

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLANID 1103 2517.
DETALJREGULERINGSPLAN FOR KRYSS MELLOM FV. 382 MADLAVEIEN OG
FV. 405 REGIMENTVEIEN OG TILGRESENDE OMRÅDER, MADLA BYDEL
STAVANGER KOMMUNE**

Stavanger, 2019

Disse reguleringsbestemmelser er vedtatt av Stavanger bystyre den

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse regulerings-bestemmelsene for det området som på plankartet datert 2019 er avgrenset med plangrense.

§1 FORMÅL

- Legge til rette for forbedring av krysset mellom Madlaveien (fv. 382) og Regimentveien (fv. 405).
- Bedre sammenhengende tilbud for gående og syklende og for kollektivtrafikken i området
- Legge til rette for trafikksikre løsninger innenfor planområdet

§ 2 KRAV OM BYGGEPLANER

- 2.1 Det skal utarbeides byggeplaner i henhold til Håndbok R700 fra Statens vegvesen. Slike planer skal utarbeides i samråd med Stavanger kommune, ved de respektive faginstanser. Tiltak som er søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven skal godkjennes av Stavanger kommune.
- 2.2 Før anleggsarbeider kan igangsettes, skal det utarbeides faseplaner for hvordan trafikken i fv. 382, fv. 405 og i Snorres gate skal ledes forbi/igjennom anleggsområdet i byggeperioden. Planene skal godkjennes av Statens vegvesen/Rogaland fylkeskommune.
- 2.3 Ved gjennomføring av de regulerte tiltak skal det særlig tas hensyn til framkommelighet og sikkerhet for gående syklende og for kollektivtrafikken i området.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 3.1 Det skal settes opp tilfredsstillende stengsel i vestre enden av snuplassen i nedre del av Nygårdsbakken (område o_SKV10) slik at bilkjøring på fortauet (o_SF1) langs Madlaveien forhindres.
- 3.2 Før bygging av anlegg som berører verneverdig mølle nord for Regimentveien, skal mølla (inventaret) dokumenteres, flyttes og lagres forsvarlig inntil rekonstruksjon kan skje. Dokumentasjon, flytting og lagring skal skje av eller under veiledning av fagkyndig personell.
- 3.3 Før byggearbeider med veganlegget igangsettes, skal det i samarbeid med kommunen utarbeides en plan for hvorledes arbeidet skal gjennomføres for å opprettholde den naturlige fiskevandringen i Møllebekken uten å skade denne.
- 3.4 Tiltak innenfor planområdet skal gjennomføres slik at man unngår spredning av fremmede eller skadelige arter i området.

§4 FELLESBESTEMMELSER

- 4.1 Gjerder / hekk
Gjerde/hekk må ellers ikke settes opp innenfor regulerte frisiktsoner i tilknytning til

avkjørslene for eiendommene gnr. 38, bnr. 996, gnr. 38, bnr. 997, gnr. 38, bnr. 998 og gnr. 38, bnr. 1076.

- 4.2 For eiendommer som har adkomst vist med pil, skal innenfor frisiktzone på 3x20m, iht kommunaltekniske normer/vedtekter, ikke settes opp gjerder eller hekker innenfor frisiktsonene.
- 4.3 Kulturminner og kulturmiljø
Dersom det gjøres funn av kulturminner i forbindelse med graving innenfor planområdet, skal arbeidet stoppes og melding om funnet sendes til Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv. Videre arbeider kan i så fall ikke gjennomføres før Rogaland fylkeskommune har gitt tillatelse til dette.
- 4.4 Terrenginngrep
Terrenginngrep i forbindelse med veganleggene skal gjøres så skånsomt som mulig. Vegskjæringer og vegfyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Detaljerte planer for terrengbehandling og landskapsforming skal utarbeides som del av byggeplanene før tiltaket blir gjennomført. Planene skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng og vegetasjonsbruk. Skråninger langs Møllebekken skal revegeteres senest 1 år etter at tiltaket er ferdigstilt for å forhindre avrenning av jord ut i Møllebekken.
- 4.5 Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.
- 4.6 Universell utforming
Anlegg for gående, syklende og kollektive reisemidler skal utformes i henhold til gjeldende krav for universell utforming.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 5.1 Områdene BKB, BFS1 og BFS2
Bestemmelser i reguleringsplaner/bebyggelsesplaner for resterende deler av eiendommene gjøres gjeldende og områdene skal i forhold til utnyttelsesgrad og byggegrenser anses som del av tilgrensende planer.
- 5.2 Avløpsanlegg o_BE
Regulert område for avløpsanlegg (o_BE) over og under bakkenivå skal brukes til kloakkpumpestasjon med tilhørende installasjoner. Planer for kloakkpumpebygget skal godkjennes av Stavanger kommune og Statens vegvesen før bygget oppføres.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 6.1 Avkjørsler
Det tillates ikke etablert direkte avkjørsler til fv.382 og fv. 405 annet sted enn der det er vist regulerte avkjørsler eller avkjørsler med pil-symboler på plankartet. Alle eksisterende direkte avkjørsler innenfor planområdet som ikke er vist med særskilt symbol på plankartet, skal stenges ved gjennomføring av planen.
Avkjørsel til LL3 gjelder adkomst til driftsbygningens gjødselkjeller. Avkjørselen skal fjernes dersom det ikke lengre er landbruksdrift på eiendommen. Avkjørselen skal også vurderes fjernet ved endring av driftsbygning og ved byggesøknad på eiendommen.

Adkomst til kloakkpumpestasjon for drift og vedlikehold er tillatt via o_SG2.

- 6.2 Tiltak for gående og syklende

Gang- og sykkelvegene skal asfalteres i min. 3,0 m bredde. Sykkelvegene skal adskilles fra fortauene med liggende kantstein og asfalteres, eller gis annet egnet fast dekke som glir godt inn i landskapsbildet gjennom friarealet i Møllebukta og langs Møllebekken. Sykkelveger med fortau skal skiltes og vedlikeholdes på tilfredsstillende måte.

- 6.3 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1 – o_SVG26)
Område o_SVG13 skal opparbeides som rabatt med høg kantstein og om nødvendig med gjerde for å forhindre kjøring direkte inn fra, eller ut på Snorres gate eller på regulert fortau o_SF1.

Områdene o_SVG1 – o_SVG26 skal detaljplanlegges i byggeplanfasen. Før bygging av veganleggene settes i gang, skal det utarbeides beplantningsplan for sidearealene langs veg og sidearealene langs anlegg for gående og syklende. Det skal ikke nyttes allergifremkallende vegetasjon innenfor disse områdene.

- 6.4 Område for kollektivholdeplass (o_SKH)
Området merket o_SKH på plankartet skal brukes som parkeringsplass for turbusser. Området tillates ikke brukt til parkering av andre kjøretøy.
- 6.5 Innenfor område merket o_BE på plankartet skal det kunne parkeres nødvendige kjøretøy for vedlikehold av kloakkpumpestasjonen.
- 6.6 Innenfor område o_SVG21 skal det etableres trapp mellom fortau og rampe nord for undergangen.

§ 7 GRØNTSTRUKTUR (Område o_GF1, o_GF2, og o_GP1)

- 7.1 Friområdene og parkområde innenfor planområdet skal tilplantes etter plan godkjent av kommunen. Verdifulle, større trær skal søkes bevart og sikres mot skade i anleggsfasen. Bevaringsverdige trær som skal vurderes spesielt er merket med særskilt symbol på plankartet.
- 7.2 Gjennom områdene som er merket o_GF1 og o_GP1 på plankartet skal det legges til rette for en ny, åpen trasé for Møllebekken. Den nye bekken skal utformes slik at fiskevandring (ørret og ål) i bekken opprettholdes. Ved detaljplanleggingen skal Møllebekken sikres mot erosjon slik at bekk-kantene kan tåle vannmasser ved 200-års flom. Den nye traseen for Møllebekken skal anlegges som åpen bekk gjennom den vestre delen av undergangen under Regimentveien.

Bekkeløpet skal detaljplanlegges i byggeplanfasen sett i forhold til nødvendig omlegging av kommunale vann- og avløpsledninger i området og med utgangspunkt i anbefalinger gitt i flomanalyse for Møllebekken. Kommunale vann- og avløpsledninger i tilknytning til Møllebekken og undergangen under Regimentveien skal sikres mot skader som følge av 200-årsflom.

Den nye traséen for Møllebekken skal utformes slik at bekken ikke blir forringet som leveområde for fisk. Dette innebærer blant annet at bekken skal ha en djupål og det skal etableres ett vegetasjonsbelte langs nytt bekkeløp. Vegetasjonsbelte skal bestå av stedegen vegetasjon med plantearter som har naturlig forekomst i Stavanger-regionen. Viktige prinsipper for etablering av kulvert og bekk er vist i YM – tabell i punkt 8.4 i planbeskrivelsen. Det skal utarbeides detaljert plan for utforming av bekken og anleggsgjennomføringen, før byggingen av bekken igangsettes.

§ 8 OMRÅDER FOR FORSVARET (MF1)

Områdene for Forsvaret skal brukes som del av leirområde for Madlaleiren. Det tillates satt opp gjerder langs tilgrensende områder. Gjerders utforming og høyde skal godkjennes av Forsvaret/Forsvarsbygg.

§ 9 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LL1 – LL3).

- 9.1 Før anleggsarbeider igangsettes, skal planområdet undersøkes for fremmede skadelige arter. Matjord som skal fjernes i forbindelse med anleggsgjennomføringen og som ikke trengs som topplag i områder som skal tilsås og beplantes, skal søkes lagret og bevart på eiendommen gnr. 38 bnr. 1 for videre bruk til jordbruksformål. Matjord innenfor planområdet kan ikke flyttes eller lagres før jorda er undersøkt for potetcystenematode (PCN).
- 9.2 Terrenget øst for driftsbygning i området LL3 skal nedplaneres slik at det blir tilfredsstillende tilkomst til gjødsellager i driftsbygningens underetasje. Terrenget skal planeres slik at det blir tilpasset eksisterende terrengforhold på sørsiden av silotilbygget øst for driftsbygningen. Adkomst fra Regimentvegen til LL3 vist med pil nærmest rundkjøringen har begrenset varighet. Det vises til § 6.1.

Eksisterende kloakkpumpestasjon i område LL3 skal fjernes i forbindelse med arrondering av terrenget i østre del av område LL3.

§ 10 HENSYNSSONER (PBL § 12-6 og §12-7 nr.2)

- 10.1 Hensynssone for frisikt
I hensynssoner for frisikt er det ikke tillatt å plassere gjenstander eller plante vegetasjon som blir høyere enn 0,5 meter over vegens nivå. Parkering i frisiktsone er ikke tillatt.
- 10.2 Bestemmelsesområde, midlertidig rigg- og anleggsområde
Arealene som er markert som midlertidige rigg- og anleggsområder på plankartet er knyttet til tiltak ved gjennomføring av planen. Områdene skal etter endt anleggsperiode tilbakeføres til samme arealbruk som før tiltaket ble påbegynt. Bestemmelsen om midlertidig rigg- og anleggsområde faller bort når anleggsarbeidet er avsluttet.