

BEBYGGELSESPAN FOR FELT B11, NEDRE TASTA, UTBYGGINGSBESTEMMELSER.

Datert 31.01.94

Korrigert 31.05.94.

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 09.06.1994 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2

Korrigert i henhold til byplansjefens vedtak i sak KBU 2302/05 datert 04.05.2005 i medhold av plan og bygningsloven §28-1 nr 2.

1. Innledning.

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er avgrenset med kraftig stiplede linje.

Området disponeres som følger:

- a) Bebyggelse
- b) Trafikkområder.
- c) Felles utearealer.

2. Bebyggelsen.

Bebyggelsen plasseres som vist på bebyggelsesplanen.

Boligene oppføres som:

- a) Terrasseblokker i 3-4 etasjer
- b) Rekkehus i to etasjer

Terrasseblokkene oppføres med flatt tak. Parkering i underetasjen.

Rekkehusene oppføres med pulttak. Carporter skal oppføres i fellesanlegg som vist på planen.

På og tilbygg kan tillates på rekkehusene i R3 og R4 i samsvar med tegninger datert Leiv Nes Arkitekter AS 27.01.05. Tilbygg kan bare tillates der det er tilstrekkelig avstand mellom bolig og bod.

3. Trafikkområder

Atkomstvei fra hovedsamlevei utformes som kjørevei med bredde 4 meter. Fra fellesanlegg til boligene anlegges kjørbare gangveier med bredde 3 meter.

Mellom adkomstveien til blokkene B1 og B'' og Gamle Randabergvei skal det oppføres ca en meter høyt, tett gjerde, fortrinnsvis dobbelt steingjerde. Evt. tregjerde skal ha beplantning på begge sider.

4. Felles utearealer.

Det skal utarbeides detaljplan i målestokk 1:200 for de ubebygde delene av området. Planen skal godkjennes av byggesakssjefen etter samråd med parksjef og byplansjef. Planen skal vise lekeplasser minst i samsvar med lekeplassnormen, evt. forstøtningsmurer og sikringsgjerder, beplantning, søppeloppbevaring, private kjøre- og gangveier, parkeringsanlegg, stier, belysning, støytak på bakkeplan og detaljering av gjerde mot Gamle Randabergvei.

Utearealene skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

5. Støy.

Nødvendige støytiltak skal være gjennomført før boligene tas i bruk.

6. Gjerder, leegger, terrasser.

Dette punktet gjelder kun for rekkehusene

- a) Gjerder i nabogrense skal utføres i tre og kan ha høyde inntil 80 cm.
- b) Leegger skal utføres i tre og kan plasseres i nabogrense i en lengde maksimalt 4 meter ut fra boligens yttervegg. Maksimal høyde 1,6 meter.
- c) Terrasser skal bygges på bakkenivå.

(Reguleringsbestemmelsene for plan 1105 er gjengitt på side 3-5.)

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN NR. 1105 FOR DELER AV NEDRE TASTA. SØNDRE DEL OG NORDRE DEL

Datert 23.05.85.

Revidert 29.11.85, 18.12.85, 08.01.86.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 19.06.1986 i medhold av bygningsloven §27 nr. 6 og fullmakt gitt av Miljøverndepartementet i rundskriv T-7/84 om egengodkjenning av reguleringsplaner.

- § 1. Det regulerte området er vist på plan datert byplansjefen 23.05.85. Planen består av to deler. Til reguleringsplanen hører en illustrasjonsplan
- § 2. Der tomtedeling ikke er vist skal byggetillatelse bare gis på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

KRAV TIL BEBYGGELSESPLAN

- § 3. Planen skal vise:
- a) Feltets utstrekning, tomtedeling, bebyggelsens plassering, bygningenes utforming, etasjeantall, grunnmurshøyder, møneretning og takvinkel.
 - b) Internt trafikkmønster, antall og plassering av parkeringsplasser. Hvilke veier som skal overtas for kommunalt vedlikehold. Før bebyggelsesplanen kan godkjennes må det utarbeides skiltplan.
 - c) Terrengbehandling, både eksisterende og nytt terreng vist på en enkel og lett fattbar måte.
 - d) Håndtering av overvann og drensvann i tråd med planens forutsetning om å minimalisere forurensningen av Store Stokkavatn.
 - e) Plass for transformatoriosk i de feltene der det etter el-lagets beregninger er behov for det

OMRÅDE FOR ENEBOLIGER

- § 4.
- a) Boligene skal ligge innenfor grense for areal som kan benyttes. Der det er vist på planen kan boligene bygges nærmere hverandre enn 8 m dersom det bygges brannvegg eller på annen måte oppføres med tilstrekkelig brannsikring etter gjeldende lover og forskrifter.
 - b) Boligens grunnflate kan maksimalt være 1/3 av tomtas areal.

- c) Vedlikehold av vegg i nabogrense tillates fra naboeiendom.
- d) Bygningene kan oppføres i 2 etg., men mønehøyden må ikke være større enn 7,0 m over gulv i 1. etg.
- e) Møneretningen skal være som vist på planen.
- f) Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje.

§ 5. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i bygningslov og byggeforskrifter tillates oppført i nabogrense. Plass for garasje på min. 3 x 6 m og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskartet ved byggmelding av boligen. Avstand fra vei til garasje skal være min. 5 m når garasjen er plassert 90° i forhold til vegens retning og 1 m når garasjen er plassert parallelt med veien.

§ 6.

- a) Ved byggemeldingen skal det gjøres rede for terrengbehandling og bruken av de ubebygde delene av tomta.
- b) Bygningsrådet skal påse at areal for privat uteopphold får tilstrekkelig størrelse, hensiktsmessig plassering og god orientering.

OMRÅDE FOR BLOKK/TERRASERT BEBYGGELSE

§ 7.

- a) Parkering skal fortrinnsvis skje i lukket anlegg under bakken. Gjesteparkering kan anlegges over bakken.
- b) Alle boliger skal ha areal for privat uteopphold.

OMRÅDE FOR SERVICE OG FORRETNINGER

§ 8.

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer, og med gesimshøyde inntil 8,0 m over ferdig terreng.
- b) Det tillates ikke drift eller etablering av virksomheter som ved røyk, støv, lukt eller støy etter bygningsrådets skjønn er til sjenanse for omgivelsene.
- c) Utendørs lagring vil bare være tillatt med spesiell tillatelse fra bygningsrådet. Slik tillatelse skal være midlertidig og den kan på et hvilket som helst tidspunkt trekkes tilbake når forholdene etter rådets skjønn tilsier det.

FRIOMRÅDE

§ 9.

- a) I friområde kan det tillates oppsatt bygninger, anlegg og konstruksjoner som har tilknytning til og som øker arealets verdi og muligheter som friområde.

- b) Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. Det er ikke tillatt å anlegge skråninger på offentlig friområde.
- c) All opparbeiding skal skje etter planer godkjent av parksjefen.

TRAFIKKOMRÅDE

- § 10. Det tillates skiltet kjøreadkomst fra gang-/sykkelvei til eiendommen Myrveien 25 (tidligere Myrveien 11).
(endret etter behandling av plan 1105B19 vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 19.06.2003 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2)

FELLESBESTEMMELSER

- § 11. Landskapets karakter og verdifull eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Anlegg og beplantning i parkareal skal utføres etter plan godkjent av parksjefen.
- § 12. Ingen arealer skal plantes slik til at de blir sjenerende for trafikken. Innenfor frisktsoner og langs adkomstveienes innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m.
- § 13. Det skal avsettes plass for garasjer og parkering på egen grunn for alle typer felt og tomter. Parkeringsnormen for Stavanger skal legges til grunn som et minimum.
- § 14. For plassering og dimensjonering av lekeområder skal Stavanger kommunes vedtekt til bygningslovens § 69 pkt. 3 følges.
- § 15. På grunn av områdets beliggenhet i nedslagsfeltet til Store Stokkavatnet, skal det tas særlige hensyn for å hindre forurensning av overvann og grunnvann.

På de steder som er vist på planen skal overvannet gå i åpne bekker. Bebyggelsen og andre anlegg som kan drenere grunnen, skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med dette.

Anlegg for overvann og drensvann skal utføres etter planer godkjent av byingeniøren.

- § 16. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen for bygningslov og bygningsvedtekter for Stavanger kommune.
- § 17. Etter at disse bestemmelsene er gjort gjeldende er det ikke tillatt å etablere private servitutter som kan skape forhold i strid med reguleringsplanen og bestemmelsene.