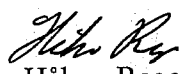




REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN 0331 SKADBERG SØR, DELFELT F

Datert 11.09.03, revidert 18.03.04

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 0018/04.


Håkon Rege
ordfører

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

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

- bolig med tilhørende anlegg

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

- kjøreveg
- gang-/sykkelveg

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

- friområder

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

- frisiktsone ved veg
- kulturelt bevaringsområde

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

- felles gangareal
- felles parkeringsplass
- felles lekeplass/grøntanlegg

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**

- regulert rundkjøring i krysset Forusbeen/Varabergvegen skal være etablert før Skadberg sør-feltet totalt er utbygget med 100 boliger
- regulert gang- og sykkelveg langs eksisterende Varabergveg skal være etablert før innflytting i feltet. Resterende gang- og sykkelveger i planområdet skal være ferdigstilt før innflytting i delfelt F
- 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 delfelt A, B, C, D og I.
- 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
- forstøtningsmurer i terreng skal oppføres i naturstein

§ 1.04 **Parkering**

På feltet skal det være felles parkering. Egne områder for fellesparkering er vist på planen. Parkeringen skal legges delvis under terreng som vist på plankartet. De grønne feltene i parkeringsarealet skal beplantes med trer. 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 F

Innenfor planen tillates det oppført inntil 54 boliger. Største tillatte bruksareal totalt innenfor planen er 5000 m². Største tillatte tomteutnyttelse (TU) i delfelt F er 55 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 FB1 og FB2 Leilighetshus

Det tillates oppført tre bolighus i to etasjer, hver med 4 leiligheter. Boligene skal ha saltak eller pulttak. Dersom det bygges med pulttak skal taket være lavest mot øst. 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. Husbredden skal være maksimalt 11 meter (utvendige mål), og avstanden mellom husene skal være minimum 3,5 meter. Trapp tillates plassert utenpå husene. Hvis trappen plasseres innenfor huskroppen, kan husbredden økes til 13 meter. Avstanden mellom husene skal da være minimum 2,0 meter. Husene skal males i jordfarger. Alternativt kan husene oppføres som to bygninger, hver med 6 leiligheter. Avstanden mellom husene skal da være minimum 3,0 meter.

§ 2.03 FB3 og FB4 Vertikaldelte 3-mannsboliger (evt. 2-mannsboliger)

Det tillates oppført boliger i én etasje + sokkeletasje. Boligene skal ha pulttak, med den laveste delen mot øst. Taktekkingen skal være svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst (inngangsplan) er 2,8 meter målt fra golv inngangsplan. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nordvest er 4,0 meter målt fra golv inngangsplan. Samlet fasadebredde for hvert hus skal være maksimalt 12,5 meter (utvendige mål). Fasadebredden for hver bolig skal være 3,8 meter (innvendige mål). Alternativt kan husene oppføres som to-mannsboliger med fasadebredde for hver bolig på 5,8 meter (innvendige mål). Husene skal males i jordfarger.

§ 2.04 **FB5 Rekkehus**

Det tillates oppført boliger i én etasjer + sokkeletasje. Boligene skal ha pulttak, med den laveste delen mot øst. Taktekkingen skal være svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst (inngangsplan) er 2,8 meter målt fra golv inngangsplan. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nordvest er 4,0 meter målt fra golv inngangsplan. Fasadebredde skal være 6,0 meter (innvendige mål). For hus mot nord tillates fasaden ført fram til byggegrensen mot gang/sykkelveg i øst.

§ 2.05 **Fellesområder for FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5**

FF1, FF2, FF3, FF4 , FF5, FF6 og FF7 Felles gangareal

FF1, FF2, FF3, FF4 , FF5, FF6 og FF7 skal være felles gangveger for alle boligene i FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5. Bredden på FF7 skal være 3,0 meter, mens de øvrige gangvegene skal ha bredde 2,0 meter.

FP1, FP2 og FP3 Felles parkeringsplass

Felles parkeringsplasser i FP1 skal benyttes som gjesteparkering for alle boligene i FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5. Mot felles grøntanlegg i sør og felles lekeplass i vest skal det oppsettes forstøtningsmur i naturstein. Rekkverk skal være flettverkgerde med beplantning.

FP1 og FP2 skal benyttes som parkeringsplasser for alle boligene i FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5. Deler av disse parkeringsplassene (mot øst) tillates etablert under uteoppholdsareal/hage tilhørende boliger i FB1 og FB2. Alle boligene innenfor delfelt F skal ha lik rett til å parkere under disse overbygde parkeringsplassene. Synlige utvendige ender skal avdekkes med forstøtningsmurer. Rekkverk skal være flettverkgerde med beplantning.

FL1 og FL2 Felles lekeplass

FL1 og FL2 skal være felles lekeplasser for alle boligene i FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5.

FG1, FG2 og FG3 Felles grøntanlegg

FG1, FG2 og FG3 skal være felles grøntanlegg for alle boligene i FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5.

FS1 Hus for avfall

Under parkeringsdekke i FS1 skal det oppføres felleshus for plassering av søppelspann for alle boligene i FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5. Fronten skal kles med tre og naturstein.

SPELALOMRÅDER

§ 3.01 Fornminner

Spesialområde bevaring inneholder registrert stakketuft (automatisk fredet fornminne)

§ 3.02 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.

Bestemmelser utarbeidet av AROS AS 11.09.03, revidert 18.03.04 av Sola kommune