maksimalt 2x2 meter. Husene skal males i jordfarger.

§ 2.05 Fellesområder for BB1, BB2, BB3

BF1 felles gangareal

BF1 er felles gangareal for BB1, BB2 og BB3. Bredden på gangarealet skal være 2,0 meter.

BP1 felles parkeringsplass

BP1 er felles parkeringsplass for alle boligene i BB1, BB2 og BB3. Mot boliger i nordøst skal det oppsettes forstøtningsmur i naturstein med høyde 0,5 meter.

BL1 felles lekeareal

BL1 er felles lekeareal for BB1, BB2 og BB3.

BG felles grøntanlegg

BG1, BG2 og BG3 er felles grøntanlegg for BB1, BB2 og BB3.

BS1 søppelhus

BS1 er felleshus for plassering av søppelspann for BB1, BB2 og BB3, og oppføres som regulert på bebyggelsesplanen. Vegger skal kles med panel og naturstein. Tak skal være pulttak tekket med svart papp.

§ 2.06 BB4 leilighetshus

BB4 kan inneholde leilighetshus i to etasjer med tilsammen åtte leiligheter. Tak skal være pulttak, og lavest mot nordøst. Taktekking skal være svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst er 5,8 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte gesims mot vest er 7,3 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Huskroppen skal deles med sprang på 2,4 meter som regulert på bebyggelsesplanen. Fasadebredde i leilighet skal være minimum 5,0 meter (innvendige mål). Største huslengde kan være maksimalt 11,0 meter. Utvendig trapp tillates plassert på siden av husene som regulert på bebyggelsesplanen. Terrasser for leilighet i første etasje skal ligge på terreng. Det tillates altan for leilighet i andre etasje på maksimalt 7 m². Husene skal males i jordfarger.

Sportsbod skal plasseres i rekker, oppdelt som regulert på bebyggelsesplanen. Tak skal være pulttak med fall 3-8 grader, og lavest mot sørvest. Taktekking skal være svart papp.

§ 2.07 BB5 rekkehus

BB5 kan inneholde ni rekkehus i inntil tre etasjer inkludert sokkeletasje. Fasadebredden skal være 4,0 meter (modul senter vegg). Fasaden mot sørvest skal brytes for hver 12. meter med forskyvning på to meter som regulert på bebyggelsesplanen. Alternativt kan BB5 bestå av seks rekkehus med bredde på seks meter (modul senter vegg). Største huslengde kan være maksimalt 9,5 meter. Tak skal være pulttak med fall mot nordøst. Taktekking skal være svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,7 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 plasseres ved inngang mot nordøst som regulert på bebyggelsesplanen, og skal ta opp terrengovergang. Terrasser skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtaner på maksimalt 2x2 meter. Husene skal males i jordfarger.

§ 2.08 BB6 rekkehus

BB6 kan inneholde fem rekkehus i inntil tre etasjer inkludert sokkeletasje. Fasadebredden skal være 6,0 meter (modul senter vegg). Fasaden mot sørvest skal brytes for hver 6. meter med forskyvning på 1,5 meter som regulert på bebyggelsesplanen. Største huslengde kan være maksimalt 9,5 meter. Tak skal være pulttak med fall mot nordøst. 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. Terrasser skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtaner på maksimalt 2x2 meter. Husene skal males i jordfarger.

Carporter tillates med mål 3x5 meter og skal plasseres som regulert på bebyggelsesplanen. Alle carporter i samme rekke skal være like, med åpne sider og pulttak som korresponderer med tak på tilhørende bolig. Sportsbod skal integreres i huskroppen.

§ 2.09 BB7 rekkehus

BB7 kan inneholde fem rekkehus i inntil to etasjer. Det tillates ikke sokkeletasje med rom for varig opphold. Fasadebredden skal være 6,0 meter (modul senter vegg). Fasaden mot sørvest skal brytes for hver 6. meter med forskyvning på 1,5 meter som regulert på bebyggelsesplanen. Største huslengde kan være maksimalt 9,5 meter. Tak skal være pulttak med fall mot nordøst. 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. Terrasser skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtaner på maksimalt 2x2 meter. Husene skal males i jordfarger.

Carporter tillates med mål 3x5 meter og skal plasseres som regulert på bebyggelsesplanen. Alle carporter i samme rekke skal være like, med åpne sider og pulttak som korresponderer med tak på tilhørende bolig. Sportsbod skal integreres i huskroppen.

§ 2.10 Fellesområder for BB4, BB5, BB6 og BB7

BF2 felles gangareal

BF2 er felles gangareal for BB4, BB5, BB6 og BB7. Bredden på gangarealet skal være 2,0 meter.

BP2 felles parkeringsplass

BP2 er felles parkeringsplasser for alle boligene i BB4, BB5, BB6 og BB7. Mot boliger i nordøst skal det oppsettes forstøtningsmur i naturstein med høyde 0,5 meter. BP3 er felles parkeringsplass for boligene i BB5.

BL2 felles lekeareal

BL2 er felles lekeareal for BB4, BB5, BB6 og BB7.

BG felles grøntanlegg

BG4, BG5 og BG6 er felles grøntanlegg for BB4, BB5, BB6 og BB7.

BS2 og BS3 søppelhus

BS2 er fellesthus for plassering av søppelspann for BB4. BS3 er fellesthus for plassering av søppelspann for BB5. Begge skal oppføres som regulert på bebyggelsesplanen. Vegger skal kles med panel og naturstein. Tak skal være pulttak tekket med svart papp.

OMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

§ 3.01 Nettstasjon

Nettstasjon tillates plassert innenfor område som regulert på bebyggelsesplanen. Bygget skal tilpasses terrenget. Vegger skal kles med naturstein og trepanel.

SPESIALOMRÅDER

§ 4.01 Frisiktsone ved veg

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