



SOLA KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPAN 0360 SKADBERG SØR, DELFELT C

Datert 10.06.05, revidert 21.02.06 og 06.04.06

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 bestemmelser den

_____ som sak _____.



Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist innenfor planens begrensingslinje. 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

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

- friområde

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

- frisksone ved veg

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

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

FELLESBESTEMMELSER

§1.01

Der ikke annet er angitt i disse bestemmelser, gjelder bestemmelser gitt til plan 0289, reguleringsplan for Skadberg sør

§ 1.02

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.

§ 1.03 Rekkefølgekrav

- innsnevring og fotgjengerfelt i Skadberg allè skal være ferdigstilt før utbygging igangsettes
- 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

§1.04 Bebyggelse

For bebyggelsen skal mønehøyde og gesimshøyde måles ut fra topp definert gulv 1. plan (t.g. kote, angitt på plan). 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 byggesøknaden skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500.

Bebyggelsen skal støyskjermes i henhold til Miljøverndepartementets i henhold til de enhver tid gjeldende støyskjermingskrav, for tiden T - 1442 *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*. 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 uteopp- holdsarealer 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

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

§ 1.05 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	1,5	1,5

Det skal tilrettelegges for minst en sykkelparkeringsplass per boenhet.

BOLIGER

§ 2.01 Delfelt C 17,8 daa

Det tillates oppført 70 boliger. Største tillatte bruksareal er 8.900 m². Største tillatte tomteutnyttelse (TU) for delfelt C er 50 %. 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 bebyggelse på bebyggelsesplanen. Takene skal være saltak eller pulttak, som angitt for de enkelte boligområder. Det skal være samme takform og takvinkel for hus i samme rekke.

§ 2.02 CB1 eneboliger

CB1 kan inneholde seks eneboliger i inntil to etasjer over bakkenivå. Det tillates kjeller uten rom for varig opphold. Fasadebredden skal være 6,3 meter (utvendige mål). Denne tillates på deler av 1. plan utvidet til 9,0 meter. Største lengde på hus er maksimalt 11,0 meter.

Tak skal være saltak med møneretning som regulert på bebyggelsesplanen. Taktekking skal være rød tegl. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,5 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte mønehøyde er 7,0 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen.

Det tillates oppført carport og bod på 3x7 meter plassert som regulert på bebyggelsesplanen. Tak skal være saltak med takvinkel på 4 grader og lavest mot sørvest. Taktekking på carport skal være svart papp og sidene skal være åpne. Terrasse skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtan som utkrages maksimalt 2 m². Hus, bod og carport skal males i jordfarge. Det tillates å male mindre inntrukne felter i kontrastfarge.

§ 2.03 CB2 og CB3 enebolig i rekke

CB2 og CB3 kan inneholde ni boliger i inntil tre etasjer, inkludert sokkeletasje. Alle boliger i CB 2 og CB 3 skal utføres med livsløpsstandard.

Fasade- bredden skal være 6,0 meter (utvendige mål). 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.

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

Tak på tilbygg skal være pulttak med fall mot sørvest (motsatt av bolighuset). 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. Terrasse skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtan som utkrages maksimalt 2 m². Husene skal males i jordfarger. Det tillates å male mindre inntrukne felter i kontrastfarge.

§ 2.04 CB4 lavblokk med leiligheter

CB4 kan inneholde lavblokk i to etasjer, med i alt åtte leiligheter. Tak skal være pulttak og lavest mot nordøst. Taktekking skal være svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde 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 nordøst-siden av husene som regulert på bebyggelsesplanen. Husene skal males i jordfarger. Det tillates å male mindre inntrukne felter i kontrastfarge. Sportsbod skal plasseres som regulert på bebyggelsesplanen i tilknytning til huskroppen. Tak tekkes med svart papp. Det tillates altan for hver leilighet på maksimalt 7 m².

§ 2.05 CB5 enebolig i rekke

CB5 kan inneholde seks boliger i inntil to etasjer over bakkenivå. Det tillates kjeller uten rom for varig opphold. Tak skal være saltak med møneretning som regulert på bebyggelsesplanen. Taktekking skal være rød tegl.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,5 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte mønehøyde er 7,0 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Fasadebredde skal være 6,0 meter (utvendige mål).

Det tillates oppført carport på 3x5 meter mellom husene som regulert på bebyggelsesplanen. Tak på carport skal være flatt med takvinkel på maksimalt 3 grader, lavest mot tilliggende adkomstveg i nord. Taktekking på carport skal være svart papp. Bod på maksimalt 2x3 meter plasseres i forlengelse av carport. Terrasse skal ligge på terreng. Det tillates mindre altan mot nordvest som utkrages maksimalt 4 m². Hus, bod og carport skal males i jordfarge. Det tillates å male mindre inntrukne felter i kontrastfarge.

§ 2.06 CB6 rekkehus

CB6 kan inneholde ni rekkehus i to etasjer. Fasadebredden skal være 6,0 meter (modul senter vegg). Fasaden mot sørvest skal brytes på alle hus med en inntrekning på minimum 1,0 meter. Tak skal være pulttak med fall mot sørøst. Taktekking skal være svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot tilliggende adkomstveg i 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. Det tillates mindre inntrukne felter i kontrastfarge.

Biloppstillingsplass/carport skal plasseres som vist på plankartet under terrasse. Terrassegolv skal ligge i plan med golv 2. etasje. Terrasse /carport skal bygges med panelte vegger som på bolighus. Rekkverk skal utføres som en del av fasaden. Carport veggene skal være opne så krav til siktlinjer ivaretas.

§ 2.07 Fellesområder for CB1, CB2, CB3, CB4, CB5 og CB6

CF1 og CF2 felles gangareal

CF1 og CF2 er felles gangareal for alle boligene i CB1, CB2, CB3, CB4, CB5 og CB6.

Bredden på gangvei CF1 skal være 3,0 meter og bredde for gangvei CF2 skal være 2,0 meter.

CP1, CP2 og CP3 felles parkeringsplass

CP1 og CP2 er felles parkeringsplass for CB4, CB5 og CB6. CP 3 skal være felles parkeringsplass for gjesteparkering for CB1, CB2, CB3, CB7, CB 8, CB9, CB10, CB11 og CB12.

CL1 og CL2 felles lekeareal for barn

CL1 og CL2 er felles lekeareal for CB1, CB2, CB3, CB4, CB5 og CB6

CG felles grøntanlegg

CG1, CG2, CG3, CG4, CG5 og CG6 er felles grøntanlegg for CB1, CB2, CB3, CB4, CB5 og CB6.

CS 1 søppelhus

Innenfor CS1 kan det oppføres felleshus for plassering av avfallsbeholdere for CB4.

Vegger skal kles med panel og naturstein. Tak skal være pulttak tekket med svart papp.

§ 2.08 CB7, CB8 og CB9 rekkehus

CB7, CB8 og CB 9 kan inneholde fjorten rekkehus i inntil tre etasjer, inkludert sokkeletasje. Rekken skal være delt som vist på plankartet. Fasadebredden skal være 6,0 meter (modul senter vegg).

Maksimalt tillatte gesims/mønehøyde er 6,3 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot sørvest. Taktekking skal være svart papp. Det tillates innfelt takterrasse på 2. etasje med maksimal bredde 4 meter og maksimal dybde 5 meter.

Sportsbod skal plasseres i sokkeletasje. Det tillates oppsatt bod for hageredskaper på 1x3 meter i hage mot vest. Boden skal ha samme plassering på alle tomtene i rekken.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser til hvert rekkehus, hvorav en skal ligge innebygget i sokkeletasjen, og en i forlengelse av denne. Tak over utvendig biloppstillingsplass tillates benyttet til terrasse. Det skal nyttes samme løsning på alle tomtene i rekken.

Husene, bodene og carportene skal males i jordfarger. Det tillates mindre inntrukne felter i kontrastfarge. Det tillates oppført skjermvegger med en lengde på 3 meter ut fra huskroppen. Øvrig skjerming skal utføres med vegetasjon.

§ 2.09 CB10 boligblokk med leiligheter

CB4 kan inneholde boligblokk i to etasjer, med i alt ti leiligheter. Fem av leilighetene skal utføres med livsløpsstandard.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Taktekking skal være svart papp. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 7,0 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Fasadebredde i leilighet skal være minimum 5,0 meter (innvendige mål). Utvendig trapp og balkong tillates å overskride byggelinje. Balkong kan maksimalt utkrages 4 m² over byggelinje.

Sportsboder skal plasseres som vist på bebyggelsesplanen. Taket på sportsbodene skal være pulttak med 3 - 8 grader fall mot vest. Husene, bodene og carportene males i jordfarger. Det tillates å male mindre, inntrukne flater i kontrastfarge.

§ 2.10 CB11 og CB12 rekkehus

CB 11 og CB 12 kan inneholde åtte rekkehus i inntil tre etasjer, inkludert sokkeletasje. Rekken skal brytes som vist på plankartet. Fasadebredden skal være 4,0 meter (modul senter vegg).

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst er 5,6 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. Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot sørvest. Taktekking skal være svart papp.

Sportsbod skal plasseres i huskroppen. Husene skal males i jordfarger. Det tillates å male mindre inntrukne felter i kontrastfarge.

§ 2.11 Fellesområder for CB7, CB 8, CB9, CB10, CB 11 og CB12

CGP Felles gårds plass

CGP er felles gårds plass for CB7, CB8, CB9, CB10, CB11 og CB12. Gårds plassen skal opparbeides med beplantning og belegningstein for å bryte opp arealet.

CF3 Felles gangareal

CF3 felles gangareal for CB7, CB8, CB9, CB10, CB11 og CB12. Bredde på gangveien CF3 skal være 2,0 meter.

CP3 Felles parkeringsplass

CP3 skal være felles parkeringplass for gjesteparkering for CB1, CB2, CB3, CB7, CB 8, CB9, CB10, CB11 og CB12. CP4 og CP5 skal være felles parkering for CB10. CP6 og CP7 skal være felles parkering for CB11 og CB12. Det tillates oppført tak over felles plassene.

Taket skal være pulttak med maksimalt 6 grader med fall mot sørvest. Alle vegger skal være åpne.

CL Felles lekeareal for barn

CL3 skal være felles lekeareal for CB7, CB8, CB9, CB10, CB11 og CB12.

CG Felles grøntanlegg

CG7, CG 8, CG 9, CG 10 og CG 11 er felles grøntanlegg for CB7, CB 8, CB9, CB10, CB11 og CB12

CS 2 søppelhus

Innenfor CS2 kan det oppføres fellesthus for plassering av avfallsbeholdere for CB7, CB8, CB9, CB10, CB11 og CB12. Vegger skal kles med panel og naturstein. Tak skal være pulttak tekket med svart papp.

FRIOMRÅDER

§ 3.01 Innen friområdene tillates bygg med tilknytning til områdets funksjon, og mindre tekniske bygg. Alle bygg skal terrengtilpasses.

§ 3.02 Turveier som opparbeides i friområdene skal opparbeides uten fast dekke (asfalt).

SPESIALOMRÅDER

§ 4.01 Frisiktsone ved veg

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