

STAVANGER KOMMUNE

Bestemmelser for 2685 regulering for del av Bergeland Storhaug bydel

Datert: 30.01.2019

Sist revidert:

§ 1 Formål

Formålet med reguleringen er å legge rammer for bevaring, for å sikre og videreutvikle det verneverdige kulturmiljøet i denne delen av trehusbyen, og samtidig tilrettelegge for bedre trafiksikkerhet og et godt bomiljø.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Bevaring av kulturmiljø

Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og området's særpregede miljø skal sikres og videreutvikles. Dette gjelder kvartalsstruktur, gateløp, bakgårder og uthus, gårdsrom, og terrassehager. Eventuell ny bebyggelse skal tilpasses området's kulturhistoriske verdifulle bebyggelse og området's særpregede miljø.

2.2 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved opparbeiding av alle offentlige arealer.

Ved opparbeidelse av utearealer og restaurering av bygninger må prinsippene om universell utforming så langt som mulig etterkommes. I bygninger der deler av arealet er tiltenkt offentlige funksjoner, må det tas hensyn til disse prinsippene.

2.3 Avkjørsler

Det skal ikke etableres avkjørsler ut over de som er vist i plankartet.

§ 3 Rekkefølgekrav

Grunnundersøkelser og tiltaksplan i henhold til forurensingsforskriften

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.

§ 4 Krav til søknad om byggetillatelse

4.1 Bebyggelse

Søknad om byggetillatelse for nye tiltak skal inneholde plan-, snitt og fasadetegninger i skala 1:50 av det aktuelle tilbygg/nybygg. Materialbruk, detaljering, fargebruk og tilpasning til omkringliggende bebyggelse skal redegjøres for i søknaden.

Søknad om fasadeendringer skal vise før- og ettersituasjon.

4.2 Gatetun og park

Planer for gatetun og park skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, møblering, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, og andre faste elementer. Sammen med de tekniske planene skal det redegjøres for hvordan kravene til blågrønn faktor oppfylles, og utarbeides en skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

Hele planområdet er underlagt hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Alle byggesaker skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

5.1 Bebyggelse i hensynssone bevaring av kulturmiljø BK, B/F og B/K

5.1.1 Formål

Konsentrert småhusbebyggelse BK skal benyttes til boligformål.

I kombinert formål B/F inngår formålene bolig og forretninger. I formål B/K inngår bolig/kontor.

5.1.2 Riving

Riving tillates ikke. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn anses som rimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Uthus kan rives etter tillatelse fra byantikvaren.

5.1.3 Nybygg

a) Nybygg kan tillates på de steder innenfor planområdet hvor ledig areal har oppstått som en følge av brann, under forutsetning av at de tilpasses den eksisterende helheten. Nybygg skal bygges i tre og de skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, høyde, form, materialer, detaljering og farger som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

b) Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at ny bygning skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, og med eksteriør i henhold til 5.1.3 a), dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

c) Det tillates ikke å oppføre nybygg, tilbygg eller garasjer utenfor kvartalenes indre byggegrenser. Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan bare tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Nye altaner eller verandaer skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor de inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser skal primært arrangeres på bakkeplan.

Uthus kan oppføres utenfor de indre byggegrensene, skal være maks. 2,5 m høye og ha grunnflate maks. 10 m² BYA. Uthus' BYA skal inngå i beregning av utnyttelsesgrad.

5.1.4 Fasader

Bygningene kan utbedres, oppgraderes og ombygges 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 og eventuell gjenoppføring, skal opprinnelige bygningsdeler og fasadematerialer i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Kledning skal være høvlet og ha samme dimensjoner og eventuell profilering som original kledning.

Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier noe annet, skal tak tekkes med brent, rød enkeltkrummet tegl eller skifer. 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. Glasset innfestes med kitt i ytre ramme. Eventuelle sprosser skal være gjennomgående.

Etterisolering som forrykker husets ytre dimensjoner er ikke tillatt.

Gerikter, listverk, eventuelle hjørnekasser 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).

5.1.6 Murer, gjerder og porter

For murer, gjerder og porter skal utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig formtradisjon i området. Høyden skal være maks 1,4 m i indre kvartaler.

5.1.7 Tekniske innretninger

Ingen tekniske installasjoner skal monteres der de er synlige fra gatene.

5.1.8 Fargebruk

Bebyggelsen skal ha en fargepalett som samsvarer med husets opprinnelige stil. Vinduskarmer og vindusomramning skal da ha andre farger enn kledningen.

5.1.8 Utnyttelsesgrad

Det tillates ikke oppdeling til flere boenheter.

Eksisterende bebyggelse vist i vedlegg på s. 6 i disse bestemmelsene som går tapt på grunn av brann/skade kan erstattes med kopi av det tapte huset jf. § 5.1.3 b) selv om utnyttelsesgraden med dette overskrider rammene angitt her.

Utnyttelsesgrad: maks. 60 % BYA per eiendom, maks.-høyder: møne: 7 m, gesims: 4 m.
Maks. % BYA kan kun bygges såfremt dette er mulig innenfor byggegrensene.
Eiendommer med høyere utnyttelsesgrad enn angitt her, skal anses som ferdig utbygget.

§ 5.2 Renovasjon o_RE

Arealet skal benyttes til offentlige, nedgravde avfallsbeholdere.

§ 5.3 Energianlegg o_E

Arealet skal benyttes til energianlegg som skal være delvis under bakken.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle veiarealer skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Rogaland.

Ev. møbleringssoner skal ha dekke av 30 x 30 betongheller, omrammet av nedsenket gatestein. Betonghellene skal være kjøresterke, våtstøpte, og kan ha en annen farge enn fortausheller.

Rennestein og avgrensning mot naboeiendommer skal være store eller små gatestein.

Offentlige veiarealer skal ha blågrønn faktor på min. 0,2.

Fortau o_F1 og o_F2

Fortau skal ha dekke av 30 x 30, lys grå, kjøresterke, våtstøpte betongheller.

Kantstein skal være stor gatestein i granitt.

O_F2

Bredt fortau i Hetlandsgata kan inneholde vegetasjon, vannspeil, møbler, lekeapparater og sykkelparkering, men en ferdselsbane på min. 2,5 m bredde skal ivaretas. Fortauet skal ha gatebelysning, og enkelt smijernsgelender skal etableres i fortauets ytterkant mot gate. Gatebelysning og gelender skal godkjennes av byantikvaren.

Gatetun o_GT1, o_GT2, o_GT3 og o_GT4

Gatetunene skal ha dekke som skiller seg ut fra gatene for øvrig.

Gatetunet O_GT2 i Kirkebakken skal ivareta atkomst for stor lastebil inntil 4 m ifra nettstasjonen i o_BE.

Kjøreveg o_KV

I Hetlandsgata skal det ikke være kantparkering.

§7 Grønnstruktur

Offenlig park o_GP

- Parken skal inneholde ulike lekeaktiviteter, sittegruppe og areal for fri lek.
- Den skal beplantes med vegetasjon som gjenspeiler årstidene, i form av farger, frukt/bær, løvfelling osv.

§ 8 Hensynssoner

Hensynssone kulturmiljø H570

Se § 5.1

§ 9 Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde for tre og/eller fontene

Det skal plantes et tre med forventet høyde min. 10 m og/eller etableres en fontene innenfor bestemmelsesområdet.