

## REGULERINGSBESTEMMELSER

---

REGULERINGSPLAN 2714 – DETALJREGULERING FOR YTRE EIGANESVEIEN – REKTOR  
BERENTSENS GATE, EIGANES OG VÅLAND BYDEL

**STAVANGER KOMMUNE****Bestemmelser for****Plan 2714, Detaljregulering for Ytre Eiganesveien – Rektor Berentsens gate, Eiganes og Våland bydel**

Datert: Link Arkitektur 25.09.2020

Sist revidert: 29.09.2020

**§ 1 Formål**

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse (blokkbebyggelse) med tilhørende infrastruktur, parkering og uteoppholdsareal.

**§ 2 Fellesbestemmelser**§ 2.1 Universell utformingsstandard

Uteområder skal opparbeides med universell utformingsstandard.

§ 2.2 Støy

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442.

**§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse**Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak 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 nødetater, gangforbindelser m.m.), høyder på terreng, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier. Det skal dokumenteres at blågrønnfaktor på min. 0,50 kan oppnås. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse gis.

Teknisk utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en 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 oppfylle norm for utomhusanlegg. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Støytiltak

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak. Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

### Anleggsplan

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.

### **§ 4 Rekkefølgekrav**

- Fortau (o\_F), adkomst (f\_KV), uteoppholdsareal (f\_UT og f\_AU), renovasjon f\_RE og interne gangveger (f\_GG1 og f\_GG2) skal være opparbeidet før brukstillatelse.
- Kvartalslek og o\_KV inklusive oppgradering av dekke i krysset Ytre Eiganesveien/Rektor Berntsens gate, skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis.

### **§ 5 Bebyggelse og anlegg**

#### § 5.1 Boligantall

Det tillates etablert samlet inntil 35 boenheter i felt BB1-BB4.

#### § 5.2 Boligstørrelser

Boligene skal være minimum 40m<sup>2</sup> BRA. Minimum 80% skal være større eller lik 55m<sup>2</sup> og ha minimum to soverom.

#### § 5.3 Arkitektur/ Uttrykk

Fasadene skal deles inn i ulike i ulike felt for å bryte ned skalaen i bygningsvolumet.

Fasadekledningen skal fremstå med en synlig nyanseforskjell som kan være tone i tone, som for eksempel lysebrun – mørkebrun. Inndelingen kan også skje ved skift i materialet. For BB1 og BB2 skal det være minimum 1 skift pr fasaderetning pr. etasje.

Dersom avstand mellom OK gulv i 1. etasje og terreng er større enn 1,2 meter, skal fasadekledning trekkes ned langs underetasjen og fasaden fremstå med samme prinsipp som bygget. Avslutning av fasadekledning for underetasjen skal følge horisontale linjer, slik at det fremkommer horisontale skift. Avstand mellom terreng og fasadekledning skal da som hovedregel ikke overstige 0,5 meter.

#### § 5.4 Materialer

Det skal benyttes materialer i høy kvalitet som er robuste og vedlikeholdsvennlige. Kledning skal være av tre av typen Superwood eller tilsvarende, eller komposittplater som Trespa, Parklex eller tilsvarende. Det tillates innslag av andre materialer.

Fargeskalaen skal være naturtoner med tilpasning til eksisterende nærmiljø.

#### § 5.5 Utnyttelse

Parkering, boder, teknisk rom etc. under bakkenivå (dvs. der avstand fra himling til gjennomsnittlig terreng er 0,5 meter eller mindre) regnes ikke med i bruksarealet.

### § 5.6 Parkeringsanlegg under bakken

Det kan etableres inntil 35 parkeringsplasser, hvorav 28 p-plasser for boenheter og 7 gjesteparkeringsplasser.

Bilparkering skal dekkes i felles parkeringsanlegg under bakkenivå. Det skal etableres mulighet for lading av el-bil for alle P-plasser.

Sykkelparkering kan inngå i parkeringskjeller.

Sykkelparkering for boligene i BB1 – BB4 tillates etablert i to høyder. Ved etablering i to høyder, skal det etableres løftemekanisme.

Sykkel opphengt på vegg ved bilparkeringsplass kan inngå i sykkelparkering.

### § 5.7 Blokkbebyggelse, BB1-BB4

Blokkbebyggelse	Utnyttelse	Gesimshøyde	Boenheter (totalt maks 35 stk.)
BB1	Maks. 1710 m2 BRA	Kote + 63,2 m	14-16
BB2	Maks. 1410 m2 BRA	Kote + 60,1 m	11-13
BB3	Maks. 650 m2 BRA	Kote + 53,0 m	4 – 5
BB4	Maks. 650 m2 BRA	Kote + 53,0 m	4 - 5
Totalt	Maks. <del>3970</del> 4220 m2 BRA		maks 35 samlet

For det enkelte av delfeltene BB1-BB4 tillates en maksimal utnyttelse som fremgår av tabellen over. Samlet utnyttelse for alle delfelt (inkludert deler av felles parkeringsanlegg som skal medregnes i BRA ihht. § 5.5) skal likevel ikke overstige ~~3970~~ 4220 m2 BRA.

Byggehøyder er oppgitt som maksimal gesimshøyde. Takoppbygg over heishus tillates oppført med inntil 1 m over gesimshøyde.

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

BB1 skal utformes slik at 6. etasje fremstår som et høyt tak. Dette kan skje ved et skift i farge av fasademateriale eller ved et helt annet materiale i tilsvarende kvalitet.

- Fasade for 6. etasje i nordre bygningsdel skal trekkes inn min. 2,0 meter mot nord, min. 1,0 meter mot øst, og min. 1,0 meter mot vest, i forhold til fasade for underliggende etasje.
- 6. etasje kan maksimal bebygges med 60% BRA ift. BRA i 1. etasje.
- I tillegg skal det være minst 1 vertikalt sprang/ trapping av bygget på min. 1,5 meter i forhold til underliggende fasade.

BB2 skal utformes slik at 5. etasje og del av 4. etasje fremstår som et høyt tak. Dette kan skje ved et skift i farge av fasademateriale eller ved et helt annet materiale i tilsvarende kvalitet.

- Fasade for 5. etasje i nordre bygningsdel skal trekkes inn min. 7,0 meter mot nord i forhold til fasade for underliggende etasje.

- Fasade for 4. etasje i nordre bygningsdel, skal trekkes inn min. 1,0 meter mot nord og min. 1,0 meter mot øst, i forhold til fasade for underliggende etasje.
- 5. etasje kan maksimal bebygges med 50% av BRA i 1. etasje.
- 4. etasje kan maksimal bebygges med 85% av BRA i 1. etasje.
- I tillegg skal det være minst 1 vertikalt sprang/ trapping av bygget på min. 1,5 meter i forhold til underliggende fasade.

Bebyggelsen i BB3 og BB4 skal ha inntrukket toppetasje, der øverste etasje kan utgjøre maksimalt 90 % av BRA i underliggende etasje. Øverste etasje skal behandles slik det fremstår som «tak» med tilsvarende arkitektur som BB1 og BB2.

Det tillates at takutstikk ved inngangsparti i BB1 – BB4 kan etableres inntil 2,0 meter ut forbi byggegrense. Fri høyde mellom terreng og overbygg skal være minimum 2,5 meter.

Det tillates at terrasser og sekundære balkonger i BB1 og BB2 kan etableres ut forbi byggegrense mot nord og øst. Fri høyde mellom terreng og balkong skal være minimum 5,0 meter.

Innglassing av balkonger tillates ikke. **Unntak:** Balkonger/terrasser i BB1 og BB4 i gul støysone skal ha tett rekkverk (herunder glass) og høyder som anvist i støyrapport datert 30.03.2020. Kravet til tett rekkverk bortfaller dersom det fremlegges ny støyrapport som dokumenterer at støyverdien for balkongene ikke overstiger 55 dbA.

#### § 5.8 Renovasjon

f\_RE er felles nedgravd renovasjonsanlegg for BB1-BB4.

#### § 5.9 Uteoppholdsareal

f\_UT og f\_AU er felles for BB1-BB4.

Det tillates at balkonger tilhørende bygg i BB1 og BB2 kan krage ut over f\_AU med inntil 2,0 meter.

Fri høyde mellom terreng i f\_AU og balkong skal være minimum 5,0 meter.

I f\_UT skal det opparbeides sandlek på min. 228 m<sup>2</sup> som skal være felles for BB1-BB4. Det tillates ikke at balkonger krager ut over sandlek.

## **§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### § 6.1 Kjøreveg

o\_KV er eksisterende, offentlig kjøreveg.

f\_KV1 er tilkomst til parkeringskjeller og felles for boliger i BB1-BB4. Vegen skal opparbeides etter vegnorm for Sør-Rogaland.

Det tillates at balkonger tilhørende bygg i BB2 kan krage ut over f\_KV1 med inntil 2,0 meter. Fri høyde mellom vegdekke og balkong skal være minimum 2,5 meter.

### § 6.2 Fortau

I o\_F1 og o\_F2 skal det etableres nedsenket kantstein der fortauet må krysses av kjøretøy.

### § 6.3 Gangareal

f\_GG1 er felles for boliger i BB1-BB4 og skal utformes for å håndtere tilkomst for utrykningskjøretøy og nyttetransport. Det tillates at plassering av f\_GG kan justeres sidelengs inntil 1,0 meter.

Det tillates at overbygg ved inngangsparti i BB1 – BB4 kan krage inntil 2,0 meter ut over f\_GG1. Fri høyde mellom terreng og overbygg skal være minimum 2,5 meter.

Det tillates at balkonger tilhørende bygg i BB1 og BB2 kan krage ut over f\_GG1 med inntil 2,0 meter. Fri høyde mellom terreng og balkong skal være minimum 5,0 meter.

Gangareal f\_GG2 er felles for boliger i BB1-BB4, og skal opparbeides som trapp.

## **§ 7 Hensynssoner**

### § 7.1 Frisikt

I frisiktsonen skal det ikke være hindringer mellom 0,5 til 3,0 meter over vegplan.

## **§ 8 Bestemmelsesområder**

### § 8.1 Bestemmelsesområde #1, oppstillingsplass

Innenfor sonen skal det opparbeides oppstillingsområde for brannbil i henhold til enhver tid gjeldende krav fra Rogaland brann og redning IKS.

### § 8.2 Bestemmelsesområde #2, Manøvreringsareal

Sonene skal sikre manøvreringsareal for brannbil, og skal etableres med kjørbart gress eller lignende. I sonene tillates ikke oppført konstruksjoner eller vegetasjon som hindrer formålet.

### § 8.3 Bestemmelsesområde #3, område med oppgradert dekke

Kjøreveg i sonen skal etableres med oppgradert vegdekke, bestående av betongheller eller tilsvarende.

### § 8.4 Bestemmelsesområde #4, område med kjørbart dekke

Sonene skal sikre manøvreringsareal for buss og lastebil, og skal etableres med annet kjørbart dekke enn tilgrensende kjøreveg. I sonene tillates ikke oppført konstruksjoner eller vegetasjon som hindrer formålet.

### § 8.5 Bestemmelsesområde #5,

Parkeringsanlegg skal etableres innenfor avgrensning vist med #5 på plankart.