

Detaljregulering for Sandesletta sør

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0580

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av maks 350 boenheter like sørøst for Sola sentrum. Bebyggelsen vil bestå av boligblokker, rekkehus og eneboliger. Sentralt i planområdet legges det til rette for en offentlig park med bl.a. lekeplasser, ballfelt og turdrag som forbinder området med nærområdet. Parkering vil i hovedsak være i fellesanlegg under bakken, med unntak av parkering for eneboliger og noen rekkehus.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr 1)

Boligbebyggelse – frittliggende småhus
Boligbebyggelse – konsentrert småhus
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
Energianlegg
Renovasjonsanlegg
Lekeplass
Gårdsplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr 2)

Veg
Kjørveg
Fortau
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn – tekniske anlegg
Annen veggrunn – grøntareal
Holdeplass/plattform
Leskur/plattformtak
Parkeringsplasser med bestemmelser

Grønnstruktur (PBL §12-5 nr 3)

Friområde

Hensynssoner (PBL §12-6)

H140 – Frisikt
H190 – Hensynssone bekk
H410 – Fremtidig utvidelse av sykkelvei
H910 – Underliggende plan skal fortsatt gjelde

Bestemmelsesområder (PBL §12-7)

Tursti (vertikalnivå 2)

Boligformål (vertikalnivå 1)

2 Fellesbestemmelser

2.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

2.1.1 Krav til rammesøknad:

- a) Det skal utarbeides en samlet rammesøknad for hver utbyggingsfase.
- b) Ved rammesøknad skal overordnede krav samlet være oppfylt for den aktuelle utbyggingsfasen og de tidligere fasene sett under ett.
- c) Før det kan gis rammetillatelse for de enkelte utbyggingsfasene, skal overordnet utomhusplan for hele planområdet være godkjent av Sola kommune.
- d) Før det gis rammetillatelse skal utomhusplan for hver utbyggingsfase være godkjent av Sola kommune. Utomhusplanen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, belysning inkludert plan for intensivbelysning, adkomster, skilting, vannavrenning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer.
- e) Det skal utarbeides støyrapport av fagkyndig med nødvendige avbøtende tiltak før rammetillatelse for den enkelte utbyggingsfasen kan gis.
- f) Det skal redegjøres for overvannshåndtering for hver utbyggingsfase.

2.1.2 Før igangsettingstillatelse:

- a) Massedisponeringsplan skal være godkjent av kommunen. Planen skal vise hvor og hvordan overskuddsmasser fra planområdet skal disponeres. Midlertidig og permanent deponering av masser utenfor planens avgrensning skal avklares i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven samt gjeldende regional plan for massehåndtering på Jæren.
- b) Skal det dokumenteres at tiltaket er i tråd med geoteknisk grunnrapport
- c) VA-rammeplan for drifts- og anleggsfasen skal være godkjent av kommunen.
- d) Planer for anleggsperioden som viser bruk og sikring av rigg- og anleggsområder, som sikrer god trafikkflyt, trafiksikkerhet og tilgjengelighet, skal være godkjent av Statens vegvesen.

2.2 Tekniske planer

- a) Tekniske planer må inkludere tilstandsvurdering og lastanalyse for å sikre at Stangelandskanalen tåler ny trafikklast.
- b) Alle tekniske planer inkludert skiltplan skal være godkjent av Sola kommune.

2.3 Utnyttelse

- a) Parkering under terreng regnes ikke med i BRA.

2.4 Byggegrenser og byggehøyder

Der byggegrenser ikke er vist på plankartet gjelder formålsgrenser som byggegrense. Formålsgrense kan ikke overskrides med noen bygningselementer eller tekniske installasjoner, som f.eks veggkledning, balkong, taknedløp, varmepumpe o.l.

Der det er vist byggegrenser i plankartet tillates balkonger å krage ut over byggegrense med maks 1,5 m, forutsatt at dette er innenfor formålsgrenser. Det tillates ikke sammenhengende balkonger langs hele byggets fasade.

Heistårn tillates å overstige byggehøyde med maks 1,5 m, dersom heistårnet er inntrukket fra fasaden med minst 1 meter.

2.5 Orientering av leiligheter

Alle boenheter skal ha privat uteareal som vender mot vest eller sør. Alle leiligheter med to eller flere soverom skal være tosidig orientert.

2.6 Svalganger

Svalganger tillates ikke.

2.7 Minste tillatte uteoppholdsareal (MFUA)

Det skal til enhver tid være minimum 30 m² felles lek- og uteoppholdsareal per boenhet på terreng. Offentlig grønt, grøntforbindelser, ballfelt, sandlek og kvartalslek kan regnes med i MFUA. Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes. Det skal i tillegg etableres minimum 6 m² privat uteoppholdsareal per boenhet.

Avgrensing av privat uteoppholdsareal på bakkenivå skal utformes med vegetasjon, med maks høyde 1,8 m. Private uteoppholdsarealer mot vei kan skjermes med gjerder eller andre elementer med maks høyde 1,8 m.

2.8 Solforhold

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn 21. mars kl. 15.00. Kravet skal være samlet oppfylt for hvert enkelt utbyggingsfase, inkl. de tidligere fasene sett under ett.

2.9 Bilparkering

- Det skal etableres 1,15 parkeringsplass per boenhet, inkludert gjesteparkering.
- 5% av det totale antall parkeringsplasser etableres som HC-parkering.
- Alle parkeringsplasser, utenom gjesteparkering, tilrettelegges for lading av el-bil.
- Det tillates ikke overdekning av parkeringsplasser innenfor felt f_SPP5.

2.10 Støy

- Boliger mot Sandesletta og Kjelsberg ring skal ha en stille side, med maks støyinnivå på 52 L_{den}.
- Boenheter som har mer enn ett soverom skal ha minimum ett soverom mot stille side.
- Uteoppholdsarealer skal ikke ha støyinnivå over 52 L_{den}.
- Der støyrapporten tilsier det, kan private uteoppholdsarealer støyskjermes med støyskjerm, voll og/eller glassvegg.

2.11 Universell utforming

Innenfor feltene BBB1-BBB20 skal alle leiligheter over 50 m² være tilgjengelige. 50% av boligene under 50 m² skal være tilgjengelige boenheter. Alle boenheter innenfor feltene BKS1-BKS13 skal være besøkstilgjengelig på inngangsplan med et tilgjengelig toalett.

2.12 Estetikk, utforming og takform

- Bebyggelse og uterom skal gis utforming av høy arkitektonisk kvalitet.
- Hvert delfelt skal bygges opp som et tun. Innenfor hvert tun skal bebyggelsen ha samme takform, farge, balkongtype, materialbruk o.l. Alle tun/delfelt skal skille seg fra hverandre og gis sin egen identitet gjennom materialbruk, farge og takform.
- Alle tre takformene saltak, pulttak og flatt tak skal være representert innenfor planområdet.
- Der det er sokkeletasjer, skal nedgravde fasader ha maks 1 m synlig fasade over terreng.
- Det tillates ikke flate tak innenfor delfelt BKS1-3, BKS8-10 og BBB1-6.

2.13 Uteoppholdsareal

- a) 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.
- b) Det tillates ikke forstøtningsmur høyere enn 1,5 meter inkludert gjerde. Hvis terrengspranget er høyere enn 1,5 meter skal terrenget terraseres og beplantes.

2.14 Restriksjoner Stavanger lufthavn Sola

- a) Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg, konstruksjoner eller vegetasjon i strid med høyderestriksjonsflatene (den horisontale flaten) i restriksjonsplanen for lufthavnen, dvs. ikke høyere enn kote 53,4 meter over havet. Vegetasjon må holdes under høyderestriksjonsflatene. Reguleringsplanen hjemler rettsgrunnlag for fjerning av vegetasjon.
- b) Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 53,4 meter over havet, må tiltakshaver utarbeide risikoanalyse etter anerkjent standard for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. Risikoanalysen skal sendes Avinor som grunnlag til en eventuell dispensasjonssøknad til Luftfartstilsynet. Kommunen kan ikke gi rammetillatelse for bruk av kraner over kote 53,4 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Avinor.
- c) Krav til radioteknisk vurdering av bebyggelse:
Alle nye leilighetsbygg og næringsbygg med maksimal byggehøyde over kote 22 meter over havet, skal sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for leilighetsbygg/næringsbygg.
- d) Krav til radioteknisk vurdering av kraner:
Bruk av mobilkraner opp til 30 meter over terreng tillates uten separat radioteknisk vurdering. All bruk av mobilkraner over 30 meter over terreng til oppføring av bygg og infrastruktur samt bruk av tårnkraner der bommen overstiger kote 22 meter over havet, skal sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på kranene. Kommunen kan ikke gi rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av kraner.

2.15 Overvann og flom

- a) Overvann skal håndteres lokalt i tråd med gjeldende kommuneplan og kommunalteknisk norm. Utbygging skal ikke medføre økt avrenning av overvann til kommunalt nett. Nedgravde fordrøyningsmagasin tillates i grønnstruktur. Fordrøying av overvann skal dimensjoneres for en nedbørshendelse med 50-års gjentaksintervall.
- b) Det må sikres tilstrekkelig volum til å sikre lagring av flomvann for en nedbørshendelse med 200-års gjentaksintervall. Flomveger/overløp opptil 200-års nedbør skal utredes frem til resipient eller håndteres innenfor planområdet, for eksempel ved å tillate lokal oversvømmelse av parkeringsplasser/forsenkninger i terreng.

2.16 VA

- a) Kommunalteknisk veg-, vann- og avløpsnorm skal følges ved prosjektering.

2.17 Grunnforhold

- a) Anbefalinger med krav og retningslinjer i geoteknisk grunnrapport datert 2.3.2018 skal følges ved prosjektering.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse – Felt BFS1

- Det tillates etablert maks 5 frittliggende eneboliger innenfor delfeltet. Det tillates etablert en sekundærleilighet i hver enebolig. Hovedbolig skal være minimum 80 m². Sekundærbolig skal være maksimum 60 m².
- Det tillates maks. samlet BRA på 1200 m².
- Maks. byggehøyde for møne/gesims er +24,3. Bebyggelsen tillates å være maks. 2 etasjer mot øst og 3 etasjer mot vest. Dersom det skal være flatt tak, skal øverste etasje trekkes inn minimum 1,8 meter på minst en side. Det tillates etablert en parkeringsplass per boenhet. Maks en parkeringsplass kan etableres som garasje eller carport i tilknytning til boligen.
- Renovasjon for BFS1 løses med private avfallsbeholdere.
- Det skal etableres minst 4 private sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkeringen skal være plassert nær inngangsparti eller i parkeringskjeller, og skal være låsbare.
- Det skal etableres minst 1 gjesteplass for sykkel per boenhet.

3.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse – Felt BKS1 – BKS13

- Innenfor BKS1-13 tillates det etablert rekkehusbebyggelse. Dersom det skal være flatt tak, skal øverste etasje trekkes inn minimum 1,8 meter på minst en side. Maks. samlet BRA, maks. antall enheter, kote topp gulv, maks. kote for øvre og nedre gesims og antall etasjer er angitt i tabellen:

Felt	Maks. m ² BRA	Min. antall boenheter	Maks. antall boenheter	Maks. kote øvre gesims/møne	Maks. kote nedre gesims	Antall etasjer	Høyde topp gulv 1. etg (m.o.h.)
BKS1	520	4	5	+23,3	+22,0	2+T	12,5
BKS2	570	3	5	+23,3	+22,0	2+T	12,5
BKS3	310	2	3	+23,3	+22,0	2+T	12,5
BKS4	620	4	5	+22,8	+19,3	2+T	12,5
BKS5	620	4	5	+22,8	+19,3	2+T	12,5
BKS6	220	2	3	+19,8	+16,3	2	12,5
BKS7	320	3	4	+19,8	+16,3	2	12,5
BKS8	650	4	5	+24,5	+21,5	3	12
BKS9	650	4	5	+21,5	+21,5	3	12
BKS10	220	2	3	+20,8	+18,5	2	12
BKS11	420	3	5	+22,7	+19,2	2+T	12
BKS12	260	2	4	+22,7	+19,2	2+T	12
BKS13	220	2	3	+20,3	+16,8	2	13

T= Tilbaketrukket/reduisert toppetasje, maks. 70% av BRA til etasjen under.
Høyde topp gulv første etasje tillates et avvik på maks. +/- 0,2 meter.

- b) Det skal etableres minst 4 private sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkeringen skal være plassert nær inngangsparti eller i parkeringskjeller, og skal være låsbare.
- c) Det skal etableres minst 1 gjesteplass for sykkel per boenhet.

3.3 Boligbebyggelse blokkbebyggelse – Felt BBB1-BBB20

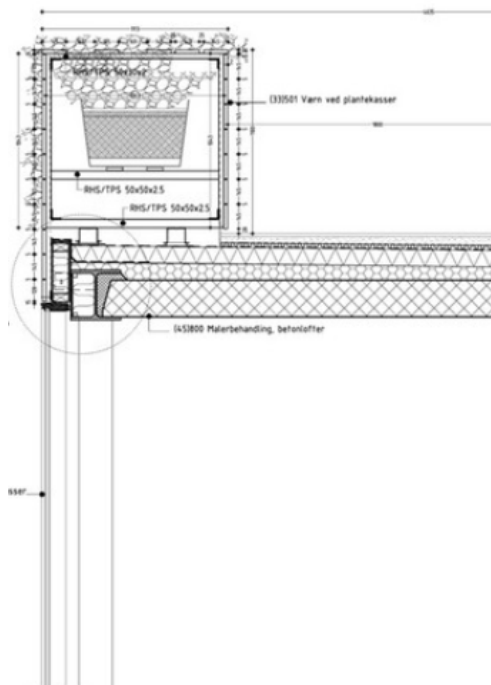
3.3.1 Fellesbestemmelser for BBB18 og BBB20

- a) Innenfor BBB1-20 tillates det etablert boligblokkbebyggelse. Følgende gjelder for felt BBB1 – BBB20:
 - Minste tillatt størrelse for boenhet er 40 m².
 - 60% av boenhetene skal være 60m² eller større og 40% av disse skal være 80 m² eller større.
 - Terrengtilpasning til naboeiendommer skal være naturlig, og det kan ikke benyttes støttemurer. Fall kan være maks 1:3.
- b) Inntrukket toppetasje:
 - BBB9, 11, 12, og 17 skal ha inntrukket toppetasje på minimum 2 meter fra alle sider.
 - BBB1, 2, 3 og 6 skal ha inntrukket toppetasje på minimum 2 meter fra fasaden(e) mot veien.
 - BBB18 og BBB20 skal ha inntrukket toppetasje på minimum 2 meter fra sør og vest.
- c) Sykkelparkering
 - Det skal etableres minst 2 private sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkeringen skal være plassert nær inngangsparti eller i parkeringskjeller, og skal være låsbare.
 - Det skal etableres minst 1 gjesteplass for sykkel per boenhet.

3.3.2 Tilleggsbestemmelser for BBB18 og BBB20

- Terrengtilpasning til naboeiendommer skal utføres med terrengtilpasning, med maks fall 1:3 for BBB20 og uten maksgrense for fall for BBB18. Støttemurer på maks 0,5 m høyde tillates innenfor byggegrenser.
- Underetasje på BBB18 skal være synlig maks 0,5 m over terreng mot sør og øst.

- For takterrasser innenfor felt BBB18 og BBB20 skal det være en buffersone på minst 0,8m bredde med beplantning langs alle kanter. Dette gjelder uansett hvilken etasje takterrassen er på. Gesims regnes til topp gulv takterrasse + beplantningskasse. Tilsvarende løsning som i figuren under (illustrasjon: BIG, Bjerget i København):



Maks. m² BRA, maks. antall enheter, maks. gesimskote, maks. kote for byggehøyde og antall etasjer er angitt i tabellen under:

Felt	Maks. m ² BRA	Min. antall boenheter	Maks. antall boenheter	Maks. byggehøyde (m.o.h.)	Maks. gesims (m.o.h)	Antall etasjer	Topp gulv 1. etasje (m.o.h.)
BBB1	1480	14	16	+30,0	+25,3/28,1	U+4+T	12,5
BBB2	1800	15	17	+33,4	+28,3/31,1	5+T	12,5
BBB3	1500	13	15	+30,4	+25,3/28,1	4+T	12,5
BBB4	1300	14	15	+30,4	+25,3/28,1	4+T	12,5
BBB5	1030	11	12	+27,4	+22,3/25,1	3+T	12,5
BBB6	1240	12	15	+27,0	+22,3/25,1	U+3+T	12,5
BBB7	900	9	11	+22,3	+22,3	3	12,5
BBB8	900	9	11	+22,3	+22,3	3	12,5
BBB9	1950	19	22	+29,4	+22,3/25,7	U+4+T	12,5

BBB1 0	1980	16	18	+32,4	+25,3/28,7	5+T	12,5
BBB1 1	1350	10	12	+29,4	+22,3/25,7	U+4+T	12,5
BBB1 2	1450	13	15	+28,0	+22,3/24,8	U+3+T	12,5
BBB1 3	1800	16	17	+34,5	+28,3/30,8	5+T	12,5
BBB1 4	1500	11	12	+31,0	+25,3/27,8	4+T	12,5
BBB1 5	1000	10	11	+28,3	+22,3/24,8	3+T	12,5
BBB1 6	1000	11	12	+28,3	+22,3/24,8	3+T	12,5
BBB1 7	1740	15	17	+30,9	+25,3/27,8	U+4+T	12,5
BBB1 8	970	9	12	+26,7	+19,6/23,0	U+3+T	12,0
BBB1 9	940	10	13	+26,4	+19,3/22,7	3+T	12,5
BBB2 0	940	9	12	+26,4	+19,3/22,7	3+T	12,0

T= Tilbaketrukket/reduisert toppetasje, maks. 70 % av BRA til etasjen under.

Høyde topp gulv første etasje tillates et avvik på maks. +/- 0,2 meter.

3.4 Parkeringsanlegg

- Tak over parkeringskjelleren skal dimensjoneres for å tåle kjøring av brann- og vedlikeholdskjøretøy.
- Det skal være minimum 30 cm vekst- og drens-sjikt over parkeringskjeller. Vekstsjiktet kommer i tillegg til konstruksjon, isolasjon o.l.

3.5 Energianlegg – BE

Innenfor området BE skal det etableres nettstasjon på bakkenivå med tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Plasseringen skal oppfylle kommuneplanens avstandskrav for nettstasjon. Nettstasjonen skal ha direkte adkomst for stor lastebil hele døgnet.

3.6 Renovasjonsanlegg – o_BRE1-4

Innenfor området o_BRE1-4 skal det etableres nedgravde renovasjonsanlegg.

3.7 Lekeplass (møteplass for alle) f_BLK1-9

Opparbeidelse av møteplass for alle (sandlekeplass) skal skje i samsvar med utomhusplan. Det skal etableres sittegrupper i tilknytning til felles lekeplasser. Lekeapparatene innen de forskjellige tunene skal varieres.

f_BLK1 er felles for BBB1-6, f_BLK2 er felles for BBB7-8, f_BLK3 er felles for BBB9-11, f_BLK4 er felles for BBB12-17, f_BLK5 er felles for BBB18-20, f_BLK6 er felles for BKS1-3, f_BLK7 er felles for BKS4-7, f_BLK8 er felles for BKS8-10 og f_BLK9 er felles for BKS11-13.

3.8 Gårdsplass f_BGP1-11

- a) Områder avsatt til gårdsplass skal opparbeides parkmessig på en måte som innbyr til uteopphold. Den enkelte gårdsplass skal fungere som møteplass. Gårdsplassene på de ulike tunene skal varieres, og gi identitet til det enkelte tun.
- b) Det tillates etablering av gjestesykkelparkering innenfor feltene f_BGP1-11.
- c) F_BGP1 er felles for BBB1-6, f_BGP2 er felles for BBB7-8, f_BGP3 er felles for BBB9-11, f_BGP4 er felles for BBB12-17, f_BGP5 er felles for BBB18-20, f_BGP6 er felles for BKS1-3, f_BGP7 er felles for BKS4-7, f_BGP8 er felles for BKS8-10, f_BGP9 er felles for BKS11-13, f_BGP10 er felles for BBB7-8 samt for BKS1-3, f_BGP11 er felles for BKS4-10.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Veg – Felt o_SKV1-9

På o_SKV1 og o_SKV2 skal det gjennomføres fartsreduserende tiltak.

4.2 Kjøreveg – Felt f_SKV1-3 og f_SV1-3

Felt f_SKV1 er felles for BBB1-BBB8 og BKS1-3. Felt f_SKV2 er felles for BKS4-13. Felt f_SKV3 er felles for BBB9-20.

4.3 Fortau – Felt f_SF1-2

Felt f_SF1 er felles for BBB1-BBB8 og BKS1-3.

Felt f_SF2 er felles for BBB9-BBB20.

4.4 Annen veggrunn teknisk – Felt o_SVT1-2, f_SVT1-2

f_SVT1-2 skal etableres med grus eller annet fast, permeabelt dekke. Innenfor o_SVT1-2 skal annen veggrunn opparbeides med fast dekke slik at det tåler kjøring og stopp med renovasjonskjøretøy. f_SVT1-2 er felles for alle beboere innenfor BKS4-13. Innenfor f_SVT1 og f_SVT2 skal annen veggrunn opparbeides med fast dekke slik at det tåler kjøring og stopp med renovasjonskjøretøy.

4.5 Annen veggrunn grønt – Felt o_SVG1-27, f_SVG1-4

Annen veggrunn grønt skal beplantes med gress eller busker og med trær der det ikke går på bekostning av hensynsoner, snøopplag, grøttefunksjon etc. Arealer som er smalere enn 1m skal ha belegningsstein. I feltene o_SVG23-25 samt f_SVT2-3 kan støyskjerming plasseres hvis det ikke er i konflikt med hensynssoner.

4.6 Holdeplass/plattform – Felt o_SH1 og o_SH2

Innenfor felt o_SH1 og o_SH2 tillates det etablert bussholdeplass.

4.7 Leskur/plattformtak – Felt o_SP1-3

Innenfor felt o_SP1-o_SP3 tillates det etablert leskur for bussholdeplass med benk.

4.8 Parkeringskjeller – Felt f_SPA1-2

All parkering for delfelt BBB1-20 og BKS1-3 etableres i felles parkeringsanlegg f_SPA1-2 under bakken.

Det tillates etablert maks 381 parkeringsplasser samlet for parkeringskjeller f_SPA1 og f_SPA2. Etablering av parkeringskjeller skal følge byggefaser.

Avstandskrav ift. VA-ledninger på 4m fra ytterkant rør skal overholdes.

4.9 Overflateparkering – Felt f_SPP1-5

Overflateparkerings tillates opparbeidet som vist i plankart. Felt f_SPP1-4 og f_SPP5 er felles for feltene BKS4-BKS13. Felt f_SPP5 er felles gjesteparkering for feltene BKS4-BKS13. For delfelt BKS4-13 etableres bakkeparkering på feltene f_SPP1-5. Samlet tillates maks 38 parkeringsplasser, inkludert gjesteparkering.

5 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

5.1 Offentlige friområder o_GF1-4

Innenfor o_GF3-4 skal det etableres kvartalslekeplasser i tråd med utomhusplan. Der grønnstrukturen ikke er underbygget skal det plantes trær som kan vokse seg store. Området skal invitere til opphold og det skal etableres benker. Deler av området kan ha fast dekke til ballek og rulleskøyter/brett. Det skal også være gressmatte som åpner for ulike type sports- og lekaktiviteter.

Kvartalslekeplassene skal ha varierte temaer og utforming, f.eks. klatrelekeplass, balanselekeplass, terrenglekeplass og vannlekeplass.

Innenfor o_GF3 skal det etableres ballfelt.

Innenfor o_GF3-4 skal det etableres turvei i tråd med utomhusplan. Turveiene skal forbinde parkområdet med viktige gangforbindelser utenfor planområdet og være universell utformet. Turveiene skal være kjørbare for utryknings- og vedlikeholdskjøretøy.

Turveiene skal opparbeides med fundamentert kjøresterk bredde på 3 meter, vis-flate (synlig overflate) 2-2,5 meter. Grusdekke skal ha riktig kvalitet som sikrer god framkommelighet for bevegelseshemmede.

Store trær skal ikke etableres over eller i nær avstand til offentlig ledningsanlegg.

5.2 Felles friområde f_GF1-4

5.2.1 Felles friområde mot veien f_GF1-3

F_GF1-3 skal brukes som buffersone mellom offentlig gang- og sykkelvei og bygningsmassen.

5.2.2 Felles grønnstruktur f_GF4

Innenfor f_GF4 skal det etableres en gangforbindelse med mulighet for adkomst for gående til privat uteoppholdsareal til BFS1. Arealet er felles for BFS1.

6 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

6.1 Sikringssone frisikt – H140

Innenfor hensynssone frisikt skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaners planum.

6.2 Hensynssone for overvann og felles avløp – H190 01

Innenfor hensynssonene tillates det ikke graving eller annet arbeid uten at tiltaket på forhånd er godkjent av Sola kommune.

Trær og møblement kan kun plasseres i hensynssonene etter særskilt avtale Sola kommune, virksomhet kommunalteknikk.

Det tillates ikke byggverk, terrasser, balkonger, forstøtningsmurer etc. i dette område. Det tillates ikke utkrageringer innenfor hensynssonene, og heller ikke nærmere VA-ledninger enn 4m, ytterkant rør.

6.3 Hensynsone – Videreføring av gjeldende plan H910_1

Innenfor område H910 skal bestemmelser for plan 0055 Ljosheimkrysset fortsatt gjelde.

6.4 Hensynsone – Infrastruktur H410_1-6

Innenfor hensynsone skal det avsettes areal til fremtidig utvidelse av gang- og sykkelveg. Hensynsonen sikrer en breddeutvidelse på 2 meter.

7 Bestemmelser til bestemmelsesområder

7.1 Vertikalnivå 1: Bestemmelsesområde #1–6 Boligformål i underetasje

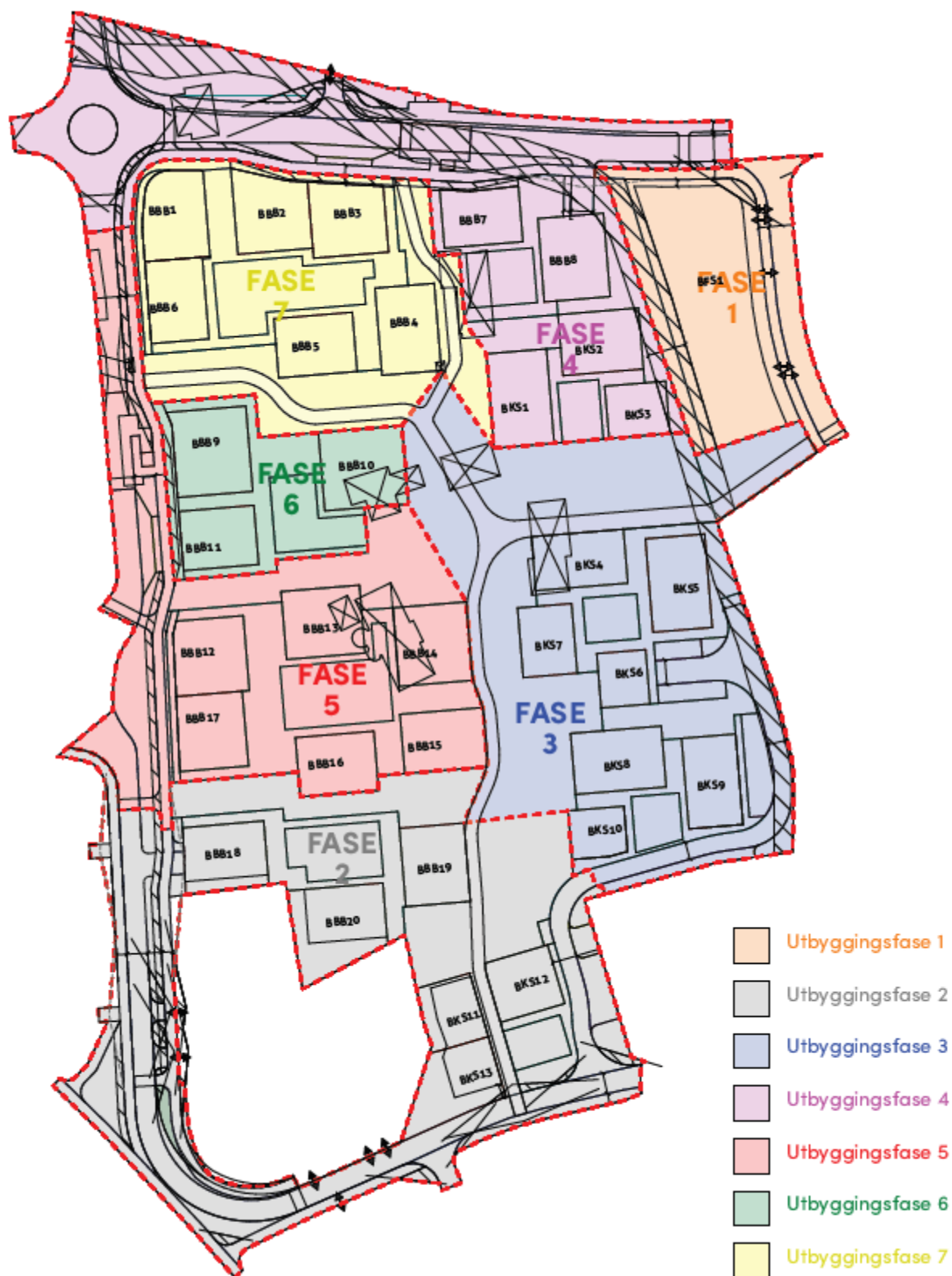
For bestemmelsesområdene i vertikalnivå 1 tillates boligbebyggelse i direkte sammenheng med boligbebyggelse i vertikalnivå 2. Arealene regnes inn i maksimal tillatt m² BRA for vertikalnivå 2.

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Utbyggingsfaser

Planområder er inndelt i utbyggingsfaser i henhold til figur 1. Planområdet skal bygges ut trinnvis med følgende rekkefølge: Fase 1 – ikke fastsatt tidspunkt, fase 2,3,4 5 og 6 bygges fortløpende og skal ha godkjent ferdigattest før neste fase kan gis brukstillatelse. Det skal etableres midlertidige gangstier der hvor det er mest hensiktsmessig for å sikre grønn kobling ned til sentrum inntil mulighet for å etablere permanente gangstier som prosjektert og teknisk godkjent.

Planområdet skal bygges ut trinnvis i henhold til figur 1. En utbyggingsfase skal ha godkjent ferdigattest før neste fase kan gis brukstillatelse.



Figur 1 Utbyggingsfaser

8.2 Før rammetillatelse

- a) Før det kan gis rammetillatelse for den enkelte utbyggingsfase, skal avløpskapasitet for området være sikret, og eventuelle tiltak skal være godkjent av Sola kommune.

- b) Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 53,4 meter over havet, må godkjenning fra Avinor foreligge før rammetillatelse kan gis, med dokumentasjonskrav iht §3.12.
- c) Det må foreligge positiv radioteknisk vurdering for all bebyggelse over kote 22 meter over havet før rammetillatelse kan gis, med dokumentasjonskrav iht. §3.12.
- d) Det må foreligge positiv radioteknisk vurdering for bruk av mobilkraner opp til 30 meter over terreng må foreligge før rammetillatelse kan gis, med dokumentasjonskrav iht. §3.12.

8.3 Før igangsettingstillatelse (IG):

- a) Før matjord fjernes fra planområdet skal prøveresultater for eventuell forekomst av gul/hvit potetecystenematode (PCN) oversendes kommunen og Mattilsynet.
- b) Tiltak for å redusere ulempene med støy i anleggsperioden skal være sikret gjennomført. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy T-1442 skal være gjeldende.
- c) Offentlige veiarealer som bygges etappevis skal være fremkommelige under hele byggeperioden. VA-anlegg for eksisterende boliger som ligger oppstrøms planområdet må sikres under utbygging.
- d) Eksisterende spillvannsledning i Solbergveien skal være sikret oppgradert frem til og med kryssing av Sentrumsvegen.
- e) o_SKV4 og o_SKV5 med tilhørende anlegg skal være sikret opparbeidet.
- f) Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagedekning skal være sikret.
- g) Parkeringsdekning for den enkelte utbyggingsfase skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

8.4 Før brukstillatelse gis

- a) Eventuelle tiltak for å sikre utbyggingsfasens avløpskapasitet i henhold til punkt 2.1.d, skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.
- b) Eksisterende grøntområde øst for planområdet skal opparbeides som ballfelt før det kan gis brukstillatelse for ~~mer enn 110 boliger innenfor planområdet.fase 3.~~
- c) Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor utbyggingsfase 2-7 skal nettstasjon (BE) være etablert og satt i drift.
- d) Parkering for bil og sykkel skal være opparbeidet før brukstillatelse for hver utbyggingsfase kan gis.
- e) Alle formål innenfor hvert byggetrinn skal være opparbeidet før brukstillatelse innenfor den enkelte byggefase kan gis. Det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor den enkelte byggefase inntil feltet i sin helhet er ferdigstilt.
- f) Tursti innenfor o_GF3 (nord-sør forbindelse) skal være opparbeidet fra Solbergvegen til Kjelsberg ring før brukstillatelse kan gis innenfor utbyggingsfase 3. Deler av tursti som inngår i senere faser skal etableres, men det kan brukes midlertidig løsning.
- g) Tursti innenfor o_GF3-4 (øst-vest forbindelse) skal være opparbeidet fra Solgløttvegen til Sandesletta før brukstillatelse kan gis for utbyggingsfase 6. Deler av tursti som inngår i senere faser kan etableres som midlertidig løsning.
- h) En eventuell oppgradering av Stangelandskanalen skal være gjennomført eller sikret gjennomført.