

Reguleringsbestemmelser for **Plan 2738, detaljregulering for del av Madla bydelssenter**

Datert: 17.01.2022

Sist revidert: 23.05.2022

§ 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.

§ 2.3 Overvann og teknisk infrastruktur

Det skal innenfor planområdet etableres fordrøyningsanlegg som er dimensjonert for å takle 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_T) skal ha en samlet blågrønn-faktor på 0,3 eller bedre. Boligområdet mot sør, BT og f_UT, skal samlet ha en blågrønnfaktor på 0,6 eller bedre.

§ 2.5 Støy

Kravene i T-1442-2021 kap. 6 skal legges til grunn i anleggsfasen av prosjektet.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

§ 3.1 Formingsveileder

Det skal utarbeides overordnet formingsveileder som sikrer et helhetlig uttrykk for torg og tilliggende bebyggelse. Formingsveileder skal utarbeides av fagkyndige.

§ 3.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for torget og alle offentlige- og fellesarealer, inkludert all grønstruktur. Utomhusplanen skal vise terrengbearbeidelse, kotehøyder, beplantning, lek/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. Illustrasjonsplanen fra DARK arkitekter, datert 11.01.2022, skal være retningsgivende for utforming av utomhusarealene. Utomhusanlegg skal planlegges og opparbeides i samsvar med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Plan for torget skal godkjennes av kommunen.



§ 3.3 Støy

Sammen med søknad 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.

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

§ 4.1 Bevertning, tjenesteyting og bolig - Felt BT

Innenfor felt BT skal det etableres 3 boligblokker over en 1.etasje med næring og en underetasje med parkering etc. Boligblokkene over næringsetasjen skal plasseres innenfor byggegrenser og trappes som vist med mønekote (MK) og gesimskote (GK) på plankartet.

Parkering

I kjeller under felt BT 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.

Bil

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 dekket utenfor planområdet.

Minimum 5% av biloppstillingsplassene skal være for bevegelsehemmede og minimum 20 % av biloppstillingsplassene skal etableres med mulighet for lading av elbil. For minimum 50% av øvrige biloppstillingsplasser skal det legges til rette for etablering av lademuligheter.

Sykkel

Atkomst til sykkelparkering er vist i plankartet. Rampe ned til parkeringen skal da ha en stigning på maks 1:8 og bredde på minimum 2,5 m. Det skal etableres minimum 3 sykkeloppstillingsplasser per boenhet. For boenheter som er mindre enn 55 m² er kravet 2 sykkeloppstillingsplasser. Det skal etableres minimum 2 sykkeloppstillingsplasser per 100 m² BRA næringsbebyggelse. Minimum 5% av sykkeloppstillingsplassene skal tilrettelegges for lastesykler eller sykler med sykkelhenger. 8-10 av plassene kan etableres innenfor o_T i tilknytning til inngangspartiene til boligbebyggelsen. Øvrige sykkeloppstillingsplasser skal etableres innendørs i BT i godt opplyst og låsbart lokale. Sykkeloppstillingsplasser skal være lett tilgjengelige og praktisk utformet.

Bevertning/tjenesteyting

Maks tillatt BRA samlet for tjenesteyting og bevertning i 1.etasje = 1700 m² BRA. I første etasje tillates det også fellesarealer til boligene, som trappoppgang og heis, samt nedkjøring til parkering. Førsteetasje skal etableres med minimum brutto etasjehøyde = 5,0 m.

Bolig

Maks tillatt BRA bolig er 4800 m² (eksklusiv inngangspartier og nedkjøring til p-kjeller i første etasje). Minste tillatte størrelse på boligene er 40 m². Minimum 80 % av boligene skal være større eller lik 55 m² BRA og ha minimum 2 rom. Maks antall boenheter er 50. Alle boenheter skal ha hovedbalkong med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB fra veitrafikk. Fasadematerialene skal være av høy kvalitet tegl / tre / metall / plater.

Uteoppholdsareal

Mellom boligblokkene i felt BT skal det opparbeides uteoppholdsareal med sandlek på lokk over første etasje. Det skal sikres at støynivået ikke overstiger $L_{den} \leq 55$ dB. Det skal være minimum 0,8m vekstsjikt for å sikre gode vekstforhold for trær, busker og annen vegetasjon. Uteoppholdsarealene er felles for alle boenhetene innenfor BT og skal opparbeides i tråd med detaljert utomhusplan (jf. § 3.2) og norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.



§ 4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – Felt B

Felt B 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.

§ 4.3 Beverting – Felt BV1 og BV2

Felt BV1 er eksisterende innglasset uteoppholdsareal i forbindelse med serveringssted i Amfi Madla. Maks tillatt BRA er 120 m². Innglasset området tillates fornyet innenfor samme volum.

Innenfor felt BV2 tillates det uteservering i forbindelse med tilliggende bevertning i BT. Maks tillatt BRA er 130 m². Uteserveringen tillates glasset inne. Tak skal være i glass eller tilsvarende transparent materiale. Maks øvre gesims = 3 m over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 4.4 Renovasjonsanlegg – Felt f_RE

Innenfor området f_RE skal det etableres nedgravde søppelkontainere for boligblokkene i felt BT.

§ 4.5 Annet uteoppholdsareal - Felt f_UT

Felt f_UT skal opparbeides parkmessig. Det skal etableres en gjennomgående gangforbindelse fra øst (sørøst) til vest (sørvest) i planområdet. f_UT tillates ikke underbygget.

§ 4.6 Forretning/kontor – Felt FK

Felt FK omfatter eksisterende bebyggelse i Amfi Madla.

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

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

Felt f_KV er atkomst til parkeringskjeller i BT. f_KV er felles for alle boenheter innenfor felt BT.

§ 5.2 Kjøreveg – Felt o_KV

Felt o_KV er del av Grytingsgate.

§ 5.3 Torg – Felt o_T

Torget skal opparbeides med høy kvalitet i materialbruk og uttrykk. Torget skal utformes i tråd med utomhusplan, jf. § 3.2. Innenfor torg o_T skal det etableres åpen og/eller lukket fordrøyning i tråd med utomhusplan og VA-rammeplan.

Innenfor torg o_T skal det etableres sykkelparkering, møblering og lekeapparater i tråd med utomhusplan, jf. § 3.2. Det skal etableres område for lek med en total størrelse tilsvarende ca. 500 m². Lek skal utformes som del av kvartalslek. Lekeapparater skal være av god kvalitet og inspirere til aktivitet.

§ 5.4 Parkering – Felt o_PA

Innenfor felt o_PA tillates korttidsparkering for næring i BT.

§ 5.5 Annen veggrunn grønt – Felt f_VG

Felt f_VG skal opparbeides med beplantning eller belegning tilsvarende belegning innenfor o_T. Det tillates ikke elementer eller beplantning som er høyere enn 0,5 meter.

§ 6 Hensynssoner – jf. PBL §12-6

§ 6.1 Hensynssone H410_1

Hensynssone H410_1 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_1 skal etableres med kjøresterkt dekke i minimum 3,5 meter bredde.



§ 7 Bestemmelsesområder – jf. PBL §12-6

§ 7.1 Bestemmelsesområde #1

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

§ 7.2 Bestemmelsesområde #2

Balkonger i felt BT 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).

§ 7.3 Bestemmelsesområde #3

Balkonger innenfor felt BT tillates å krage ut over f_UT innenfor bestemmelsesområde #3. Balkongene kan krage ut inntil 2,5 m og være maks 5 m brede. Balkonger innenfor bestemmelsesområde #3 skal etableres minimum 3,0 m over bakken (fra 3.etasje og opp).

§ 7.4 Bestemmelsesområde #4

Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates takoverbygg til inngangspartiet til Amfi Madla å krage utover formålsgrensen til BV1 og o_T.

§ 8 Rekkefølgekrav

§ 8.1 Miljøteknisk grunnundersøkelse

Før det kan gjennomføres tiltak i grunnen innenfor planområdet, 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.

§ 8.2 Før rammetillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det utføres geoteknisk grunnundersøkelse som redegjør for stabiliteten innenfor felt BT.

§ 8.3 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det utarbeides en anleggsplan som viser hvordan trafiksikkerheten til myke trafikanter skal ivaretas i anleggsperioden. Planen skal vise evt. midlertidige omlegginger av trafikkmønster og adkomster, sykkel- og gangforbindelser.

§ 8.4 Før brukstillatelse

Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BT skal torget, felt o_T, være ferdig opparbeidet i tråd med utomhusplanen, jf. § 3.2.

Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BT skal renovasjonsløsning innenfor felt f_RE være ferdig opparbeidet. I tillegg må en forholdsmessig del av parkeringsanlegget, uteoppholds-/lekearealet være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk virkning

Illustrasjonsplan, datert 11.01.22.

VA-plan, datert 17.01.22.

