

# STAVANGER KOMMUNE

## Bestemmelser for

### plan 2449, reguleringsplan for Haugåsveien 26-28, Hillevåg bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 18.11.2013 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

#### § 1. Formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av et boligområde med blandet boligbebyggelse med omsorgsboliger, bofellesskap innen psykisk helse, samt eie-/leieboliger for alle og offentlig park i Haugåsveien 26-28.

#### § 2. Krav til søknad om rammetillatelse

Godkjent utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesareal og ubebygde deler av tomta skal foreligge før rammetillatelse for ny bebyggelse kan gis. Den skal vise utforming av både offentlige og private uteoppholdsarealer, med atkomst, av/påstigningsplass for taxi/minibuss, gangsoner, materialbruk, møblering, beplantning, søppelcontainere, utvendige boder, sykkelparkering mm.

Søknad om rammetillatelse skal inneholde fasadetegninger eller snitt som viser plassering i terreng og omriss av nabobebyggelse med høydeangivelser. Det skal redegjøres for oppfyllelse av rekkefølgekrav, valg av energiløsninger og hvordan prinsippene for universell utforming ivaretas.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak).

#### § 3. Rekkefølgetiltak

Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før utendørsområdene (inkl. parkering, uteoppholdsarealer, offentlig park, sandlekeplass og renovasjonsløsning) er opparbeidet. Ny beplantning skal være opparbeidet senest første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

Nødvendige støytiltak skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk.

Før brukstillatelse for ny bebyggelse gis, skal følgende trafiksikkerhetstiltak i Svend Foyns gate være opparbeidet: utvidelse av fortau til 3 meters bredde på begge sider, innsnevring av kjørefelt til 6 meters bredde, fartsreducerende tiltak i form av en fartsdemper/opphøyd krysningspunkt for gående, samt skilting av parkeringsforbud langs vei, ref. skisse datert 08.10.2013. Opparbeidelsesplan for tiltakene skal behandles som mindre endring av plan. Frisiktsoner for ny atkomst til Haugåsveien 26-28 skal inngå i endringen.

#### § 4. Fellesbestemmelser

##### 4.1 Gjennomføring

Hele planområdet skal prosjekteres som en helhet og oppføres i ett byggetrinn.

##### 4.2 Energi/miljø

Bygningene skal tilfredsstillende energiklasse B eller bedre. Det skal benyttes færrest mulig miljøbelastende og helseskadelige tilsetningsstoffer, overflatebehandlinger og supplerende materialer.

##### 4.3 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses- orienterings- og miljøhemmede. NS 11001 1:2009 Arbeids- og publikumsbygninger og NS 11001 2:2009 Universell utforming av byggverk – boliger skal brukes i prosjekteringen.

Det skal ikke plantes nye busker og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner.

#### 4.4 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 og Stavanger kommune sine retningslinjer for støy skal legges til grunn for utforming av bygninger og uteoppholdsrom. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for fasadetiltak og annen støyskjerming som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav. Støyreducerende tiltak under byggeperioden skal utføres iht. kap.4 i T-1442.

#### 4.5 Miljø/forurensning

Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Det skal ved søknad om tiltak gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen og hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre radon i å trenge inn i bygningene. Om det er forurensninger i grunnen skal det beskrives hvordan disse skal behandles og om det er nødvendig å skrive ut masser.

### **§ 5. Bebyggelse og anlegg**

#### 5.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Området skal bebygges med inntil tre lavblokker innenfor byggegrenser vist på plankart.

Området skal inneholde maksimalt 30 boenheter.

Det tillates et bofellesskap med 7 boenheter.

I tillegg tillates maksimalt 23 ordinære leiligheter for salg/utleie/rekrutteringsboliger.

Plassering av de ulike boligtypene innenfor planen avgjøres ved prosjektering.

Bebyggelsen skal gis et helhetlig uttrykk i volum og materialbruk.

Fargesettingen skal harmonere med omgivelsene.

Ved utforming av bebyggelse skal det tilstrebes å unngå direkte innsyn fra offentlige arealer og nabobebyggelse.

##### 5.1.1 Byggehøyde

###### Felt B1

Feltet skal bebygges med en sammenhengende eller to adskilte lavblokker.

Det skal etableres en underetasje hvor all parkering for felt B1 og B2 skal løses.

Maks byggehøyder er k +54,5 og +58, som angitt på plankart.

###### Felt B2

Det tillates oppført en lavblokk med maks byggehøyde k +53.

##### 5.1.2 Utnyttelse

Takoverbygg ved utendørs sykkelparkering skal ikke regnes med i BYA.

###### Leilighetsstørrelser

Leilighetene i bofellesskap og omsorgsboliger skal ha ca. 55 m<sup>2</sup> BRA.

Alle leiligheter for salg/utleie (gjelder ikke bofellesskap og omsorgsboliger) skal ha minimum 50 m<sup>2</sup> BRA. Innglassede balkonger skal medregnes i BRA.

###### Felt B1

Maks BYA for delfeltet er 700 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.

Fasadene skal ha en variert bearbeidelse for å unngå et massivt og monotont uttrykk. Dette kan gjøres ved bruk av for eksempel vertikale/horisontale innrykk eller forskyvninger, terrasseringer, slisser,

vindusåpninger, materialbruk og fargebruk.  
Leiligheter for salg/utleie som plasseres innenfor feltet, tillates seksjonert.

### Felt B2

Maks BYA for delfeltet er 330 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.

#### 5.1.3 Ventilasjon, tekniske anlegg

Boligene skal ha ventilasjon som sikrer godt inneklima (støv, forurensning). Luftinntak skal vendes bort fra Haugåsveien. Tekniske anlegg skal inngå i bygningskroppen eller dokumenteres skjermet på annen måte.

#### 5.1.4 Parkeringsanlegg

Parkering for beboere, ansatte og besøkende skal foregå i parkeringskjeller under bebyggelsen i felt B1. Kjelleretasjen tillates å overskride byggegrensen på sørsiden.

For bofellesskap og omsorgsboliger skal det avsettes 7 parkeringsplasser.

For øvrige leiligheter skal det avsettes maksimalt 1,2 parkeringsplasser per leilighet.

Det skal tilrettelegges for 2 ladestasjoner for el-bil.

Det skal tilrettelegges for minimum 2 HC-parkeringsplasser a 4,5 x 6 m.

#### 5.1.5 Sykkelparkering

Det skal legges til rette for minimum 25 sykkelparkeringsplasser for bofellesskap og omsorgsboliger.

For øvrige boenheter skal det avsettes plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Sykkelparkering skal fortrinnsvis plasseres nær inngangspartiene, og minimum 50 % av plassene skal være låsbare og under tak.

#### 5.1.6 Uteoppholdsarealer

Bofellesskapets uteoppholdsarealer skal være atskilt og skjermet fra annet privat og offentlig uteareal.

Uteoppholdsarealene skal skjermes mot vind, og utformes med frodig hagepreg, der plenarealer, buskplanter og stauedebed danner varierte og visuelt skjermede rom.

Eksisterende trær skal søkes bevart der det lar seg gjøre.

Det skal etableres en felles sandlekeplass knyttet til leilighetene for salg/utleie på minimum 150 m<sup>2</sup> innenfor byggeområdet.

### 5.2 Renovasjonsanlegg

Et areal på 2x6 m avsettes til nedgravde avfallscontainere. Det skal opparbeides gangsti frem til avfallscontainerne fra begge delfelt. Avfallscontainerne skal skjermes mot parkområdet med mur eller beplantning.

## **§ 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Alle trafikkarealer skal utformes i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Jæren. Tekniske tegninger og avvikssøknad for private og kommunale trafikkarealer skal sendes til Stavanger kommune ved Byggesak for godkjenning. Ved avvik fra normen skal avvikssøknad foreligge.

Det tillates en avkjørsel til tomten fra Svend Foyns gate, som vist med pil på plankart.

Anleggstrafikk skal fortrinnsvis ha atkomst fra Svend Foyns gate.

### 6.1 Kjørevei V

V er offentlig kjørevei.

## 6.2 Gangvei o\_G

o\_G er offentlig gangvei. I forbindelse med utarbeidelse av utomhusplan skal belysning langs gangveien vurderes.

## 6.3 Parkering

Det skal etableres en av/påstigningsplass for taxi/minibuss på tomten, med atkomst fra Svend Foyns gate.

## **§ 7. Grønnstruktur**

### 7.1 Park

Området skal ikke gjerdes inn, og utformes slik at det inviterer til allmenn ferdsel. Parken skal opparbeides med solide materialer og være tilpasset forskjellige brukergrupper.

## **§ 8. Hensynssoner**

### 8.1 Sikringszone friskt

Innenfor viste frisktsoner tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten over 0,5 m. Søyler og høystammede trær tillates innenfor frisktsonene. Ved den nye avkjørselen skal det etableres friskt iht. *Vegnorm for Jæren*.