

# STAVANGER KOMMUNE

## Bestemmelser plan 2695, detaljregulering for Langflåtveien 1-3, Hillevåg bydel

Datert: 25.03.2022

Sist revidert: 27.01,2025

### § 1 Formål

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

### § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 2.1 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. Bebyggelse innenfor planområdet skal gis varierte høyder, fasadeliv og fasadeuttrykk for å bryte linjer i bebyggelsen.

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. Der svalganger etableres, skal disse utføres med samme type vern/brystning som øvrige balkonger og platekledde beslag slik at fasadeuttrykket blir helhetlig. På takflater tillates det etablering av felles takterrasser, installasjoner til energiproduksjon som solceller eller tilsvarende og fordrøyningsareal med grønne og blå kvaliteter.

Der tekniske anlegg, heis og oppbygg ikke er bygget inn i bygningene, skal takoppbygg være inntrukket fra byggegrense for øverste etasje med min 3 meter.

#### 2.2 Parkering

##### Parkering for bil

Det tillates inntil 0,5 parkeringsplasser per boenhet og inntil 0,2 gjesteparkingsplasser per boenhet. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være for bevegelseshemmede. I tillegg tillates det maks 0,5 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA tjenesteyting/bevertning.

##### Parkering for sykkel

Det skal settes av plass for minimum 2 sykkelparkingsplasser per boenhet under 60 m<sup>2</sup> og 2,5 sykkelparkingsplasser per boenhet over 60 m<sup>2</sup>. Det skal i tillegg være 0,5 gjesteparkingsplasser per boenhet plassert ved hovedinngang/inngangsparti.

For tjenesteyting/bevertning skal det etableres minimum 3 sykkelparkingsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 10 % av sykkelparkingsplassene skal tilrettelegges med ekstra bredde og lengde for lastesykler.

Minimum 1/6 av sykkelparkeringen skal etableres på bakkeplan inni bygg eller utvendige låsbare plasser nært inngangsparti. Øvrige sykkelparkingsplasser skal etableres i parkeringskjeller. Sykkelparkingsplasser plassert inne i bygg eller i p-kjeller skal være lett tilgjengelige, praktisk utformet og med gode lysforhold.

#### 2.3 Overvann, avløpssystem

Håndtering av overvann, fordrøyningsanlegg, flomveier skal sikres i samsvar med «VA-rammeplan datert prosjektil 09.03.22».

## **2.4 Tilknytningsplikt fjernvarme**

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Alle nybygg i området skal tilrettelegges for vannbåren varme og tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Det tillates alternative løsninger hvis det kan dokumenteres de er miljømessig bedre enn tilkobling til fjernvarmeanlegg.

## **2.5 Universell utforming**

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp for utforming av utearealer og byggverk.

# **§ 3 Bestemmelser til arealformål**

## **3.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg**

### **Dokumentasjonskrav til søknad om byggetillatelse**

#### **3.1.1 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, adkomster, trafikkarealer for nødetater, skilting, belysning, sykkelparkering, vannavrenning, håndtering av overvann og 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 kommunens norm for utomhusanlegg. Gangveg i sør, o\_GG, kan medregnes som del av felles uteoppholdsareal.

#### **3.1.2 Blågrønn faktor (BGF)**

Før igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at krav til blågrønnfaktor på 0,5 kan oppnås i samsvar med «BGF (blågrønn faktor datert DARK 27.01.2022».

#### **3.1.3 Tekniske planer for samferdselsanlegg**

Samferdselsanlegg (kjøreveg, gang- sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer. Vegmyndigheten skal ha avgitt uttalelse til planene før tiltaket kan igangsettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

#### **3.1.4 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.

Ved funn av forurenset grunn, skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av fagmyndigheten i Stavanger kommune

#### **3.1.5 Avkjørsel**

Det skal dokumenteres hvordan trafiksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak

#### **3.1.6 Støy**

Sammen med søknad om tiltak skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442/2021.

#### **3.1.7 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 og 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 6 i T-1442/2021.

## 3.2 Bestemmelser til arealformål - bebyggelse og anlegg

### 3.2.1 Generelt

Det tillates oppført maks 68 boenheter innenfor planområdet. Minste tillatte boligstørrelse er 40 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 75% av boligene skal være større eller lik 55 m<sup>2</sup> BRA og ha minimum 2 rom. Minimum 35% av boligene skal være større eller lik 80 m<sup>2</sup>.

Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal på min 6 m<sup>2</sup> enten på bakkeplan eller balkong med gode solforhold og maks støynivå på 55 Lden.

Bebyggelsen skal utformes med sammenhengende fasader mot fv44/Marieroveien. Førsteetasje mot fv44/Marieroveien skal ha minimum brutto etasjehøyde på 5 m, med aktive fasader og store glasspartier. Tjenesteyting og bevertning skal ha eget inngangsparti vendt ut mot Marieroveien.

Det tillates etablering av fellesrom/festlokale i førsteetasje på minimum 70 m<sup>2</sup> og en gjesteleilighet på minimum 40 m<sup>2</sup>. 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.

### 3.2.2 Støyskjerming

#### Støyskjerming av private balkonger

Alle boenheter skal ha minst ett soverom, og halvparten av rom for støyfølsom bruk, mot stille side (med støynivå under  $L_{den} = 55$  dB). For maks 4 av boenhetene kan krav om stille side i stedet oppfylles gjennom krav om dempet fasade. Det tillates ikke ett-roms boenheter som kun oppfyller dempet fasade.

Skjermingstiltak skal utføres slik at det fremstår enhetlig for de deler av fasadene som er støyutsatt. Balkonger som vender mot f\_GPL1 (inn i gården) tillates ikke innglasset. Støyskjerming skal utformes som tett rekkverk hvor hele eller øvre halvdel av rekkverket skal være av glass eller annet transparent materiale.

#### Støyskjerming av felles uteoppholdsareal.

Det skal etableres støyskjerm med støysluse for gange i sørvest mot Marieroveien. Det skal i tillegg etableres støyskjerm i sørøst mot Langflåtveien. Støyskjerm mot Langflåtveien skal utstyres med støysluse for gange og port for brannkjøretøy, som oppfyller brannvesenets krav til atkomst inn i gårdsrom.

#### Støyskjerming av uteoppholdsareal på tak

For å skjerme mot støy på uteoppholdsareal på tak tillates det oppført tett rekkverk utført i glass eller annet transparent materiale.

### 3.2.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse – BB1

Det tillates maks BRA = 2550 m<sup>2</sup> bolig innenfor BB1. 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.

### 3.2.4 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse – BB2

Det tillates maks BRA = 1350 m<sup>2</sup> bolig innenfor BB2. 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.

### 3.2.5 Bolig/tjenesteyting – B/T1 og B/T2

Innenfor delfeltene B/T1 og KBA 2 tillates det oppført blokkbebyggelse for boliger kombinert med tjenesteyting og bevertning. Første etasje skal være for tjenesteyting og bevertning med bruksareal med til sammen 250 m<sup>2</sup> BRA. Det tillates også andre funksjoner som sykkelrom eller fellesrom for boenhetene. Det er ikke tillatt å etablere boliger i første etasje.

Det stilles krav til aktive fasader og store glasspartier mot Marieroveien

### 3.2.6 Bolig/tjenesteyting – B/T1

Tjenesteyting/bevertning skal etableres i første etasje med inntil 130 m<sup>2</sup> BRA og fra andre etasje og oppover skal det etableres boliger med inntil 1100 m<sup>2</sup> BRA.

Alle leilighetene skal ha fasade med privat uteoppholdsareal (balkong) mot sør. Det tillates etablering av felles takterrasse på B/T1.

Første etasje ut mot Marieroveien skal ha aktive fasader og brutto etasjehøyde på 5 meter.

Fasaden skal plasseres i byggelinje mot vest og mot nord. Byggelinje mot vest er sammenfallende med 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.

### **3.2.7 Bolig/tjenesteyting – B/T2**

Tjenesteyting og eller bevertning skal etableres i første etasje med inntil 260 m<sup>2</sup> BRA og fra andre etasje og oppover skal det etableres boliger med inntil 1400 m<sup>2</sup> BRA.

Alle leiligheter skal være gjennomgående.

Første etasje ut mot Marieroveien skal ha aktive fasader med store glassflater og brutto etasjehøyde på 5 meter.

Byggegrense mot vest og mot sør sammenfaller med formålsgrensen. Balkonger tillates å krage utover formålsgrensen mot øst med inntil 1,8 m og minimumshøyde 4,0 m over terreng. Det tillates ikke balkonger mot nord eller sør.

Fasaden mot vest skal ha variert og åpent uttrykk

### **3.2.8 Lekeplass - f\_LEK**

Feltet er felles for BB1, BB2, B/T1 og B/T2.

Det skal utstyres med lekeapparater av god kvalitet, tilpasset særlig småbarn i 1-6 år eller eldre, og som stimulerer til varierte aktiviteter. Arealene skal være fleksible som kan reprogrammeres avhengig av brukergrupper, og opparbeides i tråd med kommunens norm for utomhusanlegg.

### **3.2.9 Uteoppholdsareal - f\_UTE1 og f\_UTE2**

Uteoppholdsarealene er felles for alle beboerne innenfor planområdet. Arealet skal opparbeides parkmessig som innbyr til opphold. Opparbeidelse skal skje i samsvar med utomhusplan.

Dekket under uteoppholdsareal skal dimensjoneres for kjøring og oppstillingsplass for brannbil samt minimum 1,2 m vekstlag for beplantning av store busker og mindre trær.

Nødvendige gangveier og adkomstsoner skal ha kjørebredder som ivaretar atkomst og nødvendige svingradier for brannbil, i henhold til «Brannstrategi revidert SWECO 28.03.2022».

### **3.2.10 Renovasjon – f\_RE**

Innenfor området f\_RE skal det etableres nedgravde søppelcontainere. f\_RE er felles for alle boligene innenfor planområdet

## **§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **4.1 Offentlig fortau - Felt o\_FO1-3**

Det skal plantes høystammede gatetrær langs Langflåtveien, i fortauet eller tilgrensende felt. Disse skal fortrinnsvis være blomstrende trær.

Fortau skal opparbeides etter gjeldende kommunalteknisk vegnorm.

### **4.2 Offentlig gangveg – Felt o\_GG1**

Gangvegen skal opparbeides med fast dekke.

## **§ 5 Hensynssoner**

### **5.1 Sikringsone friskt - H140**

Innenfor hensynssone frisikt skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaners planum.

## § 6 Bestemmelsesområder

### 6.1 Bestemmelsesområde #1 – parkering

Innenfor bestemmelsesområde parkering tillates det etablert parkeringskjeller under bakken. I parkeringskjeller skal det etableres parkering for sykkel og bil for boenhetene innenfor BT1, BT2, BB1 og BB2.

Det skal også etableres boder 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.

Bil, sykkelparkering og boder under bakken skal ikke regnes med i utnyttelsesgraden.

### 6.2 Bestemmelsesområde #2– 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.

### 6.3 Bestemmelsesområde #3 – port

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det oppføres fasadevegg med inntil to port/dør-partier. Begge sider av vegg med porter skal i materiale og utforming fremstå som øvrige fasadedeler i bebyggelsen. Maksimal tillatt vegg høyde er kote +29.

### 6.4 Bestemmelsesområde #4- 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.

## § 7 Rekkefølgekrav

### 7.1 Lekeplass og felles uteoppholdsareal

Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet må en forholdsmessig del av lekeplass f\_LEK1 og uteoppholdsareal f\_UTE1 og f\_UTE2 være ferdig opparbeidet.

### 7.2 Kvartalslek, inkludert bidrag fra 20+10

Før det kan gis brukstillatelse for 35 boenheter innenfor planområdet, skal det være ferdig opparbeidet 700 m<sup>2</sup> nabolagspark på gnr. 20 bnr. 17. Nabolagsparken skal opparbeides i samsvar med «Landskapsplan for off. kvartalslek og 20+10» datert DARK (04.11.2024), innenfor arealet markert med rødstiplet linje.

### 7.3 Fortau og sykkelvei

Tilliggende del av o\_FO2 og o\_SA2 skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis til det enkelte felt.

### 7.4 Gangvei - o\_GG1

Arealet skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis til boligene innenfor planområdet.

### 7.5 Avkjørsel

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

### 7.6 Sykkelparkeringsplasser

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

## **7.7 Renovasjonsanlegg**

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

## **7.8 Overvann**

Før det kan gis brukstillatelse til første boenhet innenfor planområdet, skal det i samsvar med VA-rammeplan datert Prosjektil 09.03.2022, være etablert fordrøyningsanlegg innenfor H190\_2.

## **7.9 Støyskjerming**

Støyskjermer i tråd med dokumentasjon gitt i 0 skal være ferdig etablert i henhold til utomhusplan før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet. Bebyggelsen i B/T1 og B/T1 skal være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor BB1 og BB2.

## **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene:**

- Landskapsplan for off. kvartalslek og 20+10» datert DARK (04.11.2024)
- VA-rammeplan datert Prosjektil 09.03.2022.
- Brannstrategi revidert SWECO 28.03.2022
- BGF (blågrønn faktor) datert DARK 27.01.2022.