

Reguleringsbestemmelser for Plan 2349. Reguleringsplan for området mellom Nesflåtveien og Stasjonsveien. Hinnna bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 14.05.2012 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
§ 5 endret etter klage iht. kommunalstyrets vedtak av 30.08.2012.

§ 1. Formål

Formålet med reguleringsplanen er å fastsette rammer for videre fortetting av området med bebyggelse med frittliggende småhus, og avklare standard for veinettet.

§ 2. Plankrav

For delingssøknader med fire eller flere boliger kreves detaljert reguleringsplan, hvor det blant annet skal avsettes arealer til sandlek.

§ 3. Krav til søknad om byggetillatelse

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak, kreves utomhusplan i målestokk 1:200 som skal vise opparbeiding av utearealene, parkeringsareal for biler, gangareal, utendørs boder, steingjerder, eksisterende trær som skal beholdes/fjernes samt eventuelle gjerder mot vei. Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før ferdigattest gis.

I byggesøknaden skal det følge snittegninger (tværr- og lengdesnitt) som viser ny bebyggelse i forhold til eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse på tomten og til naboeiendommene. Det skal leveres kotert situasjonskart med angivelse av eksisterende terreng, og hvordan tomten tenkes planert.

Utomhusarealer og adkomst skal være universielt utformet.

Plassering av garasjer skal anmeldes sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig.

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon ang. støy og radon, samt nødvendige avbøtende tiltak. For boliger som ligger mot jernbanen og mot fv 44 skal det dokumenteres innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

§ 4. Betingelser for deling av tomter

For at deling av tomt skal kunne godkjennes skal størrelsen på gjenværende og nye tomter normalt ikke være mindre enn 500 m². For tomannsboliger skal tomtestørrelsen normalt ikke være mindre enn 700 m².

Samtidig med søknad om deling må det vises disponering av tomten til bolig, garasje, oppkjørsel, parkering, terrasse og beplantet hageareal (se krav til uteareal).

Det skal legges særlig vekt på vurdering av tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, parkering, uterom og forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

For hver boenhet skal det normalt opparbeides minst 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 10 meters dybde på solrikt areal (mot vest/syd).

§ 5. Rekkefølgekrav

Før nye boliger som ligger nærmere fv 44 enn 50 m kan tas i bruk skal nødvendig støyskjerming være på plass jfr. plan 2106 kollektivfelt langs med fv 44.

Tilstøtende offentlige trafikkarealer, adkomstvei V4f og gangvei til lekeplass Lek1, samt opparbeidelse av sandlekeplass innenfor Lek1, skal være sikret opparbeidet før deling og bygging tillates innenfor felt B3. Opparbeidelse av offentlig trafikkareal og sandlekeplassen skal godkjennes av kommunen.

Før bilsperre evt. kan fjernes, skal det gjennomføres en trafikkanalyse. Fortau langs med østsiden av Buflåtveien skal opparbeides i henhold til plankartet dersom gaten åpnes.

Ved opparbeidelse av Nedreveien skal prinsippet for universell utforming legges til grunn for adkomstene til boligene langs nordre side av veien. Nedreveien skal ikke utvides i bredde foran de eiendommene som ikke får universell utforming, eller får redusert universell utforming, pga utvidelse.

§ 6 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

6.1 Krav til landskapstilpasning

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

6.2 Boligenes utforming og plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Der det ikke er vist byggegrense gjelder plan- og bygningslovens krav om 4 m avstand til nabogrense.

Bebyggelsens utforming, høyde, takform, farge, eksteriør, inngjerding og plassering skal tilpasses strøkets karakter og ikke avvike vesentlig fra dette. Tilbygg/påbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Grupper av bygninger skal ha samme takform og tekking.

Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke. Arkene/takopplett skal være i samme stil eller form.

Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Bygget skal legges så lavt som mulig slik at det ikke stikker seg spesielt ut i forhold til nabobygg og landskapet sett i fra avstand.

Det er ikke tillatt å endre terrenget for å oppnå høyere plassering av tiltak i terreng, eller for å oppnå høyere utnyttelse enn det tomtens naturlige topografi innbyr til. Større fyllinger/skjæringer eller forstøtningsmurer skal unngås.

Der hvor det er nødvendig å oppføre en forstøtningsmur, skal forstøtningsmuren avtrappes med en maks høyde på 0,5 m og følge naturlig terreng.

6.3 Krav til uteareal

Det skal for hver boenhet opparbeides minimum 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 10 m dybde på solrikt areal (50 % av utearealet skal ha sol store deler av dagen fra mars til september).

Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boligtomter som skal fortettes. Arealkravene gjelder også ved endring av antall eller størrelse på boenheter i eksisterende bebyggelse.

Tomten skal opparbeides med minst mulig harde flater, fortrinnsvis kun på avkjørsel, oppstillingsplass og gangveier. Eksisterende vegetasjon/steingjerder skal beholdes og vedlikeholdes i størst mulig grad.

Utearealene skal ligge primært på bakkeplan. Terrasser over garasjer skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Takterrasser godkjennes ikke.

6.4 Innhegning

Innhegninger mot gate skal utføres mest mulig ensartet i samme gateflukt, fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantstein. I tilfelle gjerde skal høyden ikke overstige 0,8 m inkl. fundament. Gjerde i frisiktsone kan ikke være mer enn 0,5 meter over veibanen. Gjerder skal utføres i lett material (flettverk, stakitt). Innhegninger mot naboeiendommer kan utføres med hekk eller buskplanting. Eksisterende steingjerder bør beholdes hvor de naturlig faller inn i nabogrense eller kan tjene som gjerde mot gate.

6.5 Støyskjerming

Innendørs støynivå skal ikke overstige 30 dBA og utendørs støynivå ved uteoppholdsareal på bakken skal ikke overstige 55 dBA. Støyskjermer skal ha en helhetlig utforming som ivaretar skjønnhetshensyn. Plan for støyskjerming skal godkjennes av kommunen.

6.6 Energi/miljø

Ved ombygging av boliger og da hvor det er teknisk/arkitektonisk mulig skal energikravene i forskrift overholdes. Ved oppføring av nybygg skal det tilstrebes energikarakter B eller bedre.

6.7 Avkjørsler

Det tillates bare en avkjørsel per eiendom i maksimalt 4 m bredde og med nødvendig sikt 2 x 10 m. For hjørneeieendommer/eiendommer med veier på to sider, skal tilkomst alltid legges til sekundærveien, og utenfor kurven.

6.8 Innhegning mot jernbanen

Mot jernbanen skal det settes opp flettverksgjerde mot jernbanen i forbindelse med byggetiltak, dersom dette ikke er tilfredsstillende i dag.

§ 7. Byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse

7.1 Utnytting

For tomter der tillatt bebygd areal (BYA) allerede er overskredet, anses tomten som ferdig utbygd.

7.2 Område B1 atriumshus

Boligene skal oppføres i en etasje. Høyde fra terreng til hovedgesims skal ikke overstige 4m.

Det tillates maksimalt inntil 120 m² BYA for hver boligseksjon. Det tillates kun en boenhet per bolig.

Områdets enhetlige uttrykk skal opprettholdes. Nye tiltak som påvirker bygningenes karakter kan kun tillates dersom løsningen framgår av felles plan for alle atriumshusene. Dette gjelder alle tiltak som berører fasade og tak, påbygg, tilbygg, garasjer, carporter, hageboder og lignende.

7.3 Utnyttelse og høyde felt B2-B7 frittliggende småhus

På tomtene forutsettes oppført eneboliger og tomannsboliger. Tomannsbolig (to likeverdige enheter) tillates når tomten kan deles opp i to hensiktsmessige og likeverdige parseller. Felles tomt skal ikke være mindre enn 700 m². For eneboliger kan det tillates en underordnet leilighet på inntil 60 m² dersom krav til parkering, utnytting og uteoppholdsareal er ivaretatt.

Der byggegrensene tillater det, kan tomtene bebygges med inntil %BYA= 30 %. Alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygget areal, samt nødvendig parkeringsareal (uavhengig om parkeringsbehovet dekkes ved oppføring av garasjeanlegg, carport eller parkering skjer på terreng uten overbygging) inngår i beregningen av bebygd areal (BYA) på tomta.

Byggenes skal som hovedregel ha saltak. Maks gesimshøyde = 5,2 m og maks. mønehøyde = 7,0 m. (ingen gavlvegg høyere enn 8 m). Høydene skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Der det etableres grupper av hus med samme hovedform og utforming kan andre takformer tillates. For flate tak kan tillates 2 etasjer innenfor maks gesimshøyde = 6,0 m. I tilfelle pulttak oppføres skal maks gesimshøyde ligge på 6,2 m. Høydene skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

7.4 Felt B3

Hver tomt skal bebygges med en enebolig plassert innenfor regulert byggegrense. Garasjer kan plasseres utenfor byggelinjene men ikke nærmere Lyngnesveien enn 8 m.

Det tillates ikke flere atkomster mot Lyngnesveien enn regulert felles atkomstvei. For øvrig gjelder bestemmelsene i § 7.3

7.5 Område B4

Det skal på hver tomt oppføres en boenhet som frittliggende enebolig med garasje i felles nabogrense, eller som tomannsbolig i nabogrense. Det skal være 8 m mellom ytterveggene til tilstøtende boliger. Byggene skal ha en helhetlig prosjektering. Tomannsbolig skal bygges

som et prosjekt. Tilstøtende eiendommer skal ha felles atkomst til Lyngnesveien som markert med pil på planen. For øvrig gjelder bestemmelsene i § 7.3.

7.6 Parkering/garasjer

Parkering skal skje på egen tomt. På eiendommene skal det opparbeides parkering iht. Stavanger kommunes parkeringsnorm. Garasje og en oppstillingsplass på 18 m² skal regnes med i bebygd areal BYA.

Inn- og utkjøringsforhold til garasje/avkjørsel skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

Maksimal mønehøyde for enkelgarasje er 3,5 m og for dobbelgarasje 4,0 m. Størrelse på garasje skal være maksimalt 35 m².

Garasjer skal plasseres innenfor byggegrensene. Hvor bolig er regulert inn med omsluttende byggegrenser (felt B3), kan det tillates at garasjer oppføres utenfor regulert byggegrense. I disse tilfellene skal garasje plasseres minimum 5m fra veikant, evt. 1 m dersom garasjen plasseres parallelt med vei.

Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn. Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlige og mest mulig trafiksikre.

Ved plassering av garasjer/carport i nabogrense må det dokumenteres vedlikeholdsrett for fasader i nabogrense fra berørte boligeiendommer.

§ 8 Lekeplass

Lekeplass angitt som Lek1, 2, 3, 4 og 5 skal vedlikeholdes av kommunen og skal opparbeides etter planer godkjent av parksjefen. Lekeplass angitt som Lf skal være felles som angitt i bestemmelsene § 14. Lekeplassene skal følge kommuneplanens bestemmelser om uterom og lekeplasser i boligområder. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Felles lekeplasser skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen. Plan skal sendes parksjefen til gjennomsyn før opparbeidelse.

§ 9 Område for energianlegg

Området merket med T skal benyttes til nettstasjon. Nettstasjonen må plasseres slik at elektromagnetiske felt ikke får negativ effekt for boligområdene. Nettstasjonen skal også ha en slik utforming at de tilpasses omgivelsene.

I den utstrekning det er behov for kan området benyttes til ny nettstasjon /lokal trafo for el. forsyning i området, nedgravde avfallsbeholdere, lokal miljøstasjon (returpunkt).

§ 10 Område for renovasjonsanlegg

Område for søppeloppstillingsplass merket med S er offentlig oppsamlingsplass. Området merket med S1 og S2 skal vedlikeholdes privat.

§ 11. Samferdselsanlegg

Veger skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen.

Det skal legges vekt på universell utforming. Fortau og gang- og sykkelveier skal være tilpasset rullende brukere ved kryssingspunkt.

§ 12. Grønnstruktur - friområder

Friområdet skal opparbeides etter planer godkjent av Parksjefen i Stavanger kommune og legges til rette for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå.

§ 13. Hensiktssoner

Sikringssone -frisikt

I områdene skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de møtende veibanene, og i den utstrekning gjeldende trafikknormen krever.

§ 14. Fellesområder

Områder angitt med f er privat og felles arealer og skal driftes privat. Der ikke er annet er anngitt gjelder offentlig vedlikehold og eierskap.

Kjørevei Vf er felles for alle eiendommene som veien går over samt for de eiendommene veien fører frem til. Felles gangvei er felles for de samme boligtomtene.

Felles lekeplass L1f er felles for område B1.

Lekeplass L2f og vei V2f er felles for felt B6.

Oppstillingsplass for søppel S1f og parkeringsplass P1f samt vei V3f er felles for felt B7.

Oppstillingsplass for søppel S2f og vei V4f er felles for gnr/bnr 17/2391, 17/2392, 17/2393 og 17/2394.

Vei V5f er felles for gnr/bnr 17/102 og 17/1847.

Vei V6f er felles for gnr/bnr 17/2641, 17/2642 og 17/2643.