

Plan 1765. Reguleringsbestemmelser for Vassøy - Storhaug bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 26.03.2001 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1

Korrigert ved kommunalstyrets behandling av klagesaker, endring vedtatt i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1, nr. 2, 07.03.2002

Endringer datert kultur og byutvikling 15.02.10, sist revidert 03.04.11.

Endret rekkefølgebestemmelser. Vedtatt av Stavanger bystyre 09.05.2011 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

§ 8.1.1. tilføyet og § 9.1. endret iht byutviklingssjefens vedtak datert 29.06.2018 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

§ 1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser er å:

- Legge til rette for en boligutbygging som tar hensyn til Vassøys verdifulle naturressurser og særegne miljøkvaliteter.
- Sikre allmennhetens mulighet for fri ferdsel, rekreasjon og naturopplevelser.

§ 2 REKKEFØLGE AV TILTAK:

2.1 Krav til infrastruktur/samfunnstjenester

2.1.1 Boligbygging kan bare tillates i den grad det er tilfredsstillende tilgang på offentlig service i form av fastlandsforbindelse (fergekapasitet*), skoleplass og barnehage. Detaljplanene for feltene B1-5, kan bare godkjennes på grunnlag av dokumentasjon av at disse vilkårene er oppfylt.

* Tilfredsstillende fergekapasitet innebærer at det må foreligge erklæring fra ferjeselskapet/ driftsansvarlig om at det under ordinære driftforhold de siste 6 månedene ikke har forekommet oversittinger med bil på mer enn 5% av fergekapasiteten for ferjene i rushtiden (06.00-09.00 til Stavanger og 14.30-1730 fra Stavanger).

2.1.2 Tomter kan bare fradeles og bebygges i den grad utslippssituasjonen tillater det. Før nytt renseanlegg er anlagt, kan deling og bygging som kan medføre økte utslipp bare godkjennes på bakgrunn av bekreftelse av at utslipp vil ligge innenfor gjeldende tillatelse.

2.1.3 Før ny boligbygging tillates, skal hovedveg med tilhørende fortau være opparbeidet. For feltene B1-5 gjelder kravet fra fergekaien, for øvrige felt/enkelttomter gjelder kravet fra krysset Nordstrandveien/Sørstrandveien og fram til og langs aktuelt felt/tomt.

2.1.4 Før ny boligbygging tillates, skal det være sikret tilfredsstillende tilgang til regulerte friområder/turveger. Kvartalslek og andre lekeplasser skal være opparbeidet i samsvar med planer godkjent av kommunen før nye boliger tillates tatt i bruk.

2.1.5 For andre tiltak enn boligbygging er det krav om opparbeiding av hovedvei fra krysset Nordstrandveien/Sørstrandveien, dersom tiltaket medfører økt trafikkbelastning.

2.1.6. Spesielle krav til boligfelt:

Felt B1-5 Før bebyggelse i det første av feltene B1-B5 tas i bruk, skal parkeringsplassen inklusiv sykkelparkering v/kaien være sikret opparbeidet.

- Felt B3: Bebyggelsesplan for feltet skal også omfatte plan for vann og avløp som redegjør for håndtering av overvann i Torvmyrås nedslagsfelt.
- B4-5: Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før turvei T6 med forbindelser til Litle og Store Vassøykalven er opparbeidet.
- B6: Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før gangforbindelse gjennom tilliggende brygge/naustområde er opparbeidet.
- B8: Ny bebyggelse på regulerte tomter i sør kan ikke tas i bruk før gangforbindelse gjennom tilliggende brygge/naustområde er opparbeidet.
- B9a: Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før gangvei G30 og gangforbindelse gjennom tilliggende brygge/naustområde, felles lekeplass F2, og gangvei G31 er opparbeidet.
- B10a: Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før felles lekeplass F4 og gangvei G8 er opparbeidet.
- B11+13a: Felles atkomst med gangvei frem til kvartalslekeplass skal opparbeides samtidig med realisering av nye boliger med atkomst fra felles vei, som ikke har direkte atkomst til friområde/lek L2.
- B16: Som vedlegg til søknad om byggetillatelse skal foreligge plan for vann og avløp som redegjør for håndtering av overvann i Torvmyras nedslagsfelt.
- B21-23: Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før felles lekeplass F14 er opparbeidet.
- B26-31+S Før byggetillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan som viser grunnmurshøyder, veikantavslutninger, beplantninger, leegger, pergola, bod- og bosspannplassering etc. Fellesarealene (atomstveier og tun) skal opparbeides og ferdigstilles sammen med de nye boligene.
- B32-B33: Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før felles lekeplass F24 er opparbeidet.
- B34a-b: Før utbygging skal det foreligge en godkjent samlet tomteinndelingsplan for områdene. Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før gangvei G34 er opparbeidet.
- B34c-d: Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før gangvei G35 og felles lekeplass F19 er opparbeidet.

2.2 Avklaring av forholdet til lov om Kulturminner.

Ved alle tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen skal Stavanger Sjøfartsmuseum gis anledning til å gjennomføre marinarknologiske registreringer før tiltaket settes i verk. Hvis registreringene avdekker viktige marine kulturminner, må reguleringsformålet for området eventuelt endres til spesialområde bevaring. Ved funn av marine kulturminner som kan frigjøres gjennom dispensasjon fra kulturminneloven, må tiltaket ikke iverksettes før Stavanger Sjøfartsmuseum har angitt vilkårene for eventuell frigjøring.

§ 3 PLANKRAV:

For områdene B1-B5 og O1-O3, kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent detaljregulering i målestokk 1:500.

Detaljplanene skal omfatte følgende arealer:

Felt B1 inklusiv L1 (kvartalslekeplass) gangvei mot felt 7 og friområde P1 med turveier.

Felt B2 inklusiv kvartalslekeplass (i feltet), friområde P2 m/turveier, gangvei mot felt 10b og ut til P2.

Felt B3 inklusiv gangveier, D2 (kommunalteknisk virksomhet), friområdene P3 med turveier, L2 (ballfelt) G4-G7, og T3 (turvei),

Felt B4 inklusiv gangveier, friområde P5 inklusiv turveier.

Friområde P10, P11 og L5 (kvartalslekeplass) skal planlegges/gjennomføres i samarbeid mellom felt B4 og B5. Samlet plan for feltene kan fremmes.

Felt O1-O3 inklusiv friområdene P4 og P9 turveier.

Detaljreguleringene skal vise/medta:

- Plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassing målsatt ved inngangspartiet, bebyggelsens høyde og møneretning, parkeringsløsninger for bil og sykkel, veianlegg, gangforbindelser,

- lekearealer iht lekeplannorm for Stavanger og annen disponering av ubebygde deler av private- og fellesarealer. Det skal klart skilles mellom privatreal (tomtedeling), fellesareal og offentlig areal.
- Retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.
 - Bestemmelser om hvilke tomter de ulike fellesarealer er felles for, f.eks. avkjørsler, parkeringsplasser og lekeplasser, og fastlegge ansvar for drift og vedlikehold av disse.
 - Eventuell etappeinndeling av opparbeidelse av offentlige og fellesarealer. Inndelingen skal ikke være i strid med reguleringsplanens bestemmelser om rekkefølge av tiltak.
 - Vektlegging av estetikk og økologisk helhetstenking.

§ 4 FELLES BESTEMMELSER/RAMMER FOR UTBYGGING

4.1. Byggegrenser og frisiktsoner:

Garasje, carport, levegg eller annen inngjerding over 1,2 m kan ikke oppføres utenfor byggegrensene mot vei. Garasje eller carport kan plasseres min 1,0 m fra veikant når innkjørsel foretas parallelt med veien, og ingen bygningsdel må komme nærmere veien enn 0,5m.

Eksisterende bebyggelse/deler av bebyggelse, som ligger i regulerte frisiktsoner eller utenfor byggegrense, kan ikke tillates gjenoppført etter eventuell brann eller skade.

4.2. Byggehøyder:

Med gesimshøyder menes byggets gjennomsnittlige gesimshøyde rundt bygget, arker og takoppbygg medregnet. Med planert terreng menes gjennomsnitt av ferdig planert terreng rundt bygget, der ikke annet er oppgitt. Bebyggelsen skal søkes lagt lavest mulig i terrenget. Fylling og terrengbearbeidelse skal vises ved søknad om byggetillatelse.

4.3. Steingjerder/vegetasjon:

Eksisterende steingjerder skal søkes ivaretatt og sikres mot sammenrasing. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.

§ 5 BYGGEOMRÅDER

5.1. Boliger med tilhørende anlegg, generelle bestemmelser:

Der ikke annet er oppgitt på plankartet eller i særskilte bestemmelser gjelder følgende bestemmelser: Det kan tillates at inntil 20% av gulvflaten brukes til annen virksomhet dersom dette etter planmyndighetenes skjønn øker kvalitetene eller ikke urimelig reduserer kvalitetene i boligområdet. Det tillates bebyggelse (eneboliger, kjede- og rekkehus) i inntil 2 etasjer + kjeller. Største tillatte gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 5,2 og 8,5 m over ferdig planert terreng. Kommunen kan godkjenne en supplerende boenhet på inntil 60 m² BRA.

Det skal vises plassering av garasje/carport v/søknad om byggetillatelse for det enkelte bolighus. Parkeringsdekning skal være i henhold til kommunens parkeringsnorm. Garasjen skal arkitektonisk tilpasses bolighuset mht materialbruk og form. Maks høyde for enkel garasje/carport målt fra innvendig golv til topp ferdig møne = 3,5 m og 4,0 m for dobbelt garasje.

Balkonger kan ha maks dybde på 1,5 m målt fra bygningens ytterste vegg, maks bredde på inntil 1/3 av fasaden og skal være utkraget. Terrasser skal tilpasses terrenget og løses uten søyleoppbygg.

Takoppbygg eller arker kan ha en bredde på inntil 1/3 av fasaden.

Utnyttelse: lavblokk er oppgitt i prosent tomteutnyttelse (%-TU), øvrig boligbebyggelse er prosent bebygd areal (%-BYA). Utnyttelsen gjelder for den enkelte tomt innenfor hvert felt (se plankart).

Frittliggende eneboliger inkl hybel tillates bebygget med %BYA: 12 - 30%, eneboliger/ kjede/ rekkehus %BYA: 30 - 35% og lavblokk: %TU=70 %. Garasje eller carport skal medregnes i BYA.

5.2. Boliger med tilhørende anlegg, særskilte bestemmelser:

- B34a-b: Gavler eller kortvegger skal vende mot sjøen. Overkant innvendig gulv i nederste etasje kan ligge maksimalt 0,3 m over veiplan i tilgrensende kjørevei K25.
- B26-31+S: Maks. gesimshøyde skal være 4,5 m over eksisterende terreng. Maks mønehøyde skal være 8,0 m over eksisterende terreng. Takvinkel skal være mellom 36 og 40 grader. Eventuelle takoppbygg/arker kan ha en bredde på inntil ¼ av husets lengde.
- B20: Boligene på tomt 1 - 4, 8, 10 og 11 kan evt ha sokkeletasje. Boligene kan bygges med tilleggsleilighet (hybel). For to etg hus på flatt terreng er maks gesims 4,0 m og maks møne 7,5 m. For to etasjes hus + sokkeletasje er maks gesims 4,5 m og maks møne 8,0 m målt fra gjennomsnitt ferdig planert terreng.
Veiledende høyde fra topp grunnmur er påført planen. Endelig høyde fastsettes av kommunen v/utstikking. Takvinkel skal være mellom 36 og 45 grader.
Lekeplass og felles atkomst/parkering er fellesareal for alle tomtene.

5.3. Industri/Lager:

Det tillates oppført bygg i inntil 2 etasjer. Største tillatte gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6,0 og 7,5 m over ferdig planert terreng. Eventuelle takoppbygg for tekniske anlegg kan tillates etter kommunens godkjenning, dog ikke høyere 9,0 m over ferdig planert terreng.

Lagerbygg ved kai på gnr.4, bnr. 105 kan ha maks. mønehøyde=6 meter målt fra kaiflaten. Bygningen skal være tilpasset tradisjonell byggeskikk uten unødig bruk av vinduer. (KBU 0482/04)

Garasjer, tanker og andre anlegg kan ikke oppføres utenfor byggegrensene. Parkering, av- og pålessing og lagring skal skje på areal regulert for industriformål.

Kommunen kan kreve at lagring skjerms med innhegning eller plasseres under tak.

Vifteanlegg og andre kilder til støy/ forurensning skal vende bort fra boligbebyggelse.

5.4. Offentlig bebyggelse: skole, barnehage, grendehus/forsamling:

I område O1 tillates bygg i inntil 2 etasjer i tillegg til loft. Største tillatte gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 7,0 og 10 m over planert terreng langs fasade mot veien.

I område O2 og O3 skal bebyggelsen søkes lagt lavest mulig og om nødvendig terrassert i forhold til terrenget. Eksisterende stier, gangveier og naturlige gangdrag skal ivaretas.

5.5. Bolig/Forretning/Kontor (felt B/F/K):

Det tillates bygg i 2 etasjer i tillegg til loft og kjeller. Etasje på bakkenivå kan kun benyttes til forretning. Største tillatte gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 7,0 m og 10,0 m over ferdig planert terreng. Takutstikk, balkonger eller karnapper tillates ikke utkraget over tilliggende vei. Etasje på bakkenivå skal ha inngang og minst 50% vindusflate i vegg mot hovedvei. Skilting skal være i henhold til kommunens vedtekter.

Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før tilliggende fortau G10 er opparbeidet.

5.6. Annet kombinert: allmennyttig/herberge/bevertningssted/forretning/kontor/industri (BL1):

Det tillates bygg i 2 etasjer i tillegg til loft og kjeller. Største tillatte gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 7,0 m og 10,0 m over ferdig planert terreng. Ny bebyggelse skal plasseres med gavler/kortvegger mot sjøen. Det skal legges til rette for gangforbindelse langs sjøen. Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før friområde P31 og P32 er opparbeidet. Kfr. §11 Bevaringsområde for bygninger

5.7. Annet kombinert formål: brygge/naust - lettere industri (felt BNI 1 og 2):

I området kan det drives sjørettet virksomhet. Det tillates ikke drift eller etablering av virksomhet som etter kommunens skjønn ved trafikk, røyk, lukt er til vesentlig ulempe for beboerne i tilliggende boligområder. Utslipp til sjø kan bare foretas iht. utslippstillatelse. Bebyggelse skal ha sjøhuspreg og kan ha gesims 4m og mønehøyde på 8m.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1. Kjørevei:

Kjørevei skal søkes lagt lavest mulig i terrenget. Eventuelle forstøtningsmurer mot Torvmyrå skal utføres som tørrmur. Det skal være fri sikt 0,5 m over veiplan i frisiktsoner.

6.2. Gang-/sykkelveg:

Gang-/sykkelvei som ikke ligger langs kjørevei, skal opparbeides som grusvei med 3 meters bredde, der ikke annet er oppgitt på plankartet.

6.3. Parkeringsplass:

Før parkeringsplass kan tas i bruk skal randbeplantning, rabatter, sykkelstativer eller leskur være opparbeidet og oppført i henhold til plan godkjent av kommunen.

6.4. Trafikkområde i sjø

Generelt tillates ikke utfyllinger, moloer, kaier, flytebrygger eller andre anlegg i sjøområdene. Fortøyningsinnretninger skal ikke være til hinder for sjøtrafikk til og langs land.

I tilknytning til områder regulert til industri eller annet kombinert formål (jf. markeringer på plankart) kan kommunen tillate anbrakt mærer for oppbevaring av levende fisk, skalldyr eller skjell i forbindelse med industri- eller forretningsvirksomhet på land. I tilknytning til område regulert til annet kombinert formål kan også tillates anbrakt flytebrygger i forbindelse med eventuell småbåthavn eller marina. Innretninger i sjøen kan ikke plasseres slik at de er til hinder for trafikk til kai.

§ 7 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

7.1. Park og turveier:

Innenfor områdene tillates ikke oppført bygg, hinder for fri ferdsel eller andre anlegg. Det kan likevel tillates mindre bygg, konstruksjoner, anlegg eller annen opparbeidelse som betjener eller fremmer allmenn bruk av friområdene. Det tillates ikke fast fortøying eller opplag av småbåter i offentlig friområde park.

Turveinettet må differensieres og ligge i tilnærmet flatt terreng i en bredde på maks 2,5 meter.

Vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Inngrep, som skjæringer, fyllinger oa utover formåls grensene tillates ikke. Der det er behov for trapp skal denne utføres i naturstein. Eventuelt rekkverk utføres i "fyrvokterstil" med håndleder som enkelt stålrør.

Broer mellom Vassøykalvene skal utføres slik at vanngjennomgang i sundene ivaretas, gis en arkitektonisk stedstilpasset form og slik at små fritidsbåter sikres seilingshøyde.

Eksisterende fritidseiendommer tillates ikke påbygget eller gjenoppbygget ved totalskade.

Opparbeidelse av friområdene skal skje etter planer godkjent av kommunen.

7.2. Lekeplass:

Lekeplasser skal opparbeides i henhold til kommunens norm.

7.3. Friområde i sjø og vassdrag

Det tillates ikke utfyllinger, moloer, kaier, flytebrygger, fortøyningsinnretninger, mærer eller andre anlegg i sjøområdene. Dumping av gjenstander, oppankring eller opplag for båter tillates ikke. Kommunen kan likevel tillate anlegg eller tiltak som fremmer bruk av sjøområdene til friluftsliv.

7.4. Friområde - anlegg for idrett og sport:

I friområdet er det tillatt å oppføre anlegg for lek, idrett og sport.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

8.1. Brygge/naust:

Eksisterende naust inngår i planen. Der byggegrenser er vist på planen, kan nye naust oppføres i tradisjonell byggestil i en etasje. Største tillatte grunnflate er 60 m² BTA. Plasseringen skal ikke hindre fri ferdsel langs stranden. Dette skal dokumenteres for nybygg ved søknad om byggetillatelse. Nausttomter kan ikke innegjerdes, og inngrep i terreng ut over det som er strengt nødvendig for båtbruken, er ikke tillatt.

Ved byggemelding skal det gjøres rede for atkomst og parkering i tilknytning til naustbruken.

Materialvalg over sokkel skal være tre og/eller naturstein, taktekking skal være tegl eller skifer og takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader. Fargevalg: naturvennlige, mørke farger.

Naust kan ikke innredes for andre formål enn båtbruk og virksomheter, som har tilknytning til denne.

Strandlinjen kan tillates tilrettelagt for bading ved tilførsel av sand.

Flytebrygger, fortøyningsinnretninger, mindre mærer kan tillates i området, dersom dette ikke er til hinder for sjøtrafikk til kai eller strand.

8.1.1 vedr. gnr.4/ bnr.23, 59, 75 og 292:

- De to byggemuligheter for boder som er vist på plankart i område f_B/N2, samt andeler i eksisterende naust på gnr/bnr 4/23,59, skal tilhøre følgende 4 eiendommer 4/253, 4/294, 4/295 og 4/296, og kan ikke overdras. Eksisterende naust tillates flyttet inn i område f_B/N2 som vist på plankartet.
- BRA for nytt naust i område B/N3 skal begrenses til 30 m². Naust skal utformes tilsvarende de to tilstøtende naust.
- De to bodene som ligger i område f_B/N2, skal hver ha en arealbegrensning på 6 m² BRA. Bodene skal danne én bygningskropp og være i tradisjonell sjøhusstil med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 meter.
- Brygge skal kun ha ilandstigningsfunksjon.

8.2. Privat småbåtanlegg (land og sjø):

Bygg som betjener småbåthavnen, tillates oppført i inntil 1 etasje + loft. Største tillatte gesimshøyde og mønehøyde er hhv. 4,0 og 7,5 m over planert terreng. Største tillatte grunnflate er 80 m² BTA.

Ved større fellesanlegg kan inntil 4 m² bodplass pr båt plass tillates dersom dette på en god måte kan plasseres på landdelen av anlegget. Utbygging på moloer og lignende tillates ikke.

8.3. Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Bebyggelsen skal søkes lagt lavest mulig i terrenget. Bygg i område D2 skal ha gavl/kortvegg vendt mot sjøen. Eventuelle forstøtningsmurer skal utføres som tørrmur.

Alle anlegg som kommunen skal overta (vei, vann, avløp, park, turvei, osv) skal detaljprosjekteres og godkjennes av kommunen før bygging.

Innen felt B2b skal det plasseres ny nettstasjon i samråd med energileverandør for forsyning til Vassøy nord (nye byggefelt og som erstatning for nettstasjon på gnr 4 bnr 27).

8.4. Bevaringsområde for bygninger og anlegg av historisk og kulturell verdi:

Bygninger som skal bevares er avmerket på plankart (gnr/bnr 4/100 + eldhus, og 4/42). Planer for eventuell på/tilbygg samt vedlikehold/rehabilitering, herunder også omlegging av tak skal forelegges byantikvaren for uttalelse.

8.5. Spesialområde bevaring-fornminne

Innenfor den delen av området P4-PARK som er vist med skravur på planen er det et automatisk fredet kulturminne i form av steinalderboplass. Det er derfor ikke tillatt å foreta noen form for inngrep i bakken i dette området uten at det er gitt særlig tillatelse fra vedkommende antikvariske myndighet, jfr. Lov om kulturminner §3 og §8.

§ 9 FELLESOMRÅDER

9.1. Felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal være opparbeidet, og ansvar for drift og vedlikehold være fastlagt før ny bebyggelse i tilknytning til avkjørselen kan tas i bruk. Avkjørsel er vist med pil på plankart.

Felles vei ved Nordstrandveien 32 er felles for gnr. 4, bnr. 105, og gnr. 4, bnr. 251. (KBU 0482/04)

Felles vei f_Veg (i tilgrensning til eller i enden av Nesahaugen 17) er felles for eiendommene gnr.4, bnr.23, 59, 75, 758 og 759, samt eventuelle framtidige parseller som blir utskilt fra disse.

9.2. Felles lekeplass

Felles lekeplass skal være opparbeidet, og ansvar for drift og vedlikehold være fastlagt før ny bebyggelse i tilknytning til lekeplassen kan tas i bruk, se rekkefølge av tiltak. Lekeplasser skal opparbeides i henhold til kommunens norm.