

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1405 FOR BOKKASKOGEN, OMRÅDET BEGRENSET AV MADLAVEIEN, MOTORVEIEN, GAMLINGEN TENNISBANE OG MOSVANNET, INNENFOR VÅLAND BYDEL

Datert 04.08.1995.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 18.09.1995 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Pgf. 1 Formål.

Formålet med reguleringsplanen og bestemmelsene er å sikre og videreutvikle et verdifullt boligområde, herunder kulturhistoriske kvaliteter i bebyggelse, gateløp, hager og vegetasjon.

Reguleringen skal dessuten gi grunnlag for byfornyning med vedtak om utbedringsprogram.

Pgf. 2 Fellesbestemmelser.

- 2.1. Ved byggemelding skal situasjonsplan vedlegges som viser tomtens planering og forhold til arrondering av nabotomter.
- 2.2. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Byggegrense er vist på plankart. Garasje kan plasseres utenfor byggegrense. Dersom byggelinje mot gate søkes overskredet, må garasjen ligge parallelt med gateløpet, og trukket minimum 1 meter inn fra regulert gate.
- 2.3. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldende, er det ikke tillatt å etablere servitutter som kan skape forhold i strid med reguleringsplanen og bestemmelsene.
- 2.4. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål der ikke annet fremgår av plankartet.
- 2.5. Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av lys, støy, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Pgf. 3 Bygeområder - generelle bestemmelser.

- 3.1. Ny bebyggelse tillates oppført innenfor rammen av prosent tillatt bebygd areal (BYA). Enkelte eiendommer med høyere grad av utnytting enn angitt som øvre grense for et kvartal eller område skal betraktes som ferdig utbygget. Bebyggelsen skal harmonere med omgivelsene. Ny bebyggelse tillates ikke oppført i mer enn 2 etasjer.
- 3.2. Ved nybygg og eventuell ytterligere deling tillates maks. 2 boenheter pr. hus, forutsatt at de øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt. Der det allerede er etablert flere enn 2

leiligheter, kan disse opprettholdes dersom øvrige krav til dette er oppfylt. Oppdeling av leiligheter til hybler er ikke tillatt.

- 3.3. Parkering skal finne sted på egen grunn og begrenses til parkeringsnormens krav.
- 3.4. Garasje/carport kan tillates i en etasje med grunnflate inntil 35 m², maks. høyde 3,5 m for enkel garasje, og 4,0 for dobbel garasje, målt fra overkant golv til topp ferdig møne. Nyanlegg skal harmonere med ørig bebyggelse i materialvalg, form og farge.
- 3.5. Eventuelt gjerde mot gate skal utformes i tre, smijern eller som steinmur. Gjerde mot Madlaveien tillates oppført langs fortau med høyde inntil 1 meter.
- 3.6. For eiendommer som grenser til Madlaveien kan lokale støyskjermer (f.eks. avskjerming av sitteplass ute) tillates. Hel støyskjerm langs fortau tillates ikke. Lokale støyskjermer skal byggemeldes.
- 3.7. Eventuelle terrasser skal anlegges på bakkenivå. Terrasser på søyler tillates ikke.
- 3.8. Takvinduer og mindre arker kan tillates etter spesiell vurdering. Arker tillates ikke på loft over 2. etasje.

Pgf. 4 Spesialområde SII (12-19). Bygninger og anlegg som pga. historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, og som har bestemmelser om tilbakeføring av endret eksteriør til opprinnelig stil, vist på plankartet.

- 4.1. Ved fornyelse, reparasjon og utskifting av bygningsdeler skal eksteriøret såvidt mulig søkes tilbakeført til opprinnelige stilart, materialbruk og detaljering, som beskrevet i pgf. 5.3. Originale bygningsdeler bør bevares.
- 4.2. Tilbygg tillates innenfor rammen av prosent tillatt bebygd areal (BYA) forutsatt at husets karakter opprettholdes.
- 4.3. Byggesaker innenfor området skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes.

For ørig vises til pgf. 3.

Pgf. 5 Spesialområder SI (1-11, 20 og 21). Bygninger og anlegg som pga. historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, vist på plankartet.

- 5.2. Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares.
- 5.3. I den grad det opprinnelige eksteriør er endret skal det ved eventuell fornyelse og reparasjon såvidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Det gjelder vinduer, dører og døpartier, fasadekledning, takteking og spesielle detaljer som skorstein, blyglassvinduer, utskårne søyler, listverk o.l. Vinduer skal ha gjennomgående prosser. Takmaterialet skal være tegl eller skifer. Fasadekledning skal være tre eller pusset/malt mur.

- 5.4. Byggesaker innenfor området skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes.
- 5.5. Eiendommen betraktes som ferdig utbygget. Mindre tilbygg kan i særlige tilfeller tillates, forutsatt at husets karakter og egenart opprettholdes. Det skal ved evt. tilbygg vises særskilte hensyn til den antikvarisk verdifulle bebyggelse. Takets hovedform må ikke forstyrres.
- 5.6. Takvinduer kan tillates etter spesiell vurdering. Arker tillates ikke. For ørig vises til pgf. 3. Ny bebyggelse kan kun oppføres som erstatning ved brann.

Pgf. 6 Blandet formål, bolig/ervert (K1).

- 7.1. Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdas.

Pgf. 7 Ervervsområder. (E1-E3).

- 7.2. Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdas.

Pgf. 8 Trafikkområder.

- 8.1. Innenfor de viste frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.
- 8.2. De regulerte gang- og sykkelveier i søndre del av Nordahl Griegs vei og Wildenveystien tillater kjøreadkomst til eiendommene, vist med pil på plankartet.
- 8.3. Nye gang- og sykkelveier skal ta hensyn til, og søkes lagt utenom, eksisterende verdifull vegetasjon. Før det utarbeides byggeplaner for gang- og sykkelveiene skal denne vegetasjon vises innmål på planene.

Pgf. 9 Friområder (F1-F11).

- 9.1. Mindre anlegg i tilknytning til bruk av områdene for lek kan tillates.
- 9.2. Støyskjermingstiltak i form av voll eller skjerm skal byggemeldes.

Pgf. 10 Vegetasjon.

- 10.1. Verdifulle trær og karakteristisk vegetasjon skal søkes bevart. De skal vises på situasjonskart ved plassering av ny bebyggelse og opparbeiding av friområder og andre anlegg. Vegetasjon som er inntegnet på plankartet skal bevares. Graving eller fylling nærmere større trær enn 3 m må ikke forekomme.

Utbedringsprogram vedtatt av bystyret samtidig med planvedtaket 18.09.1995:

Reguleringsplanen gjelder som kommunens utbedringsprogram ihht. plan og bygningsloven pgf. 89a.