

Bestemmelser for plan 2632, detaljregulering for Hillevågsveien 59-63, Hillevåg bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 30.09.2019 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.

§ 2 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 nødeter, gangforbindelser m.m.), høyder på terreng, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier. Fordrøyning av overvann skal løses innenfor tomtegrensene. Det skal dokumenteres at krav til blågrønnfaktor på 0,7 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, adkomst, 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. Eksakt høyde på støyskjermer skal angis. Opparbeidingen skal følge norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Tekniske planer for samferdselsanlegg

Trafikkanlegg (kjøreveg, gangveg, annen veggrunn m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av kommunen før tiltaket kan iverksettes.

Miljøoppfølgingsprogram/mobilitetsplan

Miljøoppfølgingsprogram og mobilitetsplan som angitt i kommuneplanens bestemmelser skal følge byggesaken i forbindelse med rammesøknad.

Det skal ved utforming, utbygging og bruk av området, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Støy

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

Anleggsperiode

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomst, 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.

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.

Skole- og barnehagekapasitet

Før det kan gis rammetillatelse skal det være dokumentert tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i området.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

Innenfor området skal det etableres bygg for konsentrert bolig- og næringsbebyggelse med tilhørende uteområder og parkeringsanlegg.

Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Det tillates oppført bebyggelse med utnyttelse på maks. 2050 m² BRA.

Ved beregning av BRA skal følgende arealer under terreng ikke medregnes: arealer til parkering, vertikalkommunikasjon, boder og tekniske rom.

Maks byggehøyder er angitt på plankartet.

Parkering

Det tillates maksimum 1,0 parkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering. For næringsarealer tillates maksimum 1,0 parkeringsplasser per 100 m² BRA. Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilfredsstillende krav til HC parkering. Det skal være minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet og minimum 3 per 100 m² BRA næring.

Det legges opp til at det skal være kapasitet på strøminntaket samt føringsveier til å kunne installere ladestasjoner for elbiler på alle boligparkeringsplasser, slik at de beboerne som ønsker det enkelt kan få satt opp ladepunkt for egen regning.

All parkering skal være i lukket anlegg under bakken med unntak av sykkelparkering for næringsdelen, som kan plasseres i tilknytning til inngangspartiene.

Arkitektonisk utforming

Nytt bygg skal utformes og tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til materialvalg, fargebruk og utforming. Nytt bygg skal ha variert takform. Hovedkledning skal være tre eller trebasert materiale. Det kan brukes platekledning i byggets første etasje. Fasadene mot vest og øst skal brytes opp i 6 vertikale deler. Hver del skal utformes med et felt med mørk fasadekledning, omkranset av brede bånd i lysere tre, som står i tydelig relieff til de mørke partiene. Balkonger skal utføres i glass og samme lyse tremateriale som i fasadekledningen. Eventuelle beslag skal utføres i sink eller kobber. På trappetårn mot nord øst skal fasadene kles med innslag av levende vegetasjon i alle etasjer. Mot Hillevågsveien skal inngangspartiene være inntrukne.

Nytt bygg skal etableres innenfor byggegrenser vist i plankart. Byggegrense sammenfaller med formålsgrense. Bebyggelse og anlegg skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Terrengforskjeller skal fortrinnsvis tas opp i

form av skrånende flater. Lave terrengmurer, trapper og andre mindre tilpasninger av eksisterende terreng kan tillates.

Det tillates at balkonger krager inntil 1,5 m ut over byggegrense mot vest, dersom minste høyde fra bakken til bygningsdel er 3,0 m eller mer. Parkeringskjeller kan etableres under terreng under uteoppholdsareal, lekeplass og bebyggelse.

Oppgang til takterrasse og heismaskinrom tillates å overstige maks kotehøyde med opp til 2,7 m.

Overbygget areal mot fortau langs fv. 44 skal opparbeides som en utvidelse av fortauet, med trinnfri overgang og uten bruk av skjermer eller gjerder.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål KB

Bebyggelsen skal tilrettelegges for vannbåren varme.

Bolig

Det tillates inntil 18 boenheter, fordelt på 2. til 5. etasjer.

Maksimalt 20 % av boenhetene kan være mindre enn 55 m² BRA, minimum 40 % skal være over 80 m², og ingen leilighet kan være under 40 m².

Alle leiligheter skal ha minst 1 soverom mot stille side.

Alle boligene skal utformes som tilgjengelig boenhet.

Boligene skal ha inngang fra østsiden.

Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal på min. 6 m² med gode solforhold. Alle boenheter skal ha tilgang til takterrasse. Takterrassene skal ha variert utforming og innslag av vegetasjon.

Kontor/forretning/tjenesteyting

I første etasje tillates det etablert næringslokaler i form av tjenesteyting, detaljhandel, kontor, hotell og bevertning.

Det tillates maksimalt 270 m² BRA detaljhandel.

Næringsetasje skal ha minimum 3,0 m netto høyde innendørs.

Næringslokalene skal ha hovedinngang fra Hillevågsveien.

Lokalene skal deles opp i to deler, med en gjennomgang til vestsiden av bygget imellom.

Renovasjon og varelevering for næringsdelen skal løses fra tilliggende gatenett (Bispeladegård).

Støyskjerming

Det skal etableres støyskjermer for uteområder mot nord og sør.

Skjermene skal utformes i tre og ha samme kledningstype som hovedbygget i planen.

Renovasjonsanlegg f_RE

Området er felles for boligene i planen og skal opparbeides med nedgravde avfallsbeholdere som anvist i plankartet. Atkomstveien vil være sperret under tømning.

Lekeplass f_L og uteoppholdsareal f_UT1 og f_UT2

Innenfor områdene skal det etableres sandlekeplass og uteoppholdsareal i tråd med godkjent utomhusplan. Områdene skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset ulike årstider, samt brukere med ulike funksjonsnivå og alderssammensetning. Det tillates ikke sykkelparkering på uteoppholdsareal.

Felt f_L, f_UT1 og f_UT2 er felles for bolig- og næringsbebyggelsen innenfor planområdet.

Felt f_L, f_UT1 og f_UT1 skal dimensjoneres for brannbil.

Det skal tilrettelegges for gangatkomst til bygget over f_UT1, f_L og f_VG2.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle samferdselsarealer skal opparbeides iht. kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland. Veganleggene skal opparbeides etter detaljplaner (tekniske tegninger) godkjent av kommunen. Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

Kjøreveg f_KV1 og f_KV2

Området skal benyttes som kjøreveg.

f_KV1 er felles atkomstveg for felt KB og gnr/bnr 21/502. f_KV2 er felles veg for felt KB.

Annen veggrunn – grøntareal f_VG1-3

Arealene skal beplantes.

f_VG3 skal utformes som en skråning og beplantes. Forstøtningsmurer tillates mot nedkjøringsrampe.

Rekkverk i forlengelsen av forstøtningsmur rundt f_VG2 skal utføres i et transparent materiale, slik at sikt mot nedkjøringsrampe ivaretas. Det skal tilrettelegges for en gangforbindelse over f_VG2, mellom f_UT1 og f_KV1.

§ 5 Hensynssoner

Sikringssone frisikt (H140)

Innenfor hensynssone frisikt skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaners planum.

§ 6 Rekkefølgekrav

Samferdselsarealer, parkering, uteoppholdsareal, lekeplass og renovasjonsanlegg vist i planen skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse innenfor området kan tas i bruk.

Lekeplassen ved Haugvaldstadminde skal utvides mot øst innenfor regulert område, og oppgraderes slik at lekeplassnormens funksjonskrav til kvartalslek er oppfylt.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres tilstrekkelig strømforsyning til utbyggingen.