

UTBYGGINGSREGLER FORUSSTRANDA

INNLEDNING

Disse regler angir tiltak utover de bestemmelser som er fastsatt i regulerings- / bebyggelsesplan. De gjelder også som en presisering av gjeldende bestemmelser.

Motivet for disse reglene er å gi feltet en kvalitetsikring av det arkitektoniske uttrykket. Tilretteleggeren av feltet vil på denne måten garantere at den enkelte beboer kan føle trygghet for at området vil holde seg innenfor et byggeprinsipp som gir høy kvalitet, harmoni og tilpassing i miljøet.

På denne bakgrunn skal samtlige byggemeldinger sendes tilretteleggerens arkitekt for godkjenning før de går til kommunen.

For eneboliger i rekke kan det gjøres avvik fra utbyggingsreglene, dersom tilretteleggers arkitekt godtar dette.

BOLIGEN

1.00 BYGGELINJER

For å sikre samtlige beboere best mulige forhold på eiendommene er det anvist byggesoner for den enkelte tomt.

Boligen skal plasseres innenfor vist byggelinje.

Forlenget byggelinje for garasje skal sikre at garasje ikke plasseres i naboens siktfelt. Begrensing av garasjeplassering er indikert med piler på

bebyggelsesplanen.

2.00 BOLIGENS HOVEDFORM

Boligene er gitt en hovedform i valg av takvinkel, høyde, byggebredde osv. for å sikre siktlinjer, solinnfall og harmonisk arkitektonisk tilpassing.

Det er valgt varianter over 1 hovedform for eneboligene. Tomtene er merket med tillatt varient på eget kart.

2.01 MØNERETNING

Møneretning skal følge anvisning på plan.

2.02 BYGGEHØYDER

Maks. gesimshøyde: 4,5 m over topp grunnmur

Maks. mønehøyde: 9,5 m over gulv på grunn

Hovedtype L maks høyde knevegg 0,7m

Hovedtype H maks høyde knevegg 1,5m

2.03 GAVL-UTFORMING OG BALKONGER

Bredde gavl tillates ikke større enn husets lengderetning.

HOVEDTYPE L/H

Gavler skal i øverste etasje være rett avskåret. Dvs. at den øvre "trekant" ikke skal deles opp med sprang i fasadelivet. Inntil 50% av gavlen kan trekkes inn i 1. etg. ved assymetrisk løsning og inntil 33% ved symmetrisk løsning.

HOVEDTYPE H

Gavl kan trekkes inn i begge etasjer også for assymetrisk løsning.
For strandtomter med gavl mot øst kan hele gavlpartiet trekkes inn med balkongløsning.

BALKONGER

Kan tillates for Hovedtype L der gavl er symmetrisk inntrukket eller der fasade er uten inntrekk.

For Hovedtype H tillates balkong også for assymetrisk løsning.

Maks utkraging balkong 1.100mm fra hovedvegg.

* **GAVLØSNINGER/BALKONG, 2.03 SKJEMA/DETALJ**

2.04 KARNAPP / TILBYGG

Det tillates bruk av karnapp på gavl- og langvegg. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg. Karnapp kan ikke ha større bredde enn 50% av gavlvegg og 30% av langvegg.

Karnapp skal ha samme takvinkel og tekking som hovedtaket. Båndtekking kan godtas som alternativ utførelse.

* **KARNAPP, 2.04 SKJEMA/DETALJ**

2.05 TAKVINKLER

Hovedtype a takvinkel: 37 +/- 2 grader

Hovedtype b takvinkel: 30 +/- 2 grader

2.06 TAKUTSTIKK**HOVEDTYPE L**

Takutstikk min. langvegg: 400mm

Takutstikk min. gavlvegg: 300mm

HOVEDTYPE H

Takutstikk min. langvegg: 600mm

Takutstikk min. gavlvegg: 400mm

BEGGE TYPEN

Takutstikk takoppbygg: 100mm side, 300mm front

Takutstikk karnapp: 100mm side, 300mm front

Takavslutning med synlige sperre ender.

* **TAKUTSTIKK, 2.06 DETALJ**

2.07 ARKER/TAKOPPBYGG

Max antall arker/takoppbygg skal være 1 stk. på hver side, med maks. bredde 1/4 av taklengden, og maks total lengde 3m

Takvinkel ark ca 15 grader

Arkavslutning skal være 90 grader på takflaten.

* **ARKER/TAKOPPBYGG, 2.07 SKJEMA/DETALJ**

NB: Takoppbygg tillates ikke for boliger som grenser til F3, kommunenes friareal mot Gandsfjorden, hvor møneretning er fastlagt vinkelrett på fjorden. Utbygg for disse boligene skal ha samme fallretning som hovedtak.

2.09 TEKKING/BESLAG/TAKRENNER

Det nyttes teglpanner i fargene rødt og brunt. Gavlpanner tillates kun på murvegger. Trevegger skal avsluttes med vannbord/vindskier. Beslag, takhatter og renner leveres i stål i brun farge. Sirkulært tverrsnitt på renner.

2.10 UTVENDIG KLEDNING

Det skal benyttes 7" liggende enkeltfalset kledning som hovedmateriale. Denne kan suppleres med stående glattkant letekledning for å skille ut inntrukne parti o.l.

*** KLEDNING 2.10 DETALJ****2.11 MURVERK/PIPER**

Tegl av type Norsk Tegl "Rosa med fargespill"
Det tillates petringer i tegl ved forblending av pipe.

3.00 VINDU OG DØRER**3.01 VINDUSFORMAT OG UTFØRELSE**

Vinduene skal følge et oppdelingsprinsipp slik dette er illustrert i eget skjema.

Glassformatet skal alltid ha kvadratisk form eller høyde større enn bredde. Sprosser skal være gjennomgående.

Samtlige utvendige flater skal leveres fedigbehandlet i "brukket hvit" NCS koder, Jotun 1204 G93Y, Gori 10 05Y. Gjennomgående sprosser/losholter. Løst utenpåhengte tillates ikke.

Vindu som nyttes i 2. etasje skal være godkjente som rømningsveg når byggeforskriftene krever dette, både når det gjelder beslagstype og format.

*** VINDUSSKJEMA 3.01 SKJEMA****3.02 DØRER**

Følgende ytterdører tillates benyttet:

*** YTTERDØRER 3.02 SKJEMA****04.00 UTVENDIGE SØYLER**

Søyler skal være enkle runde eller kvadratiske uten dreiet profil. Minimum bredde 150 x 150 eller diameter 150.

*** SØYLE 4.00 SKJEMA****5.00 UTVENDIG FARGESETTING****FARGEVALG 5.00 SKJEMA****6.00 GARASJE / CARPORT - BOD**

Den skal harmonere med bolighuset i utforming og materialbruk.

Det skal nyttes saltaksløsning med inntil 30 graders fall.

Garasjene kan utføres i treverk eller murverk.

Dersom treverk benyttes skal det være samme type kledning, takutstikk, vindusutforming og detaljer som på hovedhuset.

Hvor forholdene ligger tilrette, tillates felles carport / garasje for to boliger.

Dersom to garasjer / carporter plasseres ved siden av hverandre, skal dette samordnes.

Maks bredde dobbel garasje /carport: 6,2 m

Maks høyde enkel garasje /carport: 3,5m

Maks høyde dobbel garasje /carport: 4 m

Maks brutto grunnflate garasje /carport inkl. bod: 35 kvm

Car port/garasjer skal ha rektangulære portåpninger, skrådde hjørner tillates ikke. Fargesetting porter skal følge husets hoveddør.

Bod kan godkjennes som utbygg til bolig, forutsatt at lengden ikke er mer enn 1/3 av fasadelengden, og veggen utføres med brannklasse i henhold til forskriftene. Avstand til grenser skal være min. 2 m.

* GARASJE / CARPORT, 6.00 TYPETEGNING

7.00 UTENDØRSPLAN

Alle bygg skal gis en best mulig terrengtilpasning og relasjon til nabobebyggelse.

Planene skal derfor godkjennes av feltets hovedarkitekt før byggemelding.

For den enkelte bolig skal det lages plan som avklarer grunnmurshøyder, kantavslutninger, beplanting, levegger, pergola, bod- og bosspannplassering etc. som skal være godkjent før byggetillatelse kan gis.

Som et verktøy til å klarlegge innbyrdes forhold mellom boligene utarbeides snitt som viser ønsket maksimum mønehøyde og gulvnivå for de enkelte tomter.

* TERRENGSNITT 7.00 SKJEMA

7.01 GRUNNMURSHØYDER

Avstand fra gjennomsnittelig ferdig planert terrengnivå ved fasaden til ferdig gulv i samme plan skal ikke overstige 0,5 m.

Det tillates sokkel / underetasje med full høyde for max 1/3 av en fasades langside og en gavlfasade der dette er avmerket i bebyggelsesplanen.

Sokkel skal integreres i bygningens fasade ved å bruke en samhoørende overflatebehandling.

7.02 FERDIGSTILLELSE

Utendørsarealene skal være opparbeidet innen 1 år etter innflytting.

7.03 UTEROM -TERASSER/ LEVEGGER

Det skal opparbeides plass til 3 stk. søppelspann på egen tomt eller iflg. anvisning på utendørsplan. Plassen skal innhegnes med gjerde eller beplanting etter generelle regler som demper inntrykket av spannene.

Det anbefales marktegl som belegg for å oppnå et helhetlig preg for boligfeltet. Gjerder/hekker mellom eiendommene skal ha en utførelse i hht. spesifikasjon

Terrasse skal ligge maks. 0,3 m over gjennomsnittelig terreng, nivåforskjell i forhold til terreng utføres på en estetisk god måte, f.eks. ved natursteinsmur.

Det forsøkes i størst mulig grad å bruke bygningskropp som levegg. Utenfor byggelinje kan levegg ha en maksimal høyde på 1,2 m over terreng. Levegger skal utføres i samme materiale som huset.

Det utvikles felles postkasser, husskilt og utendørsbelysning for feltet.

Utbyggerene leverer hekk i tomtegrensene.

* **UTENDØRSELEMENT 7.03 TYPETEGNINGER**

7.04 STØYSKJERMER

Prosjektet forutsetter en del støyskjerming. Disse skal utformes i hht. typetegning.

* **STØYSKJERMER 7.04 TYPETEGNING**

8.00 GODKJENNING

For å ivareta boligfeltets særpreg og utbyggingsregler skal byggemldingstegninger godkjennes av Skårlands arkitekter før myndighetene behandler saken.

* **SJEKKLISTE GODKJENNING 8.00 SKJEMA**

LISTE ILLUSTRASJONER/SKJEMA:

- * **2.03 GAVLØSNINGER/BALKONG, SKJEMA/DETALJ**
- * **2.04 KARNAPP, SKJEMA/DETALJ**
- * **2.06 TAKUTSTIKK, DETALJ**
- * **2.07 ARKER/TAKOPPBYGG, SKJEMA/DETALJ**
- * **2.10 KLEDNING DETALJ**
- * **3.01 VINDUSSKJEMA SKJEMA, PRINSIPPLØSNING.**
- * **3.02 YTTERDØRER SKJEMA (DØRSKJEMA ETTERSENDES)**
- * **4.00 SØYLE SKJEMA**
- * **6.00 GARASJE / CARPORT, TYPETEGNING**
- * **7.00 TERRENGSNITT SKJEMA, FORELIGGER PÅ SALGSKONTOR**
- * **7.03 UTENDØRSELEMENT TYPETEGNINGER**
- * **7.04 STØYSKJERMER TYPETEGNING UTARBEIDES ETTER BEHOV
AV FELTARKITEKT**