

VEDTATT

Reguleringsbestemmelser for plan 2647, detaljregulering for Jernalderveien 40, Madla bydel

av Stavanger bystyre 09.12.2019
i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12

Vedtatt av Stavanger bystyre 09.12.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for nærbutikk, nærservice, bolig og parkering.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Parkering

Parkering skal etableres i parkeringsanlegg under bakken.

Det stilles krav om maks 1 bilparkeringsplass per boenhet og 0,2 til gjesteparkering. Til næringsareal/skole stilles det krav om maks 31 bilparkeringsplasser. Det tillates oppføring av boder og sykkelparkering.

Gjesteparkering og parkering tilknyttet forretning skal være offentlig tilgjengelig.

Minimum 5 prosent av parkeringsplassene skal tilrettelegges for handikappede og samtlige parkeringsplasser skal tilrettelegges for fremtidig bruk av elbiler.

Innenfor planområdet skal det legges til rette for minimum 3,0 sykkelparkeringsplasser per boenhet i fellesanlegg og minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA næringsareal. Det skal anlegges minimum 10 sykkelparkeringsplasser for gjester på bakkenivå i nærheten av inngang for bolig og næringsarealer.

2.2 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Krav til uteoppholdsareal skal primært dekkes innenfor regulert uteoppholdsareal og torg. Minimum 50 prosent av opparbeidet uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende solforhold 21. juni kl. 18.00 og 21.mars kl. 15.00.

Ved utforming av felles uteoppholdsareal skal det legges til rette for gode møtesteder for ulike aldersgrupper.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

3.1 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 krav til blågrønnfaktor 0,5 kan oppnås. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse gis.

3.2 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 i Sør-Rogaland. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

3.3 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Trafikkanlegg skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten (Park og vei) før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

3.4 Støy

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 L_{den}, jf. T-1442. Det tillates overskridelser av støygrensen for areal innenfor f_T1.

3.5 Anleggsperiode

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en trafiksikkerhetsplan for anleggsfasen. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering, sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafiksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. Rektor ved tilgrensende skole skal ha mulighet til å komme med innspill til trafiksikkerhetsplanen.

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

3.6 Kvartalslek

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved detaljert plan for kvartalslek. Kvartalslek skal fortrinnsvis etableres innenfor tilgrensende eiendom 38/2167, sør for etablert barnehage, med en størrelse på minimum 1,5 daa. Alternativt kan kvartalslek etableres i kombinasjon med sandlek innenfor f_UT1.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (pbl 12-5, 2. ledd nr. 1)

4.1 Renovasjonsanlegg, f_RE1

f_RE1 er felles for boliger innenfor B/F1 og B/F2 og skal opparbeides med nedgravde containere.

4.2 Øvrige kommunaltekniske anlegg, f_KT1

Innenfor areal regulert til øvrige kommunaltekniske anlegg tillates det etablert nettstasjon.

4.3 Uteoppholdsareal, f_UT1

Regulert uteoppholdsareal er felles for boliger innenfor B/F1 og B/F2.

Innenfor f_UT1 skal det etableres sandlek på minimum 150 m² og møteplass med sittemulighet for beboerne. I tillegg tillates det etablert kvartalslek innenfor f_UT1. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå.

Alle uteareal skal bearbejdes for å gi tilgjengelighet for alle, og med materialer av god kvalitet. Asfalt tillates kun der dette er funksjonelt nødvendig.

Dekket under uteoppholdsareal skal dimensjoneres for kjøring med brannbil samt minimum 1,2 m vekstlag slik at det er mulig å etablere høyere vegetasjon der arealet over er regulert til lek og uteopphold.

4.4 Bolig/forretning (B/F1 og B/F2)

Det tillates maks 39 boenheter innenfor B/F1 og B/F2.

Det tillates ikke boenheter som er mindre enn 40 m². Minimum 80 % av boenhetene skal være lik eller større enn 55 m².

Hver boenhet skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 5 m² i form av privat balkong eller terrasse.

Det tillates maks BRA på 3520 m² til bolig og maks salgsareal på 1 000 m² BRA til nærbutikk og maks salgsareal på 500 m² til nærservice innenfor B/F1 og B/F2. I tillegg tillates det felles arealer som f.eks. rampe ned til p-kjeller. Areal under bakken regnes ikke med i BRA.

Det tillates ikke bolig i første etasje.

Det skal etableres egne avfallsrom for næringsdelen.

Fasadene i sokkeletasjene skal utformes med tegl som hovedmateriale. Øvrige deler av bebyggelsen skal utformes med utstrakt bruk av trekledning. Det skal benyttes grønne tak på de deler av bebyggelsen som ikke er takterrasse.

B/F1

Det tillates nærservice i første etasje. Nærservice i første etasje skal ha direkte adkomst fra torg. Det skal være aktive, åpne og publikumsrettede førsteetasjer.

Det tillates sykkelparkering og/eller boder i første etasje.

B/F2

Det skal etableres nærbutikk med salgsflate på maks 1 000 m² BRA i første etasje. Det tillates nærservice i første etasje. Nærbutikk i første etasje skal ha direkte adkomst fra gate. Det skal være aktive, åpne og publikumsrettede førsteetasjer.

Det skal sikres en gangforbindelse på bakkeplan, med 3 meter bredde, mellom f_GV2 og f_T1 som er åpen for allmenheten.

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

5.1 Veg, f_KV2 og f_KV3.

f_KV2 er felles for B/F1 og B/F2. f_KV2 skal brukes til varelevering.

f_KV3 er felles adkomst for boliger innenfor Jernalderveien 32 og 34

5.2 Veg, o_KV1.

Alle offentlige vegger skal opparbejdes iht. kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland. Gangfelt innenfor o_KV1 skal utformes som opphøyde gangfelt med intensiv belysning.

o_KV4 skal utformes som av- og påstigningslomme for tilgrensende barneskole.

5.3 Fortau, o F1

Ved etablering av o_F1 skal eksisterende tre-rekke innenfor o_AVG1 bevares. For å ivareta trærnes rotsystem tillates det ikke arbeid i grunnen.

5.4 Torg, f T1

f_T1 er felles for B/F1 og B/F2.

Innenfor f_T1 skal det etableres et torg. Det skal legges til rette for opphold og området skal opparbeides med sittemuligheter og beplanting. Det skal etableres et lekeområde innenfor torget. Det tillates uteservering i tilknytting til næring i felt B/F1 og B/F2.

Området skal være åpent for allmenheten.

5.5 Gangvei, f GV1 og f GV2

f_GV1 er felles for B/F1, B/F2 og Jernalderveien 32 og 34.

f_GV2 er felles for B/F1 og B/F2, men skal være åpen for allmenheten.

5.6 Annen veggrunn grønt, o AVG1- o AVG5

Områdene regulert til annen veggrunn grønt skal beplantes.

5.7 Annen veggrunn grønt, f AVG6 - AVG12

Områdene regulert til annen veggrunn grønt skal beplantes.

f_AVG6 - AVG11 er felles for B/F1 og B/F2.

f_AVG12 er felles for boligene innenfor felt B1 og B2 i plan 2296.

Innenfor f_AVG7 skal det etableres beplantning/gjerde i avgrensningen mot f_KV2.

Innenfor f_AVG11 skal det etableres beplantning som skal fungere som buffer mellom avfallscontainere og boligbebyggelse.

§ 6 Hensynssoner (pbl 12-6)

6.1 Sikringssone. Frisikt H140

I områder regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt mellom 0,5 og 3,5 meter over tilstøtende vegbaner. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer.

§ 7 Bestemmelsesområder

7.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg - Parkeringskjeller

I bestemmelsesområdet kan det anlegges parkeringskjeller under bakken. Der anlegget ligger under uteoppholdsarealer skal det dimensjoneres for å tåle minimum 1,2 meters jordoverdekning, med unntak av skråninger som skal ta opp terrengforskjeller.

Parkering skal etableres i parkeringsanlegg under bakken. Det tillates parkering under B/F1, B/F2, f_GV2 og deler av areal regulert til felles uteoppholdsareal.

Parkeringsanlegget skal ha adkomst fra Jernalderveien.

Parkeringsanlegget skal utformes slik at det legges til rette for kobling av p-kjeller mot sørøst på et senere tidspunkt.

§ 8 Rekkefølgekrav

- 8.1 f_UT1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger kan gis.
- 8.2 Det skal være opparbeidet kvartalslek før brukstillatelse for boliger kan gis. Kvartalslek skal fortrinnsvis etableres innenfor tilgrensende eiendom 38/2167, sør for etablert barnehage, men en størrelse på minimum 1,5 daa. Alternativt kan kvartalslek etableres i kombinasjon med sandlek innenfor f_UT1.
- 8.3 Jernalderveien, o_KV1, o_F1 – o_F5, og opprustning av kryss i Jernalderveien/Madlavollveien skal være opparbeidet før igangsettelsestillatelse for B/F1 og B/F2 kan gis.
- 8.4 Av- og påstigningslomme, o_KV4, for tilgrensende barneskole skal opparbeides før brukstillatelse for B/F1 og B/F2 kan gis.
- 8.5 Eksisterende VA-ledninger i Jernalderveien skal omlegges før brukstillatelse for B/F1 og B/F2 kan gis.
- 8.6 Det skal dokumenteres om det er behov for nettstasjon ved byggesøknad. Ved behov stilles det krav om opparbeiding av nettstasjon før brukstillatelse for B/F1 og B/F2.
- 8.7 Alle fellesarealer skal være opparbeidet før brukstillatelse for B/F1 og B/F2 kan gis.