

Reguleringsbestemmelser for plan id 2738, detaljregulering for del av Madla bydelssenter, Madla og Kvernevik kommunedel

Vedtatt av Stavanger bystyre 17.06.2024 i medhold av plan- og bygningsloven §12-12

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av torg i østre del av Madlakrossen, og ny bebyggelse sør for torget. Både torg og bebyggelse skal styrke Madlakrossen som kommunedelsenter.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp for bebyggelse og uterom.

§ 2.2 Estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming og utbygging legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. Illustrasjonsplan fra DARK arkitekter, datert 23.10.2023, og formingsveileder fra DARK arkitekter datert oktober 2023 skal legges til grunn for utformingen.

§ 2.3 Overvann og teknisk infrastruktur

Det skal innenfor planområdet etableres fordrøyningsanlegg som er dimensjonert for å håndtere 20-årsregn. Det skal legges opp til naturbaserte løsninger for overvannshåndteringen. Planforslaget skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem. Løsning for flomveier og for teknisk infrastruktur for vann og avløp skal utformes i samsvar med løsning vist i VA-rammeplan.

§ 2.4 Blågrønn faktor

Torget (o_TO) skal ha en samlet blågrønn-faktor på 0,3 eller bedre. B/T1-3 og KBA1-3, skal samlet ha en blågrønnfaktor på 0,6 eller bedre.

§ 2.5 Utomhusplan

Sammen med søknad skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde areal i planområdet, samt ute- og lekeareal i tilknytning til boligbebyggelsen. Utomhusplanen skal vise terrengbearbeidelse, kotehøyder, beplantning, område for lek og rekreasjon, adkomster, varelevering, brannoppstillingsplass, skilting, vannavrenning, sykkelparkering og andre faste elementer. Utomhusplanen skal være basert på prinsippene om universell utforming. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Illustrasjonsplan fra DARK arkitekter, datert 23.10.2023, og formingsveileder fra DARK arkitekter datert oktober 2023, skal legges til grunn for utforming av utomhusplanen. Utomhusanlegg skal planlegges og opparbeides i samsvar med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

§ 2.6 Anleggsfasen

Kravene i T-1442-2021 skal legges til grunn i anleggsfasen av prosjektet.

Før det kan gis tillatelse til tiltak i planområdet, skal det utarbeides en anleggsplan som viser hvordan trafiksikkerheten til myke trafikanter skal ivaretas i anleggsperioden. Planen skal

vis evt. midlertidige omlegginger av trafikkmønster og adkomster, sykkel- og gangforbindelser. Dersom anleggsfasen innebærer stenging av Madlakrossen for biltrafikk, skal snumuligheter som vist i Illustrasjonsplan datert DARK arkitekter, 23.10.2023 opparbeides helt eller delvis.

§ 3 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

§ 3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – Felt BF

Felt BF er hageareal til eneboliger på gnr. 38 bnr. 1086, 978 og 895. Området kan ikke bebygges. Det tillates satt opp gjerder med høyde inntil 1,8 m i nabogrense.

§ 3.2 Beverting – Felt BE

Felt BE er eksisterende innglasset uteoppholdsareal i forbindelse med serveringssted i Amfi Madla. Innglasset område tillates fornyet innenfor samme volum.

§ 3.3 Renovasjonsanlegg – Felt f_RA

Innenfor felt f_RA skal det etableres nedgravde søppelkontainere for boligblokkene i felt B/T.

§ 3.4 Bolig/tjenesteyting - Felt B/T1-3

Innenfor felt B/T1-3 skal det etableres 3 boligblokker over en 1.etasje med næring og en underetasje med parkering etc. Bebyggelsen skal utformes i tråd med formingsveileder datert DARK arkitekter, oktober 2023.

Bolig

Maks tillatt BRA bolig er 4510 m² (eksklusiv inngangspartier og nedkjøring til p-kjeller i første etasje). Boligblokkene over næringsetasjen skal plasseres innenfor byggegrenser og trappes som vist med gesimskote (GK) på plankartet. Heistårn tillates inntil 1,5 meter over vist høyde. Der det er balkong på underliggende bygningsareal, tillates tett rekkverk i inntil 75 cm høyde. Dersom det er nødvendig for vannshåndtering, kan det tillates parapet på inntil 20 cm.

Minste tillatte størrelse på boligene er 40 m². Minimum 50 % av boligene skal være større eller lik 55 m² BRA og ha minimum 2 rom og minimum 40% av boligene skal være over 80 m².

Maks antall boenheter innenfor planen er 48 stk. Alle boenheter skal ha tilgang til minst en fasade med støynivå ≤ 55 dB, der soverom og privat uteoppholdsareal skal plasseres. Alle boenheter skal ha hovedbalkong med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB fra veitrafikk.

Balkonger tillates å krage utover byggegrensen mot vest og øst og mot nord innenfor #2. Det tillates ikke balkonger på nærmeste vegg mot naboer i sør. Fasadene her skal utformes for å redusere innsynsvirkningen.

Tjenesteyting

Maks tillatt BRA i 1.etasje er 1700 m² BRA, jf. #4. I tillegg til tjenesteyting tillates også bevertning. I første etasje tillates det også fellesarealer til boligene slik som trappoppgang og heis, samt nedkjøring til parkering. Det tillates etablert nettstasjon som en integrert del av bebyggelsen. Førsteetasje skal etableres med minimum brutto etasjehøyde = 5,0 m.

Parkeringskjeller

I kjeller under bebyggelsen, jf. #4, skal det etableres parkering for bil for boligene i planen, og sykkelparkering for boliger og næringslokaler innenfor planen. I kjeller tillates det også etablert boder og tekniske rom for bebyggelsen.

Det skal etableres minimum 0,5 og maksimum 0,8 biloppstillingsplasser per boenhet. Det skal i tillegg etableres 0,2 biloppstillingsplasser for gjester per boenhet. Bilparkering for næringsarealene skal dekkes utenfor planområdet. Minimum 5% av biloppstillingsplassene skal være for bevegelsehemmede men ikke mindre enn 4stk. Minimum 20 % av biloppstillingsplassene skal etableres med mulighet for ladning av elbil. For minimum 50% av øvrige biloppstillingsplasser skal det legges til rette for etablering av lademuligheter.

Det skal være egen atkomst for sykkel ned til sykkelparkering i p-kjeller. Rampe ned til parkeringen skal ha en stigning på maks 1:8 og bredde på minimum 2,5 m.

Det skal etableres minimum 2 sykkeloppstillingsplasser per boenhet < 60 m² BRA og minimum 2,5 sykkeloppstillingsplasser per boenhet >60 m² BRA. For alle boenheter skal det i tillegg etableres minimum 0,5 sykkeloppstillings-plasser for gjester.

Det skal etableres minimum 3 sykkeloppstillingsplasser per 100 m² BRA næringsbebyggelse. Minimum 15% av sykkeloppstillingsplassene skal tilrettelegges for lastesykler eller sykler med sykkelhenger. 8-10 av plassene kan etableres innenfor o_TO i tilknytning til inngangspartiene til boligbebyggelsen. Øvrige sykkeloppstillingsplasser skal etableres innendørs i B/T1-3 i godt opplyst og låsbart lokale. Sykkeloppstillingsplasser skal være lett tilgjengelige og praktisk utformet.

§ 3.5 Tjenesteyting/Uteoppholdsareal – Felt f_KBA 1-3

Innenfor felt f_KBA1-3 skal det i 1.etasje være tjenesteyting med parkering under, jf. § 3.4, med felles uteoppholds- og lekearealer for boligene oppå.

Uteoppholdsareal (lek)

f_KBA1-3 skal opparbeides med uteopphold, lekefunksjoner og gangareal iht. Illustrasjonsplan, DARK Arkitekter.

Uteoppholdsarealene er felles for alle boenhetene innenfor B/T1-3 og skal opparbeides i tråd med detaljert utomhusplan (jf. § 2.5) og norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Det skal sikres at støynivået ikke overstiger $L_{den} \leq 55$ dB. Det skal være minimum 0,8 m vekstsjikt for å sikre gode vekstforhold for trær, busker og annen vegetasjon.

§ 3.6 Forretning/kontor – Felt F/K

Felt F/K omfatter eksisterende bebyggelse i Amfi Madla.

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

§ 4.1 Kjøreveg/Atkomst til p-kjeller - Felt f_KV

Felt f_KV er atkomst til parkeringskjeller under bebyggelsen. f_KV er felles for alle boenheter innenfor felt B/T1-3.

§ 4.2 Torg – Felt o_TO

Innenfor torg o_TO skal det etableres anlegg for lek, møblering, beplantning, sykkelparkering mm, i tråd med Illustrasjonsplan, datert DARK Arkitekter 23.10.23. Utformingen skal være basert på Formingsveileder, datert DARK Arkitekter oktober 2023, og senere godkjent utomhusplan.

Det skal også sikres åpen og/eller lukket fordrøyning og sikre flomveger/flomhåndtering i tråd med utomhusplan og VA-rammeplan

§ 5 Hensynssoner – jf. PBL §12-6

§ 5.1 Hensynssone H410

Hensynssone H410 er trase for varelevering, renovasjon og brann. Innenfor hensynssonen tillates det ikke fastmonterte møbler eller lekeapparater og heller ikke vegetasjon som er til hinder for varelevering, renovasjonsbil og brannbil. Hensynssone H410 skal etableres med kjørestærkt dekke i minimum 3,5 meter bredde.

§ 5.2 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. Frisiktsonene tillates overbygget fra 6 m og oppover.

§ 6 Bestemmelsesområder – jf. PBL §12-6

§ 6.1 Bestemmelsesområde #1

Området innenfor bestemmelsesområde #1 tillates benyttet til uteservering i forbindelse med tilliggende bevertning.

§ 6.2 Bestemmelsesområde #2

Balkonger i felt B/T1-3 tillates å krage ut over torget innenfor bestemmelsesområde #2. Balkongene kan krage ut inntil 2,5 m og være maks 5 m brede. Balkonger innenfor bestemmelsesområde #2 skal etableres minimum 7,5 m over bakken (fra 3. etasje og opp).

§ 6.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesområdet tillates takoverbygg til inngangspartiet til Amfi Madla å krage utover formålsgrensen til feltene BE og o_TO.

§ 6.4 Bestemmelsesområde #4

Området markerer utstrekningen av tjenesteyting og parkeringsanlegg under boligbebyggelsen.

§ 7 Rekkefølgekrav

§ 7.1 Før rammetillatelse

Sammen med søknad om bygging av B/T1-3 m.m., skal det følge dokumentasjon som viser at krav til støynivå fra alle eksterntøykilder, inkludert uteservering og varelevering, tilfredsstilles for boliger og uteoppholdsareal. Støy fra tekniske installasjoner på Amfi Madla må kartlegges, vurderes og dokumenteres spesielt.

Før det kan gis tillatelse til ny bebyggelse innenfor planen skal behovet for ny nettstasjon avklares. Dersom det etableres ny nettstasjon skal det dokumenteres at strålingsverdien i rom for varig opphold som ligger inntil nettstasjon (horisontalt og vertikalt) ikke overstiger 0,4 µT ved normal drift.

Før det kan gis tillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet, skal ny løsning for nødutgang og ventilasjon for tilfluktsrommet, jf. rampe innenfor o_TO, være godkjent av Sivilforsvaret. Før rampe, innenfor o_TO ned til p-kjeller under Madla Amfi, kan fjernes skal ny løsning for nødutgang og luftinntak til tilfluktsrommet være opparbeidet.

§ 7.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse innenfor planen skal det gjennomføres en miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom undersøkelsen konkluderer med at det er nødvendig med tiltak skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket kan gjennomføres.

Før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse innenfor planen skal det utføres geoteknisk grunnundersøkelse som redegjør for stabiliteten innenfor felt B/T1-3 og KBA 1-3.

Før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse innenfor planen skal det utarbeides et notat som beskriver planlagt håndtering av masser fra planområdet. Notat for håndtering av masser skal godkjennes av kommunen.

Før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse innenfor planen skal det utarbeides en lysplan for det offentlige torget i felt o_TO.

Før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse innenfor planen, skal det foreligge utomhusplan iht. § 2.5 og anleggsplan, jf. § 2.6

§ 7.3 Før brukstillatelse

Før det kan gis brukstillatelse til nye boliger innenfor planen skal lekefelt innenfor o_TO (torget), felles uteoppholdsarealer/lekearealer (jf. f_KBA1-3), samt renovasjonsanlegg f_RA være ferdig opparbeidet. I tillegg må alle arealer innenfor o_TO (torget) som er nødvendig for boligene, være ferdig opparbeidet.

Før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse innenfor planen, skal snumuligheter på hver side av o_TO (torget) som vist i Illustrasjonsplan datert DARK arkitekter, 23.10.2023 være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan, DARK Arkitekter, datert 23.10.23

Formingsveileder, DARK Arkitekter, datert oktober 2023

VA-rammeplan, Head Energy, datert 31.05.23