

Stavanger kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLAN 2513P, DETALJREGULERING FOR
FELT B7 I PLAN 1731 TASTARUSTÅ. TASTA BYDEL

Datert: Kultur og byutvikling 01.11.2016

Sist revidert: Kultur og byutvikling 08.03.2017

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende uteområder og parkeringsanlegg samt opparbeidelse av kvartalslek.

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Ved søknad om tiltak i området, med unntak tiltak i felt E, skal det foreligge:

2.1 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 for trafikkarealer og grønnstruktur. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer, samt overgang mellom fellesareal og privat uteplass. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Utomhusanlegg skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med [norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland](#).

2.2 Tekniske planer og redegjørelse for blågrønn faktor

Sammen med søknad om tiltak skal tekniske planer for vei og VA foreligge og redegjørelse for blågrønn faktor (BGF). Trafikkanlegg (kjøreveg, torg, gang- og 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.

2.3 Formingsveileder

Føringer gitt i Formingsveileder (datert 21.03.2017) skal legges til grunn ved søknad om tillatelse.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 3.1. Før igangsettingstillatelse skal plan for trafikk i anleggsperioden, i og utenfor planområdet, være godkjent av kommunen.

- 3.2. Offentlig kvartalslek skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest til boligene i rekkehus og lavblokk gis.
- 3.3. Alle offentlige arealer og felles anlegg, inkludert tilrettelagt grunn o_GS6 for tilkomst for gnr/bnr 28/3704 og 28/3527 skal være ferdig opparbeidet før boligene i rekkehus og lavblokk kan tas i bruk. Beplantning som er avhengig av vekstsesong kan utsettes til første vekstsesong etter gitt brukstillatelse.
Unntatt fra krav om opparbeidelse er felles vei f_v. Regulert felles veg f_v må opparbeides, oppmåles og klausuleres for de aktuelle tomtene før brukstillatelse for ny bolig på gnr/bnr 28/3704 blir gitt.
- 3.4. Etter opparbeidelse av o_GS6 skal Rustaveien stenges for biltrafikk nordøst fra felles avkjørsel f_v og ved Randabergveien. Dette for å hindre bilkjøring i Rustaveien og gjennomkjøring til Rustabakken.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, slik som vist i formingsveileder datert 21.03.2017. Det skal være harmoniserende materialbruk og enhetlig/harmoniserende fargebruk innenfor hele feltet.

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god terrengtilpasning. Bebyggelsen skal ikke overstige/stenge for utsikt fra gangsti/høydedrag i nord.

4.2 Uteareal, lekeplasser, gatetun mm

Lekeplasser, uteareal og gatetun skal utformes variert og med mest mulig grønne arealer, og tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Universell utforming og Norm for utomhusanlegg for Sør-Rogaland skal legges til grunn.

Det skal legges opp til en beplantning med egnede trær og vegetasjon. Beplantningen skal ha en god virkning alle tider av året, med veksling i farger og bladverk.

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.

4.3 Universell utforming

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

4.4 Energiforsyning og miljø

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål.

Alle nybygg i området skal tilknyttes fjernvarme.

Det skal ved utforming og utbygging av området, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt klimavennlige og giftfrie byggematerialer.

Det skal oppnås en blågrønn faktor (BGF) på 0,7.

4.5 Støy

T-1442, kap. 4 skal legges til grunn for bygge- og anleggsfasen.

4.6 Parkering

Alle parkeringsplasser i parkeringsanlegget skal være tilrettelagt for lading av elbiler.

Det skal være maksimalt 1,2 bilplass og minimum 3 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet.

Min. 5% av bilplassene skal være reservert for og tilpasset bevegelseshemmede.

Bilparkering for de boligene i lavblokk og rekkehus skal i hovedsak skje i parkeringsanlegg under terreng. Det skal i tillegg etableres 11 bilparkeringsplasser på terreng for korttids-/gjesteparkering og 3 p-plasser tilpasset bevegelseshemmede.

Leilighetene i lavblokk B1 og B2 skal ha sykkelparkering i parkeringsanlegget. Det skal settes av plass til sykkelparkering på hver rekkehustomt.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Områder for frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger (E)

Det tillates maksimalt 1 boenhet i hver bolig.

Boligens bebygde areal kan være inntil 35 % av tomtens nettoareal hvor ikke annet er begrenset av byggelinjer/soner eller plankart.

Maks. mønehøyde skal være 8,5m. Eventuelle takoppbygg må begrenses til maks 1/3 av husets lengde.

Møneretningen skal være parallell med høydekotene. Byggets utforming skal dokumentere en arkitektonisk god løsning, hvor bygget framstår som en integrert form med omgivelsene.

Terrasser må tilpasses terreng og skal løses uten søyleoppbygg.

Parkering skal dekkes på egen eiendom/tomt. Garasjer skal være maksimalt 36 kvm. Enkelgarasje skal ha maks 3,5 m mønehøyde, målt fra ferdig gulv. Dobbelgarasje skal ha 4m begrensning av mønehøyde.

Grunnmurshøyder skal godkjennes før utbygging kan skje.

5.2 Områder for lavblokk (B1 – B2)

Område B1-B2 tillates bebygd med maksimalt 26 leiligheter. Av disse skal 8 leiligheter ha en størrelse på ca. 90 m² og 18 leiligheter kan være mindre enn 70 m².

B1 og B2 tillates til sammen bebygget med maksimalt 2200 m² BRA. Parkering, boder og tekniske rom under terreng (dvs. der avstand til gjennomsnittlig terreng er 0,5 meter eller mindre) skal ikke medregnes i bruksarealet.

Bebyggelsen inkl. terrasser, balkonger og levegger skal plasseres innenfor regulert byggegrense/formålgrense.

Bygningenes maksimalt tillatte høyder er angitt med kote på plankart. Over angitt kotehøyde tillates heisoppbygg på inntil 1,0 m høyde.

Lavblokkene skal ha variasjon i etasjetall fra 2 til 3 etasjer. Den delen av bygget som går opp i 2 etasjer skal ha pulttak, og den delen som går opp i 3 etasjer skal ha flatt tak.

5.3 Områder for rekkehus (B3 – B10)

B3 – B10 skal bebygges med rekkehusbebyggelse i 2 etasjer (sokkeletasje + hovedetasje). Det tillates ikke ekstraleilighet i boligene. Inngang skal være i hovedetasje. Stue i hovedetasje skal ligge mot syd. Sykkelparkering og sportsboder skal plasseres på hver boligtomt.

Maks BRA for hver boenhet = 140 m² BRA inkl. sportsbod.

Terrasser, balkonger og leegger skal plasseres innenfor formålsgrensene.

Maksimal byggehøyde (høyeste gesims) er angitt på plankartet.

Det tillates pulttak med vinkel mellom 7 - 10 grader. Takform skal være lik for alle boligene. Høyeste gesims skal være mot nord.

Alle boligene i B3-B10 skal ha adkomst til p-kjeller via trapp/heis i felt B1 og B2.

Alle rekkehus skal ha privat uteoppholdsareal (MUA) på 30 m² på inngangssiden av huset.

Ubebygd del av tomte skal opparbeides iht. føringer gitt i formingsveileder, datert 21.03.2017.

Privat uteoppholdsareal (MUA) tillates ikke takoverdekket.

Levegg/gjerde tillates ikke mellom privat uterom mot sør og felles uteareal. Hekk/busker med høyde inntil 1,20 m kan brukes for skjerming av private uterom mot felles uteareal.

5.4 Renovasjonsanlegg

Felles nedgravde søppelcontainere skal plasseres innenfor området regulert til f_RE. Disse skal være felles for alle boligene i rekkehus og lavblokk.

5.5. Uteoppholdsareal

Alle arealer regulert til felles uteoppholdsareal f_U1 - f_U11 skal være felles for alle boligene i rekkehus og lavblokk. Områdene skal opparbeides med tanke på alle aldersgrupper.

5.6 Lekeplasser – Kvartalslekeplass

Offentlig kvartalslekeplass o_LEK3 skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen.

Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå. Området skal være et godt sted å være for alle, også for voksne.

Innenfor f_LEK1- f_LEK2 skal det opparbeides sandlekeplasser iht. Stavanger kommunes lekeplassnorm. Sandlekeplassene skal utformes variert.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjøraveg

Offentlig atkomstveg o_KV skal opparbeides i henhold til veinorm for Sør Rogaland.

Detaljplaner skal godkjennes av Stavanger kommune.

F_v er felles for gnr/bnr 28/3704 og 28/3527.

6.2 Gatetun

Områdene f_GT1- f_GT3 er felles for alle boliger i rekkehus og lavblokk.

Alle arealer regulert til gatetun skal opparbeides slik at de er egnet for bruk til lek, opphold og atkomst for syklende og gående til boligene, oppstillingsplass til brannbil, snuareal, møtelomme. Materialvalg i dekke, møblering, belysning og beplantning skal brukes aktivt for å oppnå dette.

Gatetun f_GT1- f_GT3 skal holdes størst mulig bilfrie, men det er tillatt kjøring til boligene for nødvendig varelevering (f. eks. flyttebil, frakt av møbler o.l.) og utrykningskjøretøy.

6.3 Gang – og sykkelveg

Arealene f_GS1 – f_GS4 er felles for alle boliger i rekkehus og lavblokk.

Felles gang- og sykkelveg f_GS1 – f_GS3 skal holdes størst mulig bilfrie, men det er tillatt kjøring til boligene for nødvendig varelevering og utrykningskjøretøy.

f_GS1 – f_GS3 skal opparbeides i asfalt i 2,0m bredde, med forsterket skulder og grasarmering i forskjellige bredder, og med møtelommer og universell utformet, der dette er mulig.

f_GS4 skal opparbeides i asfalt i 2,0m bredde.

Offentlig gang- og sykkelveg o_GS6 skal opparbeides i henhold til veinorm for Sør Rogaland. Detaljplaner skal godkjennes av Stavanger kommune.

Gnr/bnr 28/3704 og 28/3527 gis tillatelse til utkjøring mot Rustaveien og bilkjøring på o_GS6.

6.4 Gangveg

Områdene f_GV1, f_GV3 - f_GV11 er felles for alle boliger i rekkehus og lavblokk.

Området o_GV2 skal være offentlig.

6.5 Annen veggrunn – grøntareal

f_AVG1 – f_AVG4 er felles for alle boliger i rekkehus og lavblokk.

f_AVG6 er felles for gnr/bnr 28/3633.

f_AVG7 er felles for gnr/bnr 28/3711.

f_AVG5 er felles for gnr/bnr 28/3704 og 28/3527.

Områdene skal beplantes eller opparbeides som del av tilgrensende areal.

6.6 Parkering

Areal avsatt til parkering, f_P1 på terreng skal være felles for alle boliger i rekkehus og lavblokk og benyttes til kortere stans ved henting, besøk og leveranser.

Område f_P2, f_P3, f_P4 HC skal være forbeholdt bevegelseshemmede.

§ 7 Grønnstruktur

7.1 Turvei

Offentlig turveg o_T skal opparbeides iht. turveistandard og prinsippene for universell utforming. Nødvendig kjøring for drift av kvartalslekeplassen er tillatt.

7.2 Friområde

Areal avsatt til friområde o_F og o_F2 skal være offentlig.

§ 8 HENSYNSONER

8.1 Frisiktsoner

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

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

9.1 Felles parkeringsanlegg under terreng

Parkeringsanlegget er felles for alle boliger i rekkehus og lavblokk.

Maksimal utstrekning er angitt med bestemmelsesgrense på plankartet.

Tekniske rom samt boder for felles og privat bruk tillates i anlegget. Leilighetene i lavblokk skal ha sykkelparkering i anlegget. Innvendig høyde skal ikke være mer enn 2,4 m.