

REGULERINGSPLAN FOR JÅSUND FELT K1–K5

Detaljregulering

PlanID **0550**

Saksnummer 13/2018

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
16.01.2020	19/2935-8	Endring av felt BBB19.
03.04.2020	20/870	Endring av parkering SPP3-2. Endringen omfatter en justering av parkeringsplassen med 40cm utvidelse ut mot felles annen veggrunn "f_svg2". Kun plankartet er endret.
03.06.2020	2020/787-9	Endring av felt BBB18.
27.04.2022	2021/1596	Endring av felt BBB16. Plankart og bestemmelser er endret.
14.06.2023	2021/1775	Plankart og bestemmelser er endret. Felt BBB34, BBB35 og BBB37 utgår og ble erstattet av felt BKS34 og BKS37.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensning.

§ 1.00 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av inntil 238 boliger med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, nr.1)

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, nr.2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun/gågate
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn – grøntanlegg
- Parkeringsplasser på terreng
- Parkeringshus/- anlegg

GRØNNSTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12-5, nr. 3)

- Friområde

HENSYNSSONE (plan- og bygningslovens § 12-6)

- Frisiktsone
- Bevaring Naturmiljø
- Vern bygg og kulturminner

BESTEMMELSESMRÅDE (plan- og bygningslovens § 12-7)

- Midlertidig adkomst

§ 2.00 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Der ikke annet er angitt, skal boliger i samme delfelt ha felles søknad om tiltak. Carport og gjerder/levegger skal byggemeldes sammen med tilhørende boliger, men kan bygges etter at bolig er oppført.

Byggemelding skal inneholde og gjøre rede for:

- Snitt og utomhusplan i målestokk 1:200 som viser disponering av tomtene, eksisterende (oppmålt) og nytt terreng, plassering av bygning, garasje/carport, parkering, uteplass, forstøtningsmurer, gjerder, terrengbehandling med tilpasninger mot naboeiendommene, framtidig plantefelt og boder samt siktlinjer ved utkjørsel fra eiendom.
- Fasadetegninger og snitt som viser høyder og tilpasninger til terreng og tilstøtende bygg. Tegninger over type levegg som tillates oppført innenfor delfeltet.
- Redegjørelse for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.
- Søknad om tillatelse skal vise full utbygging, også dersom første byggetrinn ikke omfatter full utbygging.

§ 2.01 Holdbarhet i forhold til vind og slagregn

Planlagte boliger skal prosjekteres for værhardt klima. Det skal gjøres rede for løsninger og materialers holdbarhet overfor kraftig vind og slagregn.

§ 2.02 Utomhusplan/ Grøntplan

Det skal utarbeides overordnet utomhusplan/ grøntplan for planområdet som viser opparbeidelse av regulerte friområder, felles lekeplasser og felles annet uteoppholdsareal, med plan for skjøtsel av disse. Utomhusplanen skal utarbeides av fagkyndige, og skal være i egnet målestokk. 'Registrering av eksisterende trær/ skog/ kratt/ steingard' datert 08.10.2015, skal legges til grunn ved utarbeidelse av utomhusplanen. Det skal legges opp til beplantning med stedsegnete trær og vegetasjon med veksling i farger og bladverk for å bidra til å skape identitet, mangfold og orientering i området. Planen skal godkjennes av Sola kommune.

§ 2.03 Formingsveileder

Det skal utarbeides formingsveileder for planområdet som sikrer et helhetlig uttrykk for bebyggelsen. Formingsveileder skal utarbeides av fagkyndige. Formingsveileder skal godkjennes av Sola kommune.

§ 2.04 Tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Trafikkanlegg skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland, og som er godkjent av vegmyndigheten (Kommunalteknikk/ Statens vegvesen) før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

Prosjektering av veg, vann og avløp og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter.

§ 2.05 Planer for massehåndtering

I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av tomter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av dumpemasser og matjordressurser. Dumpemasser skal sikres forsvarlig håndtering og deponering.

Matjord i de enkelte delfelt og uteområder skal fjernes før anleggsstart i områdene, og skal sikres forsvarlig gjenbruk til jordbruksformål, primært i nærområdet. Før fjerning påbegynnes må testes for potetcystenematode (potetål), og resultater må sendes kommune og Mattilsynet før flytting.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

§ 2.06 Vann og avløp

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet. Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet og tilfredsstille krav i gjeldende forskrift.

§ 2.07 Overvann

Overflatevann skal håndteres i henhold til godkjent kommunalteknisk plan.

Det tillates ikke å lede mer vann inn på kommunes overvannsnett enn det som er tilfellet før planvedtak. Tekniske planer skal redegjøre for flomveier for 200 års flom, og det skal redegjøres for hvordan overvann fra planområdet håndteres før utslipp til kommunalt overvannsanlegg. Dette gjelder alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Ved dimensjonering skal det dimensjoneres i henhold til kommunal standard for 20 års flom, og IVF-nedbørskurver 44580 Stavanger – Madla (1983-2009) benyttes. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, hvor det legges til +20 % intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntarealer begrenses til kun å omfatte innkjørsel/adkomst. Terrasser skal bygges på drenerende underlag som terrasser av tre eller med drenerende hellebelegg.

§ 2.08 Energi

Det skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme i området eller annen klimaneutral oppvarming, i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

§ 2.09 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442/2016, samt kommunale retningslinjer skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen. Ved boliger og annen støyømfintlig bebyggelse skal samlet støybidrag fra planområdet ikke overskride grenseverdiene i disse retningslinjene..

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.

§ 3.00 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.01 Kapasitet og trafikksikkerhet på og ved rv. 509 Tanangervegen

Det kan ikke bygges mer enn totalt 500 boliger innenfor planområdet for plan 0393 før det er dokumentert ønsket kapasitet for alle trafikantgrupper og akseptabel trafikksikkerhet på og ved RV 509 Tanangervegen.

§ 3.02 Tekniske planer

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet og godkjent tekniske planer og utomhusplan for området. Det skal foreligge løsninger for vann og avløp og fordrøyning av overvann. Tekniske planer skal godkjennes av ansvarlig myndighet i Sola kommune.

I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av delfelter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.

§ 3.03 Skolekapasitet

Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for området før boliger tas i bruk.

§ 3.04 Støyforhold

Bygg og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold før boliger tas i bruk.

§ 3.05 Krav til samtidig opparbeidelse

- a. Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av parkeringsplasser, renovasjonsanlegg, lekeplasser og friområder opparbeides.
- b. Bilveger, gang-/sykkelveger, bil- og sykkelparkering, friområder, felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse gis. Dersom opparbeidelse er sikret før igangsettingstillatelse kan ferdigstillestidspunktet tillates forskjøvet, men de skal senest være ferdigstilt før tilhørende og tilgrensende bebyggelse tas i bruk.
- c. Bestemmelsene § 5.7 til og med § 5.9, § 6.2 og § 6.5 angir tilhørighet.
- d. Kvartalslekeplassen o_BLK8 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsetting av nye boliger innenfor planområdet. Dersom opparbeidelse er sikret før igangsettingstillatelse kan ferdigstillestidspunktet tillates forskjøvet, men lekeplassen skal senest være ferdigstilt før bebyggelse tas i bruk. Kvartalslekeplass o_BLK8 kan betjene inntil 140 boliger innenfor planområdet.
- e. Kvartalslekeplassen o_BLK9 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn totalt 140 boliger innenfor planområdet. Dersom opparbeidelse er sikret før igangsettingstillatelse kan ferdigstillestidspunktet tillates forskjøvet, men lekeplassen skal senest være ferdigstilt før bebyggelse tas i bruk. Før opparbeidelse av kvartalslekeplass o_BLK9 må adkomst for Jåsundveien 73 og 71C legges om i henhold til § 9.01.
- f. Lekeplassnormen for Sola kommune skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen med tanke på avstand og tilgang til lekeareal.
- g. Felles veg f_SV2, inkludert regulert vegstenging, skal være opparbeidet før bebyggelse i BKS37 tas i bruk.
- h. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være etablert i hvert enkelt delfelt før boliger tas i bruk.
- i. Renovasjonsanlegg o_BRE1, o_BRE2, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før

igangsetting av nye boliger innenfor planområdet. Dersom opparbeidelse er sikret før igangsettingstillatelse kan ferdigstillestidspunktet tillates forskjøvet, men renovasjonsanleggene må senest være ferdigstilt før bebyggelse tas i bruk. Renovasjonsanlegg o_BRE1, o_BRE2, kan betjene inntil 160 boliger innenfor planområdet. Renovasjonsanlegg o_BRE3 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsetting av over 160 nye boliger innenfor planområdet.

- j. Tilgjengelige boliger i felt BKS34 og BKS37 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsetting av nye boliger innenfor hver enkelt delfelt.

§ 3.06 Turvegforbindelser

Før utbygging starter, og i hele byggeperioden, skal det være åpen, offentlig gangforbindelse langs strandsonen gjennom planområdet for plan 0393 Jåsund.

Turvei langs sjøen i o_GF2 skal være ferdigstilt før nye boliger kan tas i bruk. Ved utforming av turveien skal det sikres at turvegen ikke hindrer den naturlige vanntilførselen til våtmarksområdet innenfor H560 – bevaring naturmiljø.

Når boliger i et delfelt tas i bruk skal det være adkomst til turveg langs sjøen via opparbeidet friområde.

Gjennomgående turvei som forbinder øvre del av o_GF1 med turvei i o_GF2 skal opparbeides eller sikres opparbeidet i tråd med overordnet plan 0393 Jåsund før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet. Turveien skal opparbeides med universell utforming, maks stigning 1:15. Dersom opparbeidelsen av den gjennomgående turveien er tilfredsstillende sikret, kan tidspunkt for faktisk opparbeidelse tillates forskjøvet frem til bolig i friområdet på gnr1 bnr 42 fjernes (jfr. §3.08) eller frem til det søkes om igangsettingstillatelse på byggeområder i Stokkavikfeltet som grenser til o_GF1, dersom dette skjer først i tid.

§ 3.07 Grunnforhold

Ved søknad om tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det dokumenteres at løsninger og detaljprosjektering er tilpasset grunnforholdene, beskrevet i grunnundersøkelser, grunnforhold og fundamentering fra Multiconsult. Dette omfatter i tillegg til fundamentering tiltak i forbindelse med gravearbeider og eventuelle stabiliserende tiltak.

Før oppstart skal det i tillegg være gjennomført nødvendige miljøtekniske undersøkelser. Dersom miljøtekniske undersøkelser påviser behov for tiltaksplan skal det også foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2 før det iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen.

§ 3.08 Bygg som forutsettes revet

Bygg som er forutsatt revet i o_GF2 og f_BLK2 skal være revet før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet. Fjerning av bolig på gnr 1 bnr 42 (jf. overordnet plan 0393 Jåsund) skal være gjennomført eller sikret gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

Deler av bygg som er forutsatt revet i f_SV1 skal være revet før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor BKS34.

§3.09 Krav til bruk av kraner

Skal det innenfor planområdet brukes tårnkran skal dette registreres og forelegges

Luftfartstilsynet som vil gi veiledning til hvordan eventuell merking skal gjennomføres. Bruk av mobilkraner innenfor hele planområdet tillates uten registrering.

4.00 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.01 Utforming og estetikk.

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

Ny bebyggelse skal innpasses eksisterende terreng. Hvor det er nødvendig skal terrengsprang opptas av bygg, med sokkeletasjer. Ferdig opparbeidet terreng rundt bygg skal utføres med naturlige overganger til naboeiendom. Bruk av forstøtningsmurer skal begrenses til mindre tilpasninger.

Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

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

Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Forstøtningsmurer i forlengelse av boliger kan bygges i stedstøpt betong. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller i stedstøpt betong.

§ 4.02 Bebyggelse.

Bebyggelsen skal plasseres slik det framgår av plankartet, innenfor regulert omriss av planlagt bebyggelse eller innenfor angitte byggegrenser. Der bestemmelsene for hvert enkelt delfelt tillater dette kan deler av bygningenes fasade overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse/byggegrense. Ved bygging av lavenergibolig, passivhus tillates i tillegg yttervegg å overskride grense for planlagt bebyggelse med opp til 0,2 meter. Plassering av planlagt bebyggelse kan justeres med inntil 0,5 meter. Flytting skal ikke gå utover hageareal mot sør eller vest. Utvidelsen skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.

Sykkelparkering tillates plassert utenfor omriss planlagt bebyggelse/byggegrense. Det tillates å bygge skjermvegger og tak over sykkelparkeringen. Sykkelparkering skal ikke medregnes i BRA. For feltene BKS34 og BKS37 gjelder egne bestemmelser for sykkelboder.

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan vist med kote C+ på plankartet. Høydeplassering kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse, hvor planbestemmelsene ikke setter begrensninger. Justering av høydeplassering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele byggeområder/felt, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.

Det skal være samme takform og takvinkel for boliger, garasjer/carporter og boder i samme rekke. Boliger, garasjer/carporter og boder skal males i overenstemmelse med fargeoppsett angitt i formingsveileder (§ 2.04).

Hagestuer og innglassing av terrasser og altaner betraktes som en del av bygningen og skal avklares i forbindelse med byggesøknad. Ved søknad for tiltak etter ferdigstilling av bygg må det utarbeides komplett byggesøknad, omfattende alle boenheter i byggefeltet.

Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme rekke. Mål på levegger skal oppgis i søknad om byggetillatelse, med maksimal høyde på 1,8 meter og lengde på 2,5 meter. Levegger/hekk mot tilgrensende boligeiendom tillates plassert i nabogrense.

Grense mellom hage og friområde må etableres med lavt steingjerde/rekke og/eller beplantning før det gis brukstillatelse for boligene. Det tillates ikke gjerde i grense mellom hage og friområde eller felles grøntareal der ikke nærmere er angitt.

Tekniske anlegg kan plasseres i friområder, skal tilpasses omliggende bebyggelse, og skal ha svart papp eller liknende taktekkingsmateriale.

Areal for kjeller uten rom for varig opphold inngår ikke maksimalt BRA som er angitt for hvert enkelt delfelt.

Fast belegg skal begrenses til innkjørsel og inngangsparti.

Totalt i planen skal 25% av leilighetene i boligblokkene være over 80 kvadratmeter med mulighet for 3 eller flere soverom. Dette gjelder BBB16, BBB17, BBB20, BBB21, BBB24, BBB25, BBB28, BBB29, BBB30, BBB31 og BBB32.

§ 4.03 Avfallshåndtering

Innenfor planområdet skal det etableres nedgravde fellesanlegg for avfallshåndtering.

§ 4.04 Parkering

All parkering skal skje på egen tomt og/eller i regulerte fellesanlegg. For boliger med parkering på egen tomt tillates det etablert en overdekket parkeringsplass og i tillegg en oppstillingsplass per bolig. For boliger med parkering i felles anlegg tillates det etablert en parkeringsplass per bolig og i tillegg 0,5 gjesteparkeringsplass per bolig.

Minst 5% av parkeringsplassene i fellesanlegg skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Minst 5% av parkeringsplasser i fellesanlegg skal ha ladepunkt for elbil.

Felles parkering på terreng skal opparbeides/skjermes med innslag av trær og busker, uten at nødvendig friskt blir skadelidende.

Alle boliger skal ha tilgang til overdekket sykkelparkering på egen tomt eller i felles anlegg. Ved sykkelparkering på egen tomt skal det sikres plass til fire sykkelparkeringsplasser for hver bolig. Ved sykkelparkering i felles anlegg skal det sikres plass til to sykkelparkeringsplasser for hver bolig. Sykkelparkering skal etableres i tilknytning til inngangsparti, og være opparbeidet før bolig tas i bruk. Fellesanlegg skal være innelåst, men det skal sikres en andel gjesteparkering som ikke er innelåst. Ved alle sykkelparkeringsanlegg (felles eller på egen tomt) skal det legges til rette for strømuttak for lading av elsykler.

§ 4.05 Boder

Alle boliger skal ha sportsbod på minimum areal oppgitt i gjeldende teknisk forskrift. I tillegg til sportsbod tillates oppført egen bod i hagen / på altan. Maksimum størrelse på bod i hage/altan fremgår av bestemmelsene for hvert enkelt felt.

§ 4.05 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal

Alle lekeplasser innenfor planområdet skal plasseres på arealer med gode solforhold, minst

50% sol ved vårjevndøgn 21 mars kl 15.00, og kl 18.00 ved sommersolverv.

I overordnet grøntstruktur skal det legges til rette for og opparbeides anlegg for lek og aktivitet således at kommuneplanens krav for kvartalslek og ballplasser ivaretas.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

§ 4.06 Universell utforming

Innenfor planområdet skal kollektivstoppesteder, gangarealer, lekearealer og grøntdrag tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

Krav til stigningsforhold kan fravikes dersom det dokumenteres at det pga. terrengforhold ikke er mulig å innfri. Mellom viktige målpunkt i planområdet skal det være alternative forbindelser med tilfredsstillende stigningsforhold.

Minimum 50 prosent av alle småhus skal utformes som tilgjengelige boliger. Det framgår av reguleringsbestemmelsene for hvert byggeområde/felt hvilke boliger dette gjelder.

§ 4.07 Uteoppholdsareal

Alle boliger skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal på terreng innenfor planområdet, minimum 30m² MFUA.

Som uteoppholdsareal regnes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, som felles hagearealer, grøntarealer, lekeplasser og gatetun.

Hver bolig skal ha uteplass med minst 50% sol ved vårjevndøgn, 21 mars kl 15.00, og kl 18.00 ved sommersolverv. For leiligheter skal altan /terrasse være minimum 7 m². For feltene BKS34 og BKS37 gjelder utearealer slik de framkommer av plankart og bestemmelser i § 5.5.02.

§ 4.08 Steingjerder

Eksisterende steingjerder i friarealer skal opprettholdes der disse ikke representerer fare for allmennheten eller er i konflikt med tekniske anlegg eller frisiktsoner. Steingjerder skal sikres forsvarlig under anleggsperioden. I byggeområder skal stein fra steingjerder som fjernes søkes gjenanvendt i nye steinmurer og forstøtningsmurer.

§ 4.09 Tiltak i og ved sjø

Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

§ 5.1 Område K5, Delfeltene BFS1- BKS15

5.1.01 Delfelt BFS1 eneboliger to etasjer

- BFS1 inneholder 5 eneboliger. Maksimalt tillatt BRA for hver bolig er 240m². Hver enebolig tillates å inneholde en boenhet.

Laveste gulv med avløp kan ikke ligge lavere enn C+ angitt på plankart. Alle boliger i BFS1 skal utføres som tilgjengelige boliger.

1.etasje kan utvides mot nordvest innenfor omrissplanlagt bebyggelse, som vist på plankart. Tak skal være flatt tak, pulttak eller saltak. Tak på utvidelse (en etasje) tillates nyttet til takterrasse.

Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest økes til 7,0 meter. Ved saltak skal møne være i lengderetning. Maks mønehøyder 7,3 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Yttervegg i tomtegrense skal bygges med brannklasse.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, der en skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse og den andre i forlengelse av denne.

Sportsbod skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 5 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.

5.1.02 Delfelt BKS2, BKS3 og BKS 4 rekkehus, to etasjer

- BKS 2 inneholder 8 rekkehus fordelt i to rekker. Maks BRA for BKS2 er 1420m2.
- BKS 3 inneholder 7 rekkehus fordelt i to rekker. Maks BRA for BKS3 er 1230m2.
- BKS 4 inneholder 6 rekkehus fordelt i to rekker. Maksimalt tillatt BRA for BKS4 er 1100m2.

Laveste golv med avløp kan ikke ligge lavere end C+ angitt på plankart. Alle boliger i BKS2, BKS3 og BKS4 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Husene skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. På vestsiden tillates inntil 50% av fasadebredde å overskride omriss planlagt bebyggelse med inntil 2 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest/vest økes til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, der en skal plasseres i åpen carport merket G på plankartet. Tak på carport skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst/øst.

Sportsbod skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.

5.1.03 Delfelt BFS5 eneboliger to etasjer

- BFS 5 inneholder 3 eneboliger. Maksimalt tillatt BRA for hver enebolig 270m2. Hver enebolig tillates å inneholde en boenhet.

Laveste golv med avløp kan ikke ligge lavere end C+ angitt på plankart. Alle boliger i BFS5 skal utføres som tilgjengelige boliger.

1.etasje kan utvides mot vest innenfor omrissplanlagt bebyggelse, som vist på plankart. Tak skal være saltak.

Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Møne skal være i lengderetning. Maks mønehøyder 7,3

meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Yttervegg i tomtegrense skal bygges med brannklasse.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, der en skal plasseres i carport /garasje merket G på plankartet. Tak skal korrespondere med tak på enebolig. Maks gesimshøyde 3,0 meter, maks mønehøyde 4,0 meter. Adkomst/portåpning skal ligge mot vest som vist på plankart.

Sportsbod skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 5 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.

5.1.04 Delfelt BKS6, BKS7 og BKS8 rekkehus, to etasjer

- BKS 6: Det tillates oppført mellom 3 og 4 rekkehus. Maksimalt tillatt BRA for BKS6 er 380m2.
- BKS 7: Det tillates oppført mellom 3 og 4 rekkehus. Maksimalt tillatt BRA for BKS7 er 380m2.
- BKS 8: Det tillates oppført mellom 3 og 4 rekkehus. Maksimalt tillatt BRA for BKS8 er 380m2.

Minimumsbredde rekkehus 4,0 meter senter-senter vegg Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims mot vest/nordvest økes til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass i fellesparkering f_SPP1 og f_SPP2.

Sportsbod skal plasseres i på inngangsside (øst/sørøst). I tillegg tillates hagebod på maks 3 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot vest.

5.1.05 Delfelt BBB9 firemannsboliger, to etasjer

- BBB9 inneholder to firemannsboliger, vegg i vegg, hver med 4 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB9 er 600m2.
4 boliger i BBB10 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altan tillates å overskride byggegrense med inntil 3 meter på husenes nordvestfasade. Trapper og eventuell framtidig heis tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse mot sørøst.

Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimal gesimshøyde er 6,4 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims mot nordvest økes til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass i fellesparkering f_SPP3-2.

Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkering på f_SPP3-2 som vist på plankart. I tillegg tillates hagebod på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot vest.

5.1.06 Delfelt BKS10, BKS11 og BKS12 rekkehus, to etasjer og sokkel

- BKS 10 inneholder 4 rekkehus. Maks BRA for BKS10 er 780m2.
- BKS 11 inneholder 3 rekkehus. Maks BRA for BKS11 er 590m2

- BKS 12 inneholder 7 rekkehus. Maks BRA for BKS12 er 1370m².

Alle boliger i BKS10, BKS11 og BKS12 skal utføres som tilgjengelige boliger, med mulig adkomst fra fellesparkering f_SPP4.

Mot nordøst/nord skal fasaderekken brytes med variasjon av gesimshøyde eller tilbaketrekking av fasadeliv i 2 etasje. Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest/sør økes til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha 2 parkeringsplasser i sokkeletasjen, hvor en skal ligge innenfor byggegrense og den andre i forlengelse av denne, delvis innenfor byggegrense.

Sportsbod skal plasseres i sokkeletasje. I tillegg tillates hagebod på maks 4 m² plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot sørvest/sør.

5.1.07 Delfelt BKS13, BKS14 og BKS15 rekkehus, 1 1/2 etasjer pluss sokkel

- BKS 13: inneholder 6 rekkehus. Maks BRA for BKS13 er 900m².
- BKS 14: inneholder 5 rekkehus. Maks BRA for BKS14 er 820m².
- BKS 15: inneholder 8 rekkehus. Maks BRA for BKS15 er 1240m²

Minimumsbredde rekkehus 5,0 meter senter-senter vegg Tak skal være pulttak eller asymmetrisk saltak.

Maksimal gesimshøyde er 3,0 meter mot nordøst og 4,2 meter mot sørvest. Ved asymmetrisk saltak er maks takvinkel på takflate mot nordøst 30 grader og maks takvinkel på takflate mot sørvest 65 grader. Det tillates å sette inn kvister i takflate mot sørvest. med maks høyde 2,6 meter (målt fra golv 2. etasje (taketasje) maks bredde 2,6 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha 2 parkeringsplasser i sokkeletasjen, hvor en skal ligge innenfor byggegrense og den andre i forlengelse av denne, delvis innenfor byggegrense.

Sportsbod skal plasseres i sokkeletasje. I tillegg tillates hagebod på maks 4 m² plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot sørvest.

§ 5.2 Område K1, Delfeltene BBB16 og BBB17

5.2.01 Delfelt BBB16 fire etasjer

- BBB16 lavblokk med mellom 15 og 18 boenheter, tillates oppdelt i to selvstendige bygg. Det skal sikres minimum 4 meter mellom byggene.

Maks BRA for BBB16 er 1770m². I tillegg kan hver leilighet ha inntil 30 m² BRA balkong/terrasse som kan glasses inn med uisolert glass.

Alle boliger i BBB16 skal utføres som tilgjengeligeboliger. Alle leilighetene skal være gjennomgående. Svalgang tillates ikke.

Altaner tillates å overskride byggegrense med inntil 3 meter mot sørvest. Balkonger tillates å overskride byggegrense med inntil 1,5 m på mot nordøst. Det tillates ikke innglassing utenfor byggegrenser mot nordøst.

Takterrasser skal være inntrukket mot nordøst med minimum 1 m fra underliggende fasadeliv.

Trapperom og heis tillates å overskride byggegrenser for øverste etasje.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 10,0 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest heves til 11,0 meter. Maksimalt tillatt gesimshøyde ved fire etg er 13 meter, da skal det være flatt tak. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/ trappetårn kan overskride bygningshøyden inntil 1 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass i parkeringsanlegg under terreng/bebyggelsen f_PH1 og f_PH2. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan mot sørvest.

5.2.02 Delfelt BBB17 lavblokk, tre etasjer

- BBB17 lavblokk med mellom 12 og 18 boenheter, tillates oppdelt i 3 selvstendige bygg. Samlet maksimalt tillatt BRA for BBB17 er 1650m2. Minimum 6 boliger i BBB17 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altaner tillates å overskride byggegrense med inntil 3 meter på husenes sørvestfasade.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 10,0 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest heves til 11,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass i parkeringsanlegg under terreng/bebyggelsen f_PH1 og f_PH2. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan mot sørvest.

§ 5.3 Område K2, Delfeltene BBB18 – BBB21

5.3.01 Delfelt BBB18 firemannsboliger, to etasjer

- BBB18: Det tillates oppført leilighetsbygg med 4 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB18 er 350m2. Altan og terrasser er ikke inkludert.

Minimum 2 boliger skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altan/terrasse tillates å overskride byggegrense mot sørvest med inntil 2 m. Trapper og eventuell fremtidig heis tillates å overskride byggegrense med 2,8 m. Inngangsparti i 2.etasje tillates å overskridebyggegrense med 0,6 m.

Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimal gesimshøyde er 6.4 m. Ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest økes til 7.5 m. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha 1.5 parkeringsplass på tomten hvorav en i parkeringsanlegg under bygget. Adkomst fra o_SKV1.

Sportsbod og hagebod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. Alle leiligheter skal ha privat terrasse eller balkong mot sør eller vest på minimum 7m2 og minimums bredde/lengde på 1,5 m.

Alle leiligheter skal ha vinduer i stue mot sør, øst eller vest, med minimumsstørrelse på 2m².

Det tillates å anlegge HP-parkering innenfor hensynsone H410. Funksjon og utforming av parkeringsplassen skal ikke hindre atkomst, vedlikeholdsarbeid og reparasjon av ledningen

5.3.02 Delfelt BBB19 firemannsboliger, to etasjer

- BBB19: Det tillates oppført leilighetsbygg med 4 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB19 er 350m². Altan/terrasser er ikke inkludert.

Minimum 2 boliger skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altan//terrasse tillates å overskride byggegrense mot sør med inntil 2 meter. Trapper og eventuell framtidig heis tillates å overskride byggegrense mot sør med inntil 3,8 meter. Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimal gesimshøyde er 6,4 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest økes til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass på tomten hvorav en i parkeringsanlegg under bygget.

Adkomst fra f_SGT6.1.

Sportsbod og hagebod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg.

Alle leiligheter skal ha privat terrasse eller balkong mot sør eller vest på minimum 7m² og minimum bredde / lengde på 1,5 m.

Alle leiligheter skal ha vinduer i stue mot sør, øst eller vest, med minimumsstørrelse på 2m².

5.3.03 Delfelt BBB20 og BBB21 fortetting, lavblokker, tre etasjer Eksisterende enebolig tillates revet og erstattet med lavblokk.

- BBB20 lavblokk med mellom 3 og 6 boenheter. Maks BRA for BBB20 er 500m².
- BBB21 lavblokk med mellom 6 og 9 boenheter. Maks BRA for BBB21 er 850m².

Minimum 3 boliger i BBB20 og minimum 5 boliger i BBB21 skal utføres som tilgjengelige boliger. Altaner tillates å overskride byggegrense mot sørvest med inntil 3 meter. Trapper og heis tillates å overskride byggegrense mot nordøst med inntil 3 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimalt tillatt høyde for gesims er 9,5 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest heves til 11,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.

Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass på tomten derav en i parkeringsanlegg under bygget. Adkomst fra f_SGT5 som vist på plankartet.

Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på maks 2 m² plassert i forbindelse med terrasse/altan mot sørvest.

BBB20: for eksisterende enebolig tillates adkomst fra Jåsundvegen fram til det søkes om å øke antall boenheter innenfor feltet. Samtidig med igangsettingstillatelse innenfor BBB20 skal adkomst for eksisterende enebolig og nye boenheter være fra f_SGT6.2.

BBB20: for eksisterende enebolig tillates det etablert garasje på nordsiden av eneboligen, utenfor regulert omriss, i forbindelse med ny regulert adkomstveg fra nord. Plassering avklares i byggesak. Nødvendig friskt må ivaretas.

BBB21: for eksisterende enebolig tillates adkomst fra eksisterende vei i nordvest fram til f_SGT6.2 er bygget.

§ 5.4 Område K3, Delfeltene BKS22 – BBB31

5.4.01 Delfelt BKS22 Boligblokk / rekkehus en etasje pluss sokkeletasjer

- BKS22 bebyggelse i form av rekkehus og/eller blokkbebyggelse med mellom 5 og 8 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BKS22 er 1250m².

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest økes til 4,3 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Takflaten kan brytes med en utsiktsetasje, denne kan maks utgjøre 30 % av underliggende etasjeareal. Maks gesimshøyde på utsiktsetasje er 6,3 meter.

Hver bolig skal ha maks. 1,5 parkeringsplasser på egen grunn, der minimum en skal plasseres i carport /garasje innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor byggegrense. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 4 m² plassert i forbindelse med terrasse/uteplass

5.4.02 Delfelt BFS23 eneboliger 1 etasje pluss sokkeletasjer

- BFS23 inneholder 4 eneboliger. Maks BRA for hver bolig er 290m². Hver enebolig tillates å inneholde en boenhet.

Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest økes til 4,3 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Takflaten kan brytes med en utsiktsetasje, denne kan maks utgjøre 30 % av underliggende etasjeareal. Maks gesimshøyde på utsiktsetasje er 6,3 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, der minimum en skal plasseres i carport /garasje innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor byggegrense. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 5 m² plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.

5.4.03 Delfelt BBB24, BBB25, BBB26, BBB27, BBB28, BBB29, BBB30 og BBB31 fortetting, lavblokker, to etasjer

Hvor det er eksisterende hytte/enebolig kan denne tillates revet og erstattet med lavblokk.

- BBB24 lavblokk med mellom 6 og 10 boenheter Maks BRA for BBB24 er 900m².
- Minimum 5 boliger i BBB24 skal utføres som tilgjengelige boliger.
- BBB25: lavblokk med mellom 4 og 8 boenheter. Maks BRA for BBB25 er 700m². Minimum 4 boliger i BBB25 skal utføres som tilgjengelige boliger.
- BBB26 firemannsbolig med 4 boenheter. Maks BRA for BBB26 er 350m². Minimum 2 boliger i BBB26 skal utføres som tilgjengelige boliger.

- BBB27: lavblokk/rekkehus med 4 boenheter. Maks BRA for BBB27 er 450m². Minimum 2 boliger i BBB27 skal utføres som tilgjengelige boliger.
- BBB28 rekkehus/lavblokk med mellom to og 3 boenheter. Maks BRA for BBB28 er 350m². Minimum 2 boliger i BBB28 skal utføres som tilgjengelige boliger.
- BBB29 lavblokk med mellom 7 og 14 boenheter. Maks BRA for BBB29 er 1250m². Minimum 6 boliger i BBB29 skal utføres som tilgjengelige boliger.
- BBB30 rekkehus/lavblokk med mellom 2 og 4 boenheter. Maks BRA for BBB30 er 400m². Minimum 2 boliger i BBB30 skal utføres som tilgjengelige boliger.
- BBB31 lavblokk med mellom 6 og 8 leiligheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB31 er 800m². Minimum 6 boliger i BBB31 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altaner tillates å overskride byggegrenser med inntil 3 meter fram til en avstand på 4 meter fra tomtengrense. Trapper og heis tillates å overskride byggegrense med inntil 1 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,4 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot nordvest/sørvest heves til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.

Parkeringskjeller for BBB25 og BBB29 skal ha adkomst fra o_SKV4. Parkeringskjeller for BBB31 skal ha adkomst fra o_SKV1. Parkeringskjeller for BBB24 og BBB26 kan kobles sammen med parkeringskjeller for BBB25, da skal samlet adkomst være fra o_SKV4.

Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass på tomten derav 1 i parkeringsanlegg under terreng/bebyggelse. For BBB27, BBB28 og BBB30 kan det ved bygging av rekkehus tillates individuell parkering med 2 plasser for hver bolig, hvor den ene skal plasseres i carport. Carport tillates plassert utenfor byggelinje.

Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på maks 2 m² plassert i forbindelse med terrasse/altan.

§ 5.5 Område K4, Delfeltene BBB32 – BBB37

5.5.01 Delfelt BBB32 fortetting, lavblokker, to/tre etasjer

Eksisterende enebolig tillates revet og erstattet med lavblokk.

- BBB32 lavblokk to etasjer med mellom 2 og 4 boenheter. Maks BRA for BBB32 er 350m². Minimum 2 boliger i BBB32 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altaner tillates å overskride byggegrenser med inntil 3 meter fram til en avstand på 4 meter fra tomtengrense. Trapper og heis tillates å overskride byggegrense med inntil 1 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,4 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot nordvest/sørvest heves til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.

Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass på tomten derav 1 i parkeringsanlegg under terreng/bebyggelse.

Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på

maks 2 m² plassert i forbindelse med terrasse/altan.

5.5.02 Delfelt BKS34 og BKS37 fortetting, småhus

Eksisterende eiendommer tillates fortettet med nye småhus.

- BKS34 ene- eller tomannsboliger med totalt 6 boenheter.
- BKS37 ene- eller tomannsboliger etasjer med totalt 4 boenheter.

Det er ikke krav om felles byggesøknad for hvert felt. Boliger kan oppføres separat.

Topp gulv skal ligge maks 0,5 m over eksisterende terrengnivå. I tillegg gjelder maks topp gulv angitt i plankart.

Bebyggelse skal ha malt trekledning. Taknedløp, vinduskarmer og andre detaljer skal ha farge som ikke gir stor kontrastvirkning mot ytterveggens farge.

Tak skal være saltak. Takutstikk tillates å overskride byggegrenser og med inntil 0,5 meter, men takutstikk skal ikke gå utover formålsgrenser. Tak skal ha mørk farge og det tillates ikke papp som takmateriale. Det tillates solceller, solfangere og lignende når disse ligger flatt på taket og ikke øker lokal takhøyde med mer enn 200 mm.

Maksimalt tillatt høyder for bolighus er 5,5 m gesims og 7,5 m møne målt fra topp gulv angitt i tabellen nedenfor, og hvis ikke annet er oppgitt i tabellen.

Hver bolig skal ha 1 parkeringsplass på egen tomt og alle tomter må opparbeides slik at det muliggjøres for bare 1 parkeringsplass per tomt. Gjesteparkeringsplasser er felles for BKS34 og BKS37 innenfor f_SPP7 og f_SPP8.

Det tillates oppført 1 carport og 1 utvendig bod pr. bolig (hagebod, sportsbod eller sykkelbod) utenfor byggegrenser. Boder og deler av carporter som vil ligge utenfor byggegrenser, kan ha inntil 8 m² BRA og skal ligge minimum 0,5 m fra tilgrensende felles trafikkareal og minimum 1 m fra offentlige trafikkareal. Boder skal ha samme fasademateriale, taktekking og farger som bolig.

Maksimalt tillatt høyde for gesims på carport og bod 2,5 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen. Maksimalt tillatt høyde for møne på carport og bod er 3,5 fra ferdig planert terreng rundt bygningen. Flatt tak tillates.

Alle boliger skal privat uteoppholdsareal på terreng på minimum 70 m².

Hus	Tomteutnyttelse (maks BYA)	Krav til utforming
1	120 m ²	• Maks topp gulv + 18,5 moh
2	140 m ²	• Maks møne +25,2 moh • Takoppbygg tillates på inntil 1/3 del av takflatens lengderetning dersom gesimshøyde ikke overstiger c+21,5 • Maks topp gulv +17,7 ved riving av eksisterende bygg • Tilgjengelig bolig
3	150m ²	
4	140 m ²	
5	140 m ²	• Tilgjengelig bolig
6	180 m ²	• Maks møne +20,5 moh.

		• Takoppbygg tillates på inntil 1/3 del av takflatens lengderetning dersom gesimshøyde ikke overstiger c+17,6 • Maks topp gulv +13,0 moh ved riving av eksisterende bygg • Tilgjengelig bolig
7	140 m ²	• Maks møne +19,3. • Maks gesims 17,7 moh. • Øverste etasje inntrukket min 4 m fra byggegrense mot vest. Det gjelder også innglassing, tak, levegger o.l. Det tillates terrasse med transparent rekkverk. • Det tillates sokkeletasje.
8	160 m ²	• Maks møne +20,5 moh. Maks gesims +17,2 moh. • Takoppbygg på inntil 1/3 del av takflatens lengderetning
9	120 m ²	
10	120 m ²	

5.5.03 Delfelt BFS33 og BFS36 enebolig, 2 etasje pluss sokkeletasje _____

- BFS33 Enebolig med sekunderleilighet. Maksimalt tillatt BRA for BFS33 er 330m2. Hovedbolig skal utføres som tilgjengelig bolig.
- BFS36 enebolig med sekunderleilighet. Maksimalt tillatt BRA for BFS36 er 330m2

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest økes til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Det skal etableres to parkeringsplasser på egen grunn, der minimum to skal plasseres i carport /garasje. Ved etablering av sekundærleilighet skal det etableres en ekstra P plass. Sportsbod skal plasseres innenfor byggegrense. I tillegg til sportsbod tillates plassert hagebod på maks 5 m2 i forbindelse med terrasse/uteplass.

§ 5.6 Energianlegg

o_BE inneholder ny trafo/nettstasjon, med adkomst fra f_SGG5.

Trafo/nettstasjon skal bygges inn i terreng og ha vegger som forblendes med lødd naturstein.

§ 5.7 Renovasjonsanlegg

Det skal være nedgravd renovasjonsanlegg for alle boligene i feltene. o_BRE1, o_BRE2, o_BRE3 er felles for alle boliger i planen.

§ 5.8 Lekeplass

Lekeplass f_BLK1 skal være felles sandlekeplass for alle boligene felt BFS1, BKS22 og BKS23. Overvann fra f_BLK1 skal fordrøyes lokalt og ledes mot våtmarksområdet ved H560 i o_G2.

Lekeplass f_BLK2 skal være felles sandlekeplass for alle boligene felt BKS2 til og med og BFS5.

Lekeplass f_BLK3 og f_BLK4, skal være felles sandlekeplass for alle boligene fra felt BKS6 til og med og BKS15.

Lekeplass f_BLK5 skal være felles sandlekeplass for alle boligene fra felt BBB16, BBB17, BBB30 og BBB31.

Lekeplass f_BLK6 skal være felles sandlekeplass for alle boligene fra felt BBKS24 til og med BBB29

Lekeplass f_BLK 7 være felles sandlekeplass for alle boligene på felt BBB18, BBB19, BBB32, BFS33, BKS34, BFS36 og BKS37.

For nye boliger innenfor felt BBB20 og BBB21 skal det etableres en felles lekeplass på minimum 150m² innenfor de nevnte felt. Lekeplassen skal etableres når første felt bygges ut.

Kvartalslekeplassen skal opparbeides i overenstemmelse med overordnet grøntplan. o_BLK8 og o_BLK9 er kvartalslekeplass for alle boliger i planområdet.

Alle lekeplasser skal opparbeides i henhold til norm fra Sola kommune. Grøntplaner for lekeplasser skal godkjennes av Sola kommune før opparbeidelse.

§ 5.9 Annet uteoppholdsareal

Områdene regulert til f_BAU skal være felles uteoppholdsareal for områdene. Områdene skal opparbeides som grøntarealer etter overordnet grøntplan.

f_BAU1 – f_BAU4 skal opparbeides som felles uteoppholdsområde for BFS1 til og med BKS15. Overvann fra f_BAU1 skal fordrøyes lokalt og ledes mot våtmarksområdet ved H560 i o_G2.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

§ 6.01 Kjøreveg

Kjørevegene innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. kommunalteknisk norm.

Veier o_SKV1, o_SKV2.1, o_SKV2.2, o_SKV3 og o_SKV4 skal være offentlig vegareal.

Gatene skal opparbeides sammen med tilstøtende ny bebyggelse.

Vei f_SKV5 er midlertidig avkjørsel fra Jåsundveien (bussveien) til eiendommene Jåsundveien nr 75 til og med Jåsundveien 93. Avkjørselen skal opparbeides før kvartalslekeplass o_BLK9 tas i bruk. Midlertidig avkjørsel kan nyttes fram til adkomstveier fra Stokkevik er etablert.

Gangfelt i vei o_SKV1 ved kryssing med f_SGT1 og f_SGG5 skal opparbeides som opphøyet gangfelt hvor ramper markeres med kontrasterende farge.

Regulert kotehøyde på vei f_SV2 kan justeres med +/- 0,3 m i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer.

§ 6.02. Gatetun

Arealene merket SGT er regulert til gatetun. Disse arealene skal opparbeides etter egne planer med variert dekke i form av asfalt, betongstein eller lignende. Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge opparbeidelsesplan for tilhørende tun.

Gatetun f_SGT1-1 er felles gatetun for boligene BFS1, BKS22 og BFS23 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT1-2 er felles gatetun for boligene BFS23 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT2 og f_SGT3 er felles gatetun for boligene BKS2 til og med BFS5 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT4 og f_SGT5 er felles gatetun for boligene BKS6 til og med BKS15 og skal opparbeides med varierende bredde i henhold til plankart.

Gatetun f_SGT6-1 er felles gatetun for boligene BBB19 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT6-2 er felles gatetun for boligene BBB20, BBB21 og BKS37 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT7 er felles gatetun for boligene BKS34, og BKS37 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Alle gatetun skal opparbeides med miljøprofil og fartsdempende tiltak. Gatetun skal være utformet for lav kjørehastighet og med vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle trafikanter, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

I gatetun f_SGT5 tillates det benker og lekeapparater. Møblering må ikke være til hinder for kjøreareal som er nødvendig ved behov for innkjøring til eiendommen.

§ 6.03 Gang og sykkelveg.

Områdene regulert til o_SGS1 og o_SGS2 skal være offentlige gang- og sykkelveg som skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Jæren.

§ 6.04 Fortau

Fortau innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. Vegnorm for Jæren.

o_SF1 og o_SF2 skal være offentlig fortau.

§ 6.05 Gangveg.

Gangveien f_SGG1, f_SGG2, f_SGG3, f_SGG4 og f_SGG5, er felles gangvei for boligene BKS6 til og med BKS15. f_SGG4 forbinder SGT4 og f_SGG5 og utføres delvis med trapp.

Gangveien f_SGG6 er felles gangvei for boligene BKS23 til og med BBB26.

Gangveien f_SGG7 er felles gangvei for boligene BBB16 og BBB17.

Gangveien f_SGG8 er felles gangvei for boligene BKS34 og BKS37. Gangveien tillates å unngås ved etablering eventuell lekeplass med gjennomgang fra f_SGT7 til o_GF3.

Gangveien f_SGG9 er felles gangvei for boligene BBB20, BBB21 og BKS37.

§ 6.06 Annen veggrunn – grøntanlegg

Annen veggrunn offentlig:

- Område regulert o_SVG er offentlig og skal opparbeides med beplantning.

Annen veggrunn felles:

- Område regulert f_SVG1 til og med SVG3 tilhører bebyggelsen BKS6 til og med BKS15 og skal opparbeides med beplantning.
- Område regulert f_SVG4 og f_SVG5 tilhører bebyggelsen BBB16 og BBB17 og skal opparbeides med beplantning.

§ 6.07 Parkeringsplasser på grunnen

Parkeringsarealene f_SPP1, f_SPP2 og f_SPP3-1 skal være felles parkering for BKS6, BKS7 og BKS8, og gjesteplasser for boligene BKS6 til og med BBB9. Parkeringsplass f_SPP3-2 forbeholdes for boligene i BBB9 og skal etableres med boder. Det tillates tak over parkeringsplassene. Tak over parkering skal oppføres samlet.

f_SPP4 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene fra BKS2 til og med BKS15.

f_SPP5 og f_SPP6 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene BBB16 og BBB17

§ 6.08 Parkeringshus/-anlegg

f_SPH1, med adkomst fra f_SPP5, skal inneholde én plass for hver bolig i felt BBB16 samt boder og sykkelparkering

f_SPH2, med adkomst fra f_SPP6, skal inneholde én plass for hver bolig i felt BBB17, samt boder og sykkelparkering tillates bygget som et samlet anlegg eller 3 separate anlegg.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Synlig veggflate på parkeringsanlegg skal tilpasses uteanlegg, forblendes med naturstein og beplantning hvor det er mulig og/eller med espalier eller lignende. Det skal utarbeides teknisk plan for anlegget som omfatter planering/utgraving, murer, innkjørsler, trapperom, rømningsvei og eventuelle tiltak mot flom.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.01 Friområde

Friområdene o_GF1, o_GF2 og o_GF3 skal være offentlige friarealer og opparbeides sammen med tilstøtende boligfelt. Innenfor friområdene skal det etableres naturlige gangforbindelser fram til regulerte gater og gangstier i planområdet.

Det skal gå turveg gjennom o_GF2. Turvegen skal ha en bredde på 3 meter med toppdekke av steinstøv. Ved utforming av turvegen skal det sikres at turvegen ikke hindrer den naturlige vanntilførselen til våtmarksområdet innenfor H560 – bevaring naturmiljø. Flomveger for overvann fra planområdet skal også sikres.

For eksisterende naust i hensynsone H570 tillates begrenset kjøring via opparbeidede og eksisterende stier.

Områdene skal opparbeides etter overordnet grøntplan som skal godkjennes av Sola kommune.

§ 8 HENSYNSSONE

§ 8.01 Frisiktsone

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende

veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 8.02 Bevaring naturmiljø

I regulert friområde o_GF2 skal våtmarksarealer H560_ bevares. Det tillates ikke tiltak utover rydding av vegetasjon og sikring av steingarder. Det skal sikres tilførsel av fordrøyd overvann fra planområdet for å bevare våtmarka.

§ 8.03 Bevaring kulturområde Naustmiljø

I regulert friområde o_GF2 skal eksisterende naust, naustufter og båtstøer i sjø og på land bevares. Arbeider ut over vedlikehold av naust, naustufter og steinsettinger i sjø og på land, tillates ikke innenfor hensynssone H570 på plankart.

§ 8.04 Krav vedrørende infrastruktur

Innenfor bestemmelsesområde H410 vist på plankart, tillates ikke oppført konstruksjoner, anlegg, fyllinger eller foretas graving uten godkjenning av IVAR.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDE

§ 9.01 Midlertidig adkomstveier #1, #2 og f_KV5

#1 er midlertidig adkomst til bolig Jåsundveien 73

#2 er midlertidig adkomst til bolig Jåsundveien 71C

f_SKV5 er midlertidig adkomstvei til boligene Jåsundvegen 75 til og med 95.

Eksisterende adkomstveier kan nyttes fram til etablering av kvartalslekeplass på o_BLK9.

#1 og #2 etableres som midlertidig adkomst for de to boligene, Jåsundvegen 71c og Jåsundvegen 73, med midlertidig oppgruset vei via regulert trase for o_SKV2.1 og SKV2.2 og videre over grøntområdet o_GF1 som angitt på plankartet. De to boligene kan nytte midlertidig adkomstvei gjennom grøntdrag fram til fremtidige regulert adkomstvei via Stokkevik-feltet er etablert. Fremtidig tilbakeføring av areal for midlertidig gruset vei til grøntområde o_GF1 må imidlertid være sikret før eksisterende adkomstvei til boligene fjernes.

f_SKV5 opparbeides som midlertidig adkomst til boligene Jåsundvegen 75 til og med 95 med midlertidig gruset vei.

Ved planlegging av Stokkavika må nye adkomstveier innarbeides i denne plan og de midlertidige adkomstveiene #1 og #2 i plan 0550 må være sikret fjernet og opparbeidet som grøntområde før eksisterende adkomstvei til boligene fjernes.

§ 9.02 Flomvei #3

#3 er flomvei fra o_SKV3 til f_SGT5 innenfor bestemmelsesområdet skal tomten arronderes så evt. flomvann vil følge trasseen. Innenfor bestemmelsesområdet må ikke sett opp bygg eller hinder som medfører at flomtrasseen brytes.