

# Reguleringsbestemmelser for plan 2669, detaljregulering for Krossbergveien trelasthandel, Madla og Kvernevik kommunedel

## VEDTATT

av Stavanger kommunestyre 31.05.2021  
i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 31.05.2021 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

### § 1 Formål

Hensikten med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å tilrettelegge for etablering av Krossbergveien trelast, herunder gi rammer for ny bebyggelse, ny atkomst fra Krossbergveien samt nye interne kjøreveier med fortau.

### § 2 Fellesbestemmelser

#### 2.1 Krav til kvalitet

Tiltaket skal utformes slik at området fremstår som et arkitektonisk, helhetlig område. Tiltaket skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for de eksisterende naturgitte og bygde omgivelser. Skilt og reklame skal fremstå som en integrert del av fasadeuttrykket.

#### 2.2 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tiliggende arealer.

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og valg av løsning skal begrunnes. Valgt løsning skal være godkjent av Vann- og avløpsetaten/ VA Stavanger kommune før det gis tillatelse til tiltak.

#### 2.3 Blågrønnfaktor [BGF]

Min. krav for BGF er 0,5. Ved søknad om rammetillatelse skal der redegjøre for blågrønnfaktor og hvordan byggetrinn bidrar til å oppnå kravet.

For at oppnå blågrønnfaktor på 0,5 forutsettes bl.a. følgende tiltak:

- Overvann fra alle arealer med fastbelegg føres til vegetasjonsarealer (regnvannsbed).
- Vegetasjonsarealer etableres på sørvest-, nordvest- og sørøstsider av bygget. Ca. 50% av disse arealene skal utvikles som regnvannsbed. Arealer skal beplantes med en blanding av buskfelt og stedege arter.
- En grønn vegg skal etableres på byggets sørøstlige fasade hvor klatreplanter skal dekke ca. 50% fasadeoverflaten.
- Alle takoverflater skal dekkes med sedumtak.
- Det skal etableres ca. 39 stk. nye trær på tomten, 33 stk. skal være av storvokste arter og skal får vekstforhold som gir mulighet for optimal vekst.

#### 2.4 Håndtering av matjord

Plan for håndtering av matjord må være klar og godkjent av kommunal fagavdeling før rammetillatelse kan gis. Bruk av overskudd av matjord på landbruksareal skal skje på områder hvor dette er godkjent etter særregelverk. Overskudd av matjord fjernes før anleggsarbeidet igangsettes og mellomlagres eller legges ut på jordbruksareal der matjorden kan nyttes på en landbruksfaglig tilfredsstillende måte. Matjorden skal, så langt det er mulig, benyttes til grøntområdene i planområdet eller brukes på tilgrensende/lokale landbrukseiendommer. Før matjord fjernes fra opphavseiendommen skal det tas prøver for påvisning av eventuell forekomst av gul/hvit potetcystenematode («potetål») og analyseresultatene sendes kommunen og Mattilsynet i god tid før tiltaket påbegynnes.

All matjord som tas bort skal reetableres for landbruk. Ved uttak, mellomlagring og tilbakelegging av jord skal jordsjiktene separeres slik at en unngår innblanding av daujord fra djupere lag.

#### 2.5 Kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner blir oppdaget i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgående, og fylkeskonservator varsles, jf. Lov om Kulturminner § 8, 2.

ledd. Det automatisk freda kulturminnefeltet id. 169976 med 5 meter sikringszone skal gjerdes inn med et solid gjerde av stålnett før anleggsstart. Inngjerdingen skal gjelde hele anleggsperioden for å forhindre skade på/ødeleggelse av kulturminnet, jf. kulturminneloven §3.

### § 3 Krav til søknad om byggetillatelse

#### 3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 for hele planområdet.

Planen skal fastsette hovedbruk av arealene, herunder parkeringsområder for bil og sykkel, plantefelt og vegetasjonsskjermer, torget ved hovedinngang og koblinger til gangforbindelser utenfor planen, trafikkarealer for nødetaer m.m.

Høyder på terreng samt overordnet overvannshåndtering og flomveier skal vises. Det skal dokumenteres at krav til blågrønnfaktor 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, eventuell møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av snø/sand) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer.

Den tekniske utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

### 3.3 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Trafikkanlegg (kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

### 3.4 Miljøoppfølgingsprogram / mobilitetsplan

Miljøoppfølgingsprogram og mobilitetsplan som angitt i kommuneplanens bestemmelser punkt 1.14 og 2.6, skal følge byggesaken i forbindelse med rammesøknad. Miljøoppfølgingsprogrammet og mobilitetsprogrammet følger i eget vedlegg.

### 3.5 Støy

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold og plan for eventuelle avbøtende tiltak. Dette for å sikre at støy fra virksomheten innenfor BF mot omgivelsene er innenfor grenseverdiene.

### 3.6 Grunnundersøkelser

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge grunnundersøkelser som kartlegger eventuell forurensning av grunnen og nødvendige tiltak.

Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives detaljert som del av en søknad om igangsettelse og være utført før gravearbeid kan starte.

### 3.7 Anleggsperiode

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 trafiksikkerheten 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.

## § 4 Bebyggelse og anlegg

### 4.1 Formål forretning

BF er areal for trelasthandel. Maksimal tomteutnyttelse for BF er 8500 m<sup>2</sup> BRA. Maksimal gesimshøyde er vist i plankart med bestemmelsesgrenser. Innenfor BF skal maksimalt bruksareal for salg av ikke plasskrevende varer være begrenset til 1000 m<sup>2</sup> BRA. Slike varer skal ha naturlig tilhørighet til hovedvaregruppen.

Innenfor BF tillates etablering av vaskehall for biler som er tilgjengelig for butikkens kunder innenfor butikkens normale åpningstid.

## § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Tiltak som berører rv. 509 Revheimsveien skal oversendes vegmyndighet til gjennomsyn.

### 5.1 Kjøreveg (o KV1, f KV2)

O\_KV1 er kjøreveg.

F\_KV2 er felles kjøreveg for BF.

### 5.2 Parkeringsplass (f PA)

F\_PA benyttes til bilparkering. Det kan opparbeides maksimalt 47 bilparkeringsplasser.

### 5.3 Torg (f T)

Arealet skal sikre trafiksikker tilgang til hovedinngang for gående og syklende.

Det skal opparbeides 30 sykkelparkeringsplasser med tak på torg.

Deler av torget kan opparbeides til overvannshåndtering, for å oppnå tilfredsstillende BGF.

### 5.4 Fortau (f F1, f F3, o F2)

Fortau er vist med bredde på plankartet, og skal opparbeides i henhold til vegnorm for Sør-Rogaland.

### 5.5 Gang-/sykkelveg (o GS1)

Gang-/sykkelveg er vist med bredde på plankartet, og skal opparbeides i henhold til vegnorm for Sør-Rogaland.

### 5.6 Sykkelanlegg (o SS)

Sykkelveg er vist med bredde på plankartet, og skal opparbeides i henhold til vegnorm for Sør-Rogaland.

### 5.6 Annen veggrunn – grøntareal (VG)

Arealene innbefatter nødvendig grøfteareal / sideareal for o\_KV1, f\_KV2, BF, o\_GS1, f\_F1, f\_F3 og o\_F2. Arealene skal beplantes med stedegen vegetasjon.

### 5.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o VT3 -4)

Opphøyet trafikkøy. Gangfeltet skal intensivbelyses.

### 5.8 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o VT1 og o VT2)

Annen veggrunn, tekniske anlegg. Arealene skal beplantes med stedegen vegetasjon.

## § 6 Grønnstruktur

### 6.1 Vegetasjonsskjerm (f VS1-2)

- f\_VS1-2 er vegetasjonsskjermer, og skal beplantes med min. 39 trær, hvorav 33 stk. skal være av storvokste arter.
- f\_VS1 skal følge terreng, og fungere som en buffersone/vegetasjonsskjerm mellom BF og eksisterende bebyggelse.
- f\_VS1 skal ligge mellom bygg for trelast og Krossbergveien, og skal fungere som regnbed og visuell vegetasjonsskjerm. Arealet skal beplantes med blandet, stedegen vegetasjon.
- f\_VS2 skal ligge mellom bygg for trelast og jordbruksland mot nord-øst, og skal fungere som regnbed og visuell vegetasjonsskjerm. Arealet skal beplantes med blandet, stedegen vegetasjon.

## § 7 Hensynssoner

Frisiktsone skal ha fri sikt 0,5 meter over vegghøyde ved tilstøtende veier.

## § 8 Bestemmelsesområder (#1, 2# og #3)

- Innenfor # 1 skal det etableres avkjørsel til bensinstasjon når bussveien etableres i Revheimsveien.
- Innenfor #2 beholdes avkjørsel til bensinstasjon fram til etablering av bussvei i Revheimsveien.
- Innenfor #3 skal nettstasjon etableres. Nettstasjonen skal ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold og direkte kjøreatkomst hele døgnet for stor lastebil.

## § 9 Rekkefølgebestemmelser

- Før det gis ferdigattest til nytt tiltak innenfor BF, må Krossbergveien mellom Revheimsveien og Krossbergveien 19 være opparbeidet i henhold til plan 2309.
- Før det gis ferdigattest til nytt tiltak innenfor BF, må f\_VS1-2, f\_T, o\_F2, f\_F1 og f\_F3, f\_VG, o\_VG, o\_KV1, f\_KV2, o\_SS, o\_VT1-4 og o\_GS1 være ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplan.
- Før det gis ferdigattest til nytt tiltak innenfor BF, skal det etableres opphøyd og intensivbelyst gangfelt over Krossbergveien ved Revheimsveien.