

VEDTATT

av Stavanger kommunestyre 14.09.2020
i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12

Reguleringsbestemmelser for plan 2681. Detaljregulering av Slettmyrveien 31

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 14.09.2020 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for boligbebyggelse i form av leilighetsbygg, samt sikre tilhørende funksjoner som vei, parkering, uteområder mm.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Arkitektur/estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. Nytt leilighetsbygg skal ha tre som kledningsmaterial.

§ 2.2 Universell utforming

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

Beplantning skal ikke virke miljøhemmende, dvs. til sjenanse for mennesker med astmatiske eller allergiske plager.

§ 2.3 Støy, adkomst og skilting i anleggsperioden

Det skal sikres tilfredsstillende støyforhold under anleggsperioden. jf.T-1442. Det må tas hensyn til fremkommelighet og sikkerhet for myke trafikanter under anleggsperioden. Under anleggsperioden skal det settes opp tydelig skilting slik at det fremgår hvor varelevering skal skje, og at området er et anleggsområde.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

§3.1 Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for hele planområdet og redegjørelse for blågrønn faktor (BGF) med en minimumsverdi på 0,7. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, overvannshåndtering, materialbruk, beplantning, møblering, belysning, sykkelparkering, og andre faste elementer, samt overgang mellom fellesareal og privat uteplass. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. Utomhusplaner skal utarbeides av fagkyndige og være godkjent av kommunen (parkavdeling) før igangsettingstillatelse kan gis.

§3.2 Tekniske planer for veg, vann og avløp og renovasjon utarbeides for hele planområdet, og skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

Teknisk plan for vann og avløp skal være i tråd med dokumentet «illustrasjoner av prosjektendringer» og skal inneholde tiltak for å begrense overvann inn på naboeiendommer i sør i en flomsituasjon. Lekeplassen kan tilrettelegges slik at den kan benyttes som fordrøyningsbasseng i en flomsituasjon.

§3.3 Nødvendige geotekniske vurderinger skal gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse. Ved funn av forurenset grunn, skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av Stavanger kommune ved fagavdeling for renovasjon.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Boliger - blokkbebyggelse

Innenfor BBB1 tillates oppført leilighetsbygg i opptil 3 etasjer med saltak.

Byggegrense sammenfaller med formålsgrense for BBB1 hvor ikke annet er angitt.

Maksimalt tillatte %-BRA er 85 %. Areal for parkeringskjeller medregnes ikke i BRA.

Byggverket tillates oppført med maksimal mønehøyde på kote +35,0.

- 3 etasjers seksjon tillates oppført med mønehøyde på kote +35,0 og gesimshøyde på kote +32,8.
- 2 etasjers seksjon tillates oppført med mønehøyde på kote +32,0 og gesimshøyde på kote +29,8.

Parkering skal finne sted i felles parkeringskjeller. Det skal avsettes 1 parkeringsplass per boenhet samt 0,2 gjesteparkingsplasser per boenhet. 1 av gjesteparkeringene skal være avsatt til HC-parkering, og min. 50 % av parkeringsplasser skal tilrettelegges for lading av elbil. 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.

Sykkelparkering skal finne sted i felles parkeringskjeller og nær hovedinngang. Det skal avsettes 3 sykkelparkeringer per boenhet. Min. 5 % av sykkelparkeringer skal avsettes til gjesteparkering og plasseres nær hovedinngang. Resterende sykkelparkeringer skal finne sted i felles parkeringskjeller.

§ 4.2 Renovasjon

Det skal etableres renovasjonsanlegg i form av avfallsdunker innenfor areal f_BRE1.

§ 4.3 Uteoppholdsareal

Alle leiligheter skal ha privat uteoppholdsareal på terrasse eller balkong innenfor byggeområdet. Uteoppholdsareal på bakkeplan f_BUT1 er felles for leilighetsbygget, og skal opparbeides iht. norm for utomhusanlegg i sør-Rogaland. På vestre del av f_BUT1 skal det oppføres tiltak for åpen overvannshåndtering samt lukket fordrøyningsmagasin i grunnen. Tiltaket skal sikres for å unngå drukningsfare.

§ 4.4 Lekeplass

Det skal etableres felles lekeplass f_BLK1 som angitt på plankart. Lekeplass skal opparbeides iht. norm for utomhusanlegg i sør-Rogaland.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§5.1 Veg

Kjøreveg f_SKV1 skal fungere som adkomst til parkeringskjeller.

§ 6 Grønnstruktur

§6.1 Turvei

Turvei o_GT1 skal gruslegges og sikre adkomst til vestliggende grøntområde.

§7 Hensynssoner

§7.1 Frisikt

I område regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5m-3m over tilstøtende veibane.

§ 8 Bestemmelsesområde

§8.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det anlegges felles parkeringskjeller.

§ 9 Rekkefølgekrav

§9.1 Nytt forsyningsnett for strøm må være satt i drift for ny bebyggelse før det kan gis brukstillatelse.

§9.2 Vann og avløp skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse.

§9.3 Turvei o_GT1, lekeplass f_BLK1 samt uteoppholdsareal f_BUT1 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse. Turvei skal opparbeides som vist på plankartet og videre fra Gnr. 15, Bnr. 39 over friområdet til Kolheisvingen.