

STAVANGER KOMMUNE

Bestemmelser for detaljregulering 2374P - Haugesundsgata 29-43. Storhaug bydel.

Vedtatt av Stavanger bystyre 12.01.2015 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Virkning av privat reguleringsplan.

Bygge og anleggstiltak for byggeområdene må være satt i gang senest fem år etter vedtak av planen.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av bolig, hotell, kontor og forretning.

§ 2 Plankrav

§ 2.1 Krav til dokumentasjon i rammebyggesøknad

Det skal ved rammesøknad innsendes følgende dokumentasjon:

1. Bebyggelse, fasader, snitt i mål 1:200.
2. Illustrasjoner som viser fjernvirkning og forholdet til omgivelsene. Minimum 2 snitt i hver retning gjennom planområdet.
 - Landskapsplan i målestokk 1:200. Landskapsplanen datert Asplan Viak 12.11.2014 skal legges til grunn for detaljplanen. Planen skal vise:
 - Bruk av hele planområde og sammenhengen med områdene rundt, spesielt trafikkarealene og friområde i vest.
 - Bebyggelse, terrengbearbeiding, materialbruk i elementer og markbehandling, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer som murer, gjerder og skjermer.
 - Overvannshåndtering
 - Beskrivelse og illustrasjon av materialbruk i fasader.
3. Redegjørelse for hvordan planlagt bebyggelse og anlegg forholder seg til utarbeidet kvalitetsprogram datert -Asplan Viak AS 13.02.2014
4. Redegjørelse for hvordan støykravene i Støyrapport, datert 20.11.2014 er oppfylt. Se også § 4.4.
5. Rapport om undersøkelser av grunnen.
6. Løsninger for bil og sykkelparkering.
7. Beskrivelse av krav til universell utforming i utearealer er ivaretatt, jf. byggteknisk forskrift.

§ 3 Rekkefølgebestemmelser

§ 3.1 Ved utbygging i to byggetrinn

Området kan bygges ut i 2 byggetrinn. Bestemmelse §3.1.2 under er et unntak fra øvrige bestemmelser.

§ 3.1.2 Byggetrinn 1:

Omfatter følgende delområder: BBB1, BKB1, BKB2 og BKB4. Eksisterende bygg kan stå til siste byggetrinn, se vedlegg – 3D- illustrasjoner, første byggetrinn datert 14.11.2014. De deler av f_BLK2 og o_BLK1 som ikke er omfattet av eksisterende bebyggelse skal opparbeides. Eksisterende adkomster til Haugesundsgata i sør kan opprettholdes. Forøvrig gjelder øvrige bestemmelser.

§ 3.1.3 Byggetrinn 2:

Byggetrinn 2 er en full utbygging av prosjektet og øvrige bestemmelser gjelder.

§ 3.2 Før igangsetting av nye bygg og anlegg

Før igangsettingstillatelse skal:

1. Plan for trafikk i anleggsperioden, i og utenfor planområdet, være godkjent av kommunen.
2. Landskapsplan i målestokk min. 1:200 være godkjent av kommunen, jf § 2.1.
3. Forurenset grunn skal håndteres i henhold til tiltaksplan godkjent av forurensningsmyndighetene.

§ 3.3 Før midlertidig brukstillatelse

Før midlertidig brukstillatelse gis skal:

1. Lekeplass og gårdsplass skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.
2. Tilhørende bil- og sykkelparkering og boder, samt adkomst til disse arealene, være ferdig opparbeidet.
3. Støyskjermingstiltak som skjermer for bygningene i hvert byggetrinn være gjennomført.
4. Haugesundsgata langs planområdet, inkludert vann- og avløpsanlegg, være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført.
5. Rennesøygata, fra rundkjøringen i Haugesundsgata og inn i planområdet, inkludert vann og avløpsanlegg, være ferdig opparbeidet.
6. Friområde G1 i plan 2218 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
7. Eksisterende adkomst til Haugesundsgata i sør stenges permanent, se § 3.1.2.
8. Friområde F5 i plan 1785 og tilstøtende friområde i 2218 skal være ferdig opparbeidet.

§ 4 Fellesbestemmelser

§ 4.1 Bruk

Det tillates ikke etablert virksomhet som etter kommunens skjønn vil forstyrre boligområder, friområder e.a. urimelig mht. støy, rystelser, støv, lukt eller trafikkbelastning.

§ 4.2 Utforming og opparbeidelse

Ny bebyggelse og uteareal skal ha høy arkitektonisk kvalitet og gode materialer. Gode rom, sol og utsikt, lavt energibruk, minimale uønskede utslipp, sunne materialer og universell utforming skal være viktige kvalitetsprinsipp. For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på god nærvirkning.

§ 4.4 Støy

Støygrensene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, eller eventuell ny versjon, gjelder også for sanerings- bygge- og anleggsperioden.

§ 4.5 Universell utforming

For utearealer er det krav til universell utforming, jf. teknisk forskrift. Med uteareal menes opparbeidet atkomst, parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten.

§ 4.6 Renovasjon

Plass for nedgravde avfallsanlegg er vist på plankartet.

§ 4.7 Parkering

Det skal være 1.2 bilplass og minst 3 sykkelplasser pr bolig. Minst 8 parkeringsplasser for bil skal være HC-plasser.

Det skal være 1 bilplass og minst 2 sykkelplasser pr 100 m² BRA hotell-utleie, forretning, kontor og næring. Bilparkering skal være under bakken.

Det tillates parkering under bakkeplan innenfor alle private og felles formålsflater. Minst 5 % av parkeringsplassene skal ha tilknytningsmulighet for EI-bil.

§ 4.8 Gangpassasje

Det skal sikres en gangpassasje mellom Haugesundsgata og f_BGP, som vist på illustrasjonsplan datert 12.11.2014.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

§ 5.1 Fellesbestemmelser

- a) Innenfor rammene gitt på plankartet og i bestemmelsene under, tillates maksimum BRA 13 500 m².
- b) Det skal være to siktsoner fra Storhaugplatået mot sjøen. Siktsonen må dokumenteres i rammesøknad. Siktsonene skal ha en bredde på minst 14,5. Maksimal byggehøyde i siktsonen er 30 m.o.h.
- c) Tekniske installasjoner, drivhus, planter, rekkverk på tak, og trappe-og heistårn, og kan tillates maks 3 m over de angitte byggehøydene.
- d) Maksimale gesimshøyder på bebyggelsen er vist på plankartet.
- e) Energiløsningene skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen.
- f) Nye bygg skal tilfredsstillende minimum energiklasse B, og byggeteknisk forskrift.
- g) Det skal legges til rette for vannbåren varme i alle nybygg.
- h) Arealer helt eller delvis under bakken regnes ikke med ved beregning av utnyttelsesgrad.

§ 5.3 Boligbebyggelse

- a) Innenfor områdene med boligformål tillates maks 121 boliger. Maks 35 boliger kan være mindre enn 55 m² BRA og minst 35 boliger skal være over 75 m² BRA.
- b) Maksimalt 15 leiligheter kan ha dagslys bare fra en side, som da skal være side mot gårds plass og lekeplass.
- c) Materiale i yttervegg skal være glass, plater og / eller tre. På langfasadene skal platene være glatte. Det kan tillates solpaneler på gavlfasadene.
- d) Areal til nettstasjon er avsatt i BBB2 og BBB3. Nettstasjon skal integreres i bebyggelsen. Den skal ha kjøreadkomst for stor lastebil.

§ 5.4 Kombinert bebyggelse og anlegg - Bolig, forretning og kontor (BKB4)

- a) I første etasje tillates forretning kontor og fellesrom for boliger. 1 et. skal ha en minimumshøyde fra tilstøtende gate på 3.5 meter brutto (overkant terreng til overkant etasjeskille).
- b) Maksimalt forretningsareal er 450 m² BRA.
- c) Innenfor området tillates bebyggelse for bolig, kontor, undervisning og mindre næringsvirksomheter som frisører, kiosker, bevertning, andre mindre utsalg og lignende.

- d) Materiale i yttervegg skal være glass og plater. Platene kan ha farger. På langfasadene skal platene være glatte. På gavlene kan platene ha struktur eller legges i struktur. 1. etasje kan ha yttervegg i mur på alle sider.
- e) Fasadeskilt skal være samlet og gis en god utforming og skal inngå i byggesøknaden.

§ 5.5 Kombinert bebyggelse og anlegg – Hotell, overnatting, næring (BKB2) – Gårdsplass, hotell, overnatting (BKB1)

- a) Innenfor områdene tillates hotell, overnatting, forretning og kontor.
- b) Det skal etableres kjøreadkomst i BKB1 for nød- og servicekjøring fra offentlig vei til f_BGP. Kjøreadkomsten skal ha en minimumshøyde på 4,3 m og minimumsbredde på 3 m.
- c) Ytterskikt i yttervegg skal være glass og murstein. Mindre partier med annet materiale tillates.

§ 5.6 Kombinert bebyggelse og anlegg – Kontor, offentlig (BKB3)

- a) Ved opparbeidelse av området skal det tas hensyn til boligene i BBB1 og at området er et fondmotiv i Rennesøygata. For øvrig gjelder bestemmelser for plan 1785B3 for området.

§ 5.6 Gårdsplass (f_BGP)

- a) Over gårdsplass skal det være mulig for nød- og servicekjøring og oppstilling av brannbil. Gårdsplassen skal opparbeides til felles lek og felles og privat opphold etter godkjent landskapsplan.

§ 5.7 Lek (o_BLK1 og f_BLK2)

- a) Områdene skal opparbeides til lek og uteoppholdsareal, etter godkjent landskapsplan.
- b) Gangveier gjennom området skal være offentlig tilgjengelige. Sti som er stiplet på plankart i o_BLK1 skal være offentlig og universelt utformet.
- c) Samlet lekeareal skal oppfylle krav og funksjon som sandlekeplass og kvartalslekeplass etter kommuneplanens bestemmelser og kommunal veileder for uteoppholdsarealer. Det tillates sykkelparkering i f_BLK 2.
- d) Området f_BLK 2 er felles for alle boligene i planområdet. Området skal opparbeides med et grønt preg. Området skal planlegges slik at det kan etableres trær.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 6.1 Kjøreveg, fortau og renovasjonsanlegg

- a) o_SKV, o_SF1, o_SF2 og o_BRE skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen. Samlet detaljplan skal vise høyder, materialbruk o.a. Området skal ha karakter av en offentlig plass. Det skal legges vekt på en utførelse som hindrer fart og gir best mulig trafiksikkerhet i området. Det skal planlegges gode gangforbindelse til skolen.
- b) O_SF2 skal opparbeides overkjørbart.
- c) Alle tiltak som berører, eller har betydning for, fv. 427 (Haugesundsgata) må godkjennes av Statens vegvesen før igangsetting.
- d) I o_SVG skal det etableres en turvei for gangadomst til friområdet i vest.