

Reguleringsbestemmelser for

Plan 2695, detaljregulering for Langflåtveien 1-3, Hillevåg bydel

Datert: 28.03.2022
Sist revidert: 28.03.2022

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse med aktive næringsfasader i første etasje ut mot Marieroveien. Til boligene skal det etableres gode uteoppholdsarealer internt i gården samt på tak. Parkering skal etableres under bakken. Tilgjengelighet til nærområdet skal ivaretas ved gode forbindelser for syklende og gående.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Støyskjerming

Støyskjerming av private balkonger

Det tillates ikke støynivå over L_{den} 55 dB på private uteoppholdsarealer/balkonger. Det skal ifm. søknad om igangsettingstillatelse dokumenteres skjermingstiltak for private uteplasser på fasader med støynivå $L_{den} \geq 55$ dB. Skjermingstiltak skal utføres slik at det fremstår enhetlig for de deler av fasadene som er støyutsatt. Helt innglassede balkonger kan ikke regnes med i privat uteoppholdsareal.

Støyskjerming av fasader for å oppnå tilfredsstillende støy på innendørsarealer

Det tillates ikke innendørs støynivå over $L_{p,Aeq,24h} = 30$ dB for oppholds- og soverom i boliger. Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). For leiligheter innenfor BT1 og sørøst innenfor BB1 med støynivå over $L_{den} \geq 55$ dB kan støyskjerming håndteres gjennom dempet fasade i tråd med støyanalyse datert 25.03.22.

Støyskjerming av felles uteoppholdsareal

På felles uteoppholdsarealer skal det sikres at støynivå ikke overstiger 55 L_{den} . Det skal etableres støyskjerm med støysluse for gange i sørvest mot Marieroveien. Det tillates etablert støyskjerm i sørøst mot Langflåtveien. Dersom det etableres støyskjerm mot Langflåtveien skal denne utstyres med støysluse for gange og egen port for brannkjøretøy, som oppfyller brannvesenets krav til atkomst inn i gårdsrom.

Støyskjerming av uteoppholdsareal på tak

For uteoppholdsareal på tak skal det sikres at støynivå ikke overstiger 55 L_{den} . For å skjerme mot støy på uteoppholdsareal på tak tillates det oppført tett rekkverk utført i glass eller annet transparent materiale.

§ 2.2 Utomhusplan

Før igangsettingstillatelse skal det utarbeides detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesarealer, inkludert all grønnstruktur. Utomhusplanen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomst, trafikkarealer for nødetater, skilting, belysning, sykkelparkering, vannavrenning, håndtering av flomveier, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer og offentlig trafikkanlegg. Bebyggelsens plassering og høyder skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Det skal dokumenteres at krav til blågrønnfaktor på 0,5 kan oppnås. Føringerne som ligger i beregning av blågrønn faktor skal følges ved utforming av området slik at området oppnår en blågrønn-faktor på 0,5 eller bedre.

Reguleringsbestemmelser – Stavanger kommune

§ 2.3 Tekniske planer for trafikkanlegg

Før igangsettingstillatelse skal det utarbeides tekniske planer. Trafikkanlegg (fortau, gang- sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten før tiltaket kan iverksettes.

§ 2.4 Miljøteknisk grunnundersøkelse

Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider skal det utføres en miljøteknisk grunnundersøkelse iht. forurensningsforskriftens kapittel 2 for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Dersom det påvises forurenset grunn skal det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket kan gjennomføres. Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

§ 2.5 Anleggsperiode

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige- og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering, sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafiksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4 i T-1442.

§ 2.6 Generelt

Parkering under terreng skal ikke regnes med i BRA. Maks gesimskoter er angitt på plankartet. Det kan maksimalt etableres 68 boenheter innenfor planområdet.

§ 2.7 Boligstørrelser

Minste tillatte boligstørrelse er 40 m² BRA. Minimum 79% av boligene skal være større eller lik 55 m² BRA og ha minimum 2 rom. 38% av boligene skal være større eller lik 80 m². Det skal legges til rette for en god blanding av ulike leilighetsstørrelser.

§ 2.8 Parkering

Parkering for bil

All parkering for bil skal skje i parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1. P-norm for bil er maks 0,5 parkeringsplasser per boenhet og maks 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet. Av dette skal det settes av minimum 5% parkering for bevegelsehemmede og minimum 20 % parkering for lading av elbil i P-anlegg. For næringsbebyggelse tillates det maks 0,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA næringsbebyggelse. For alle biloppstillingsplasser skal det legges til rette for senere etablering av lademuligheter.

Parkering for sykkel

For alle boenheter innen planområdet skal det settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. For næringsbebyggelse skal det etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA næringsbebyggelse. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges med ekstra bredde og lengde for lastesykler.

Sykkelparkeringsplassene skal etableres i parkeringskjeller, inne i bygg i første etasje, ved inngangspartier eller låsbare plasser i gårdsrom (del av gårdsrom som er innenfor AA1, BT1 og BB1). Minimum 1/6 av sykkelparkeringsplassene skal være etablert på bakkeplan inne i bygg eller i forbindelse med gårdsrom. Det tillates ikke sykkelparkering innenfor f_GP1 eller f_L1. Sykkelparkeringsplasser plassert inne i bygg eller i p-kjeller skal være lett tilgjengelige, praktisk utformet og med gode lysforhold. Evt. dører inn til sykkelparkering skal utstyres med automatisk døråpner.

§ 2.9 Estetikk

Det skal ved utforming og utbygging legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. Fasadematerialene skal være av høy kvalitet og utført som teglkledning på alle synlige fasadedeler. Balkonger skal fremstå med lukkede brystninger utført i gylden, eloksert aluminium eller tilsvarende. Der støyskjermede balkonger etableres, skal alle bygningsdeler over brystningshøyde utføres i glass.

Reguleringsbestemmelser – Stavanger kommune

Der svalganger etableres, skal disse utføres med samme type vern/brystning som øvrige balkonger og platekledde beslag så man sikrer et helhetlig fasadeuttrykk.

§ 2.10 ROS

For å bedre trafikksikkerheten ved utkjørsel fra p-kjeller skal det etableres sladrespeil og blinkende lys ved utkjørsel.

§ 2.11 Overvann, avløpssystem

Det skal innenfor planområdet etableres fordrøyningsanlegg som er dimensjonert for å håndtere 20-årsregn. Flomveier dimensjonert for å håndtere 200-årsregn skal sikres i samsvar med VA-rammeplan datert 09.03.22. Arealbruksendringene skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem. Teknisk infrastruktur for vann og avløp utformes i samsvar med VA-rammeplan.

§ 2.12 Miljøoppfølging

Tiltak innenfor planområdet skal ikke bidra til spredning av uønskede arter.

§ 3 Bebyggelse og anlegg – jf. PBL §12-5 pkt. 2

§ 3.1 Uteoppholdsareal

Det stilles krav om minimum 24 m² felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor planområdet. Som felles uteoppholdsareal kan regnes areal til uteopphold (f_GP1 og 2), sandlek (f_L1), gangforbindelse (o_GG1) og overdekket uteoppholdsareal innenfor bestemmelsesområde #2. Ved beregning av uteoppholdsareal skal det gjøres fratrekk for areal rett nord for BB2 som nyttes til portrom/atkomstzone. Felles uteoppholdsarealer skal ha minimum 50 % sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer.

§ 3.2 Takarealer

Generelt

Takflatene på byggene skal så langt det er mulig benyttes til uteoppholdsareal, solcellepanel, solfangere, dyrking og/eller utformes som aktivt fordrøyningsareal i lokal overvannshåndtering.

Uteoppholdsareal på tak

Det skal etableres felles uteoppholdsareal på tak med minimum 340 m² (5 m² per boenhet) innenfor BT1 og/eller øverste nivå av BB1. For uteoppholdsareal på tak skal minimum 30 % av takarealet som skal brukes til uteopphold sikres minimum 0,4 m vekstsjikt for takarealer.

Utforming av takoppbygg

Takoppbygg som heishus og trappeopp ganger, rekkverk på takterrasser, ventilasjonshus og fast møblering (pergolaer, andre mindre tak/boder til hagemøbler, ol. til takterrasser) tillates over regulert maks gesimshøyde og BRA når disse utformes i harmoni med bebyggelsen ellers. Heishus tillates maksimalt å overstige gesimskoten med 4,5 m. Alle takoppbygg skal være inntrukket innenfor byggegrense for øverste etasje, og tillates ikke å skape skygge på naboers uteoppholdsareal på tidspunktene 21. mars kl. 15 og 21. juni kl. 18. Utforming av de ulike takoppbygg skal være lik innenfor planområdet. Takoppbygg må ikke utformes på en måte som gjør at de fremstår som en ekstra etasje.

§ 3.3 Balkonger og fellesrom

Hver boenhet skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal enten på bakkeplan, tak eller balkong.

Det skal etableres et fellesrom/festlokale i førsteetasje på minimum 70 m² og en gjesteleilighet på minimum 40 m². Fellesrom/festlokale skal være lett tilgjengelig og etableres i tilknytning til felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Fellesrom og gjesteleilighet skal være felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

§ 3.4 Angitt bebyggelsesområde kombinert med andre formål - AA1

Felt AA1 skal etableres som blokkbebyggelse med tjenesteyting/bevertning i første etasje ut mot Marieroveien. Fra 2.etasje og oppover skal AA1 etableres med boliger. Innenfor felt AA1 tillates det etablert inntil 1400 m² BRA bolig og 110 m² BRA næring. Det tillates ikke boliger i første etasje. I første etasje ut mot Marieroveien skal det være aktive fasader og brutto etasjehøyde skal være minimum 5 m. I første etasje skal den delen av AA1 som vender inn mot gårdsrommet være et åpent, ikke klimatisert areal som skal utformes slik at det danner et sammenhengende uteoppholdsareal sammen med øvrige deler av uteoppholdsarealet, jf. bestemmelsesområde #2.

Byggelinje mot vest og mot sør er vist i formålsgrensen. Alle leiligheter skal være gjennomgående og ha minst ett soverom mot stille side. Balkonger for bebyggelsen i AA1 tillates å krage utover formålsgrensen mot øst med inntil 1,8 m. Balkonger som krager ut over formålsgrensen skal etableres minimum 4,0 m over terreng. Det tillates ikke balkonger mot nord, vest eller sør.

§ 3.5 Kombinert bebyggelse-bolig/tjenesteyting – BT1

Innenfor BT1 tillates det etablert inntil 1100 m² BRA bolig og 100 m² BRA tjenesteyting/bevertning. Bebyggelsen innenfor BT1 skal utformes som blokkbebyggelse med tjenesteyting/bevertning i første etasje mot Marieroveien. Fra 2.etasje og oppover skal BT1 etableres med boliger. I første etasje ut mot Marieroveien skal det være aktive fasader. Brutto etasjehøyde skal være minimum 5 m mot Marieroveien og Zetlitzveien. Det tillates ikke boliger i første etasje.

Fasaden skal plasseres i byggelinje mot vest og mot nord. Byggelinje mot vest er vist i formålsgrensen. Fasadelivet mot sør skal plasseres innenfor byggegrense. Alle leiligheter skal ha minst ett vindu mot sør. Det tillates at balkonger krager ut over byggegrensen mot sør med inntil 1,8 m.

§ 3.6 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse – BB1

Innenfor BB1 skal det bygges leilighetsblokk (bolig) med maks BRA = 2550 m². Førsteetasje skal ha minimum brutto etasjehøyde på 3,7 m. Det tillates at balkonger krager ut over byggegrensen mot sør med inntil 1,8 m.

§ 3.7 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse – BB2

Innenfor BB2 skal det bygges leilighetsblokk (bolig) med maks BRA = 1350 m². Førsteetasje skal ha minimum brutto etasjehøyde på 3,7 m. Det tillates at balkonger krager ut over byggegrensen mot vest med inntil 1,8 m.

§ 3.8 Sandlekeplass – f_L1

Innenfor f_L1 skal det etableres sandlekeplass. Sandlekeplass skal utstyres med lekeapparater som er av god kvalitet og som stimulerer til aktivitet. Det skal være en sandkasse, og ellers skal sandlekeplass utstyres med varierte lekeapparater. Lekeapparatene skal være tilpasset barn i alderen 3-7 år og opparbeides i tråd med utomhusplan. f_L1 er felles for alle beboerne innenfor planområdet.

§ 3.9 Uteoppholdsarealer – f_GP1-2

Uteoppholdsarealene skal opparbeides parkmessig, på en måte som innbyr til opphold. Opparbeidelse skal skje i samsvar med utomhusplan. Underlag og plassering av faste møbler må hensynta kjøreatkomst og oppstillingsplassen for stigebil iht. utomhusplan. Dekket på de delene av uteoppholdsarealet som skal kunne overkjøres av stigebil må dimensjoneres for å tåle vekten av stigebil.

For uteoppholdsarealer anlagt på lodd, skal minimum 60 % av dekket være dimensjonert og anlagt slik at det gir tilstrekkelig vekst- og drencslag til beplantning av store busker og mindre trær. f_GP1-2 er felles for alle beboerne innenfor planområdet (Se også bestemmelse til bestemmelsesområde 1, 2 og 3).

§ 3.10 Renovasjon – f_RE

Innenfor området f_RE skal det etableres nedgravde søppelcontainere. f_RE er felles for alle beboerne innenfor planområdet. Midt i feltet for renovasjon skal det settes av felt til støttelabb på minimum bredde 0,5 m. Området til støttelabb må dimensjoneres og etableres slik at det tåler belastningen fra støttelabben.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – jf. PBL §12-5 pkt. 2

§ 4.1 Offentlig kjøreveg - Felt o_KV1-2

Vegene skal opparbeides etter gjeldende kommunalteknisk vegnorm.

§ 4.2 Offentlig sykkelfelt – Felt o_S1-2

Sykkelfeltene skal opparbeides etter gjeldende kommunalteknisk vegnorm.

§ 4.3 Offentlig fortau - Felt o_F1-3

Fortau skal opparbeides etter gjeldende kommunalteknisk vegnorm.

§ 4.4 Offentlig gangveg – Felt o_GG1

Gangvegen skal opparbeides med fast dekke.

§ 5 Hensynssoner – jf. PBL §12-6

§ 5.1 Trafikksikkerhet / 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.

§ 5.2 Sikringssone H190_1 – Oppstillingsplass for brannbil

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke fastmonterte møbler, lekeapparater eller annet som er til hinder for enkel atkomst for brannbil. Sikringssonen skal etableres med dekke som tåler vekt av brannbil med labber.

§ 5.3 Sikringssone H190_2 - Fordrøyningsbasseng

Innenfor sikringssonen skal det etableres nedgravd fordrøyningsbasseng. Det tillates ikke anlegg eller tiltak innenfor området som kan hindre eller skade eller forringe området bruk som fordrøyningsbasseng.

§ 5.4 Bestemmelsesområde #1 – parkering

Innenfor bestemmelsesområde parkering tillates det etablert parkeringskjeller. I parkeringskjeller skal det etableres parkering for sykkel og bil til boenhetene innenfor BT1, AA1, BB1 og BB2. Det skal også etableres bodar og sykkelverksted for sykkel. Nedkjøring til parkeringskjeller for sykkel skal etableres med maks stigning på 1:15. Nedkjøringen skal etableres med ca. 5 meter bredde for bil og minimum 2 meter bredde for sykkel.

§ 5.5 Bestemmelsesområde #2 – uteoppholdsareal under tak

Innenfor bestemmelsesområde #2 – uteoppholdsareal under tak skal det etableres uteoppholdsareal i tilknytning til f_GP1. Uteoppholdsarealene skal opparbeides med benker, bord og apparater som innbyr til aktivitet og opphold. Opparbeidelse skal skje i samsvar med utomhusplan og slik at uteoppholdsarealet hører naturlig sammen med uteoppholdsarealet innenfor f_GP1.

§ 5.6 Bestemmelsesområde #3 – port mellom BB1 og BB2

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates oppført fasadevegg med inntil to port/dør-partier. Begge sider av vegg med porter skal i materiale og utforming fremstå som øvrige fasadedeler i bebyggelsen. Maks vegg høyde er kote +26.

§ 6 Rekkefølgekrav

§ 6.1 Sandlek og annet uteoppholdsareal

Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet må en forholdsmessig del av sandlek f_L1 og uteoppholdsareal f_GP1-2 være ferdig opparbeidet.

Reguleringsbestemmelser – Stavanger kommune

§ 6.2 Kvartalslek

Før det kan gis brukstillatelse til mer enn 25 boenheter innenfor planområdet skal det være opparbeidet eller sikret opparbeidet kvartalslekeplass i nærområdet til planområdet (innenfor ca. 150-250 m langs gangvei).

§ 6.3 Fortau og sykkelvei

Tilliggende del av o_F2 skal være sikret opparbeidet før brukstillatelse kan gis til det enkelte felt.

§ 6.4 Gangvei

o_GG1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis til boenheter innenfor planområdet.

§ 6.5 Parkeringsanlegg

Nedkjøring til parkeringskjeller skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis innenfor planområdet.

§ 6.6 Sykkelparkeringsplasser

Før det kan gis brukstillatelse innenfor et delfelt skal tilhørende sykkelparkeringsplasser i p-kjeller og/eller på bakken være ferdig opparbeidet.

§ 6.7 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg f_RE skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til første boenhet innenfor planområdet.

§ 6.8 Overvann

Før det kan gis brukstillatelse til første boenhet innenfor planområdet skal det i samsvar med VA-rammeplan være etablert fordrøyningsanlegg innenfor H190_2. Flomveier for planområdet skal være sikret, og løsningen skal være godkjent før rammetillatelse kan gis.

§ 6.9 Støyskjerming

Midlertidig støyskjerm i tråd med dokumentasjon gitt i § 2.1 skal være ferdig etablert i henhold til utomhusplan før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet. Bebyggelsen i AA1 og BT1 skal være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor BB1 og BB2.