



# SOLA KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 0289 SKADBERG SØR

Datert 21.05.02

I medhold av § 26 og § 27-2 i plan- og bygningsloven av 14.06.85 har Sola kommunestyre vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser den 20.06.02, KS-sak 0080/02.

Håkon Rege  
ordfører

Revidert 16.10.02 gjennom vedtak om mindre vesentlig reguleringsendring i UTT 31.10.02, sak 0084/02.

Reguleringsbestemmelsenes § 3.09 og plankart (EB10) endret gjennom vedtak i DAR 0346/03 (mindre vesentlig reguleringsendring).

Reguleringsbestemmelsenes §§ 4.00 og 4.01 og plankart (delfelt G) endret gjennom vedtak i DAR 0276/04 (mindre vesentlig reguleringsendring).

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensen på plankartet.

§ 1.00 Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende formål:

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

- bolig med tilhørende anlegg
- allmennyttig barnehage

Landbruksområde (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 2)

- område for jord- og skogbruk

Offentlige trafikkområder (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)

- kjøreveg
- gate med fortau
- annen veggrunn
- gang-/sykkelveg
- gangveg

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

- friområder generelt
- anlegg for lek

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

- frisiktsone ved veg
- bevaringsområde
- trykkstasjon
- nettstasjon

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

- felles avkjørsel
- felles gangareal
- felles lekeplass for barn
- fellesareal for garasjer
- felles parkeringsplass

Kombinerte formål (plan- og bygningsloven § 25, 2. ledd)

- forretning/kontor

## **FELLESBESTEMMELSER**

§ 2.00 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.

### **§ 2.01 Rekkefølgekrav**

- Gang- og sykkelveg langs eksisterende Varabergveg skal være etablert før innflytting i feltet. Resterende gang- og sykkelveger innen planområdet skal være ferdigstilt før innflytting i delfelt F.
- Varabergvegen skal forlenges til reguleringsgrensen i nordøst innen det er bygget 300 boliger. Samtidig skal innregulert gangbro i nordøst etableres.
- Rundkjøring mot Forusbeen skal være etablert før feltet er utbygd med 100 boenheter.
- Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet før innflytting i feltet.
- Alle bygg skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting.
- Det tillates midlertidig adkomst til delfelt E, F og G via regulert gang- og sykkelveg sør for delfelt F. Denne midlertidige adkomsten stenges for biltrafikk og avløses av regulert samleveg fra Varabergvegen ved byggestart i de øvrige delfeltene A, B, C og D og I.
- 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.

### **§ 2.02 Bebyggelse**

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles ut fra topp definert gulv 1. plan (t.g. kote, angitt på reguleringsplan).

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.

### § 2.03 Lek og opphold

I delfeltene skal det være en sandlekeplass på minimum 200 m<sup>2</sup> per 25 boliger. Denne skal ligge maks 100 meter fra bolig. Lokalisering skal fortrinnsvis skje i tilknytning til større grøntstrukturer. Sandlekeplassene skal plasseres på arealer med gode solforhold.

### § 2.04 Parkering

På feltet skal det være felles parkering, eller en kombinasjon av individuell og felles parkering. I delfelt G og H tillates også kun individuell parkering. Felles parkering skal være for minimum 6 boenheter. Ved utregning av parkeringskrav skal det rundes opp til nærmeste hele parkeringsplass.

Parkeringsnorm:

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

Det skal tilrettelegges for minst en sykkelparkeringsplass per boenhet. Fellesparkering skal anlegges nær innkjørsel til feltet for å redusere kjøring forbi boligene.

## BOLIGER

### Delfelt A, B, C, D og F

§ 3.00 Det skal utarbeides bebyggelsesplan. For de enkelte delfelt gjelder:

felt	areal (daa)	maksimal tomteutnyttelse %	antall boenheter	type bebyggelse
A	19,8	50	80 - 110	eneboliger, rekkehus
B	8,6	50	40 - 60	rekkehus og terrassebebyggelse
C	17,8	60	70 - 100	enebolig, rekkehus og terrasseleiligheter
D	25,3	50	80 - 100	eneboliger og rekkehus
F	9,0	60	40-60	rekkehus og terrassebebyggelse

Interne gater skal utformes slik at biltrafikken naturlig tilpasser hastigheten etter den allsidige bruken en boliggate har. Dette skal fortrinnsvis oppnås ved bruk av smale veger, innsnevring, belegningsstein og lignende framfor tradisjonelle fartshumper. Punkter der myke

trafikkanter krysser bilveg skal gis en utforming som sikrer god kryssing.

Eksisterende vegetasjon og steingarder skal søkes bevart. Det skal være minimum 25 m<sup>2</sup> uteareal per boenhet.

Det skal i bebyggelsesplanene kotefestes topp gulv 1. plan som for delfelt E. De samme kravene til kotefesting av maksimalt tillatte mønehøyde og gesimshøyde gjelder også. Videre skal de samme kravene til bestemmelser om bygningsutforming og bygningsplassering som for delfelt E videreføres i bebyggelsesplanene.

#### § 3.01 **Delfelt E** 30,7 daa

Det tillates oppført 100 boliger. Største tillatte bruksareal er 12000 m<sup>2</sup>. Største tillatte tomteutnyttelse (TU) for delfelt E er 40 prosent. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på planen.

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. Dersom det bygges med pulttak skal taket være lavest mot nord.

#### § 3.02 EB1 og EB2 Enebolig med leilighet

Det tillates oppført boliger i inntil 3 etasjer (inkludert sokkeletasje). Det tillates sokkelleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup>. Tak skal være saltak med møneretning som vist på planen. Taktekking skal være rød tegl.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 7,5 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Maksimalt tillatte mønehøyde er 9,0 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Fasadebredde skal være 6,0 meter (innvendige mål). Denne tillates utvidet til 7,0 meter på deler av 1. og 2. plan. Husene skal males i jordfarger.

Det tillates oppført carport plassert som vist på plan. Tak skal være pulttak med takvinkel på maksimalt 15 grader. Taket skal være lavest mot sør. Taktekking på carport skal være rød tegl eller svart papp.

#### § 3.04 EB3 og EB4 Enebolig i rekke

Det tillates oppført boliger i inntil 2 etasjer. Tak skal være saltak med møneretning som vist på planen. Taktekking skal være rød tegl.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,0 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Maksimalt tillatte mønehøyde er 6,5 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.

Fasadebredde skal være 6,0 meter (innvendige mål). Husene skal males i jordfarger. Det tillates oppført carport plassert som vist på plan. Tak på carport skal være flatt tak og tekket med svart papp.

#### § 3.05 EB5 og EB6 Rekkehus

Det tillates oppført boliger i inntil 2 etasjer. Tak skal være pulttak med fall mot sør/vest. Taktekking skal være svart papp.

Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot nord/øst) er 6,0 meter målt fra golv 1. plan (inngangsplan), som angitt på reguleringskart. Fasadebredde skal være 6,5 meter (modul senter vegg). Husene skal males i jordfarger.

### § 3.06 Fellesområder for EB1, EB2, EB3, EB4, EB5 og EB6

#### EF1 Felles gangveg

Felles gangveger er felles for alle boligene. Bredden på gangvegene skal være 2,0 meter.

#### EP1 og EP2 Felles parkering

Innenfor vist område (heltrukne streker) på EP1 tillates oppført carport plassert som vist på plan. Tak skal være pulttak med takvinkel på maks 15 grader, og tekket med svart papp.

#### EG Felles grøntområde

EG1, EG2, EG3, EG4 og EG5 skal være felles grøntområde for EB1, EB2, EB3, EB4, EB5 og EB6.

#### EL Felles lek

EL1 skal være felles lekeplass for EB1, EB2, EB3, EB4, EB5 og EB6.

### § 3.07 EB7 og EB8 Leilighetshus

Det tillates oppført boliger i 2 etasjer, hver med 4 leiligheter. Tak skal være saltak eller pulttak, som vist på planen. Ved bruk pulttak skal taket være lavest mot nord. Taktekking skal være rød tegl eller svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,5 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Maksimalt tillatte mønehøyde (gesims mot sør) er 7,0 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.

Fasadebredde skal være 5,1 meter (innvendige mål). Utvendig trapp tillates plassert på siden av husene som vist på planen. Husene skal males i jordfarger.

### § 3.08 EB9 Vertikaldelte 2-mannsboliger

Det tillates oppført boliger i inntil 2 etasjer. Tak skal være saltak eller pulttak som vist på planen. Ved pulttak skal taket være lavest mot nord. Taktekking skal være rød tegl eller svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,0 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Maksimalt tillatte mønehøyde (gesims mot sør) er 6,5 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Fasadebredde skal være 5,1 meter (innvendige mål). Husene skal males i jordfarger.

Det tillates oppført carport plassert som vist på plan. Tak på carport skal være saltak eller flatt tak, og tekket med svart papp.

### § 3.09 EB10 Rekkehus

Det tillates oppført boliger i inntil 2 etasjer. Tak skal være pulttak med fall mot vest. Taktekking skal være svart papp. Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot øst) er 6,0 meter målt fra golv 1. plan (inngangsplan), som angitt på reguleringskart. Fasadebredde skal være 5,8 meter (innvendige mål). Husene skal males i jordfarger.

### § 3.10 Fellesområder for EB7, EB8, EB9 og EB10

#### EP3 og EP4 Felles parkering

Innenfor EP3 tillates oppført carport plassert som vist på plan (heltrukne streker). Tak skal være pulttak med vinkel maks 15 grader, og tekket med svart papp.

#### EG Felles grøntområde

EG6 og EG7 skal være felles grøntområde for EB7, EB8, EB9 og EB10.

#### EL Felles lek

EL2 skal være felles lekeplass for EB7, EB8, EB9 og EB10.

### § 3.11 EB11, EB12, EB13 og EB14 Rekkehus

Det tillates oppført boliger i inntil 2 etasjer. Tak skal være pulttak med fall mot nord.

Taktekking skal være svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nord er 5,1 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot sør) er 6,6 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Fasadebredde skal være 6,5 meter (modul senter vegg). Husene skal males i jordfarger.

### § 3.12 Fellesområder for EB11, EB12, EB13 og EB14

#### EF3, EF4, EF5 og EF6 Felles gangveger

Felles gangveger er felles for alle boligene. Bredden på gangvegene skal være 2,0 meter.

#### EP5 og EP6 Felles parkering

Det tillates oppført carport plassert som vist på plan (heltrukne streker). Tak skal være pulttak med takvinkel på maks 15 grader, og tekket med svart papp.

#### EG Felles grøntområde

EG8, EG9, EG10 og EG11 skal være felles grøntområde for EB11, EB12, EB13 og EB14.

#### EL Felles lek

EL3 og EL4 skal være felles lekeplass for EB11, EB12, EB13 og EB14.

### § 4.00 **Delfelt G** 5,9 daa

I tillegg til eksisterende 2 boliger tillates det oppført 7 nye boliger, hvorav 1 er sokkelleilighet. Største tillatte bruksareal er 2350 m<sup>2</sup>, fordelt på 1150 m<sup>2</sup> på GB1 og 1200 m<sup>2</sup> på GB2. Største tillatte tomteutnyttelse (TU) for delfelt G er 40 prosent. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på planen.

### § 4.01 GB1 Frittliggende eneboliger

Det tillates oppført boliger i inntil 3 etasjer plassert som vist på planen, inkludert sokkeletasje. Tak skal være saltak med møneretning som vist på planen. Taktekking skal være rød tegl.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,0 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Maksimalt tillatte mønehøyde er 6,5 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Fasadebredde skal være 6,0 meter (innvendige mål), men tillates på deler av 1. og 2. plan utvidet til 7,5 meter. Maksimalt tillatte lengde på fasadene er 12,0 meter. Husene skal males i jordfarger.

Det tillates oppført carport/garasje på maks 35 m<sup>2</sup> plassert som vist på plan. Tak skal være symmetrisk saltak med takvinkel på 20-40 grader, og takteking skal være rød tegl eller svart papp.

#### § 4.02 GB2 Eksisterende boliger

Det tillates oppført carport/garasje maks 60 m<sup>2</sup> som vist på plan. Tak skal være saltak eller valmtak med takvinkel på maks 25 grader. Maks tillatte gesimshøyde på garasje er 3,0 meter. Garasjen skal tilpasses eksisterende bebyggelse på tomte.

#### GB2 Ny bolig

Det tillates oppført boliger i inntil 2 etasjer (inkludert sokkeletasje). Det tillates sokkelleilighet på inntil 65 m<sup>2</sup>. Tak skal være saltak eller valmtak med møneretning som vist på planen. Takvinkel skal være maks 38 grader. Takteking skal være sort glassert tegl.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,5 meter målt fra golv 1. plan (sokkeletasje) som angitt på Reguleringskart. Maksimalt tillatte mønehøyde er 10,0 meter målt fra golv 1. plan (sokkel-etasje) som angitt på reguleringskart. Huset skal males i jordfarger eller hvitt som eksisterende hus.

Det tillates oppført carport/garasje på maks 40 m<sup>2</sup>. Takvinkel på carport/garasje skal være maks 38 grader. Takteking skal være som på bolig. Deler av carport/garasje kan plasseres utenfor byggefeltet, men ikke tettere enn 5 m mot friareal mot nordøst.

#### § 4.03 Fellesområder GB1 og GB2

##### GF1

Felles kjøre- og gangveg for alle boligene. Bredder på felles veg skal være 4,0 meter.

##### GF2

Felles gangveg for alle boligene. Bredder på felles gangveg skal være på 2,0 meter.

#### **Delfelt H** 1,7 daa

##### § 5.00 Eksisterende bolig

Eksisterende enebolig tillates utvidet med leilighet inntil 65 m<sup>2</sup>. Det tillates oppført uthus maks 50 m<sup>2</sup> som vist på plan i tillegg til eksisterende garasje. Tak skal være saltak eller valmtak med takvinkel på maks 25 grader. Tillatt gesimshøyde på uthus er maks 3,0 meter. Uthuset skal tilpasses eksisterende bebyggelse på tomte.

#### **FORRETNING/KONTOR**

##### § 6.00 **Delfelt K** 3.0 daa

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for feltet. Maksimalt tillatte tomteutnyttelse (TU) er 65 prosent. Maksimalt tillatte bebygde areal (BYA) er 30 prosent. Adkomst skal være som vist på plan.

Maksimalt tillatte mønehøyde er 10,0 meter fra gulv 1. plan. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 8,0 meter fra gulv 1. plan.

Tekniske rom skal integreres i bygningskroppen. Containere og lignende skal plasseres i bygningskroppen eller skjermes med veggkonstruksjoner.

Et belte på fire meter mot Forusbeen og Varabergvegen skal behandles parkmessig. Det tillates ikke lagring, parkering og lignende som strider mot dette. Mot vei i nord skal beltet være 2,0 meter bredt.

#### § 6.01 Parkeringskrav:

Forretning 2,5 plasser per 100 m<sup>2</sup> gulvareal.

Kontor 2,0 plasser per 100 m<sup>2</sup> gulvareal.

Parkeringsplasser skal mykes opp med beplantning eller lignende.

### **BARNEHAGE**

#### § 7.00 **Delfelt I** 4,0 daa

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for feltet. Maksimalt tillatte bebygde areal (BYA) er 25 prosent. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,0 meter fra gulv 1. plan. Maks tillatte mønehøyde er 8,0 meter fra gulv 1. plan.

§ 7.01 Det skal opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 0,7 plasser per årsverk. I tillegg skal det være en korttidsparkering for henting og bringing av barn. Ved utforming skal det tilstrebes en trygg og trafikksikker trafikk-løsning der rygging unngås for korttidsplassene.

### **LANDBRUKSOMRÅDE**

§ 8.00 Innen området tillates opparbeidet fordrøyningsbasseng med åpent vannspeil. Basseng skal sikres med gjerde ihht gjeldende forskrifter.

### **FRIOMRÅDE**

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

§ 9.01 Innen området tillates opparbeidet fordrøyningsbasseng med åpent vannspeil. Basseng skal sikres med gjerde ihht gjeldende forskrifter.

§ 9.02 Turveger som opparbeides i friområdene skal opparbeides uten fast dekke (asfalt).

### **SPESIALOMRÅDER**

#### § 10.01 Bevaringsområde skog

Ved behov for tynning i skogen skal det utarbeides en skjøtselsplan. Av planen skal det fremgå hvor mye som skal fjernes, omtrentlig plassering og hvilket treslag det gjelder. Planen skal være godkjent av kommunen før iverksetting av tiltak.

#### § 10.02 Fornminner

Spesialområde bevaring inneholder registrert stakketuft, som er et automatisk fredet fornminne.

#### § 10.03 Frisiktsone

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

#### § 10.04 Nettstasjon og trykkstasjon

Det tillates plassert nettstasjon og trykkstasjon innenfor områder som vist på planen. Byggene skal tilpasses terrenget. Vegger skal kles med naturstein og trepanel.