

VEDTATT

av Stavanger bystyre 18.12.2023
i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12

STAVANGER KOMMUNE

Bestemmelser for Plannr 2806, detaljregulering for Kronhaugtunet, Hundvåg kommunedel

Vedtatt av Stavanger bystyre 18.12.2023 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for vern av eksisterende våningshus, låvebygning og eldhus gjennom ny bruk, og å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende uteareal og infrastruktur.

§ 2 Fellesbestemmelser for planområdet

2.1 Landskapstilpasning

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god terreng- og landskapstilpasning, med spesiell vekt på å unngå unødige terrenginngrep.

2.2 Universell utforming

All belysning og belegning på interne veier innenfor planområdet må være velegnet for bevegelses- og orienteringshemmede. Det skal ikke plantes busker og trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner.

2.3 Overvannshåndtering og blågrønnfaktor

Overvann skal håndteres lokalt med bruk av permeable dekker, vegetasjon, renner og grøfter. Bortledning av over- og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse, materielle skader eller andre ulemper. Blågrønn faktor (BGF) skal være minst 0,7. Det skal etableres regnbed på minimum 150 m² med 0,5 meters dybde. 27 nye trær som kan bli mellom 5 og 10 meter høye skal plantes. Eksisterende blodbøk skal bevares. Det skal etableres hekk mot Austbøgeilen og mot parkeringsplassen til Hundvåghallen. Oppnådd BGF skal dokumenteres til rammesøknad.

2.4 Arkitektur og estetikk

Bebyggelse, uteområder og andre installasjoner skal gis god arkitektonisk og estetisk utforming som bidrar til å heve området karakter, ha god kvalitet og bevare stedets identitet.

2.5 Parkering

Det skal tilrettelegges 0,5 biloppstillingsplasser og 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet. 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for HC-parkering. Parkeringsplassene skal forberedes for ladepunkt for el-bil. Det skal være minst 3 sykkelparkeringsplasser i bod per boenhet. Minst en av sykkelparkeringsplassene per boenhet skal være tilrettelagt for lastesykkel.

All sykkelparkering i planen skal opparbeides etter beste praksis fra Stavanger kommunes Sykkelparkeringsveileder.

2.6 Kulturminner

Ved eventuelle funn av kulturminner må arbeidet stanses, jmfør lov om kulturminner §8,2.ledd.

2.7 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, sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten 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.

2.8 Energi og miljø

For vernet bebyggelse skal konstruksjoner og bygningsmaterialer gjenbrukes i den grad det er mulig.

Småhusbebyggelsen skal planlegges med lavt klimaavtrykk gjennom byggets levetid. Tre skal inngå som et hovedmateriale. Det skal benyttes færrest mulig miljøbelastende og helseskadelige tilsetningsstoffer, overflatebehandlinger og supplerende materialer.

Før søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en løsning for energiforsyning. Alle bygg skal oppføres med energieffektive løsninger. Tiltak basert på fornybar energi bør prioriteres. Det skal brukes energikilder som medfører lavest mulig utslipp og på sikt utfasing av klimagasser.

2.9 Masser

Masseoverskudd skal benyttes på en samfunnsnyttig måte, fortrinnsvis ved gjenbruk i prosjektet. Retningslinjer fra Mattilsynet skal følges for å unngå spredning av planteskadegjørere.

§ 3 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Dokumentasjonskrav - Krav til søknad om byggetillatelse

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal fastsette hovedbruk av arealene (lek, opphold, plantefelt, trafikkarealer for nødeter, gangforbindelser m.m.), høyder på terreng, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier. Det skal dokumenteres at krav til blågrønnfaktor på 0,7 kan oppnås. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming.

3.2 Teknisk utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal følge kommunens norm for utomhusanlegg.

3.3 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.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Bebyggelse og anlegg

Fellesbestemmelser

Innenfor planområdet kan det bygges inntil 15 boenheter. Maksimal tillatt utnyttelse for området er 1930 m² BRA, inkludert BF og BK5.

Avgrensning av private hagearealer på bakkenivå skal utføres med hekk eller annen vegetasjon i formålsgrenser, ikke gjerder.

4.2 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

Bygningen skal oppføres likt som volumet av låvebygningen, med lik mønehøgde og gesimshøgde. Låvepreget skal videreføres. Opprinnelig takform skal videreføres. Volumet tillates forlenget mot nord-øst. Det tillates takopplett som underordner seg hovedtakform på BK1. Kan innredes med inntil 6 boenheter.

4.3 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK2, BK3 og BK4)

Bebyggelsen kan innredes med til sammen 7 boenheter. Bebyggelsen skal ha knappe detaljer. Fasadene skal hovedsakelig bestå av tre. Kledningen skal males i fargene engelsk rød, gulloker, eller grønn umbra, staffering males i mørkere variant av fargen. Takform skal være saltak. Bebyggelsen skal ha en takvinkel på 30 grader. Taket skal tekkes med båndtekkning i matt utførelse. Solceller på tak tillates. Bebyggelsen skal ha maksimal gesims 5,6 meter over gjennomsnittlig terreng og maksimal mønehøyde 7,2 meter over gjennomsnittlig terreng. Innenfor BK4 skal det etableres en regnbedforbindelse mellom f_GG2 og regnbed i f_HA.

4.4 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK5)

Eksisterende bebyggelse skal bevares jamfør bestemmelse 6.3. Eldhuset kan innredes som felleshus for BF, BK1, BK2, BK3 og BK4.

4.5 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Bebyggelsen skal bevares og tilbakeføres til opprinnelig stilart, jamfør bestemmelse 6.3. Opprinnelig takvinkel skal videreføres. Bygget kan innredes med inntil to boenheter.

4.6 Garasjeanlegg for bolig-fritidsbebyggelse (BGF)

BGF er felles for beboerne i planområdet. Garasjeanlegget skal inneholde bilparkeringsplasser og boder. Bygget tillates oppført i en etasje og skal ha flatt tak eller lav takvinkel. Takflaten skal ha sedum.

4.7 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Renovasjonsanlegg f_RA er felles for beboerne i planområdet. Arealet skal opparbeides med minst tre nedgravde avfallscontainere.

4.8 Uteoppholdsareal (f_UTE1, f_UTE2 og f_UTE3)

f_UTE1, f_UTE2 og f_UTE3 er felles for beboerne i planområdet. Uteoppholdsarealet skal være parkmessig opparbeidet. Innenfor f_UTE2 skal det opparbeides minst 150m² sandlekeplass tilpasset vegetasjon og terreng. Opparbeidelse av lekeplass skal følge Stavanger kommunes lekeplassnorm. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Fallunderlag skal sikres med naturlige materialer som for eksempel sand, grus, bark eller planter. Innenfor f_UTE3 skal treet av typen blodbøk bevares. Treet skal sikres i anleggsfasen.

4.9 Parselhage (f_HA)

f_HA er felles for beboerne i planområdet. Innenfor f_HA kan det opparbeides parsellhager for beboerne. Innenfor HA skal det etableres regnbed på til sammen 150 m² med 0,5 meters dybde. Regnbedet skal utføres med slake kanter. Regnbedet skal plantes til med vekster som i størst mulig grad bidrar til biologisk mangfold med vekt på stedlige arter.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg (f_KV1)

f_KV1 er felles adkomst til boliger i planen.

5.2 Kjøreveg (o_KV2)

Offentlig kjøreveg.

5.3 Fortau (o_FO)

Eksisterende offentlig fortau videreføres. Kantstein skal være nedsenket for kryssing over veien Austbøgeilen.

5.4 Gangveg/gangareal/gågate (f_GG1, f_GG2 og f_GG3)

Gangveg/gangareal/gågate f_GG1 og f_GG2

f_GG1 og f_GG2 er felles for beboerne i planområdet. Parkering i gågaten tillates ikke. Gågaten skal opparbeides med permeable kjørestærke flater, asfalt tillates ikke. Arealene kan opparbeides med beplantning og møblering som inviterer til møteplassfunksjoner og opphold, så lenge disse ikke er til hinder for utrykningskjøretøy, eller framkommelighet for gående og syklende.

Gangveg/gangareal/gågate f_GG3

f_GG3 er felles for beboerne i planområdet. Gangvegen skal opparbeides med permeable trillbare flater, asfalt tillates ikke.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1, f_AVG2 og f_AVG3)

Annen veggrunn – grøntareal o_AVG1

o_AVG1 er offentlig og skal beplantes med stedegne arter.

Annen veggrunn – grøntareal f_AVG2

f_AVG2 er felles for beboerne innenfor planområdet og skal beplantes med stedlige arter og trær.

Annen veggrunn – grøntareal f_AVG3

f_AVG3 er felles for beboerne i planområdet. Det skal etableres støyvoll med gjerde i 1,6 meters høyde innenfor f_AVG3. Støyvollen skal beplantes med stedlige arter. Innenfor f_AVG3 skal det sikres en snarvei mot nord-vest mot eksisterende gang-sykkel-system.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Frisikt (H140)

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner. Stolper og høystammede trær kan stå innenfor frisiktsonen.

6.2 Andre sikringssoner (H190)

H190 er sikringszone for vannledning. Eventuelle tiltak i grunnen er ikke tillatt uten etter avtale med ledningseier. Ny ledningstrasé innenfor området f_HA må sikres i forhold til fremtidig drift og vedlikehold. Innenfor H190 tillates det ikke trær.

6.3 Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570)

Hensynssonen skal ivareta de viktige elementene i gårdsanlegget.

Alle byggesaker skal forelegges byantikvaren for uttalelse.

Rehabilitering og tilbakeføring av våningshus og eldhus

Eksisterende bygninger kan utbedres, oppgraderes og ombygges/gjenoppføres, forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

Ved utbedring, reparasjon, eventuelt gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Ved råte i deler av kledningen eller bunnlist, skal kun skadde deler skiftes. Kledning skal være høvlet og ha samme dimensjoner og eventuell profilering som original kledning.

Tak på eldhus skal tekkes med brent, naturrøde enkeltkrummet teglpanner uten fals. På våningshus skal taket tekkes med skiferstein. Der det originalt er vindskier og vannbord, skal det brukes slike (ikke "gavlstein").

Ved utskiftning av vinduer skal det benyttes vinduer av tre i husets stil. Eventuelle sprosser skal være gjennomgående.

Etterisolering som forrykker husets ytre dimensjoner er ikke tillatt.

Gerikter, listverk, eventuelle hjørnekasser (eller fravær av slike) og ornamenter skal kopieres nøyaktig.

Ved utskifting av nyere bygningsdeler skal disse kopieres fra originaler (dersom kjent), og tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk (vinduer, ytterdører, gerikter, fasadeutstyr/kledning, tak).

H570_1 Hensynssone bevaring og kulturmiljø, våningshus jf. § 4.5 (BF)

Fasadene og takflater skal tilbakeføres til opprinnelig utførelse.

H570_2 Hensynssone bevaring og kulturmiljø, låvebygning jf. § 4.2 (BK1)

Låvebygningen tillates tatt ned og bygd opp igjen i samme volum. Låvebygningen tillates forlenget i nord-østlig retning. Ved oppføring av ny bygning i samme volum skal det vurderes å gjenbruke elementer fra eksisterende låvebygning. 1.etasje skal ha brent rød teglstein i fasaden. Fasade over 1. etasje skal hovedsakelig ha høvlet hvitmalt stående kledning. Ny bygning skal ha et tydelig låvepreg inspirert av dagens låvebygning, med tilsvarende takutstikk. På låvebygning skal taket tekkes med skiferstein eller brent naturrøde enkeltkrummet teglpanner uten fals. Der det originalt er vindskier og vannbord, skal det brukes slike (ikke "gavlstein").

H570_3 Hensynssone bevaring og kulturmiljø, låvebro

Låvebro skal gjenoppbygges. Låvebroa skal utføres i stedstøpt betong, og lande på lødd steinmur som går over i oppbygd terreng.

H570_4 Hensynssone bevaring og kulturmiljø, eldhus jf. § 4.4 (BK5)

Bygget kan ikke rives. Ved utskifting av vinduer, dører, fasadematerialer, tak og piper skal nye produkter ha samme størrelse, utforming, materialuttrykk, farge og plassering som opprinnelig.

H570_5 Hensynssone bevaring og kulturmiljø, natursteinmur

Natursteinsmuren skal bevares. Dersom den må fjernes i anleggsfasen skal den gjenoppbygges i opprinnelig posisjon. Det tillates åpninger i natursteinsmuren for gangveier.

§ 7 Rekkefølgekrav

Før igangsettingstillatelse skal det være gjennomført miljøtekniske undersøkelser for å avdekke om det er forurenset grunn, og det skal foreligge en godkjent tiltaksplan jf. Forurensningsforskriften kap. 2.

Alle fellesarealer og private uteoppholdsarealer skal være opparbeidet og ferdigstilt før boligene kan tas i bruk.

Det skal ikke gis rammetillatelse til nybygg før istandsetting av BK1 er sikret.

§ 8 Dokumenter som gis juridisk virkning

Rammeplan for vann og avløp datert 20.03.2023, sist revidert 04.10.2023 skal legges til grunn for prosjektering.