

**Reguleringsestemmelser for
plan 1854 Sørå Bråde 2, Madla bydel
Datert Kultur og byutvikling 06.04.2006**

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 20.11.2003 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2.

Vedtatt revidert 06.04.2006 av byplansjefen som mindre vesentlig reguleringsendring iht. plan- og bygningsloven § 28-1 nr. 2, og fullmaktssak i mh. av vedtak om delegert myndighet.

Revidert 09.07.2007 Vedtatt av byplansjefen som mindre vesentlig reguleringsendring i sak 07/3518, KBU 2905/07, datert 09.07.2007.

§ 1. Formål

Formålet med planen og tilhørende bestemmelser er å regulere et område på ca 100 dekar fra landbruksområde til utbyggingsområde for boliger.

§ 2. Plankrav

Bebyggelsesplan

Før søknad om rammetillatelse blir behandlet, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hvert byggeområde/delfelt i målestokk 1: 500. Dette gjelder ikke feltene for frittliggende eneboliger, felt B12, B14, B15, B16 og B19.

Det skal utarbeides samlede bebyggelsesplaner som omfatter følgende felt:
For felt B1-B5 og F4, for felt B6-B9, F3 og F5, for felt B10-B11 og B20 F1 og F2 skal inngå i den av de tilstøtende bebyggelsesplanene som utarbeides først.

Bebyggelsesplanen skal vise/medta:

Plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet, bebyggelsens gesims/mønehøyder og møneretning, grunnmurshøyder, takform, takvinkler, trafiksikker tilkomst og parkeringsløsninger for bil og sykkel, veianlegg, trapper, ramper, frisiktsoner, gangforbindelser, støygjerder, steingjerder, renovasjonsløsning iht. kommunalteknisk avfallsnorm, lekearealer iht. lekeplassnorm for Stavanger og annen disponering av ubebygde deler av private- og fellesarealer samt ny beplantning.

For felt B20 og B21 skal det også gjennomføres støyberegninger og nødvendige avbøtende tiltak skal innarbeides i planen. For felt B20 skal det også vises ny trafo og tilfredstillende tilkomst til denne.

§ 3. Rekkfølgekrav

- 3.1. Utomhusplan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- 3.2. Hovedveger/samleveger, fortau og gang- og sykkelveier innenfor hele planområdet skal være sikret opparbeidet før bygg i feltet tillates tatt i bruk.
- 3.3. Gang- og sykkelvei øst for Revheimsveien skal opparbeides midlertidig langsmed 2-feltsveien, før 4-feltsveien er opparbeidet og gang- sykkelveien legges parallellt med denne.
- 3.4. Busslomme, ramper og undergang under Revheimsveien ved Djupadalskroken skal være sikret opparbeidet før bygg i feltet tillates tatt i bruk.
- 3.5. Fire felt langs Revheimsveien opparbeides ikke i regulert bredde før Rv 509 utvides.

§ 4. Fellesbestemmelser

4.1. Områdets landskapsmessige trekk skal respekteres. Plassering og utforming av all bebyggelse skal gjøres med tilpasning til landskapet

4.2. Energiforsyning

Alle nye boliger skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

4.3. Belysningsarmaturer

For hele planområdet skal det brukes lik gate- og parklysningsarmatur godkjent av kommunen. Det må tas hensyn til svaksynte ved valg av belysning. Jfr. universell utforming.

4.4. Krav til parkering

- 1 privat parkeringsplass per boenhet for samtlige boligfelt. Parkeringsplassen skal innpasses i boenheten for rekkehusbebyggelsen og innenfor egen tomt for eneboligtomtene. All privat parkering for blokkbebyggelsen skal opparbeides i parkeringskjeller under blokkbebyggelsen.
- 0,7 gjesteparkingsplass per boenhet for samtlige rekkehusfelt samt felt B12 skal opparbeides innenfor felles parkeringsareal P1, P2 og P3.
- Gjesteparkingsplasser for blokkbebyggelsen i B20 og B21 skal opparbeides på bakkeplan innenfor feltene, parallellt med Revheimsveien. Det skal opparbeides 0,5 gjesteparkingsplass per boenhet for felt B20 og B21.

4.5. Universell utforming:

Uteområder for allmenn bruk skal bearbeides på en måte som sikrer tilgjengelighet for alle. Det skal ikke plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner i disse områdene.

§ 5. Byggeområder

5.1. Generelt

- Utearealene skal opparbeides med mest mulig grønne arealer. Avgrensninger mot veg, ulike arealer og tomter skal fortrinnsvis gjøres ved beplantning som busker, hekker eller bearbeiding av landskapet.
- Alle boliger skal ha trinnfri atkomst ved hovedinngang.
- Feltene skal ha boligtyper med variasjon i form og størrelse til beboere i forskjellig livssituasjoner og alder.
- Bygningene og utearealene skal gis en god estetisk og arkitektonisk kvalitet.
- Samtlige boenheter skal ha tilgang til minst et skjermet privat uteområde mot sør og eller vest.

5.2. Eneboliger

Felt B12, B14, B15 og B16:

- Hver tomt kan bebygges med ett boligbygg.
- Maks tillatt bebygd areal (%-BYA) per tomt = 30 %
- Det tillates maksimalt to boenheter i hver bolig, hvor den ene boenheten skal være maks 60 m² i BRA.
- Boligene kan oppføres i 2 etasjer i tillegg til kjeller.
- Maks mønehøyde er 8,5 meter. Maks gesimshøyde er 7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Boligen kan oppføres innenfor viste byggegrenser.

- Garasje per tomt skal være maksimalt 36 m² og være tilpasset boligens formspråk.
- Garasje tillates oppført mellom boenhetene, utenfor byggegrensene, minimum 1 meter fra nabogrense.
- For boliger med mønet tak skal møneretningen være parallell med tomtens lengderetning.

Eksisterende steingjerde som vist i planen, i grense mellom felt B14 og Søra bråde 1, skal ivaretas og gjenoppbygges der dette er nødvendig, av utbygger.

5.3. Rekkehus/eneboliger i rekke

Felt B1-B11:

- Feltene skal bebygges med eneboliger i rekke/rekkehus.
- Maks 40 % av tillatt grunnflate i hvert felt tillates oppført i 3 etasjer, inkludert sokkeletasje. Resterende bebyggelse i hvert felt oppføres lavere.
- Maks gesims/mønehøyde for 2-etasjers bebyggelsen er 5,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maks gesims/mønehøyde for 3-etasjers bebyggelsen er 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Boenhetene skal oppføres med flatt tak eller pulttak.

Felt B1: maks 8 boenheter, maks tillatt bebygd areal (%-BYA) = 45 %

Felt B2: maks 8 boenheter, maks tillatt bebygd areal (%-BYA) = 45 %

Felt B3: maks 9 boenheter, maks tillatt bebygd areal (%-BYA) = 45 %

Felt B4: maks 8 boenheter, maks tillatt bebygd areal (%-BYA) = 45 %

Felt B5: maks 9 boenheter, maks tillatt bebygd areal (%-BYA) = 45 %

Felt B6: maks 5 boenheter, maks tillatt bebygd areal (%-BYA) = 45 %

Felt B7: maks 4 boenheter, maks tillatt bebygd areal (%-BYA) = 45 %

Felt B8: maks 8 boenheter, maks tillatt bebygd areal (%-BYA) = 45 %

Felt B9: maks 7 boenheter, maks tillatt bebygd areal (%-BYA) = 42 %

Felt B 10: maks 8 boenheter, maks tillatt bebygd areal (%-BYA) = 43 %

Felt B11: maks 8 boenheter, maks tillatt bebygd areal (%-BYA) = 43 %

Eksisterende steingjerde som vist i planen, i grense mellom felt B1 og Søra bråde 1, skal ivaretas og gjenoppbygges der dette er nødvendig, av utbygger.

5.4. Blokkbebyggelse

Felt B20 og B21:

- Feltene skal oppføres med blokkbebyggelse i maks 4 etasjer. 4. etasjen skal være inntrukket. Maks tillatt gesims/mønehøyde er 11,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Mindre oppbygg for heis- og trapperom tillates over maks tillatt mønehøyde.
- Sandlekeplasser iht. lekeplassnorm for Stavanger skal opparbeides innenfor feltene.
- Min avstand fra private utearealer for leiligheter på bakkeplan til felles lek er 4 meter.
- Felt B20: maks 89 boenheter og maks tillatt prosent tomteutnyttelse (% TU) = 90 %
- Felt B21: maks 88 boenheter og maks tillatt prosent tomteutnyttelse (% TU) = 90 %
- Alle boenheter i 1. etasje i blokkbebyggelsen skal tilrettelegges med livsløpsstandard.
- Alle utvendige gangsoner og trapper skal være sklisikre
- Alle trappeforkanter skal være markert for svaksynte
- Dører skal ha markert kontrast fra veggfargen

5.5. Boliger-Bofellesskap

Felt B13

- Maks tillatt bebygd areal (%-BYA) = 40 %
- Maks 40 % av tillatt grunnflate tillates oppført i 3 etasjer, inkludert sokkeletasje. Resterende bebyggelse oppføres lavere.
- Maks gesims/mønehøyde for 2-etasjers bebyggelsen er 5,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maks gesims/mønehøyde for 3-etasjers bebyggelsen er 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak eller pulttak.
- Arealet utenfor byggegrensa mot nordvest skal opparbeides som et felles grøntareal for feltet.
- Alle utvendige gangsoner og trapper skal være sklisikre
- Alle trappeforkanter skal være markert for svaksynte
- Dører skal ha markert kontrast fra veggfargen

5.6. Felt B17

Feltet tillates ikke ytterligere delt slik som gårdsanlegget ligger i dag.

Ved eventuelt oppføring av ny bebyggelse må det utarbeides bebyggelsesplan der det må legges særskilt vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Eksisterende driftsbygning kan tillates brukt til aktiviteter som ikke medfører støy, støv eller lukt.

Driftsbygning tillates ikke utvidet ytterligere og kan ikke brukes til boligformål.

5.7. Felt B19

Eksisterende bebyggelse har tillatt bebygd areal BYA = 15 % og 2 etasjer eksklusiv kjeller. B19 tillates ikke ytterligere delt. Ved oppføring av ny bebyggelse i felt B19 må det utarbeides bebyggelsesplan.

§ 6. **Offentlige trafikkområder**

- Veganlegget (kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveier og undergang) skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten (kommunen/Statens vegvesen)

§ 7. **Friområder**

Det skal opparbeides 2 kvartalslekeplasser henholdsvis på F1 og F2.

Kvartalslekeplassene skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Området skal opparbeides med varierte aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle.

Utearealene skal gis et differensiert preg og bruksfelt. I og rundt samtlige friområder skal det plantes trær og busker for å skjerme mot vind.

§ 8. **Spesialområder – frisiktsoner**

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

§ 9. **Fellesområder**

Alle fellesarealer skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle, og med materialer av god kvalitet. Asfalt tillates kun der dette er funksjonelt nødvendig.

Innenfor felles lek L1, L3, L5 og L6 skal det være minimum 2 meter beplantning mot de tilgrensende boligene.

9.1. Felles parkering

Felles parkering P1, P2 og P3 er felles for felt B1 – B12, 5% av plassene skal være for funksjonshemmede.

Innenfor samtlige fellesparkeringsplasser skal det plantes rekker med trær.

Eksisterende steingjerde som vist i planen, i grense mellom P1 og Søra Bråde 1 skal ivaretas og gjenoppbygges der dette er nødvendig, av utbygger.

9.2. Felles lek

Sandlekeplasser skal opparbeides i henhold til lekeplassnorm for Stavanger kommune. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå.

L1 og L3 er felles for bebyggelsen i felt B1 – B5.

L5 og L6 er felles for bebyggelsen i felt B6 – B9.

L4 er felles for bebyggelsen i felt B10 og B11.

L2 er felles for bebyggelsen i felt B14, B15 og B16.

9.3. Felles grønt

Felles grønt er felles for B1-B5.