

BESTEMMELSER FOR PLAN 2519P. DETALJREGULERING FOR FELT B2 I PLAN 2326 OMRÅDEPLAN FOR NORE SUNDE. MADLA BYDEL

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 07.05.2015 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boliger i form av blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og firemannsboliger) med tilhørende uteområder og parkeringsanlegg.

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

§ 2.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

Det kan søkes om tillatelse til tiltak for hvert enkelt delfelt (husrekke, boligblokk) for seg, og for hvert enkelt nedgravd parkeringsanlegg.

Det skal søkes om tillatelse til tiltak for boder, gjerder og levegger sammen med tilhørende boliger, men disse kan bygges etter at bolig er oppført. Samtidig med søknad om tillatelse til tiltak for boligblokk skal det søkes om tillatelse til tiltak for eventuell innglassing av altaner og takterrasser på boligblokk, uavhengig av om disse utføres sammen med eller senere enn bebyggelsen.

Føringer gitt i formingsveilederen skal legges til grunn for søknad om tillatelse til tiltak.

§ 2.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesarealer og friområder i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, belysning, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer, og være basert på prinsippene for universell utforming. Planer for uteområder skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 2.3 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram skal følge byggesaken i forbindelse med søknad om igangsetting.

§ 2.4 Formingsveileder

Før det kan søkes igangsetting må det foreligge en formingsveileder for planområdet B2, som er godkjent av Stavanger kommune. Formingsveileder skal gi føringer for utbygging av området innenfor temaene utforming og detaljering av bebyggelse, private utearealer, gatetun og lekeplasser.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.1 Adkomst fra Kvernevikveien

Krysset ved Sundelia, vegforbindelse i områdeplanen (o_Vei) og o_KV1, fra Kvernevikveien til felt B2, skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B2 kan tas i bruk. Dagens avkjørsel fra Sundelia til Kvernevikvegen skal stenges når ny rundkjøring er etablert. Tekniske planer som berører fv. 409 Kvernevikveien skal oversendes Statens vegvesen til gjennomsyn.

§ 3.2 Offentlige gangforbindelser

Ingen boliger innenfor B2 kan tas i bruk før det er etablert tilfredsstillende og trygg gang- og sykkelforbindelse til bussholdeplasser, skole, barnehage og Kvernevik lokalsenter.

§ 3.3 Friområder

Friområde o_FO1 og o_FO2 og turveg på nordøstsiden av felt B2 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor B2 kan tas i bruk.

§ 3.4 Ballfelt

Ballfelt (vist i plan 2326), inkludert fordrøyningsmagasin for overvann skal være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse for siste byggetrinn i felt B2.

§ 3.5 Kvartalslekeplass

Kvartalslekeplass LEK3 (vist i plan 2326) skal være opparbeidet før boliger i B2 kan tas i bruk.

§ 3.6 Sandlekeplasser, gatetun og annet uteoppholdsareal

Sandlekeplasser, gatetun og annet uteoppholdsareal, og parkering skal opparbeides i takt med utbygging av boliger innenfor planområdet.

§ 3.7 Planer for massehåndtering

Før delområder kan bygges ut skal evt. forurensede masser kartlegges. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, og det skal evt. foreligge tiltaksplan godkjent av kommunen, i henhold til gjeldende forskrift. Lokal deponering skal foretrekkes hvis dette er mulig.

Før det tillates grunnarbeid i området skal det redegjøres for håndtering av overskuddsmasser. Matjord som blir overflødig skal sikres forsvarlig gjenbruk, primært til jordbruksformål. Retningslinjer fra Mattilsynet skal følges for å unngå spredning av planteskadegjørere.

§ 3.8 Arkeologiske utgravninger

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet, id. 141996, som er markert som bestemmelsesområde #1, i plan 2326 for Nore Sunde.

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltak skal gjennomføres, slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

§ 3.9 Nettstasjon

Nettstasjon og tilhørende kabelnett må være satt i drift før innflytningstillatelse i nye boliger kan gis.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Universell utforming

Uterom skal være utformet etter prinsippene om tilgjengelighet for alle. Det skal være universelt utformet forbindelse fra felles parkeringsanlegg under bakken, samt gjesteparkering, til alle boliger. Innenfor områdene regulert til f_GG1 – f_GG5 kan det etableres trapper og ramper med brattere stigning enn 1:20 for adkomst til/fra parkeringsanlegg. Innenfor f_GG1 skal det i tillegg etableres heis.

Beplantning skal ikke virke miljøhemmende, dvs. til sjenanse for mennesker med astmatiske eller allergiske plager.

Minimum 50 % av boligene innenfor planområdet skal oppfylle kravene til tilgjengelig bolig iht. gjeldende forskrift. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være HC-plasser.

§ 4.2 Arkitektur, estetikk

Bebyggelse og uterom skal gis et variert formspråk og en utforming av god arkitektonisk og materialmessig kvalitet, slik som vist i formingsveileder. Bebyggelsen skal utformes med et bevisst forhold til tilgrensende områder.

§ 4.3 Energiforsyning

Bebyggelsen skal tilfredsstille de lover og forskrifter som gjelder på tidspunkt for søknad om rammetillatelse.

Før søknad om rammetillatelse skal det foreligge en løsning for energiforsyning. Ved valg mellom ulike energiforsyningsalternativer skal tilgjengelig teknologi, økonomi og miljø på tidspunkt for søknad om rammetillatelse vurderes. Energiforsyningen skal tilpasses forventet effekt og energibehov.

Tekniske planer for området må sikre tilstrekkelig areal for adkomst til anlegget. Plassering av eventuell silo/tank for varmesentral skal være under terreng, nord for boligblokk i delfelt BB8 med adkomst via Sundeporsen. Areal for adkomst og manøvrering må planlegges og tilpasses ut fra de forutsetningene som er knyttet til leveranse av valgte energikilde.

Det tillates oppført midlertidig energisentral på bakkeplan inntil permanent sentral er etablert.

§ 4.4 Overvann

Overvann skal håndteres og fordrøyes lokalt ved en kombinasjon av infiltrasjon og fordrøyning.

Prinsipper fastlagt i *Overordnet plan VA* fra Norconsult, datert 15.08.2014, skal legges til grunn for detaljutformingen.

For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntarealer begrenses til kun å omfatte kjørbart areal, samt adkomst til hver enkelt bolig. Terrasser skal bygges av tre eller med drenerende hellebelegg på drenerende underlag.

§ 4.5 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.

§ 4.6 Støy, atkomst og skilting i anleggsperioden

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442/2012, kap. 4 skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen. Det skal sikres tilfredsstillende støyforhold også under anleggsperioden.

Det skal etableres adkomstveg for anleggstrafikk. Anleggsveien skal plasseres og utformes så den sikrer trafiksikker skolevei og adkomst til barnehage i anleggsperioden.

Under anleggsperioden skal det settes opp tydelig skilting slik at det fremgår hvor varelevering skal skje, og at området er et anleggsområde.

§ 4.7 Parkering

Det tillates 1,2 biloppstillingsplasser per bolig. Herav skal minimum 0,2 plasser per bolig være gjesteparkering. I tillegg tillates det etablert 16 ekstra plasser i parkeringsanlegg under bakken, disse skal etableres som felles parkeringsplasser uten fast tildeling («pool-parkering») og være felles for alle boligene i planen. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser. I nedgravd parkeringsanlegg skal det tilrettelegges for lading av el-biler.

Det skal etableres sykkelparkering i henhold til Stavanger kommunes parkeringsnorm. Sykkelparkering skal etableres som en kombinasjon av parkering på egen tomt, parkering på anviste steder ved gatetunene (f_PP2 – f_PP6) og parkering i parkeringsanlegg under bakken. Hver rekkehusbolig skal ha minimum to sykkelplasser på egen tomt. Hver leilighet i firemannsbolig skal ha minimum en sykkelparkeringsplass i tilknytning til boligen. Resterende plasser legges i parkering ved gatetunene og i felles anlegg under bakken.

§ 4.8 Jordoverdekning på nedgravd parkeringsanlegg

For felles/private hager og uteoppholdsareal (innenfor byggeområder) over parkeringsanlegg skal det dimensjoneres for minimum 0,3 meter overdekning. 30 % av slikt areal skal kunne bygges opp til minimum 0,7 meter overdekning for å legge til rette for beplantning med buskvekster.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Bebyggelse

Parkeringsareal, boder, tekniske rom og varmesentral under bygg/terreng skal ikke medregnes i BRA. Overbygget sykkelparkering skal ikke medregnes i BRA.

Minimum 2/3 av boligene skal være større enn 55 m². Minimum 1/4 av boligene skal være større enn 100 m².

Byggehøyder:

Byggehøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av detaljreguleringen med kote C+ (kotehøyde topp gulv). Høydeplasseringen kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om rammetillatelse. Justering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt/rekker, med spesiell vurdering i forhold til nabobebyggelse.

Arkitektur, estetikk og utforming

Arealer mellom og omkring boligene i hvert enkelt delfelt skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet. Prinsipper for utforming av bebyggelse og uterom gitt i formingsveileder skal legges til grunn for utomhusplanen.

Forstøtningsmurer mot arealer i plangrense, friarealer (o_FO) og felles uteoppholdsareal (f_AU) skal bygges i naturstein. Avtrapninger mellom bolig/boligtomt og trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plasstøpes i betong.

Nedgravd parkeringsanlegg tillates etablert under BB8 – BB10 og BKS11 – BKS12, og under BKS13 – BKS15. Mindre deler av parkeringsanlegget tillates etablert under gatetun og felles uteoppholdsareal. Parkering under bygg kan overskride viste byggegrenser for bebyggelse på bakkenivå, forutsatt at utvidelsen opparbeides som en del av terreng eller forblendes av murer i naturstein. Mindre deler av parkeringsanlegget kan etableres under felles uteoppholdsareal med jordoverdekning iht. § 4.08.

§ 5.2 Konsentrert småhusbebyggelse

Bebyggelsens orientering og plassering: Det tillates oppført overbygget sykkelparkering utenfor byggegrense. Sykkelparkering skal plasseres ut mot gatetunet.

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal byggehøyde begrenses til en etasje, og BYA være maksimalt 50 %.

Byggehøyder:

For rekkehus og firemannsboliger oppført i to etasjer er maksimal byggehøyde 7,5 meter målt fra topp gulv vist med kote C+ på plankartet. For rekkehus og firemannsboliger oppført i tre etasjer er maksimal byggehøyde 10,5 meter målt fra topp gulv vist med kote C+ på plankartet.

Takflater:

Takflater skal tekkes med sort takteking. For rekkehus kan det etableres takterrasser over deler av bebyggelsens første og/eller andre etasje.

Boder:

Sportsboder skal plasseres innenfor byggegrense, mindre hageboder kan plasseres utenfor byggegrense.

Sportsbod med maksimal størrelse 6,5 m² BRA kan plasseres ved boligen ut mot gatetunet. Hele eller deler av sportsbod kan tillates plassert i forbindelse parkeringsanlegg under terreng. I tillegg tillates oppført en hagebod på inntil 3,6 m² per boenhet på boligens hageside (motsatt av inngangside).

For leiligheter i firemannsboliger og underordnet enhet i rekkehus (leilighet) skal hver boenhet ha sportsbod plassert i forbindelse med i parkeringsanlegg under terreng.

Uteplasser:

For rekkehus og firemannsboliger tillates bygget terrasse/platting på bakkeplan innenfor byggegrense. Terrassen tillates utvidet på boligenes solside, så maksimal dybde for terrasse/platting er 4,5 meter målt fra husveggen.

Utnyttingsgrad:

Hvert delfelt kan bebygges i henhold til nedenstående tabell.

Delfelt	BRA (maks)	Antall boenheter (maks)	Rekkehus (maks)	Boenheter i firemannsbolig (maks)	Underord. leiligheter i rekkehus (maks)	Krav til variasjon i boligtyper (min)	Boliger med tillatt tredje etasje	Boliger med sokkel-etasje
BKS1	500	4	4			3	2	
BKS2	300	4		4		1		
BKS3	500	4	4			3	2	
BKS4	550	5	5			5	2	
BKS5	700	7	7			3	2	
BKS6	700	8	4	4		4	2	
BKS7	900	8	4	4		4	4	
BKS11	650	5	5			3	4	
BKS12	850	9	5	4		5	2	
BKS13	600	5	5			4	1	
BKS14	550	5	5			3	1	
BKS15	600	5	5			4	2	
BKS16	850	9	4	4	1	4		3
BKS17	1250	11	7		4	2		7
BKS18	1200	10	8		2	4		3

§ 5.3 Blokkbebyggelse**Bebyggelsens orientering og plassering:**

Altaner, balkonger, trapper og svalganger, inkludert understøttelse av søyler eller veggskiver, tillates å overskride byggegrense med inntil 1,2 meter hvor ikke annet er oppgitt i bestemmelsene for delfeltet.

Det tillates ikke ensidig belyste boliger orientert mot nord eller øst.

I forbindelse med oppføring av blokk BB8 kan det etableres felles energisentral. Felles energisentral skal fortrinnsvis plasseres under bygg/terreng. Dersom det blir nødvendig å etablere deler av energisentralen over bakkenivå, skal denne gis en utforming som harmonerer med de omkringliggende utomhusarealene, og slik at sentralen fremstår som en del av området. Eventuell pipe på nærvarmeanlegget skal fremstå som en del av bebyggelsen, og plasseres sammen med blokkbebyggelsen i tilstrekkelig høyde over bygg.

Byggehøyder:

Alle blokkene skal ha variasjon i etasjetall fra 3 til 5 etasjer. Den delen av bygget som går opp i fem etasjer skal være i midten av bygningskroppen.

Maksimal byggehøyde for bebyggelse er:

Antall etasjer	Maksimalt byggehøyde i meter
3	11,0
4	14,0
5	17,0

Maksimal byggehøyde måles fra topp gulv vist med kote C+ på plankartet. Trapperom og heishus tillates å bryte maksimal byggehøyde med inntil 2,0 meter.

På blokk i delfelt BB9 kan maksimalt 75 % av bygget oppføres i 5 etg. Minimum 10 % av bygget skal ikke overstige 3 etg.

På blokker i delfelt BB8 og BB10 skal maksimalt 40 % av tillatt bygget oppføres i 5 etg. Minimum 15 % av bygget skal ikke overstige 3 etg.

Takflater:

Takflater skal tekkes med sort takteking. For blokkbebyggelsen kan det etableres takterrasser over deler av bebyggelsens tredje og/eller fjerde etasje.

Boder:

For leiligheter i blokkbebyggelse skal hver boenhet ha sportsbod på minimum 5,0 m² plassert i forbindelse med i parkeringsanlegg under terreng.

Uteplasser:

Hver bolig skal ha minimum 6 m² privat uteareal på bakkeplan eller i form av balkong.

Utnyttingsgrad:

Hvert delfelt kan bebygges i henhold til nedenstående tabell.

Delfelt	BRA (maks)	Antall leiligheter
BB8	2200	20-24
BB9	2200	18-22
BB10	2200	20-24

§ 5.4 Renovasjonsanlegg

Felles nedgravde søppelcontainere skal plasseres innenfor områdene regulert til f_REA. Disse skal være felles for hele feltet.

§ 5.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Det skal etableres ny nettstasjon innenfor området regulert til o_KTA. Nettstasjonen skal plasseres i bakkenivå, ha direkte adkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold.

Nettstasjonen skal framstå som en del av uteanlegget, og synlige veggflater skal forblendes med espalier, vegetasjon og/eller med tørrmur i naturstein.

§ 5.6 Lekeplass

Sandlekeplasser skal etableres iht. Stavanger kommunes lekeplassnorm. Alle lekeplassene, f_LEK 1 til og med f_LEK5 skal være felles for alle boligene i planområdet.

Lekeplasser og utearealer skal utformes variert og med mest mulig grønne arealer. Lekeplassene skal fremstå som en integrert del av gatetunet.

Universell utforming skal legges til grunn ved prosjektering av lekeplasser og uteområder innenfor feltet.

Krav til kvartalslekeplass og ballfelt er dekket av områdeplanens arealdisponering.

§ 5.7 Annet uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsarealer f_AU1 og f_AU2 skal være felles for alle boligene i planområdet. Området skal opparbeides med tanke på alle aldersgrupper, og skal kunne fungere som et samlingspunkt for hele feltet. Området skal ha størst mulig grad av permeable dekker. Det tillates fordrøyningsareal innenfor området regulert til annet uteoppholdsareal.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Offentlig adkomstveg og gang- og sykkelveger

Offentlig adkomstveg (o_KV1) samt fortau (o_FTA1 og o_FTA2) skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Jæren. Detaljplaner skal godkjennes av Stavanger kommune.

§ 6.2 Gatetun

Alle arealer regulert til gatetun (f_GTT) skal være felles for alle boligene i planområdet. I gatetun skal det benyttes varierte dekker, og området skal møbleres, belyses og beplantes slik at det er egnet for bruk til lek, opphold og adkomst for syklende og gående til boligene.

Det skal sikres kjørbart areal for søppelbil, utrykningskjøretøy og nødvendig varetransport (eks. flyttebil, frakt av møbler o.l.) til og fra boligene. Kjørbart areal er vist med juridisk linje regulert kant kjørebane. Kjørbart areal må ha kjøresterkt dekke og holdes fri for beplantning og andre elementer. Den ytre ringen av kjørbart areal må dimensjoneres for kjøring med søppelbil og utrykningskjøretøy.

I koblingen med Sundeporsen skal det lages stengsel som forhindrer bilkjøring.

Ved innkjøring til gatetunet skal det skiltes med innkjøring forbudt med unntak av nødvendig syke- og varetransport.

§ 6.3 Gangareal

Det skal anlegges ramper og trapper fra felles parkeringsanlegg under bakken til gatetunet på anviste steder. Felles gangareal er felles for alle boliger i planområdet. Rampene tillates med stigning brattere enn 1:20.

Innenfor f_GG1 skal det i tillegg etableres heis for adkomst til/fra parkeringsanlegget.

§ 6.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Området merket o_SVT skal være overkjørbart areal for adkomst med søppelbil og utrykningskjøretøy. Arealet skal opparbeides med kjørefast permeabelt dekke.

§ 6.5 Annen veggrunn – grøntareal

Arealene f_VG skal opparbeides som grøntrabatter/beplantning og er felles for alle boliger. Innenfor arealene kan det anlegges skråninger og murer for å ta opp høydeforskjell mellom parkering og kjøreveg og gatetun, bebyggelse og friområder.

§ 6.6 Parkering

f_PP1 er felles gjesteparkering for alle boliger i planområdet, øvrig gjesteparkering skal anlegges under bebyggelsen BKS 12. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser. Innenfor felt f_PP2 – f_PP6 er områder avsatt til sykkelparkering og er felles for alle boliger i planområdet. Sykkelparkeringen kan overbygges.

§ 7 FRIOMRÅDE

§ 7.1 Friområder

Innenfor friområdet tillates etablert overvannshåndtering i form av åpent bekkeløp med terskler. Gjennom o_FO2 skal det etableres gangforbindelse som forbinder gang- og sykkelveg langs o_KV1 med Sundeporsen.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Frisikt

I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner. Enkeltstående høystammede trær kan tillates innenfor frisiktsoner.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

Innenfor bestemmelsesområdet skal byggehøyde begrenses til en etasje, og BYA være maksimalt 50%.