

# Formingsveileder



## JÅSUND BO DER HAFRSFJORD BEGYNNER

Jåsund har et unikt kulturlandskap som har hatt bosetninger helt fra steinalderen langs kystlinjen beliggende strategisk til ved utløpet av Hafrsfjord. Bak feltet ligger gravhaugen Sothaug som er Nord-Jærens største bronsealder gravhaug.

Under en utgraving i 1842 av gardens eiere, fant de et skelett og et bronsesverd samt noen stykker ulltøy og 2 bronseknapper.



Fra området er det godt utsyn over innseilingen til fjorden, sjøen og øygruppen Kvitsøy i nordvest. Områdets stedlige kvaliteter som overgang mellom havet og fjorden, med tilgrensende våtmark, gamle naust og båtstøer langs sjøen danner rammen for en bydel i kontakt med sjøen.

Bebyggelsen avgrenses ut mot det flate kystlandskap mot nord som bevarer kystkulturlandskap med sine karakteristiske båtstøer og små naust. Kystarealer koples med grønne friarealer som grenser inn til bebyggelsen i sørøst og nordvest. De grønne kiler inneholder arealer til rekreasjon for bydelen med kvartalslekeplasser, koplet opp med balløkke i vest og badeplass og grillhytter i øst. Langs sjøen ligger egen kyststi som strekker Hafrsfjord bru og videre inn langs Hafrsfjord og kopling med kyststi rundt Jåsundhalvøya, helt fram til Tananger.

Landskapets kvaliteter skal videreføres i et boområde med høy kvalitet, med gode arkitektoniske løsninger som ivaretar stedets kvaliteter. Rett inn til bebyggelsen går bussvei, som gir området en unik kollektiv dekning. Langs denne ligger nærbutikk og offentlig areal med barnehage. Nabofeltet rett øst for området er regulert til skoletomt for Jåsund skole som er planlagt utbygget om få år. Biltrafikken skjer langs ringvei i helt i nord, i avstand fra feltet, skjermet bak grønne støyskjermer.

Bebyggelsen inneholder boliger for alle livsfaser og økonomier, i et helhetlig og harmonerende miljø.

Reguleringsplanen sikrer stedstilpasset bebyggelse med naturlig avgrensede boliggrupper tilpasset terreng, solforhold og utsikt. Reguleringsbestemmelsene fastlegger plassering, byggehøyder, takformer, fargesetting med mer.

For å sikre kvaliteten i utbyggingsfasen og i framtiden er det utarbeidet denne formingsveileder. Denne inneholder bakgrunnsstoff og retningslinjer for den videre planlegging og utforming. I tillegg til husene vektlegges opparbeiding av utearealene for sikring av en grønn kystby med unike utearealer.

Retningslinjene er utformet med sikte på å få en harmonisk bydel med en helhetlig og harmonerende bebyggelse.

Veilederen legger generelle føringer og retningslinjer. I tillegg er det for hvert enkelt felt beskrevet retningslinjer for den aktuelle bebyggelse og utearealer. Med veilederen er det lagt til rette for utvikling av Jåsund til et unikt bomiljø med langsiktige kvaliteter så vel estetisk som bomessig.

Lykke til!

## 2 Generell beskrivelse formingsveileder og illustrasjoner

## 2.1. JÅSUND FELT K

### **FORMINGSVEILEDER**

Formingsveilederen skal sikre at planens kvaliteter og karakter sikres under utbyggingen og ivaretas etter ferdig utbygging. Veilederen skal hjelpe utbyggere og beboere med å utforme bebyggelse og utearealer med en helhet og kvalitet i framtiden.

Veilederen utdyper reguleringsbestemmelsene. Den skal brukes for alle byggeområder og inngå som forpliktende vedlegg ved kjøpekontrakter til utbyggere.

### **GODKJENNING**

For å ivareta kvaliteten i byggeperioden, skal alle byggemeldingstegninger før innsending oversendes til feltets arkitekt for uttalelse.

Tegningene skal omfatte planer, snitt og fasader i målestokk 1:100. I tillegg skal det oversendes utenomhusplan som viser tomt med ferdig opparbeidet terreng, terrasser, belegg og beplantning inntegnet.

Tegningene skal omfatte tegninger av carport/garasje, boder og leegger som eventuelt bygges senere.

Det skal vedlegges oppsett på utvendige materialer og ferdig utfylt sjekkliste.

### **FERDIGSTILLELSE**

Bolig skal ferdigstilles og terreng skal være ferdig grovplanert ved innflytting.

Beplantning og opparbeiding av terrasser og utearealer bør være ferdigstilt senest 18 måneder etter innflytting.

Ved levering av delbehandlet bolig, skal selger sikre at kjøper er inneforstått med at kjøper ferdigstiller bolig i overensstemmelse med godkjent tegninger og sjekkliste i overensstemmelse med formingsveilederen.

Oppføring av carport/garasje og boder kan utsettes, kjøper må da forplikte seg til å nytte utarbeidede tegninger, godkjent ved byggemelding.

# FASADER

Eksempel på gode fasadeoppbygninger.



## 2.2. FORMINGSVEILEDER GENEREL DEL: MATERIALBRUK OG UTFORMING GJELDER FOR ALLE DELFELT INNENFOR FELT K, JÅSUND.

Bebyggelsen skal oppføres i overensstemmelse med reguleringsbestemmelsene. I tillegg vil bestemmelsene i formingsveilederen supplere reguleringsbestemmelsene for å få en utbygning med sammenhengende bebyggelse og harmonisk karakter. Reguleringsbestemmelsene fastlegger plassering, bygningsvolum, takformer med mer. Veilederen gir retningslinjer for materialbruk, fasadeoppbygging, utearealer, vindusform med mer.

### **VINDUER**

Vinduer skal utføres som sammenhengende glassflater. Glassflaten tillates oppdelt med enkle gjennomgående sprosser.

Innlisting skal være enkel med panel eller med lister som en naturlig del av huskroppen.

### **UTVENDIGE DØRER**

Ytterdører skal ha glatt overflate. Vindu i ytterdør skal være uten sprosser.

### **TAKRENNER / BESLAG**

Sink natur/patinert eller aluminium natur eller patinert  
Beslag aluminium natur eller grå-lakkert.

### **PIPER**

Leca med pusset overflate eller runde piper i rustfritt stål.  
Piper tillates beslått med sink natur eller alu-beslag RAL 7005 (grå)

### **SØYLER**

Utvendige søyler skal tilpasset huset. Tresøyler skal ha kvadratisk snitt.  
Betongsøyler skal være runde.

### **TAK**

Takform fremgår av reguleringsbestemmelsene.  
Pulttak skal tekkes med svart papp.  
Saltak skal tekkes med svart papp eller rød tegl / røde sementtakstein med glatt overflate.  
Alternativt kan takflatene båndtekkes med sink eller kobber

Det skal nyttes samme tak materiale innenfor hvert delfelt (byggeområde).

Hvor bestemmelsene tillater oppletter, skal disse utføres som egne elementer med enkel design, med zink på takflaten, de kan alternativt tekkes med kobber eller svart papp.

### **MATERIALBRUK FASADER**

# VINDUER

Eksempel på vindusproporsjoner og utvendige lister.



Fasadeutforming og materialbruk skal ha god kvalitet. Volumet skal bygges opp som en enkel huskropp i nøytral fargesetting mens inntrekninger og påbyggs- elementer kan fargesettes med kontrastfarger- og materialer.

Huskroppen skal ha glatte overflate jevne overflater av betong, pusset tegl/leca, stående eller liggende panelbord, platemateriale.

Inntrekninger eller påbyggselementer bygges i kontrasterende materiale som spilekledning, plate materiale, glass og/eller fargesettes med kontrastfarge.

Detaljeringen skal være enkel og presis.

### **TAKTERRASSER**

Det tillates bygget takterrasser hvor bestemmelsene tillater dette. Takterrassene skal bygges som en del av huset hvor rekkverk utføres som en del av fasaden.

Takterrasser tillates oppført med skjermvegger. Disse bygges som en integrert del av huset som fasade vegg og/eller klart glass. Høyden på glassskjerm tillates å overskride tillat byggehøyde.

Skjermveggene skal byggemeldes sammen med huset.

### **BALKONGER**

Balkonger på eneboliger og rekkehus tillates hvor ikke bestemmelsen tillater annet. Balkongene og rekkverk skal ha enkelt og klar design tilpasset huset. Det skal nyttes samme balkong og rekkverk for hus i samme rekke. Balkongen må maks krage 4m<sup>2</sup> ut forbi bygningskropp.

### **FAST DEKKE**

For å hindre flom ved store nedbørsmengder skal fordrøyning delvis skje på egen tomt.

Bruk av fast belegg skal begrenses til kun å dekke nødvendige arealer.

I innkjørsler og gangveier på eiendommen skal det legges grus, natursteinsheller eller grå betongheller. Arealet skal begrenses til å omfatte innkjørsel og gangvei til inngangsdør.

### **BEPLANTNING**

Hagearealene skal opparbeides så den fremstår som et grønt uteareal med beplantning, plen og lignede rundt terrasseareal. Adkomstsiden skal opparbeides med beplantning, plen og lignende med begrenset areal med fast dekke.

Beplantning skal nyttes til skjerming og innhegning av hagearealer.

### **FORSTØTNINGSMURER/TRAPPER I TERRENG**

Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein. Kan oppføres i stedstøpt betong som en del av bygningskroppen. Ved sprang høyere end 50 cm skal det sikres med galvanisert flettverksgjerde alternativt med trerekkverk med horisontale spillere.

Alle trapper i terreng skal støpes i betong men kan alternativt bygges av naturstein.

### **SOKKEL**

# REKKVERK OG LEVEGGER

Eksempel på levegger i tre og rekkverk i aluminium.



Sokkel skal utføres som forlengelse av fasade og behandles/kles som fasade. Kledning på sokkel skal ligge i samme liv som kledning på fasade. Kledning avsluttes maks 30 cm over terreng.

#### **CARPORTER OG BODER**

Carporter og garasje skal bygge innenfor den angitte plassering i plankartet. Carport/garasje og boder skal tilpasses bolig og utføres likt i hver boligrekke.

#### **TERRASSER**

Terrasser skal plasseres på og tilpasses terreng åpen uten inngjerding ut over eventuelle levegger (beskrevet i neste avsnitt). Terrasse skal bygges av naturstein, betongstein, og/eller utført som treplatting på terreng og ligge maks 30 cm over ferdig opparbeidet terreng. Det tillates opp til 50 cm nivåforskjell på 30 % av sidene.

#### **LEVEGGER OG INNHEGNING**

Innhegning skal utføres med vegetasjon. Det tillates oppsatt midlertidige gjerde for støtte til beplantning bygget av horisontale spilere, gjerde må maks bygges 70 cm over terreng. Det tillates i tillegg oppsatt levegger i forbindelse med uteplasser. Leveggene skal utføres som en del av byggets fasade eller korrespondere med fasaden.

Levegger for rekkehus tillates plassert i forlengelse av skillevegger mellom husene, i forbindelse med carporter og boder. ALLE øvrige skjermvegger av uteplasser skal plassere minimum 2,0 meter innenfor tomtegrense.

Maks høyde på levegger er 1,8 meter. Levegger skal avslutte horisontalt i toppen.

Det skal nyttes samme løsning innenfor hvert byggeområde/rekke.

Grense mellom hage og friområde skal etableres med lavt steingjerde/rekke og/eller beplantning, før det gis brukstillatelse til boligene. Det tillates ikke gjerde mellom hage og offentlige/felles fri og grøntarealer

#### **UTELYS**

Utebelysning på hus og utearealer skal være harmonisk og enkel. Det skal nyttes lysarmaturer som ikke blander. Formen på armatur skal være enkel sirkuler eller rektangulær.

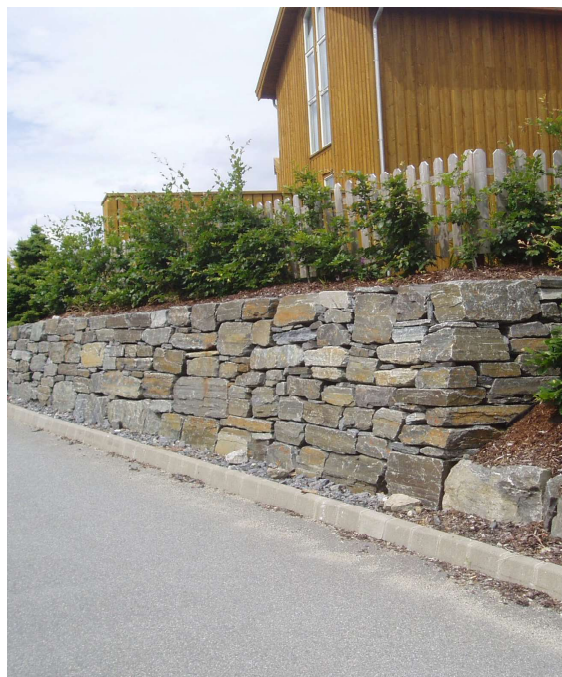
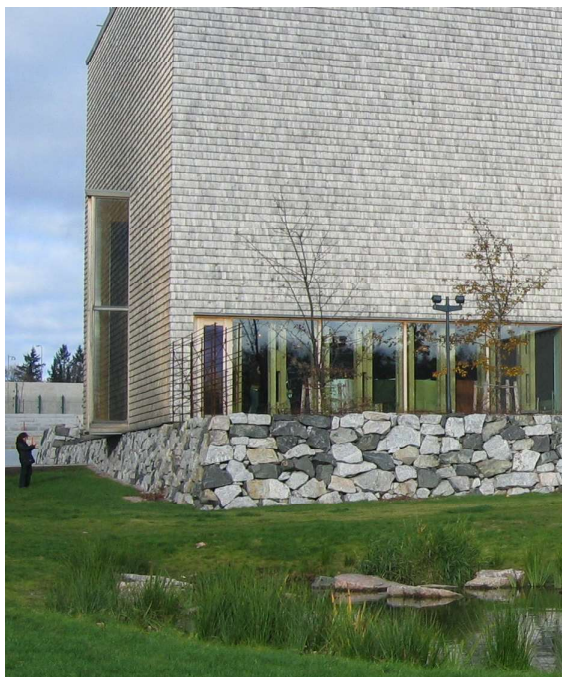
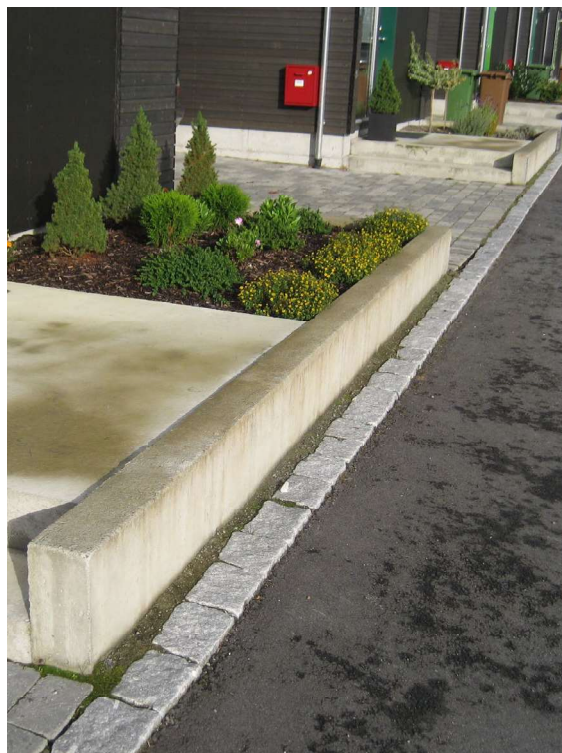
Farge grå eller varmegalvanisert.

#### **VARMEPUMPE MM**

Tekniske elementer som varmepumper og lignende skal plasseres skjermet på bakken eller integrert i fasaden og byggemeldes sammen med tilhørende boliger. Varmepumpe plassert på bakken tillates plassert utenfor omriss planlagt bebyggelse.

# FORSTØTNINGSMURER

Eksempler på forstøtningsmurer oppført i naturstein og i stedstøpt betong som en del av huskroppen.



## SOLFANGERE

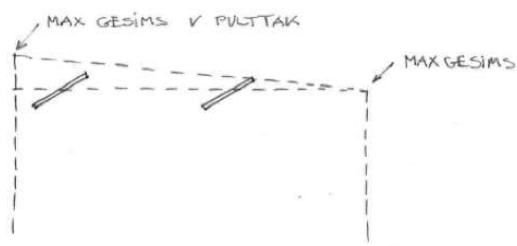
Eksempler og prinsipp plassering.



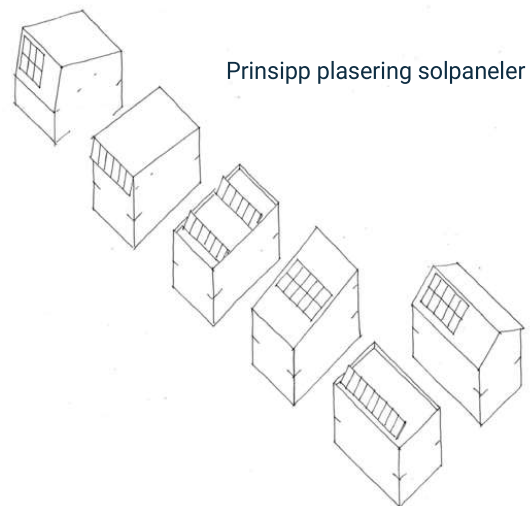
Eksempel solfanger på saltak



Eksempel solfanger flatt tak



Maks høyde solpaneler på flate tak



Prinsipp plassering solpaneler

### SOLFANGERANLEGG

Det kan monteres solfangere/solcellepanel på tak og veggflater. Disse skal plasseres så de fremstår som en del av boligen. Alle tekniske elementer med unntak av panelene skal plasseres innenfor bygningskroppen.

Farge på panel og alle synlige beslag skal være svart.

Ved montering på saltak, asymmetrisk tak og pulttak, skal panelene monteres på takflaten.

Ved montering på flate tak tillates panelene vinklet opp fra taket, men maks høyde på overkant panel skal ligge under linje for maks høyde gesims/tak (se illustrasjon).

### 3 Formingsveileder delfelt med sjekkliste

# JÅSUND K SJEKKLISTE

Delfelt:

Dato:

Boliggruppe:

Sign.:

|                |                    | del | data | følger sorm veileder | avik fra veileder | godkjenning avik | meknader |
|----------------|--------------------|-----|------|----------------------|-------------------|------------------|----------|
| UTOMHUSPLAN    | kotering           |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | terrasse           |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | biloppsstilling    |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | belegg             |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | terrasser          |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | levegger           |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | forstøtningsmurer  |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | beplantning        |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | trapper            |     |      |                      |                   |                  |          |
| HUSFORM        | kote golv          |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | lengde hus         |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | bredde hus         |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | høyde gesims       |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | høyde møne         |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | utspring fasade    |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | inntrekning fasade |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | møneretning        |     |      |                      |                   |                  |          |
| SOKKEL         | høyde              |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | kledning           |     |      |                      |                   |                  |          |
| TAK            | takform            |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | takvinkel          |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | materiale          |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | farge              |     |      |                      |                   |                  |          |
| PIPE           | materiale          |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | form               |     |      |                      |                   |                  |          |
| BESLAG/TAKHATT | materiale          |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | farge              |     |      |                      |                   |                  |          |
| VINDUER        | format             |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | plassering         |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | oppdeling          |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | sprosser           |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | innlisting         |     |      |                      |                   |                  |          |
| YTTERDØR       | glatt overflate    |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | vindu              |     |      |                      |                   |                  |          |
| BALKONGER      | utkraging          |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | bredde             |     |      |                      |                   |                  |          |
|                | rekkeverk          |     |      |                      |                   |                  |          |

# JÅSUND K SJEKKLISTE

Delfelt:

Dato:

Boliggruppe:

Sign.:

|                 |                | del | data | følger sorm veileder | avik fra veileder | godkjenning avik | meknader |
|-----------------|----------------|-----|------|----------------------|-------------------|------------------|----------|
| SØYLER          | form           |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | materiale      |     |      |                      |                   |                  |          |
| KLEDNING        | materiale      |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | retning        |     |      |                      |                   |                  |          |
| FARGER          | HOVED farge    |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | TILLEGS farge  |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | KONTRAST farge |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | rekkeverk      |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | levegger       |     |      |                      |                   |                  |          |
| CARPORT/GARASJE | kote golv      |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | form           |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | bredde         |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | lengde         |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | vegger         |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | kledning       |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | takvinkel      |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | takretning     |     |      |                      |                   |                  |          |
| BOD             | taktekking     |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | form           |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | bredde         |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | lengde         |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | vegger         |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | kledning       |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | takvinkel      |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | takretning     |     |      |                      |                   |                  |          |
| TEKN. ELEMENTER | taktekking     |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | form           |     |      |                      |                   |                  |          |
| TEKN. ELEMENTER | Varmepumpe     |     |      |                      |                   |                  |          |
|                 | Solfanger      |     |      |                      |                   |                  |          |

SENDT RETUR (ikke godkjent)

Dato:

Sign.:

RETTELSE

GODKJENT

Dato:

Sign.:

## 4 Fargekart og fargematriser

## UTVENDIGE FARGER BYGG

Formingsveilederen skal sikre at husene tilpasser hverandre og omgivelsene. Den karakteristiske beliggenhet i tilknytning til sjøen skal gi husene en sjørelatert fargesetting med lyse farger. Fargene komplimenteres med varme farger på inntrukne og påbyggs elementer, som gir variasjon når man går inne i boligområdene.

Fargesettingen skal fra sjøen gjenspeile en rustikk materialbruk som betong, skifer, lysgrå plater, gråhvit tømmer, grå patinert zink og aluminium.

Hus i samme rekke skal ha samme grunnfarge ihht til generell del.

Hovedfargene skal være dominerende farge, primært mot sjøen og dekke 70-80 % av huskroppen.

Tilleggsfargen, som er en varm farge, brukes på inntrukne og/eller påbyggselementer eller som fargefelt mot gaten. Tilleggsfargen skal utgjøre 20-30 % av huskroppen.

Ut over det, kan det nyttes egne farger, som kontrast, på mindre elementer, dører, vinduer og lignende.

For å ivareta en harmonisk fargesetting er det valgt ut familiære farger som gir valgmulighet.

### HOVEDFARGER

Følgende lyse husfarger kan benyttes:

1. NCS S 1000-N
2. NCS S 2005-Y10R
3. NCS S 1005-G90Y
4. NCS S 2502-Y
5. NCS S 2010-G80Y
6. NCS S 1500-N
7. NCS S 2005 -G40Y
8. NCS S 1002-Y

### TILLEGGSFARGER

I tillegg til husfargen skal inntrukne og/eller påbyggselementer eller fasadefelt mot gaten males i en varm farge.

Følgene varme farger kan benyttes:

1. NCS S 3040-Y
2. NCS S 3050-Y10R
3. NCS S 4020-Y30R
4. NCS S 3040-Y30R
5. NCS S 2070-Y20R
6. NCS S 2060-Y40R
7. NCS S 4030-Y60R
8. NCS S 2070-Y70R

## KONTRASTFARGER

Kontrastfarger kan nyttes på mindre elementer dører, vinduer, mindre platefelt og lignende.

Følgende fem kontrastfarger kan anbefales.

1. NCS S 4030-G70Y
2. NCS S 2570-Y90Y
3. NCS S 4020-R90B
4. NCS S 2070-Y40R
5. NCS S 7502-B

Brukes ferdigbehandlet materialer eller standart farge fra malingsleverandør.

Kan disse nyttes såfremt de har farge som tilsvarer de i veilederen oppgitte farger.

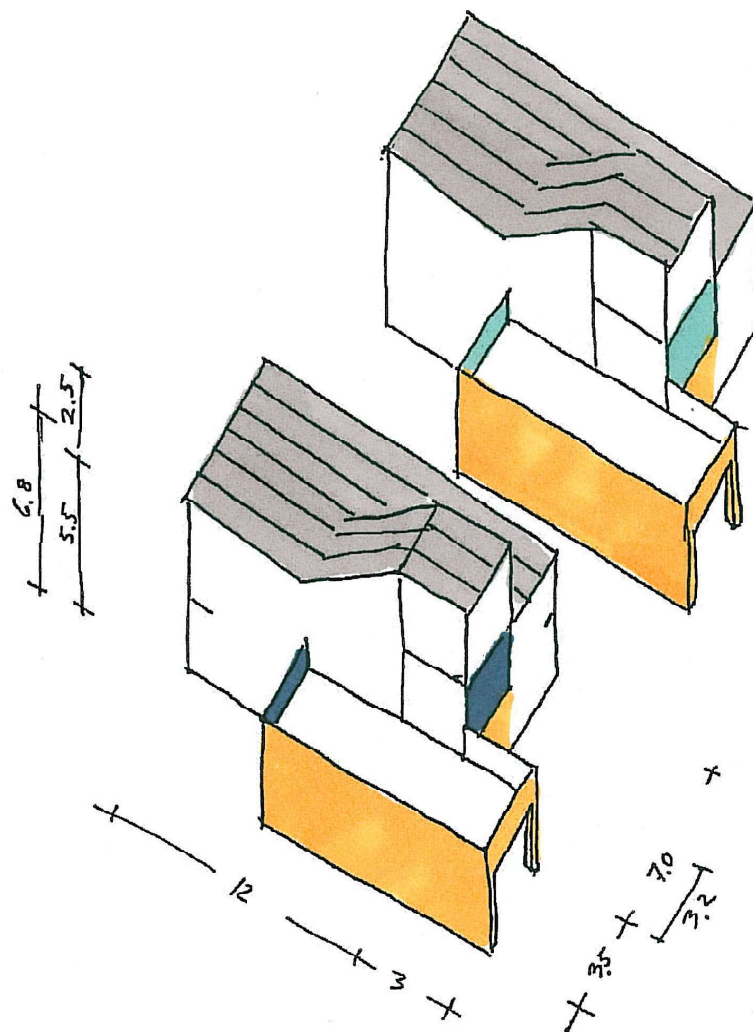
Til eksempel kan Royal impregnert kledning RG.25 grå eller Royal kledning RO.0 natur (uten pigment som gråner over tid) brukes.

Frittliggende hus skal males med de oppgitte farger.

Hus i rekke skal males med de oppgitte farge og alle ha samme farge på kledning og vinduer mens det kan velges forskjellige men samstemte tilleggsfarger farger på inntrukne og/eller påbyggselementer eller fasadefelt.

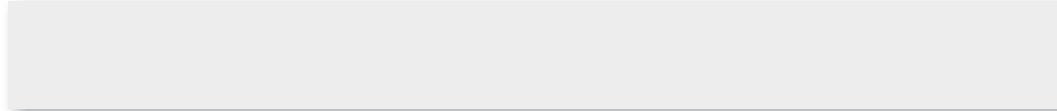
Sammen med sjekkliste skal det oversendes komplett fargeoppsett. Leveres et hus uten utvendig malerbehandling pålegges huskjøper å male huset i overensstemmelse med godkjent fargeoppsett.

## EKSEMPEL PÅ FARGESETTING

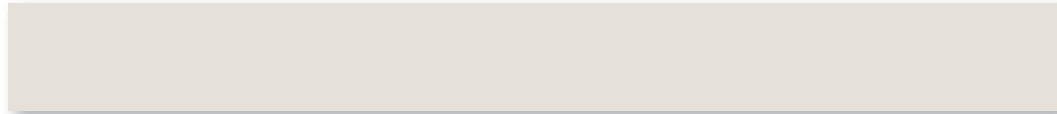


# FARGEPRØVER

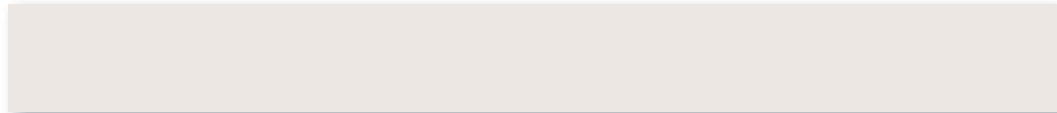
## Hovedfarger



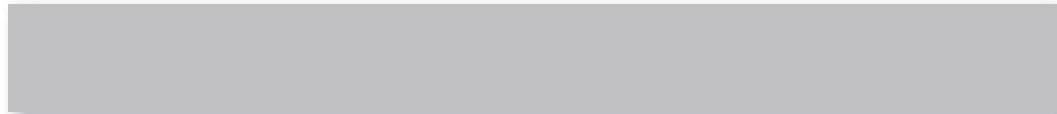
1. NCS S 1000-N



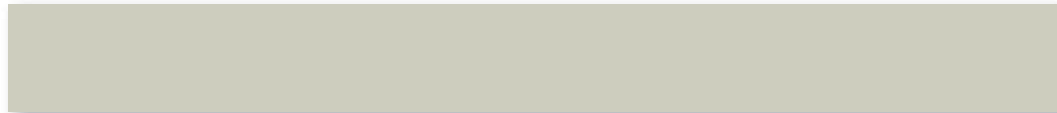
2. NCS S 2005-Y10R



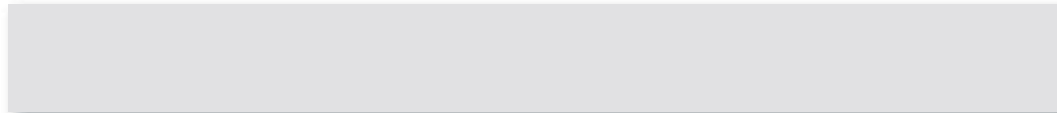
3. NCS S 1005-G90Y



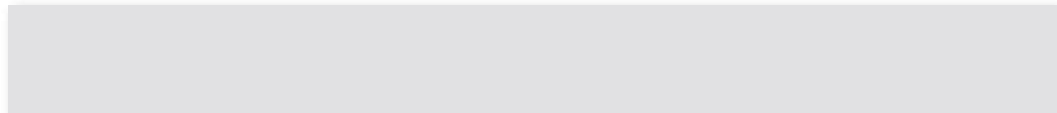
4. NCS S 2502-Y



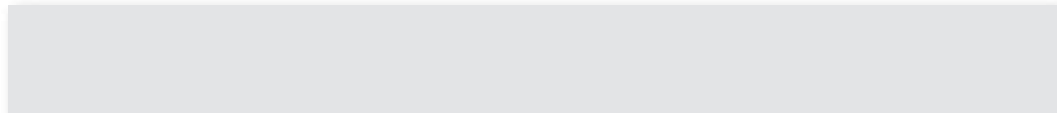
5 NCS S -2010-G80Y



6. NCS S 1500-N



7. NCS S 2005-G40Y



8. NCS S 1002-Y

## FARGEPRØVER

### Tilleggsfarger



1. NCS S 3040-Y



2. NCS S 3050-Y10R



3. NCS S 4020-Y30R



4. NCS S 3040-Y30R



5. NCS S 2070-Y20R



6. NCS S 2060-Y40R



7. NCS S 4030-Y60R



8. NCS S 2070-Y70R

### Kontrastfarger



1. NCS S 4030-G70Y



2. NCS S 2570-Y90Y



3. NCS S 4020-R90B



4. NCS S 2070-Y40R



5. NCS S 7502-B

## EKSEMPEL PÅ FARGESETTING



## 5 Utendørselementer

## UTENDØRSELEMENTER

### GATEBELYSNING

Innenfor planområdet benyttes følgende gatearmaturer.

|                     |                            |               |
|---------------------|----------------------------|---------------|
| Langs hovedgater:   | Philips Buet København     | høyde 8 meter |
| Langs mindre gater: | Philips Buet København     | høyde 6 meter |
| Langs stier.        | Louis Paulsen Kipp         | høyde 4 meter |
| Ledelys:            | Louis Paulsen Sterke Louis |               |
| Parkeringsplasser:  | Louis Paulsen Kipp         | høyde 4 meter |

### FARGE

RAL 7042 grå

Lysmaster og pullerter plasseres som vist på plan utarbeidet av Lyse.

### KOPLINGSKAP

Koplingskap for tele, bredbånd, kabel-tv med mer skal plasseres samlet. Plasseres langs vei inn mot eiendomsgrense. Skjermes med beplantning. Skapene skal være rektangulære og plasseres så overkant flukter. Skapene skal utføres av stål og ha varmegalvanisert overflate.

Se vedlegg

### TEKNISKE BYGG

Nettstasjoner, pumpehus med mer skal innpasses i terreng og tilpasses landskap.

Tak skal være pult eller saltak tekking svart papp.

Veggene skal kles med naturstein og stående kledning.

Dører skal være i stål, ha glatt overflate og være varmegalvaniserte.

Rister skal være varmegalvaniserte.

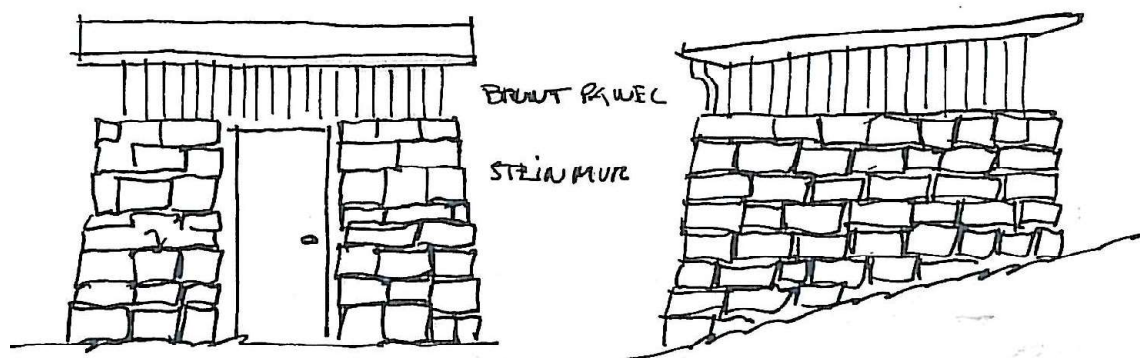
Se vedlegg

### STØYSSKJERMING.

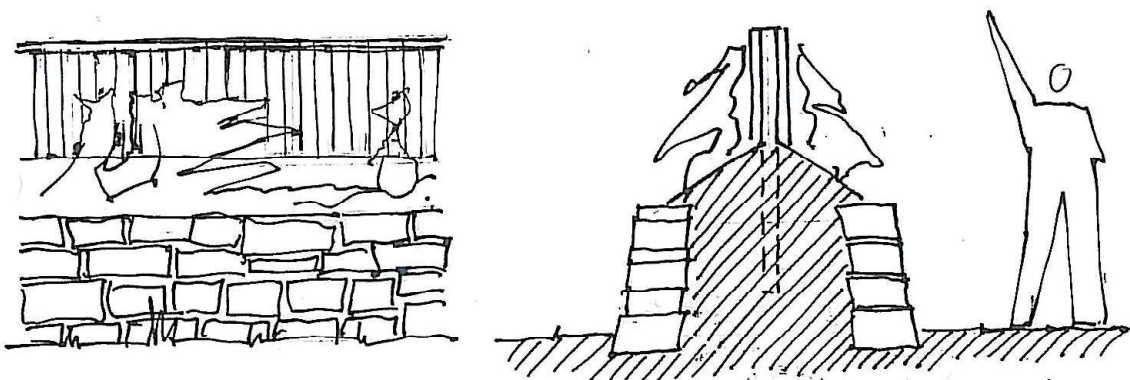
Støyskjermer skal primært utføres som jordvoller og/eller natursteinsmurer. Disse kan unntaksvis utføres som treskjermer. Treskjermer skal kles med 48 x 40 m.m. stående lekter. Treskjermer skal beplantes med et plantefelt på minimum 1,0 meter på hver side.

Se vedlegg

# TEKNISKE BYGG



## PRINSIPP TEKNISK BYGG.



## **POSTKASSER**

Postkasser plasseres i grupperinger montert på samlestativ med avrundet aluminiumsramme.

Adresse og navn på postkasse i folie levert av Lie Blikk as

Ramme type: Postkassestativ Euroskilt, Forus.

Postkasse type: FORMFIN farge grå

Farge ramme: RAL 7042 grå

Farge Postkasse: Grå

Se vedlegg

## **HUSNUMMER**

Alle husene skal nytte plateskilt 2mm aluminium, med sorte tall på reflekterende bakgrunn.

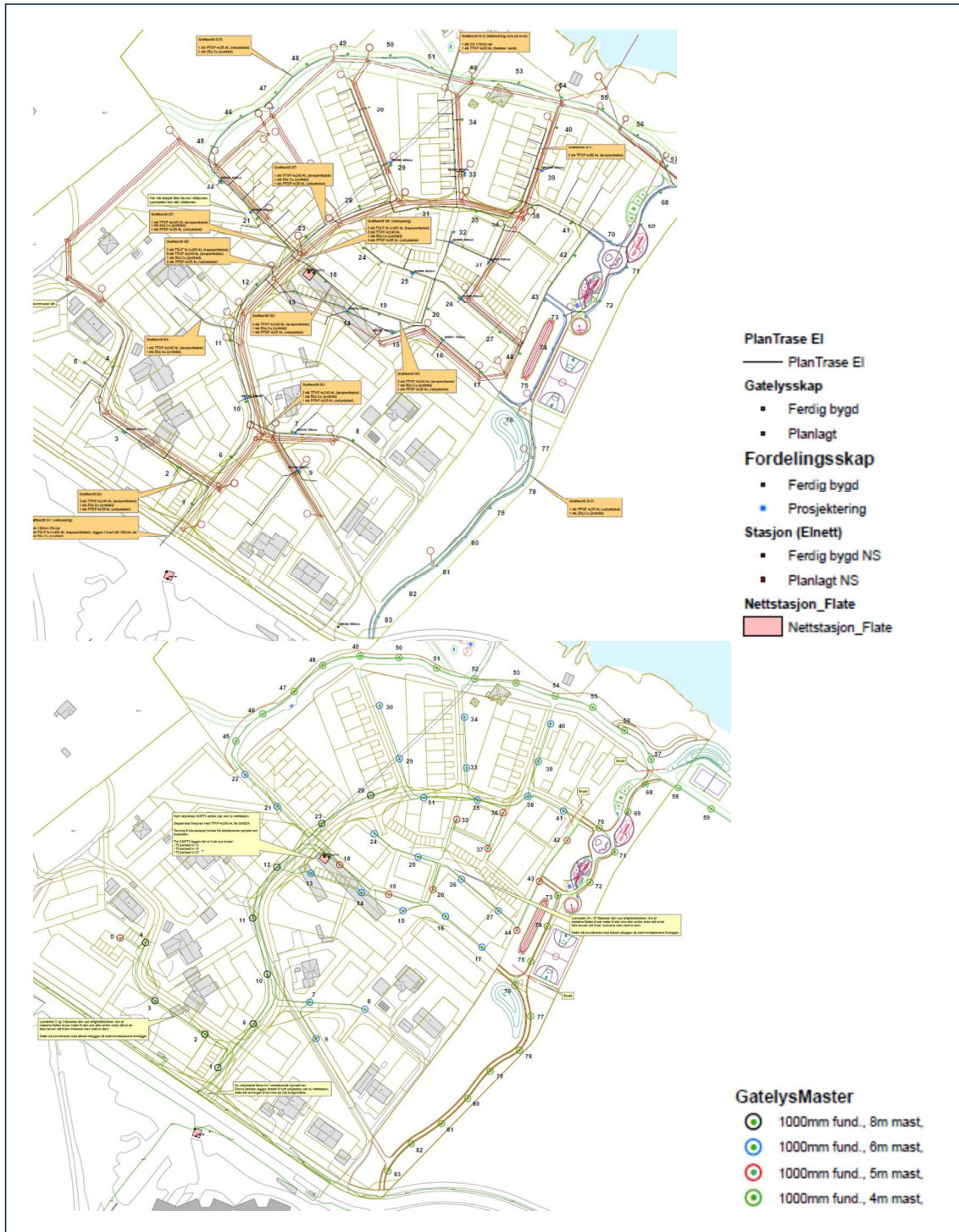
Produsert av Lie Blikk as. Se vedlegg:

Skiltene monteres på fasade mot gaten i samme posisjon på hus i samme rekke.

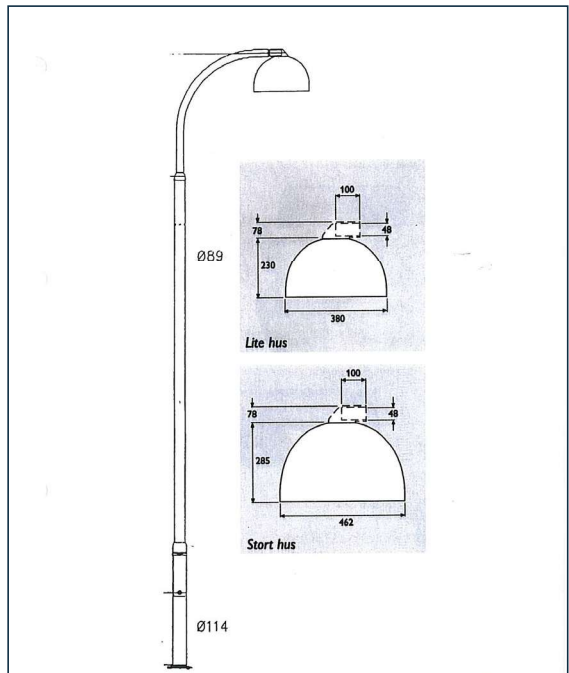
# JÅSUND FELT K

## LYSSTOLPER OG FORDELINGSSKAP

Endelig plassering lysmaster/tavleskap 2-3 og 25-27 justeres når tomteplan foreligger



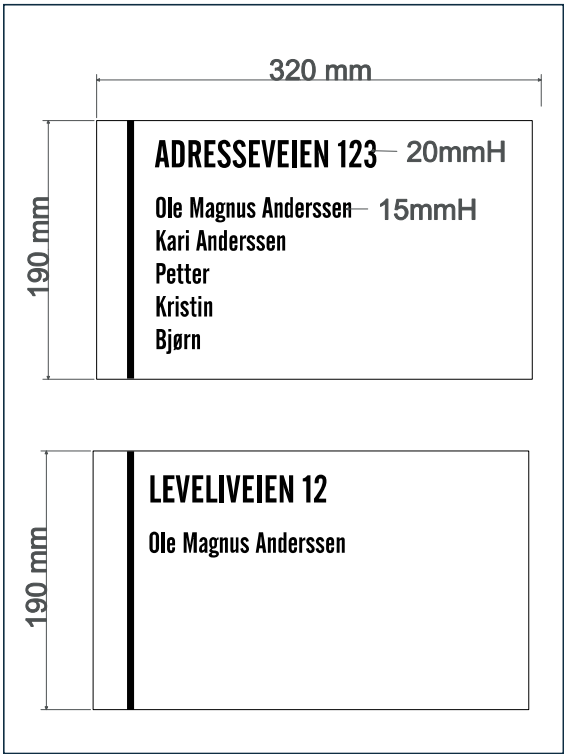
## BELYSNING



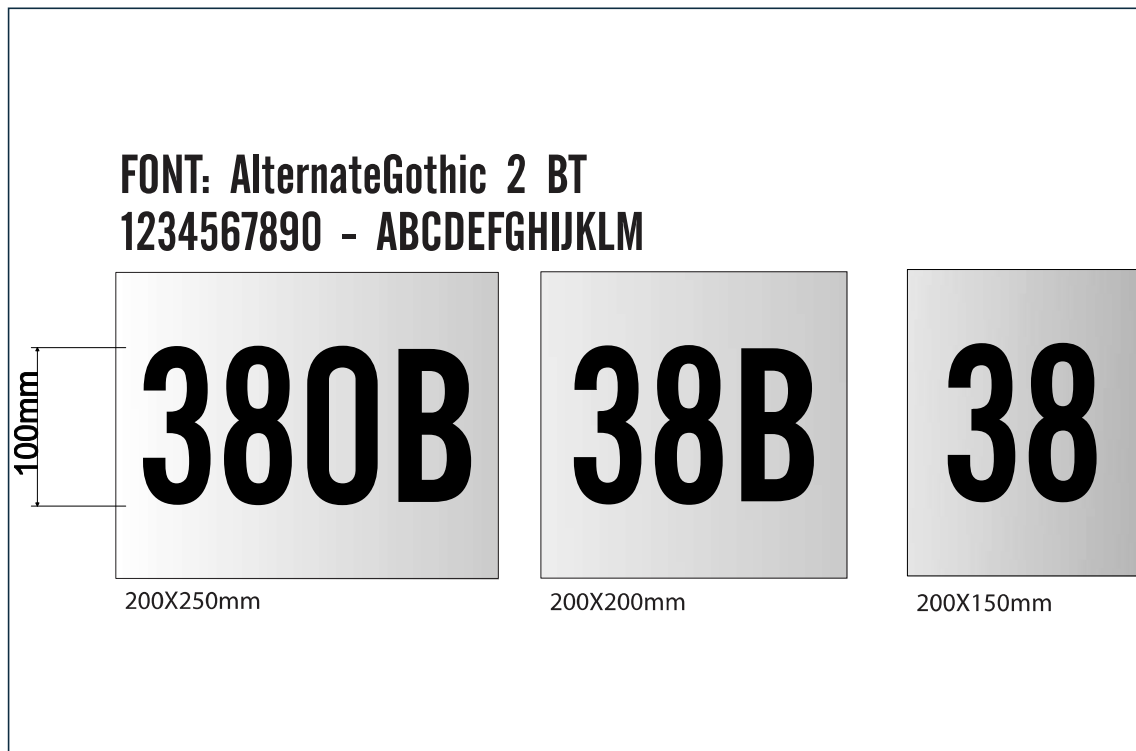
# KOPLINGSSKAP



# POSTKASSER



## SKILTER



# JÅSUND FELT K

## PLASSERING AV POSTKASSESTATIV



# JÅSUND FELT K RENOVASJON

Renovasjonsstasjonene består av nedgravde containere

BRE1 er felles for boligene B1 til og med B15, B22 og B23.

BRE2 er felles for boligene B16 til og med B21 og B24, B26 til og med B28 og B30, B31.

BRE3 er felles for boligene B25, B29 og B32 til og med B37



## JÅSUND FELT K PARKERING

P1, P2 og P3-1 er felles parkering for B6, B7 og B8  
og gjesteplasser for boligene B6 til og med B9.

P3-2 er felles parkering for boligene i B9.

P4 er felles gjesteparkeringsplasser for boligene fra B2 til og med B15.

P5 og P6 er felles gjesteparkeringsplasser for boligene fra B16 og B17



## BESTILLINGSSKJEMA – POSTKASSENAVN

Bestillingen sendes til: e-post: skilt@liecnc.no  
telefon: 4690 0000

|                    |  |
|--------------------|--|
| NAVN PÅ BYGGEFELT: |  |
| ORDRENUMMER:       |  |
|                    |  |
| KONTAKTPERSON:     |  |
| BYGGELEDER:        |  |
| TELEFON:           |  |

|          |  |
|----------|--|
| ADRESSE: |  |
| NAVN:    |  |
|          |  |
|          |  |
|          |  |
|          |  |
|          |  |

|          |  |
|----------|--|
| ADRESSE: |  |
| NAVN:    |  |
|          |  |
|          |  |
|          |  |
|          |  |
|          |  |

|          |  |
|----------|--|
| ADRESSE: |  |
| NAVN:    |  |
|          |  |
|          |  |
|          |  |
|          |  |
|          |  |

## BESTILLINGSSKJEMA – HUSNUMMERSKILT

Bestillingen sendes til: e-post: skilt@liecnc.no  
telefon: 4690 0000

|                         |  |
|-------------------------|--|
| DATO FOR BESTILLING:    |  |
| DATO FOR LEVERING:      |  |
| PROSJEKTNAMN/BYGGEFELT: |  |
| UTBYGGER:               |  |
| KONTAKTPERSON:          |  |
| TELEFON:                |  |
| FAKTURAADRESSE:         |  |
| HENTES AV:              |  |

|                                                                                     |          |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Skilt 150x200 (tosifret):                                                           | Partall  | Fra-til: |
|  |          |          |
|                                                                                     |          |          |
|                                                                                     | Oddetall | Fra-til: |
|                                                                                     |          |          |

|                                                                                     |          |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Skilt 200x200 (tresifret):                                                          | Partall  | Fra-til: |
|  |          |          |
|                                                                                     |          |          |
|                                                                                     | Oddetall | Fra-til: |
|                                                                                     |          |          |

|                                                                                     |          |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Skilt 250x200 (firesifret):                                                         | Partall  | Fra-til: |
|  |          |          |
|                                                                                     |          |          |
|                                                                                     | Oddetall | Fra-til: |
|                                                                                     |          |          |

## 6 Grøntanlegg og lekeplasser

# JÅSUND FELT K GRØNTANLEGG

## GRØNTAREAL OG LEKEPLASSER

Felles grønt som ligger mellom boligene skal være felles for alle boligene.

Lekeklassen BLK1 er felles for boligene i B1, B22 og B23

Lekeklassen BLK2 er felles for boligene i B2 til og med og B5.

Lekeklassen BLK3 er felles for boligene i B6 til og med og B15.

Lekeklassen BLK4 er felles for boligene i B6 til og med og B15.

Lekeklassen BLK5 er felles for boligene i B16, B17, BB30 og B31.

Lekeklassen BLK6 er felles for boligene i B24 til og med B29.

Lekeklassen BLK7 er felles for boligene i B18, B19, B32, B33 og B36.

Lekeklassen BLK8 (ikke plassert) skal etableres som felles lekeplass for framtidige boliger i B20, B21, B34, B35 og B37.

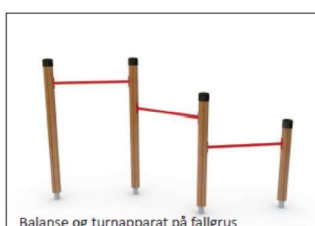
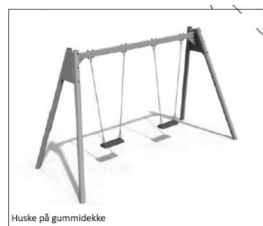
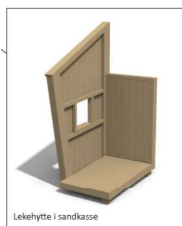
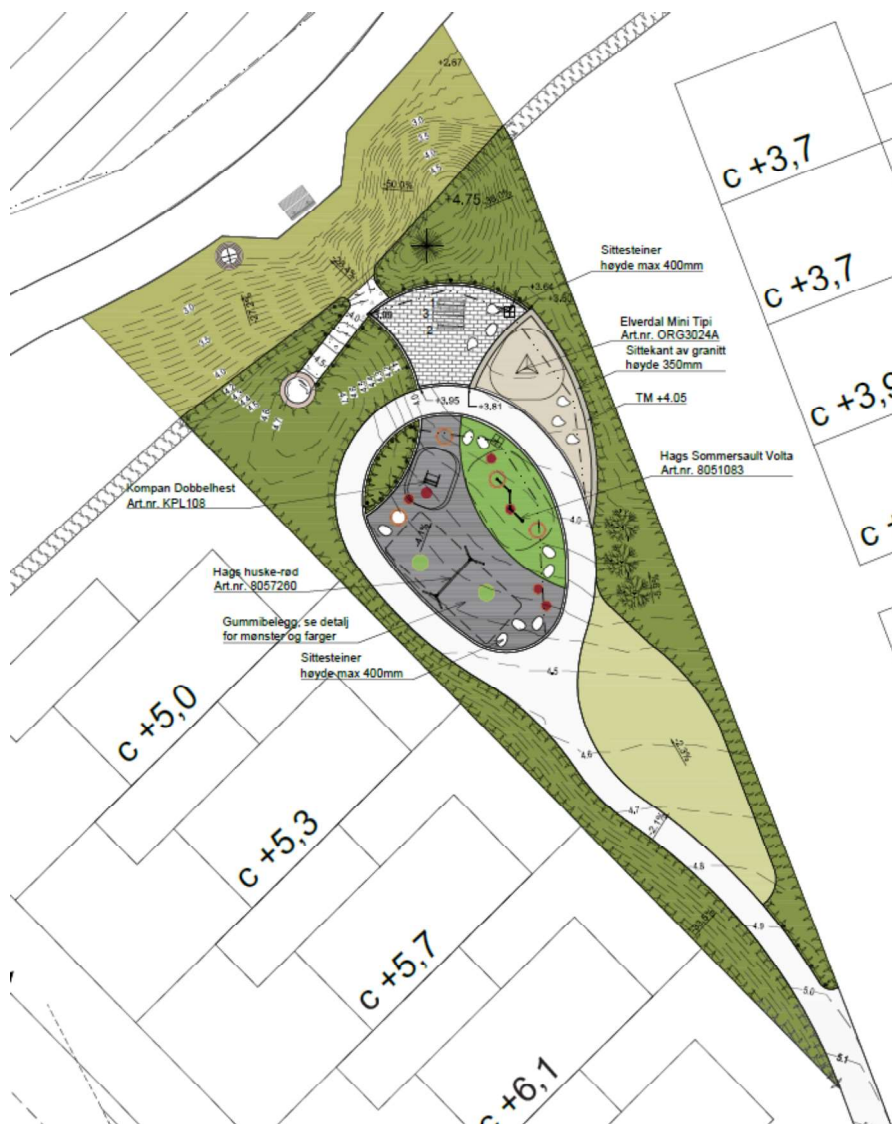
Kvartalslekeklassene KVL 8 og KVL 9 er offentlige lekeplasser.



# JÅSUND FELT K FRIAREALER, KVARTALSLEKEPLASSER OG BALLFELT

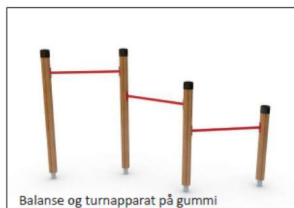


# JÅSUND FELT K NÆRLEKEPLASSER



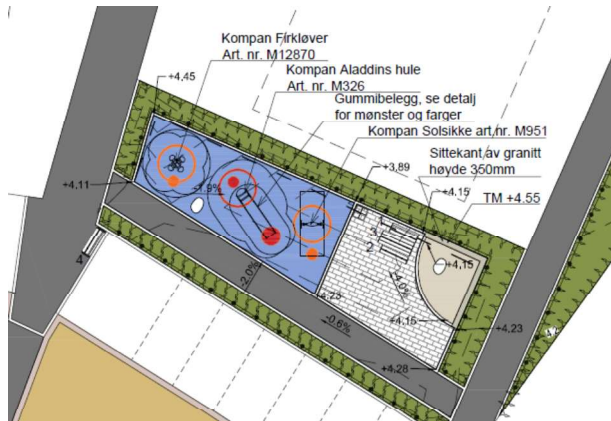
BLK1

# JÅSUND FELT K NÆRLEKEPLASSER

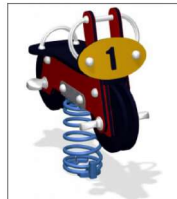


BLK2

## JÅSUND FELT K NÆRLEKEPLASSER



Skile på gummidette

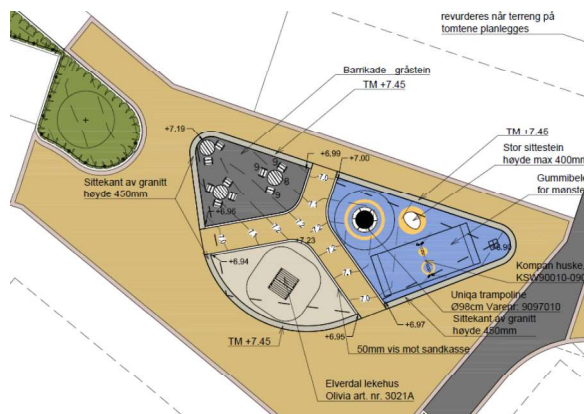


2 stk vippedyr på gummidette



Sandlek i sandkasse

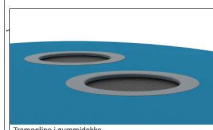
BLK3



Sitteplass



Lekehytte i sandkasse



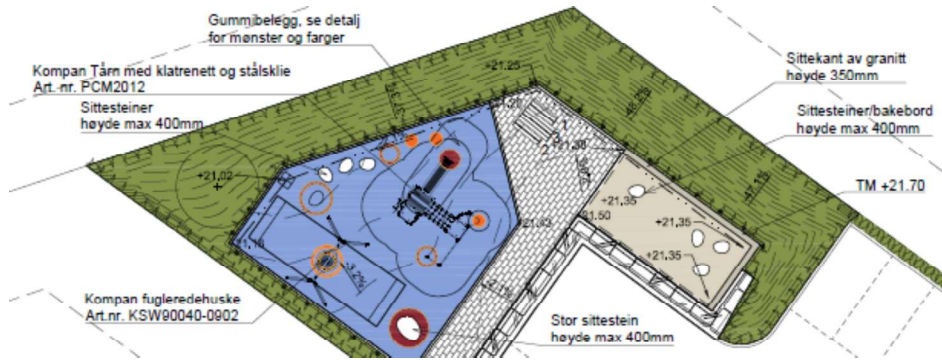
Trampoline i gummidette



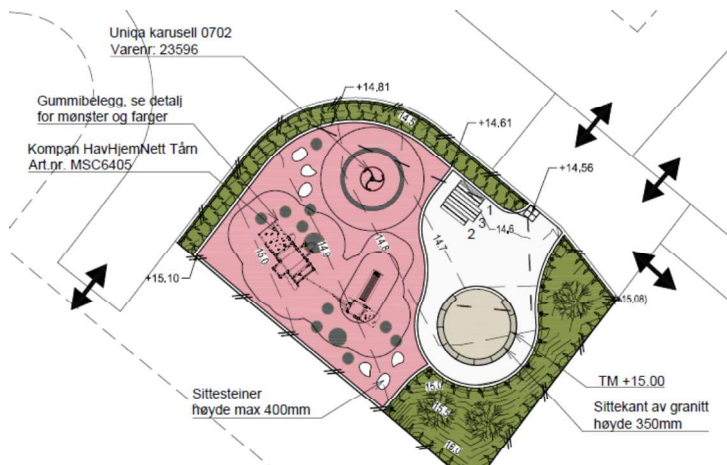
Huske på gummidette

BLK4

# JÅSUND FELT K NÆRLEKEPLASSER



BLK5

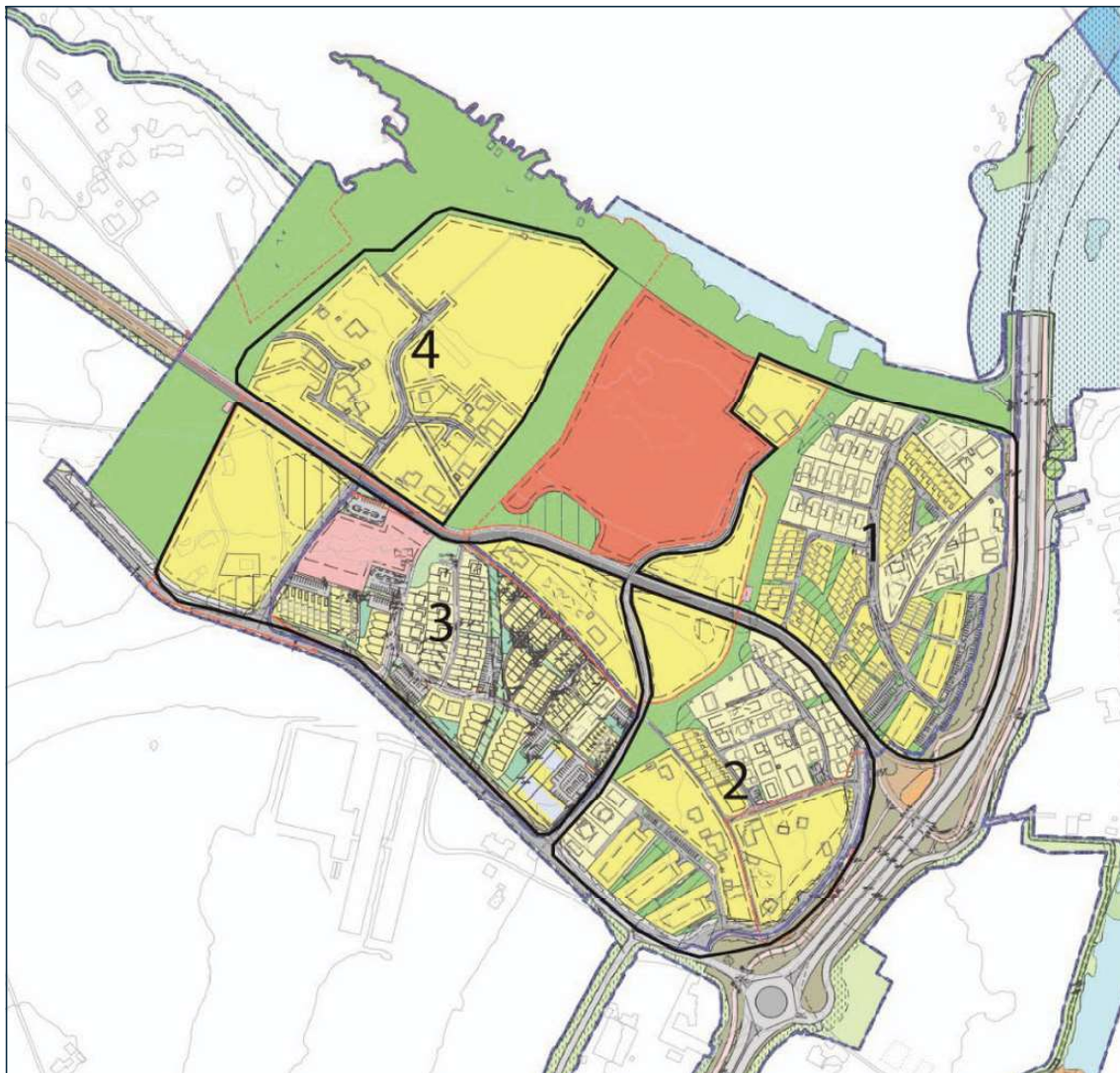


BLK7

8 Vellag

## GRENDELAG

1. Felt A, felt B, felt I1 og I2
2. Felt C, felt D, felt E og felt H
3. Felt F, felt G, felt I3 og I4 samt felt M
4. Felt K



# VEDTEKTER FOR JÅSUND VEL MED GRENDELAG

## 1. Definisjon

## 2. Formål

## 3. Delegering av myndighet

## 4. Organer:

- A Generalforsamlingen
- B Velforeningens styre
- C Grendelag
- D Grendelagsrepresentantene
- E Boligsameiene

## 5. Bestemmelser som gjelder fellesmøter:

- A Adgang til fellesmøte
- B Fullmakt
- C Tillitsverv
- D Krav om fellesmøte
- E Innkalling
- F Beslutningsdyktighet
- G Vedtektsendringer
- H Ekstraordinære økonomiske forpliktelser
- I Møteledelse

## 6. Økonomi og regnskap:

- A Kontingent
- B Budsjett
- C Regnskap
- D Kostnadsutligning
- E Prokura/ opptak av lån

## 7. Generelle bestemmelser:

- A Retningslinjer for «form og farge»
- B Grøntanlegg – trær – fritidsanlegg m.v.
- C Formingsveileder
- D Parkering

## 8. Ordensregler for Jåsund

## 9. Velforeningens stiftelse, møtelokaler etc.

## 1. DEFINISJON

Jåsund Vel er en velforening hvor alle huseiere/leilighetseiere innenfor det geografiske området som inngår i Jåsund boligfelt har rett og plikt til å være medlem og slik at hvert gårds- og bruksnummer/seksjonsnummer representerer ett medlem med én stemme på fellesmøter (årsmøter i velforeningen og grendelag).

Under velforeningen er det enkelte hoveddelfelt i utbyggingsområdet delt inn i grendelag. Hver bolig skal motta informasjon om hvilket grendelag boligen tilhører. Et kart med de ulike grendelagene sirklet inn skal være oppslått i de lokaler der velforeningen/grendelagene avholder sine møter.

Medlemmene i Velforeningen har tilsvarende rett og plikt til å være medlem av det grendelag vedkommende tilhører. Eieren er ansvarlig overfor velforeningen og grendelaget selv om han ikke bor i sin bolig.

## 2. FORMÅL

Jåsund Vel skal ivareta felles interesser for beboerne innenfor utbyggingsområdet.

Velforeningen skal bestyre og forvalte fellesarealene, innbefattet all beplantning og vedlikehold av alle fritidsanlegg innenfor området som ligger utenfor de respektive boligers tomtegrenser, eller som ikke blir ivaretatt av Sola kommune. Velforeningen kan vedta et delegert ansvar til grendelagene for vedlikehold av fellesarealer på det enkelte delfelt. Velforeningen står allikevel overansvarlig for disse og må sørge for at arbeidet blir gjort og utført tilfredsstillende.

Det vil i regi av utbygger bli utarbeidet et eget oversiktskart for hvert grendelag/delfelt. Kartet vil vise hvilke områder som er grendelagets/velforeningens ansvar.

Velforeningen skal stå for tiltak som kan styrke bomiljøet i sin alminnelighet.

## 3. DELEGERING AV MYNDIGHET

Styret i Velforeningen kan delegere oppgaver til grendelagene eller enkeltpersoner. Grendelagene kan beslutte å iverksette tiltak for egen regning, så lenge gjennomføringen av beslutningene ikke kommer i konflikt med andre grendelag eller enkeltpersoner. Saker som kan medføre konflikt mellom beboerne skal behandles av styret i velforeningen.

## 4. ORGANER

### **A. Generalforsamlingen**

er Velforeningens høyeste organ og avholdes minst én gang i året og innen utgangen av april måned. Saker som skal opp på generalforsamlingen må være Velforeningens styre i hende senest 3 uker før fastsatt dato for generalforsamlingen.

Generalforsamlingen behandler:

1. Styrets beretning
2. Styrets reviderte regnskap
3. Ansvarsfrihet for styret
4. Godtgjørelse til styret, sekretær og kasserer etter forslag fra valgkomité
5. Budsjett og arbeidsprogram, herunder medlemskontingentens størrelse
6. Valg - Alle valg gjelder frem til neste ordinære generalforsamling
  - Revisor
  - Styrets leder
  - Valgkomité som skal foreslå personer til de ovenfor nevnte verv
7. Andre saker som er innmeldt

### **B. Velforeningens styre**

står for den daglige ledelse av Velforeningen og administrasjon av oppgaver i henhold til vedtekter og pålegg fra generalforsamlingen.

Styret består av én representant fra hvert av grendelagene. Hvert styremedlem skal ha en vararepresentant fra sitt grendelag.

Styret velger selv sin nestleder, kasserer og sekretær blant styrets medlemmer.

Ved leders fravær ledes styret av nestleder.

Møter i Velforeningens styre skal innkalles skriftlig med minst 1 ukes varsel. Hvis saker som ikke er varslet i innkallingen tas opp på styremøtet kan to medlemmer av styret få saken utsatt.

Vararepresentanter for det enkelte styremedlem har stemmerett ved styremedlemmets forfall.

Styret kan velge å invitere ressurspersoner til å delta på styremøtene, disse har talerett men ikke stemmerett.

Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av grendelagene er representert på møtet.

Saker som gjelder ett spesielt eller flere grendelag eller enkeltpersoner, kan ikke behandles uten at vedkommende grendelag eller vedkommende person er forelagt saken og gitt mulighet til å fremføre sitt syn. Hvis de involverte parter unnlater å møte, til tross for at innkalling er sendt i henhold til pkt. 4B over, kan likevel styret behandle, og gjøre vedtak, i angjeldende sak.

Vedtak i styret fattes med simpelt flertall (51 %), med unntak av låneopptak som krever et enstemmig styre.

Styrets oppgaver:

- Styret skal ta opp saker av felles interesse for medlemmene
- arrangere generalforsamling/allmøte minst én gang i året
- forberede saker, regnskap, årsmelding og budsjett for generalforsamlingen
- bidra til at det opprettes arbeidsgrupper, velferdskomitéer, etc. og stimulere arbeidet i disse gruppene
- eventuelt utgi et eget informasjonsorgan
- holde årskontroller og internkontroller av lekeplass- og annet utstyr.  
Det må utarbeides en plan for ettersyn, drift og vedlikehold
- organisere dugnadsarbeid og vedlikehold av fellesarealer og oppholdsplasser (eks lekeplasser og utstyr)
- sørge for at lekeplasser og –apparater har ansvars- og ulykkesforsikring

### **C. Grendelag**

Utbygger vil etter hvert som de respektive delfeltene nærmer seg sin avslutning, og minst 2/3 av boenhetene er tatt i bruk, ta initiativet til å stifte grendelagene. Grendelagenes respektive styrer forutsettes å ha fra 3 – 6 medlemmer, avhengig av hvor mange boenheter som blir realisert innenfor vedkommende hoveddelfelt.

Grendelagene skal i rimelig tid før Velforeningens generalforsamling velge representant til Velforeningens styre. Grendelaget skal også velge stedfortreder for sitt styremedlem.

Det enkelte grendelag står fritt til å vedta å etablere organisatoriske strukturer som går ut over det som her er nevnt, så lenge vedtektene for grendelaget ikke er i konflikt med Velforeningens vedtekter.

### **D. Grendelagsrepresentantene**

- skal være bindeledd mellom sine grendelagsmedlemmer og Jåsund Vel.
- skal fremme saker for Velforeningen etter ønske fra medlemmer eller på eget initiativ
- kan ta opp saker av felles interesse for grendelagets medlemmer
- skal ta initiativ til og støtte opp om felles velferdstiltak, dugnadsdager, etc.
- er ansvarlig for at grendelaget velger representant til styret for Jåsund Vel

### **E. Boligsameiene/seksjonerte boenheter**

For boligsameiene innenfor området legges de allerede vedtatte vedtekter og regelverk til grunn. Sameiene v/sine formenn skal være fast representert i styrene for de respektive grendelag.

## **5. BESTEMMELSER SOM GJELDER FELLESMØTER**

#### **A. Adgang**

Alle beboere innen Vellaget har adgang til de fellesmøter man hører inn under.

#### **B. Fullmakt**

Et medlem som ikke selv møter kan gi skriftlig fullmakt til en annen beboer innen vellaget.

Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

#### **C. Tillitsverv**

Hvert medlem er forpliktet til å motta valg til ett tillitsverv, med mindre vedkommende har hatt tillitsverv i foregående periode.

#### **D. Krav om fellesmøte**

Fellesmøter holdes så ofte vedtektene krever det og når styret finner det nødvendig eller når minst 20 % av de til fellesmøtet adgangsberettigede medlemmer krever det. Slike krav fremsettes skriftlig til styrets leder og må være undertegnet av et tilstrekkelig antall stemmeberettigede medlemmer. Fellesmøte i vellaget skal også avholdes dersom minst 4 grendelag krever det. Når gyldig krav om fellesmøte er fremsatt, plikter lederen å påse at et slikt møte arrangeres innen 6 uker fra kravet ble fremsatt.

#### **E. Innkalling**

Fellesmøter skal innkalles med to ukers skriftlig varsel til hvert medlem. Innkallingen skal opplyse om møtets saksliste. Det kan ikke fattes beslutninger i andre saker enn de som står på møtets saksliste.

Styret plikter å legge fram alle innkomne saker.

Vanlig grendelagsmøte kan innkalles med en ukes varsel.

#### **F. Beslutningsdyktighet**

Alle ordinære beslutninger skjer med simpelt flertall av de tilstedeværende stemmeberettigede personene.

Beslutninger utover den alminnelige formålsparagraf krever kvalifisert (2/3) flertall ved: Beslutninger som vil kunne få økonomiske konsekvenser for medlemmene utover vanlig medlemskontingent til Velforeningen, herunder låneopptak, krever kvalifisert (2/3) flertall av alle som har stemmerett i Jåsund Velforening.

#### **G. Vedtektsendringer**

Forslag til vedtektsendringer skal distribueres minst 6 uker før vedtak skal fattes. Vedtektsendringer skal stadfestes av årsmøtet dersom endringen er foretatt i mellom to årsmøter.

#### **H. Ekstraordinære økonomiske forpliktelser**

Forslag om nyinvesteringer og andre forhold som forutsetter at det enkelte medlem påføres ekstra kostnader ut over den til enhver tid vedtatte kontingent, skal distribueres minst 6 uker før vedtak eventuelt fattes.

#### **J. Møteledelse**

Møtene ledes av styrets leder, hvis vedkommende leder ønsker det. Ellers velges møteleder av forsamlingen.

### **6. ØKONOMI OG REGNSKAP**

#### **A. Kontingentens størrelse**

fastsettes av Velforeningens generalforsamling for ett år ad gangen. Kontingenten skal primært dekke felleskostnader for Jåsund Vel, samt en beregnet andel til de øvrige grendelagene.

Kontingenten innkreves en gang årlig med betalingsfrist 30. juni.

Kontingentrestanser som ikke er betalt etter 2 purringer, vil bli sendt til inkasso, 14 dager etter siste purring.

#### **B. Budsjett for driften av Jåsund Vel**

Skal av Velforeningens styre utarbeides og fremlegges for generalforsamlingen.

#### **C. Regnskapsåret**

Følger kalenderåret. Jåsund Vel fører regnskap og holder egen kasse. Kontanter skal settes på bank/postgirokonto som disponeres av kasserer og leder. Et eventuelt overskudd i Jåsund Vel overføres til neste års drift eller overføres til fond etter forslag fra styret med vedtak på generalforsamlingen.

Grendelagene disponerer midler som eventuelt er overført fra Velforeningen, i henhold til oppgaver som er pålagt av Velforeningens styre innenfor de rammer som er gitt av generalforsamlingen.

Jåsund Vel er ikke ansvarlig for eventuelle underskudd i grendelagene.

#### **D. Kostnader til fellestiltak**

som Jåsund Vel's generalforsamling beslutter og som ikke dekkes av kontingenter fordeles likt på medlemmene.

Styret kan disponere inntil 20% av et års kontingent til saker som ikke er spesifisert budsjettert, uten forutgående samtykke fra fellesmøte.

#### **E. Prokura/opptak av lån**

Velforeningen forplikter seg utad ved underskrift av styrets leder eller nestleder sammen med ett styremedlem. Opptak av lån krever et enstemmig styre og 2/3 flertall av de stemmeberettigede medlemmer i Jåsund Vel.

## **7. GENERELLE BESTEMMELSER**

### **A. Form og farge**

For å sikre at boligområdet beholder sitt arkitektoniske særpreg også etter at hovedutbyggingen er avsluttet, er det utarbeidet en formingsveileder for feltet som også viser retningslinjer for eksteriørmessig utforming, materialvalg og beplantning innenfor områdene. Med hensyn til eksteriørmessig fargevalg henvises det til formingsveilederen. Eventuelle ønsker om avvik fra den nevnte veilederen skal forelegges styret.

### **B. Grøntanlegg – trær - fritidsanlegg**

Enhver beboer skal bidra til at fellesarealene og all felles beplantning som tilligger Jåsund-området ikke beskadiges eller på annen måte forringes. Trær som var på området da utbyggingen startet, også trær på privat grunn eller trær som er plantet av utbygger, kan ikke felles eller beskjæres uten at det foreligger skriftlig samtykke fra Velforeningens styre.

Det legges til grunn at de ulike felles grøntareal med tilhørende innretninger, som skal betjene hele utbyggingsområdet, i så vel vedlikehold som økonomisk sammenheng blir underlagt et eget budsjett og at hele utbyggingsområdet, via vellaget, dekker sin andel av det fremtidige vedlikeholdet, både gjennom dugnad og økonomisk tilskudd pr. boenhet.

Etter ferdigstillingen av disse anleggene vil utbygger stå ansvarlig for at grøntarealer, beplantning og innretninger forøvrig blir vedlikeholdt for utbyggers regning i 3 år. Etter dette tidspunkt forutsettes vedlikehold og drift overtatt av velforeningen/grendelagene. Det legges til grunn at velforeningen kan søke Sola kommune om driftstilskudd knyttet til disse anleggene, idet også andre beboere i området (utenfor Jåsund) forventes å ville ha glede av disse arealene/fritidsinnretningene.

Utbygger leverer vellaget i pdf "as built" tegninger av anleggene. Alle lekeapparater kommer med sikkerhetssertifikat.

### **C. Parkering**

Biler, campingvogner, båter etc. skal ikke henses utenfor de plasser som måtte være særlig anlagt for dette formålet, eller etter samtykke fra Velforeningens styre. Eventuell langtidsparkering andre steder enn på egen parkeringsplass skal forelegges som søknad til styret. Styret kan bøtlegge og vedta borttauing hvis dette ikke overholdes.

## **8. ORDENSREGLER FOR JÅSUND-OMRÅDET MED GRENDELAG**

Ordensreglene for Jåsund-området er ment å være retningsgivende for hvordan beboerne skal forholde seg i spørsmål som har betydning for etablering av gode naboforhold og utviklingen av Jåsund-området som et

godt sted å bo.

Bruk av sunn fornuft, samt de regler for orden som er nedfelt i politivedtektene for Sola, er grunnlaget for regelverket.

Den enkelte beboer bør og skal tenke over om aktiviteter som igangsettes på egen eiendom kan være til sjenanse for naboer.

Ved arbeid på egen eller annens eiendom er huseiere forpliktet til å forvisse seg om at arbeidet ikke beskadiger naboeiendommer, beplantning, ledninger, kabler eller liknende.

Det anbefales at helgefreden overholdes og at støyende maskiner, plenklippere, elektroverktøy, etc. ikke benyttes utendørs på søn- og helligdager. Det anbefales også å unngå at klesvask og tøy til lufting, som ikke henger på avskjermet sted, henger ute på de nevnte dagene.

Husdyr kan være en berikelse for bomiljøet under forutsetning av at eierne følger gjeldende regelverk for husdyrhold i Sola kommune. Dette gjelder særlig bruk av pose. Det er et felles ansvar å bidra til at området holdes rent og ryddig, samt å rettlede barn og unge som ikke fullt ut ser og forstår hva ordensreglene innebærer. For hunder er det båndtvang og et ansvar om å holde ro og fred i nabolaget nattestid ved for eksempel å holde hunden inne hvis den bryter fred og andres nattero.

KRABBAVIGÅ  
JÅSUND

