

Reguleringsbestemmelser for plan 2465P, detaljregulering for Hillevågsveien 100. Hillevåg bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 27.05.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for ny bolig- og næringsbebyggelse med tilhørende fasiliteter. Formålet er også å øke utnyttelsen av området med hensyn til planområdets nærhet til kollektivakser og gang- og sykkelnett.

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse

2.1 Støy

Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene, og utendørs støynivå iht. bestemmelser §4.6.

2.2. Lukt

Ved rammesøknad for planområdet skal det dokumenteres hvordan bebyggelsen har tatt hensyn til luktproblematikken i området.

2.3 Forurenset grunn

Det skal i forbindelse med tiltak undersøkes om det er forurenset grunn i området. Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres. Jf. Forurensingsforskriften kapittel 2.

Det skal sikres at tilkjørte masser ikke inneholder radon.

2.4 Blågrønn faktor

Ved rammesøknad for planområdet skal det foreligge dokumentasjon på at planområdet samlet oppnår en blågrønn faktor på minimum 0,7. Temaveileder for Oslo og Bærum kommuner skal anvendes.

2.5 Utomhusplaner

Detaljert utomhusplan/landskapsplan for uteområdene skal utarbeides i målestokk 1:200. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Utomhusplaner skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Utomhusplan skal følge Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Ved første rammesøknad for planområdet skal det foreligge samlet oversiktsplan i målestokk 1:500 for felles og offentlige utomhusarealer, som de detaljerte utomhusplanene for hvert byggetrinn skal bygge på. Planen skal godkjennes av kommunen.

2.6 Formingsveileder

Sammen med første rammesøknad skal det foreligge en formingsveileder for hele kvartalet som fastsetter krav til utforming av bebyggelse og de viktigste elementene i fellesarealer og offentlige uterom. Dette gjelder materialvalg (hovedmaterialer og supplerende materialer),

fargesetting, inngangspartier, vindustyper, balkonger med og uten innglassing, tak med og uten vegetasjon, støyskjermer og fasadebelysning.

2.7 Tekniske planer

Trafikkanlegg (kjøreveg, torg, gang- sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk veinorm for Sør Rogaland. De tekniske planene skal være godkjent av vegmyndigheten før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

Det skal foreligge godkjent anleggsplan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor området i anleggsperioden, inkl. trafikksikkerhetstiltak før igangsettingstillatelse gis.

Plan for atkomst til gjenværende næringsarealer, samt midlertidig støyskjerming av boligbebyggelse og uteoppholdsarealer under anleggsperioden, skal foreligge før rammetillatelse gis.

Ved rammesøknad for planområdet skal det foreligge samlet plan for hele utbyggingsområdet mht. vann- og avløpshåndtering, overvannshåndtering og energiløsning.

Det skal foreligge renovasjonsteknisk plan iht. kommunalteknisk avfallsnorm før igangsettingstillatelse gis.

Før igangsettingstillatelse av tiltaket skal gassledninger, fiberoptiske kabler og strømførende kabler lokaliseres og sikres mot brudd.

Planene skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3 Rekkefølgekrav

3.1 Eksterne rekkefølgekrav

Undergang i krysset Sjøhagen/Sandvikveien skal være gjennomført før rammetillatelse for byggetrinn 1 kan gis. Dette gjelder ikke parkeringskjeller eller sikring av VA-anlegg langs undergangen.

Stenging av Gandsbakken og Kråkebergveien skal være gjennomført før rammetillatelse for byggetrinn 1 kan gis.

Opparbeidelse av grønn gangforbindelse ved Sommerro i enden av Gandsbakken skal være gjennomført før rammetillatelse for byggetrinn 4 kan gis.

Opparbeidelse av nordøstre del av Kvalebergparken skal være gjennomført i henhold til planer godkjent av kommunen før rammetillatelse til byggetrinn 4 kan gis.

Opparbeidelse av tilliggende del av parkveien skal være gjennomført i henhold til planer godkjent av kommunen før rammetillatelse for byggetrinn 4 kan gis.

Rammetillatelse for hvert byggetrinn kan ikke gis før det er fremlagt dokumentasjon fra ansvarlig kommunal myndighet på at det er tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i området.

3.2 Interne rekkefølgekrav

Opparbeidelse av tilhørende fellesareal og offentlig areal skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse innenfor et byggetrinn. Se vedlegg til bestemmelsene for byggetrinn.

Avkjørsler skal saneres i forbindelse med at eksisterende bygninger innenfor hvert byggetrinn rives. Eksisterende avkjørsel til gnr/bnr 21/988 fra Sjøhagen (fra øst) skal saneres før bebyggelse innenfor byggetrinn 2 tas i bruk. Eksisterende avkjørsel til gnr/bnr 21/989 fra Sjøhagen (fra øst) skal saneres i forbindelse med opparbeiding av parkveien, dersom ikke byggetrinn 4 er gjennomført.

Sjøhagen skal stenges med bom som vist på plankart, før rammetillatelse for byggetrinn 2 gis.

Hvert byggetrinn skal tilfredsstillende krav til sandlek og kvartalslek.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Vannbåren varme

Det skal tilrettelegges for vannbåren varme i all bebyggelse i planområdet.

4.2 Energi

Energiløsningene skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen.

I detaljprosjekteringen skal det legges vekt på bæredyktige løsninger ved valg av energikilde, oppvarming, kjøling og gjenbruk av energi.

4.3 Miljøprogram

Vedlagt miljøprogram er et styrende dokument, og innholdet må reflekteres i prosjektets kontrakter.

4.4 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

4.5 Trafikksikkerhet

Det skal til enhver tid (inkl. anleggsperioden) være sikret trygg skolevei til Kvaleberg skole, forbi planområdet.

4.6 Støy

Private og offentlige uteoppholdsareal, med unntak for torget, skal ha støynivå under gul støysone, 55 dB.

Minst 95 % av felles uteoppholdsareal skal ha støynivå under gul støysone, 55 dB.

Alle balkonger i gul og rød støysone skal være innglasset.

Det skal oppføres støyskjermer og støysluse mot rød og gul støysone som vist på plankart. Støyskermene og støyslusen skal være i glass. Støyslusen er offentlig og tillates ikke stengt.

Midlertidige støyskjermer tillates satt opp langs o_GP3 dersom byggetrinn 3 og 4 tas i bruk før Sjøhagen mellom Sandvikveien og Sjøhagen 3 stenges for biltrafikk. Disse skal fjernes når denne veistrekningen stenges for biltrafikk.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442|2016) kap. 4, skal følges i anleggsperioden.

4.7 Utforming og materialbruk

I første etasje mot Hillevågsveien og Sandvikveien skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal tilrettelegges for at dagligvarehandel fortsetter. Det skal også legges til rette for annen handel, tjenesteyting og nærservicetilbud i tråd med regionalplan for Jæren.

Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. Bygningene skal utføres slik at det fremmer lavt energibehov og energibevissthet blant brukerne.

Planområdet skal fremstå som et helhetlig kvartal. Det skal vektlegges høy kvalitet og detaljering i den arkitektoniske utformingen av bygg og uterom.

Et begrenset utvalg av fasadematerialer og vindustyper/innramminger skal benyttes gjennomgående i hele kvartalet. Hovedmaterialer i fasader skal holdes i lyse farger som harmonerer med omgivelsene. Det skal benyttes færrest mulig supplerende materialer. Det tillates kontrastfarger/-materialer på inntrukne partier.

Næringsetasjens østfasade som vender mot Sjøhagen og veggene inne i kvartalet skal beplantes med klatreplanter. Mot kvartalslekeplass skal veggen utformes med materialer/utstyr som legger til rette for lek, ballspill, klatring o.l.

Det skal tas støydempende hensyn ved utforming av fasader og valg av fasadematerialer. I nordre fasade skal det gjøres støyabsorberende tiltak for å hindre refleksjonsstøy mot Kvaleberg skole.

Tekniske anlegg skal skjermes av bygningsdeler eller ha innhegning som harmonerer med bygningen ellers.

Vegg i parkeringsanlegg skal kunne beskytte parkeringsanlegget mot vannlekkasje ved eventuelt ledningsbrudd.

Det skal være vegetasjon på alle tak for å avhjelpe overvannshåndtering.

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

Overgangen mellom private uterom og felles/offentlige uteoppholdsarealer skal markeres ved hjelp av terrengbearbeiding eller vegetasjon.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

4.8 Bilparkering

Det tillates 0,7 parkeringsplasser per 100 m² BRA for næringsareal. Det tillates 1 parkeringsplass pr. bolig, og 0,2 parkeringsplasser pr. bolig til gjesteparkering. Parkering for bolig skal løses i parkeringskjeller og for forretning/tjenesteyting på bakkeplan under f_UFT1. Det tillates i tillegg 10 plasser for forretning/tjenesteyting i parkeringskjelleren.

Minst 5 prosent av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede, på plasser som ligger nær heis, hoved- og personalinnganger.

Minst 5 prosent av parkeringsplassene, med unntak for parkering for nærbutikk, skal avsettes til lading av elbil.

Det skal være kapasitet på strøminntaket samt føringsveier til å kunne installere ladestasjoner for elbiler på alle boligparkeringsplassene i parkeringsanlegget.

4.10 Sykkelparkering

Det skal settes av plass for minimum 3 låsbare sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA for næringsareal.

Det skal settes av plass for minimum 3 låsbare sykkelparkeringsplasser pr. bolig.

Sykkelparkeringsplassene skal ha sikker atkomst fra overordnet sykkelveinett. Sykkelparkering i parkeringskjelleren skal plasseres nær utkjørsel eller atkomst til bygningene.

Hvert felt skal ha overdekket/innendørs, låsbar sykkelparkering, på egen grunn.

Sykkelparkering skal utformes iht. Håndbok V122 – Sykkelhåndboka.

4.11 Vann og avløp

Utbygging av vann- og avløpsnett skal utføres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger.

4.12 Varelevering og renovasjon

For BFT1, f_UFT1, f_UFT2 og B1 skal varelevering og avfallshåndtering foregå innendørs. All manøvrering i forbindelse med varelevering skal skje på egen tomt.

For BFT2, FT og f_UFT3 skal varelevering og henting av avfall foregå fra egnet lomme i Sjøhagen. Avfallshåndtering utover dette skal foregå innendørs på egen tomt.

Avfallshåndtering for B2 og B3, og boliger i BFT2 og BG skal foregå fra felles renovasjonsanlegg, f_BKT, ved Sjøhagen.

Snuplass for varebil og renovasjonsbil etableres i Sjøhagen, ved renovasjonsanlegg, iht. krav i Vegnorm for Sør-Rogaland. Snuplass for varebil og renovasjonsbil etableres innendørs i f_UFT1. Det må sikres minimum fire meter fri høyde for renovasjonsbil.

§ 5 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

5.1 Byggehøyder, byggegrenser og BRA

Samlet BRA skal ikke overskride 24 020 m². Areal for parkering, boder, tekniske rom og trapp og heis under terreng medtas ikke. Overdekket parkering på terreng medtas.

BRA for bolig er 18 280 m².

Det tillates maks. 1250 m² dagligvarehandel.

Det tillates maks 500 m² annen detaljhandel.

Det tillates maks. 2000 m² tjenesteyting, inkludert post i butikk.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene på plankartet. Inntrukne etasjer plasseres som vist med byggelinje på plankartet.

Maks byggehøyde for hvert delfelt er angitt på plankartet. Alle tak skal være skrå med en vinkel på 10-20 grader, med unntak av BFT1 og BFT2 hvor det tillates vinkler på minimum 5 grader.

Fasadene på gateplan mot Hillevågsveien og Sandvikveien skal ha publikumsrettede funksjoner med min. 4 m innvendig nettohøyde. Fasadene skal utføres i min. 50 % transparente materialer i en høyde på 2 meter målt fra gateplan. Inngangspartiene skal være på nivå med fortauet. Boligenes inngangspartier skal være inntrukket fra gate.

5.2 Boligbebyggelse (B1, B2, f BU1, f BU2, B3, BFT1, BFT2, BG)

Det tillates maks. 186 boliger innenfor planområdet.

Boligene skal variere i boligtype og –størrelse, fra 1-roms på 40 m² til 3-5 roms på 120+ m². 47 % av boligene skal ha større bruksareal enn 80 m². 80% av boligene skal være 55 m² eller større. Ingen boliger skal ha mindre bruksareal enn 40 m².

Ingen boliger skal være ensidige mot Hillevågsveien eller Sandvikveien. Minimum ett soverom eller stue i hver leilighet skal ha vindu mot en stille side. For maks. 4 boenheter innenfor B2 og maks. 5 boenheter i B3 tillates inntil 57 dB på minst støyutsatte fasade.

Alle boliger skal ha et privat uteoppholdsareal, balkonger/takterrasse/innglassede balkonger medregnet, på minimum 6 m².

Det kan etableres nettstasjoner innenfor bestemmelsesområdene #2 (i B2 og BFT2/f_UFT3), med atkomst fra Sjøhagen.

5.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg (f BKT)

Aralet f_BKT skal benyttes til felles nedgravde avfallsbeholdere.

5.4 Uteoppholdsarealer (f BUT)

Uteoppholdsarealet er felles for alle felt og skal utformes i samsvar med landskapsplan. Området skal opparbeides parkmessig men urbant, og skal ha universelt utformede gangtraseer.

5.5 Lekeplass (o BLK1, o BLK2, f BLK3, f BLK4)

o_BLK er offentlig kvartalslekeplass.

f_BLK er felles sandlekeplasser for alle boliger i planområdet.

Lekeplassene skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen.

Områdene skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle.

5.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BFT1, BFT2, f UFT1, f UFT2, f UFT3, FT)

BFT tillater formålene bolig, forretning og tjenesteyting.

UFT tillater formålene uteoppholdsareal, sandlekeplass, forretning og tjenesteyting.

FT tillater formålene forretning og tjenesteyting.

BFT1, BFT2 og f_UFT1 skal ha hovedinngang fra Hillevågsveien.

Det skal opparbeides sandlekeplass på f_UFT2.

BFT1 skal ha inntrukket 1. etasje mot Hillevågsveien som vist med byggelinje på plankartet, med minimum 3,5 meter fri høyde under overbygget areal.

Uteoppholdsarealet på f_UFT1 og sandlekeplassen på f_UFT2 er felles for alle felt. Uteoppholdsarealet på f_UFT3 er felles for beboere i BFT2. Disse uteoppholdsarealene ligger på lokk og må dimensjoneres for et vekstlag på min. 1,2 meter. Lekeplassen på f_UFT2 skal opparbeides iht. krav til kvartalslekeplass inntil kvartalslekeplass o_BKL er ferdig opparbeidet.

5.7 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål (BG)

BG tillater formålene bolig og gangveg. Det skal etableres en offentlig, universelt utformet gjennomgang gjennom boligbebyggelsen. Fri høyde på den offentlige gangforbindelsen mellom o_ST2 og o_SGG1 skal være minimum 3,5 meter.

f_BU1 og f_BU2 er kombinert bolig og uteoppholdsareal. Boligdelen er del av boligblokkene B1 og B2, og skal ha inntrukket 1. og 2. etasje. Arealene under f_BU1 og f_BU2 er felles for den enkelte boligblokk, og skal opparbeides i tråd med, og være visuelt sammenhengende med, tilgrensende felles uteoppholdsarealer.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl § 12-5, nr. 2)

6.1 Kjøreveg (o_SKV1 og o_SKV2)

Veg angitt med o_SKV skal være offentlig.

6.2 Fortau (o_SF1, o_SF2, o_SF3)

Fortau skal være offentlige og fri for hindringer. Det skal plantes trær langs fortau i Sjøhagen.

6.3 Torg (f_ST1, o_ST2)

Det skal sikres en åpen gangsoner over torget til gjennomgangen i bebyggelsen, BG.

Torg o_ST2 skal være offentlig.

Torg f_ST1 skal være felles for forretning og tjenesteyting innenfor BFT2. Torget kan benyttes til uteservering og det kan etableres inntil 40 sykkelparkeringsplasser.

6.4 Gangveg/gangareal (o_SGG1, o_SGG2, o_SGG3, f_SGG4)

o_SGG1-3 er offentlig, og skal utformes i henhold til krav om universell utforming.

f_SGG4 er felles trapp mellom f_BKT og f_BUT.

6.5 Parkering (o_SPP)

o_SPP skal være offentlig parkering for bil og/eller sykkel.

§ 7 Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

7.1 Park (o_GP1, o_GP2, o_GP3)

o_GP1-3 skal være offentlige, og inngå som en del av planlagt fremtidig parkvei.

§ 8 Hensynssoner (pbl § 12-6)

8.1 Sikringssone. Frisikt H140

I området skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

Frisiktsonen gjelder for avkjørsel til parkering/varelevering/renovasjon på nivå under regulert nivå.

§ 9 Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)

9.1 Bestemmelsesområde #1: Parkeringsanlegg

Parkeringsanlegg plasseres under nytt terreng og på bakkeplan under ny bebyggelse.

Parkeringsareal i 1. etasje skal brukes til felles parkering for nærings- og boligarealene.

Parkeringsareal under bakkeplan er forbeholdt beboerne.

Avkjørsel til parkering/varelevering/renovasjon er angitt med pil på plankartet.

Parkeringsplasser skal være oppmerket før parkeringsanlegget tas i bruk.

Kjelleretasjer kan også inneholde boder for beboere.

9.2 Bestemmelsesområde #2: Nettstasjon

I områdene avgrenset av bestemmelsesgrensene under B2 og BFT2/f_UFT2 kan det plasseres nettstasjoner på 5x5 meter på bakkeplan. Nettstasjonene skal ha fri adkomst for lastebil.

