

**REGULERINGSBESTEMMELSER  
FOR  
REGULERINGSPLAN PLAN 145  
KIKHAUGEN, SØRE HAUGLAND ASKØY  
GNR 15 BNR 14, 33, 36, 221, 457 M/FLERE**

**GENERELT<sup>1</sup>**

**§ 1**

~~1.1~~ Det regulerte området er vist med grenselinjer på plan datert 02.10.02, justert 08.09.04 og **DATO**. Området utgjør en flater regulert del (felt BF1, BF6, BF7) og en detaljregulert del (felt BK1, BK2, BK3, BK4, ~~BF2, BF3, BF4~~ og BF5) og feltene **BFS1-26** og **BKS1-3**.

~~1.2~~ Planområdet skal benyttes til følgende formål:

~~frittliggende småhusbebyggelse~~

~~konsentrert småhusbebyggelse~~

~~kjøreveg~~

~~førtau~~

~~annet trafikkareal~~

~~frisiktssone~~

~~felles avkjørsel~~

~~felles lekeplass~~

~~felles gangareal~~

~~annet fellesareal for flere eiendommer~~

Bebyggelsen innenfor det regulerte arealet er del i:

- A. Felles bestemmelser
- B. Byggeområder
- C. Bebyggelse og anlegg
- D. Off. Trafikkområder
- E. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- F. Spesialområder
- G. Hensynssoner
- H. Fellesområder

**A - FELLE BESTEMMELSER<sup>2</sup>**

**§ 2**

1. ~~2.1~~ Etter at denne planen med tilhørende bestemmelser er stadfestet kan det ikke gjøres gjeldende privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

<sup>1</sup> Reguleringsendring vedtatt den **DATO** i Utvalg for teknikk og miljø (UTM), sak **SAKSNR**.

<sup>2</sup> Reguleringsendring vedtatt den **DATO** i Utvalg for teknikk og miljø (UTM), sak **SAKSNR**.

2. ~~2.2~~ Det kan plasseres transformatorbokser innefor byggeområdene. Transformatorbokser og veglysmaster skal plasseres så diskret som mulig.
3. ~~2.3~~ Farlige skrenter skal sikres med gjerde eller på annen måte kommunen finner tilfredsstillende
4. ~~2.4~~ Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen.
5. ~~2.5~~ Ubebygget areal skal ved opparbeiding gis en tiltalende utforming. Eksisterende vegetasjon skal vernes så langt råd er.
6. ~~2.6~~ Området skal kunne bygges ut i etapper. Fellesareal, herunder lekeareal, skal opparbeides samtidig med de andre tekniske anleggene. Dette gjelder også felles oppstillingsplasser for postkasser og buss-spenn.
7. ~~2.7~~ Området skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsledning
8. ~~2.8~~ På tomter med frittliggende bebyggelse skal det være min. 250m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.
9. ~~2.9~~ Utbygging kan ikke finne sted uten at vedkommende barneskole har ledig kapasitet
10. ~~2.10~~ Utbygging kan ikke finne sted før gang- og sykkelvegnett til nærmeste skole er etablert.

## **B - BYGGEOMRÅDER<sup>3</sup>**

### § 3

#### **1. ~~3.1~~ FELT BF1, BF6 og BF7**

For nevnte felt skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av kommunen før utbygging.

- a. ~~3.1.1~~ Bebyggelsesplanen skal vise: bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform, parkeringsplasser og garasjer, interne gangveger, område for eksisterende og fremtidig vegetasjon, fellesareal for lek og høyde på veg og terreng. Tillatt bebygget areal (BYA), inklusiv garasje må ikke overstige 20% av tomtens areal, 25 % for BF7.

#### ~~**3.2 FELT BF2, BF3, BF4, og BF5**~~

~~Innenfor nevnte felt skal det bygges frittliggende boliger~~

~~For BF2, BF3, BF4 og BF5 er kravet til maks bebygget areal lik 20%~~

#### ~~**3.2.1 Planen viser omtrentlig plassering av boliger. Endelig plassering skal avklares i forbindelse med byggemeldingen.**~~

---

<sup>3</sup> Reguleringsendring vedtatt den **DATO** i Utvalg for teknikk og miljø (UTM), sak **SAKSNR**.

- ~~3.2.2~~ Det kan bygges i inntil to høyder medregnet sokkelhøyde. Loft skal regnes med i etasjetallet når bruksarealet er større enn 1/3 av etasjen under sitt bruksareal.
- ~~3.2.3~~ Takform kan være saltak eller valmet. Takvinkel innenfor 22° til 36°.
- ~~3.2.4~~ Kommunen skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gateløp/gruppe får en harmonisk utforming.
- ~~3.2.5~~ Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendes inn dokumentasjon i form av profiler og illustrasjoner (fotomontasje, modell etc), som viser terrengtilpassing og fjernvirkning. Maks kotehøgd for planering/topp såle/grunnmur skal vurderes på grunnlag av denne dokumentasjonen. I forbindelse med søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve at utbygger legger frem egen illustrasjonsplan innenfor hvert felt.

## 2. ~~3.3~~ FELT ~~BK1~~ og ~~BK2~~

Området skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse

Kravet til maks bebygget areal er lik 30 % eksklusiv garasje.

- a. ~~3.3.1~~ Planen viser omtrentlig plassering av boliger. I forbindelse med byggemelding skal det foreligge en samlet illustrasjonsplan som viser plassering av boliger, trafikkparkering og leke/fellesareal.
- b. ~~3.3.2~~ Det kan bygges i inntil to høyder medregnet sokkelhøyde. Loft skal regnes med i etasjetallet når bruksarealet er større enn 1/3 av etasjen under sitt bruksareal.
- c. ~~3.3.3~~ Takform kan være saltak eller valmet. Takvinkel innenfor 22° til 36°.
- d. ~~3.3.4~~ Kommunen skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gateløp/gruppe får en harmonisk utforming.
- e. ~~3.3.5~~ Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendes inn dokumentasjon i form av profiler og illustrasjoner (fotomontasje, modell etc), som viser terrengtilpassing og fjernvirkning.  
Maks kotehøgd for planering/topp såle/grunnmur skal vurderes på grunnlag av denne dokumentasjonen.  
I forbindelse med søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve at utbygger legger frem egen illustrasjonsplan innenfor hvert felt.

## 3. ~~3.4~~ FELT ~~BK3~~ og ~~BK7~~ ~~BF7~~

For nevnte felt skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet før utbygging.

- a. ~~3.4.1~~ Bebyggelsesplanen skal vise: bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform, parkeringsplasser og garasjer, interne gangveger, område for eksisterende og fremtidig vegetasjon, fellesareal for lek og høyde på veg og terreng. Tillatt bebygget areal (BYA), eksklusiv garasje må ikke overstige 30% av tomtens areal.

## C - BEBYGGELSE OG ANLEGG<sup>4</sup>

(pbl § 12-5 nr.1)

### § 4

#### 4. FELT BFS1-26

- a. Områdene skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse, ene- og tomannsboliger.
- For BFS1 er maksimal %BYA = 25 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS2 er maksimal %BYA = 25 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS3 er maksimal %BYA = 25 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS4 er maksimal %BYA = 25 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS5 er maksimal %BYA = 25 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS6 er maksimal %BYA = 30 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS7 er maksimal %BYA = 25 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS8 er maksimal %BYA = 25 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS9 er maksimal %BYA = 25 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS10 er maksimal %BYA = 25 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS11 er maksimal %BYA = 25 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS12 er maksimal %BYA = 25 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS13 er maksimal %BYA = 30 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS14 er maksimal %BYA = 30 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS15 er maksimal %BYA = 30 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS16 er maksimal %BYA = 30 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS17 er maksimal %BYA = 30 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS18 er maksimal %BYA = 30 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS19 er maksimal %BYA = 25 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS20 er maksimal %BYA = 25 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS21 er maksimal %BYA = 30 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS22 er maksimal %BYA = 25 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS23 er maksimal %BYA = 25 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS24 er maksimal %BYA = 25 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS25 er maksimal %BYA = 25 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
  - For BFS26 er maksimal %BYA = 30 % og det tillates 1 bolig med inntil to boenheter.
- b. Planeringshøyde for boligbygg laveste etasje er angitt i plankartet. Planeringsnivåer kan variere med +/- 0,5 m.
- c. Maksimal byggehøyde er angitt i plankart.
- d. Boligene skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Fyllinger kan etableres i nabogrense og inntil formålsgrense mot annen vegggrunn – grøntareal uavhengig av byggegrense. Frisiktsoner må ivaretas. Regulerte murer kan plasseres som angitt i plankart, andre murer skal etableres innenfor byggegrenser.

Garasjer/carporter opptil 50m<sup>2</sup> kan oppføres inntil 2m fra regulert grense. Dette

<sup>4</sup> Reguleringsendring vedtatt den DATO i Utvalg for teknikk og miljø (UTM), sak SAKSNR.

gjelder ikke langs offentlig vei eller der garasje kommer i konflikt med frisiktsone langs vei.

- e. Takform kan være saltak eller valmet. Takvinkel skal være mellom 15° og 30°. Bestemmelsen gjelder ikke for garasjer, carport og andre mindre bygg.
- f. Ny bebyggelse skal ha god form og god materialbruk, og gis en harmonisk utforming innenfor sitt delområde.
- g. Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendes inn dokumentasjon i form av profiler og illustrasjoner(fotomontasje, modell etc), som viser terrengtilpassing og fjernvirkning. Maks kotehøgd for planering/topp såle/grunnmur skal vurderes på grunnlag av denne dokumentasjonen. I forbindelse med søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve at utbygger legger frem egen illustrasjonsplan innenfor hvert felt.

## 5. FELT BKS1-2

- a. Området skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse.
  - Det tillates oppført én seksmannsbolig innenfor BKS1.
  - Det tillates oppført to femmannsboliger innenfor BKS2
- b. Maksimal %BYA er 35 % for BKS1 og 40 % for BKS2.
- c. Boliger skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Fyllinger kan etableres i nabogrense og inntil formålsgrænse mot annen vegggrunn – grøntareal uavhengig av byggegrense. Frisiktsoner må ivaretas. Regulerte murer kan plasseres som angitt i plankart, andre murer skal etableres innenfor byggegrenser.

Utvendig trappeanlegg på BKS1 mot nord kan plasseres inntil 1,4m fra nabogrense mot gnr. 15, bnr. 528.

- d. Planeringshøyde for boligbygg laveste etasje er angitt i plankartet. Planeringsnivåer kan variere med +/- 0,5 m.
- e. Maksimal byggehøyde er angitt i plankart.
- f. Takform kan være saltak eller valmet. Takvinkel skal være mellom 15° og 30°. Bestemmelsen gjelder ikke for garasjer, carport og andre mindre bygg.
- g. Ny bebyggelse skal ha god form og god materialbruk, og gis en harmonisk utforming innenfor sitt delområde.

## 6. FELT BKS3

BKS3 er areal for boligbebyggelse. Arealet er sammen med SVG2 og SVG3 tilhørende BF6.

## 7. RENOVASJONSANLEGG (BRE)

- a. f\_BRE1 er felles for BKS1-2, og BFS1-5, BFS7 og BFS14.
- b. f\_BRE2 er felles for BFS6, BFS 8-13 og BFS 15-17.

- c. f\_BRE3 er felles for BK2 og BFS18-26.
- d. Arealene skal brukes til renovasjonsanlegg. f\_BRE2-3 skal opparbeides med nedgravd løsning.
- e. Før igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven skal det foreligge godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for området. RTP skal legges til grunn for utbyggingen i planområdet.

#### **8. UTEOPPHOLDSAREAL (BUT)**

- a. f\_BUT er felles for hele planområdet.
- b. f\_BUT skal tilrettelegges som aktivitetsområde for alle aldersgrupper. Arealene skal sikres opparbeiding med god og varig kvalitet. Arealet bør gis variert opparbeiding og beplantes.
- c. Kommunen kan godkjenne oppføring av mindre tiltak som kan være med på å fremme områdets bruk for uteopphold.

#### **9. LEKEPLASSER (BLK)**

- a. f\_BLK1-2 er felles for hele planområdet
- b. f\_BLK1-2 skal utformes i tråd med kommunes krav til lekeareal.
- c. Sitteplasser skal være trinnfrie og skal kunne brukes av alle, med bord som også rullestolbrukere kan komme inn til. Møblementet bør ha kontrast til omgivelsene og være i et værbestandig materiale
- d. Sandkassen skal være tilgjengelig også for de som sitter i rullestol.

## **D - OFF. TRAFIKKOMRÅDER<sup>5</sup>**

### **§ 5-4**

#### **1. ~~4.1~~ KJØREVEG**

Regulerte kjøreveger er vist med normalprofil i planens tittelfelt.

Vegskjæringer og vegfyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte

#### **2. ~~4.2~~ FORTAU**

Fortau og gangveg skal ferdigstilles samtidig med de øvrige veganlegg

#### **3. ~~4.3~~ ANNET TRAFIKKAREAL**

Avsatt areal for å sikre eventuell fremtidig utvidelse av riksvegen

## **E - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR<sup>6</sup>**

(pbl § 12-5 nr.2)

### **§ 6**

#### **1. KJØREVEG (SKV)**

---

<sup>5</sup> Reguleringsendring vedtatt den DATO i Utvalg for teknikk og miljø (UTM), sak SAKSNR.

<sup>6</sup> Reguleringsendring vedtatt den DATO i Utvalg for teknikk og miljø (UTM), sak SAKSNR.

- a. o\_SKV1-3 er offentlig.
- b. f\_SKV4 skal være felles for BFS6, BFS8-13 og BFS15-17.
- c. f\_SKV5 skal være felles for BK2, BFS18-26.

## 2. VEG (SV)

- a. f\_SV1 skal være felles for BFS1-BFS5, BFS7 og BKS1.
- b. f\_SV2 skal være felles for BFS14 og BK2.
- c. f\_SV3 skal være felles for BFS6, BFS8-13.
- d. f\_SV4 skal være felles for BFS19-22.
- e. f\_SV5 skal være felles for BFS23-26.
- f. f\_SV6 skal være felles for BKS3 og BF6.
- g. f\_SV7 skal være felles for BK2, BKS1-2, og BFS1-5, BFS7 og BFS14.

## 3. FORTAU (SF)

- a. o\_SF1-4 er offentlig.
- b. f\_SF5-6 er felles for hele planområdet.

## 4. GANGVEG/GANGAREAL/GÅGATE (SGG)

f\_SGG1-3 er felles for hele planområdet.

## 5. ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (SVG)

Arealet skal brukes til vegskjæringer, vegfyllinger, murer og andre nødvendige tekniske installasjoner. Arealene skal jordslås og tilsås, eller behandles på annen tiltalende måte.

## 6. FRISIKT

- a. Ved avkjørsler fra offentlig vei som er markert med pil skal det etableres en frisiktsone på 3 x 30 m der reglene knyttet til hensynssone, sikringsone frisikt, gjelder.
- b. Ved avkjørsler fra felles vei som er markert med pil skal det etableres en frisiktsone på 3 x 20 m der reglene knyttet til hensynssone, sikringsone frisikt, gjelder.

# F - SPESIALOMRÅDER<sup>7</sup>

## § 7-5

### 1. ~~5.1~~ FRISIKTSSONE

I frisiktssonen skal det være uhindret sikt ned til 0,5 m over de kryssende vegers plan.

# G - HENSYNSSONER<sup>8</sup>

(pbl § 12-6)

## § 8

<sup>7</sup> Reguleringsendring vedtatt den DATO i Utvalg for teknikk og miljø (UTM), sak SAKSNR.

<sup>8</sup> Reguleringsendring vedtatt den DATO i Utvalg for teknikk og miljø (UTM), sak SAKSNR.

## 1. SIKRINGSSONE - FRISIKT (H\_140)

Innenfor frisiktzone H\_140 skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

## H - FELLESOMRÅDER<sup>9</sup>

### § 9-6

#### 1. ~~6.1~~ FELLES AVKJØRSEL

Felles avkjørsel skal opparbeides som felles kjøreveg/snuplass og annet felles trafikkareal som er vist på planen.

#### 2. ~~6.2~~ FELLES LEKEAREALER

Det skal opparbeides tilfredsstillende områder for lek og fysisk aktivitet.

Leke- og oppholdsarealer skal ha skjermet plassering, ikke være nordvendt og ikke være skyggelagt større deler av dagen.

Lekeplasser skal opparbeides i henhold til kommunens retningslinjer i notat datert 11.04.03

#### 3. ~~6.3~~ ANNET FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER, ~~FA1~~, FA2

Området skal benyttes til park/turområde, rekreasjon og opphold for allmennheten og for eiendommer i området. Det kan ikke oppføres bygninger innenfor området.

~~Straume den 08.09.04~~<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Reguleringsendring vedtatt den DATO i Utvalg for teknikk og miljø (UTM), sak SAKSNR.

<sup>10</sup> Reguleringsendring vedtatt den DATO i Utvalg for teknikk og miljø (UTM), sak SAKSNR.