

PLAN 2106 KOLLEKTIVFELT LANGS RV44, HILLEVÅG – MARIERO. HILLEVÅG OG HINNA BYDEL

Datert 08.06.2007, sist revidert 08.10.2008

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

22.12.2009. Tilføyd § 7.3 etter byplansjefens fullmakts vedtak iht. PBL. § 12-14.

§ 1 FORMÅL

- 1.1 Planen skal sikre arealer for utvidelse av rv 44 Hamneveien til Gamleveien, til 4 – felt med kollektivfelt, sykkelfelt og fortau. Planen skal samtidig sikre fremtidig arealbruk for bybane.

§ 2 PLANKRAV

- 2.1 Før anleggstart skal det utarbeides detaljplaner for veganlegget som skal godkjennes av veiholder og Stavanger kommune. Skiltplan for alle offentlige trafikkområder skal utarbeides av veiholderen og godkjennes av skiltmyndigheten. I skiltplanen skal det vurderes oppmerking i gang- og sykkeltraseene. Detaljplan for beplantning og felles grøntområder skal godkjennes av Stavanger kommune v/parksjefen.
- 2.2 Det skal lages en separat detaljplan for kulverten. Planen skal ta stilling til blant annet fylling, beplantning og plassering av tur- og sykkelveger. Planen utarbeides i samråd med parksjefen.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Dersom ikke annet er vist på plankartet, skal byggegrenser mot riksvegen beholdes som vedtatt i gjeldende tilgrensende reguleringsplaner. For øvrig settes en byggegrense slik som angitt i reguleringsplanen.
- 3.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganleggene skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
- 3.3 Miljøverndepartementets nye retningslinjer for vegtrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jf rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Det innebærer at planleggingsmålet (ambisjonsnivået) for utendørs støyforhold ved bolignære oppholdsområder er 55-60 dBA. Ved skoler, barnehager, institusjoner og lignende er planleggingsmålet for utendørs støyforhold 50-55 dBA. Laveste grense skal tilstrebes. For innendørs støyforhold er planleggingsmålet 35 dBA i oppholdsrom (stue, kjøkken og soverom). Det vises til egen støyrapport for prosjektet.
- 3.4 Prinsippene om universell utforming skal ligge til grunn for alle tiltak innenfor planområdet.
- 3.5 Dersom det påvises forurenset grunn under opparbeidelsen av planen, skal tiltakshaveren utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av Stavanger kommune før tiltaket gjennomføres. Dette i tråd med "forskrift om opprydding i forurenset grunn ved terrenginngrep".

§ 4 BYGGEOMRÅDE

Område for boliger med tilhørende anlegg

Felles

- 4.1 Det tillates bare en avkjørsel per eiendom i maksimalt 4 m bredde med nødvendig sikt 2 x 10 m. Ved søknad om byggetiltak på eiendommer som i dag har tilkomst fra gang- og sykkelveg, skal muligheten for flytting av tilkomst til kjøreveg alltid vurderes. For hjørneeieendommer/eiendommer med veger på to sider, skal tilkomst alltid legges til sekundærvegen.
- 4.2 Forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt skal ikke overstige 1 m, dersom terrengforskjellen kan tas opp i form av skråning på en naturlig måte. Murer skal utformes iht. kommunalteknisk norm.
- 4.3 Plassering av garasjer skal byggemeldes sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig. Det skal leveres kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Eksisterende vegetasjon, steingjerder, og lignende skal vises på situasjonskartet. Det skal vises snitt av fasade med omkringliggende bebyggelse inntegnet.

For områdene BF1 til BF4 og B1 – B6:

Område for boliger og forretning/kontor (småhusbebyggelse)

- 4.4 Boligbebyggelse kan oppføres i inntil 2 normaletasjer slik det framgår av planen i henhold til pbl. § 70.
- 4.5 Høyder og takform skal tilpasses eksisterende nabobebyggelse.
- 4.6 Ingen tomt må bygges ut med mer enn 1/3 av tomtens nettoareal.
- 4.7 Garasjer kan tillates oppført i en etasje med grunnflate tilpasset tomten og maks. på 35 m². Garasjen tillates plassert inntil nabogrense, utenfor regulert frisisiktsoner.
- 4.8 Det tillates ikke takutheng innover nabogrense og takvann må ledes inn på egen grunn.
- 4.9 Langs Hillevågsveien kan ingen del av 1. etasje nyttes til bolig. De øvrige etasjene kan nyttes til bolig dersom byggeforskriftenes krav til lydnivå fra utendørs støykilder kan ivaretas. Hver boenhet skal ha utendørs oppholdsareal som er skjermet fra støykilden. Soverom bør ikke orienteres mot Hillevågsveien.
- 4.10 Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig valg av vindustyper, ytterdører, gerikter og annet fasadeutstyr, fasadekledning og taktekkingsmateriale.
- 4.11 Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder tak, skal byggemeldes og det skal som grunnlag for behandling redegjøres for nødvendigheten av tiltakene og beskrives hvorledes endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeopprikk.

4.12 Nye altaner eller verandaer skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor de inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan. Murer, gjerder og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

4.13 Byggesaker og opparbeidelsesplaner skal forelegges byantikvaren til uttalelse før saken behandles.

For området BF5

4.14 Tomten forutsettes som tilleggsareal for tilliggende eiendommer. Når det gjelder ev. utbygging av tomten vises det til bestemmelsene i plan 1179. Det tillates ikke nye boliger her.

For området BF6

4.15 Tomten forutsettes som tilleggsareal for tilliggende eiendommer, og skal benyttes til samme formål.

For området BFK1

4.16 Før bygging / tiltak iht. plan og bygningsloven § 93, skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for området BFK1. I bebyggelsesplanen skal det dokumenteres at utsyn og siktlinjer langs Haugåsveien iht. kommunedelplan 116K (Paradis og Hillevåg) er ivaretatt. Langs Hillevågsveien skal ingen del av 1. etasje nyttes til bolig. De øvrige etasjene kan nyttes til bolig dersom gjeldende byggeforskrifters krav til lydnivå fra utendørs støykilder kan ivaretas. Hver boenhet skal ha utendørs oppholdsareal som er skjermet fra støykilden. Soverom bør ikke legges mot Hillevågsveien. Når det gjelder tomtens utnyttingsgrad, skal hensyn tas til punkt 2.1.1 av kommunedelplan 116K (glideskalen). Bebyggelse kan maks. oppføres i inntil 4 etasjer.

For områdene B7 til B13

4.14 De enkelte tomtene kan bebygges med en boenhet. Dersom tomten er større eller lik 700 m², kan det tillates maksimalt to boenheter. Vertikaldelte boliger kan ha til- og påbygg i fellesgrense mot naboenhet og skal være arkitektonisk tilpasset nabohus.

4.15 Bebyggelsen unntatt garasje skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Der det ikke er vist byggegrense gjelder plan- og bygningslovens krav om 4m avstand til naboeiendom. Dette gjelder også mot friområdene.

4.16 For at deling av tomt skal kunne godkjennes skal størrelsen på gjenværende og nye tomter ikke være mindre enn 500 m². Samtidig med søknad om deling må det vises på situasjonskart disponering av tomten til bolig, garasje, oppkjørsel, parkering, terrasse og beplantet hageareal. Det skal vises en tilfredsstillende løsning for disponeringen av tomten som tilfredsstiller de krav som er gitt i disse bestemmelsene.

4.17 Bebyggelsens utforming, farge, eksteriør, inngjerding og plassering skal tilpasses strøkets karakter og ikke fravike vesentlig fra dette. 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.

4.18 Bygningene skal ha samme hovedtakform og tekking som tilliggende hus og med møneretning primært langs terrengkotene, med samme orientering som nabobebyggelsen. Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Dette regnes ikke som

hovedgesimshøyde. Oppbygg skal underordnes husets takform. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke. Arkene skal være i samme stil eller form.

- 4.19 Maksimalt bebygd areal BYA = 28 % av tomte inklusiv garasje. For vertikaldelte boliger skal maksimal bebygd areal BYA ikke overstige 30 %.
- 4.20 Maks gesimshøyde = 5,2 m, maks mønehøyde = 7 m.
- 4.21 Garasjer tillates oppført med maksimum 40 m². Garasjene skal plasseres i forhold til bolighuset og nabohus slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene kan plasseres mot nabogrense også der garasje er sammenbygd med bolig. Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser for hver boenhet eksklusiv garasje/carport. For underordnet leilighet skal det minimum opparbeides en biloppstillingsplass. Parkeringskravet gjelder ved nybygg og utvidelse av eksisterende boliger.
- 4.22 Mot offentlig veg må avstanden være 5 m dersom garasjen er plassert vinkelrett på vegen. Dersom der er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med vegen, kan garasje plasseres minimum 1 m fra veg. Garasjer kan ha maks mønehøyde lik 3.5 m for enkel garasje og 4m for dobbel garasje. Det må sikres tilfredsstillende frisikt ut mot offentlig veier.
- 4.23 Inn- og utkjøringsforholdene til garasjen skal være oversiktlige og trafikksikre. Oppstillingsplasser for biler plasseres utenfor frisiktssoner.
- 4.24 Det skal for hver boenhet opparbeides minimum 100m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 10m dybde på solrikt areal (50 % av utearealet skal ha sol store deler av dagen fra mars til september).

For øvrige eiendommer som inngår i planen

- 4.25 Reguleringsbestemmelser og byggelinjer for eiendommer 21/316, 21/454, 21/471, 21/457, 17/410 og 17/485 beholdes som vedtatt i gjeldende tilgrensende reguleringsplaner.
- 4.26 Eiendommer 20/33, 20/201 og 20/202 innløses og fraflyttes før anleggsarbeid igangsettes. Dersom det ikke er nødvendig å rive dagens bygninger under anleggsperioden kan disse opprettholdes. Alternativt kan ny bebyggelse oppføres innenfor vist byggegrense. For øvrig opprettholdes gjeldende reguleringsbestemmelsene i plan 468”.
- 4.27 For eiendommer Hillevågsveien 87 (21/1006) og 91 (21/643) tillates det kun en felles atkomst direkte fra riksveien. Ved omregulering av disse eiendommene skal direkte atkomst til rv 44 vurderes fjernet eller lagt om til Veumveien eller Øvre Sandvikveien. Nye avkjørsler mot riksveien tillates ikke.

Område for offentlig bebyggelse (skole/barnehage) med tilhørende anlegg

For område OF1

- 4.27 Før ev. bebyggelse på eiendommer 21/533 og 21/35 skal det utarbeides en bebyggelsesplan.

§ 5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

- 5.1 Offentlige trafikkområder skal opparbeides i tråd med gjeldende normer, og med den inndeling av de respektive formål som vist på planen.
- 5.2 Byggegrenser er vist i planen for de områdene som omfattes av planen. Byggegrenser for de områder som ikke reguleres i denne plan, men som grenser til rv 44, gjelder tilsvarende de som ligger i tilstøtende reguleringsplaner eller for uregulerte områder i henhold til generelle regler om byggegrenser mot riksveg.
- 5.3 Dimensjonerende sikthøyde er 1,10 m. I sikttrekanten skal det ikke være noe som stikker over siktlinjens. Enkeltstående trær, skiltstolper o.l. kan stå i sikttrekanten. Innenfor sikttrekanten skal "objekter" (jordvoller, kummer, hekker og lignende) som det kan legge seg snø på, minst være 0,5 m under siktlinjens.
- 5.4 Trær som står i sikttrekanten må være oppstammet slik at de ikke kommer i konflikt med siktlinjens for lastebilfører, øyehøyde settes til 2,7 m.
- 5.5 Plassering av skilt i sikttrekanten skal utføres slik at best mulig siktforhold kan oppnås. Størrelsen på skiltene bør også vurderes i forhold til hastighet og stedstype, se Skiltnormalene Håndbok 050 Trafikkskilt og HB 046 Skiltfornyning.

§ 6 FRIOMRÅDE

- 6.1 I friområder kan det anlegges tur-, gang- og sykkelveger.
- 6.2 Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. All opparbeidelse skal skje etter planer godkjent av parksjefen.
- 6.3 Gjennom friområde F1 kan det anlegges veikulvert med bredde inntil 20 m.

§ 7 FELLESOMRÅDE

- 7.1 Felles avkjørsel skal opparbeides og sikres for eiendommene:
På Vaulen: 17/1809, 17/773, 17/770, 17/579, 17/2387, 17/583, 17/312, 19/46.
I Nordlia: 21/355, 21/513, 21/1260, 21/867,
I Hillevåg: 21/353, 21/643, 21/40, 21/1006, 21/432, 21/441, 21/442, 21/465, 21/450, 21/447,
21/448, 21/519, 21/459, 21/422, 21/476.
- 7.2 Felles parkering skal opparbeides og sikres for eiendommene:
I Nordlia: 21/355, 21/513, 21/1260, 21/867.
- 7.3 FV1 er felles for gnr. 17 bnr. 940 og fremtidige parseller av denne.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

- 8.1 Før stenging av eksisterende avkjørsler mot rv 44 skal alternative atkomster og atkomstveger opparbeides som vist i planen. Dette kan skje etappevis samtidig som enkelte deler av planen gjennomføres.
- 8.2 Før stenging av vegkrysset Nordlia / rv 44, skal fortauet i Nordlia opparbeides som vist på plankartet.
- 8.3 Før stenging av vegkryss rv 44 / Vaulenveien, rv 44 / Bjørkelunden, rv 44 / Hindalsbakken og rv 44 / Sørhallet, skal:
 - Bjørkelunden og Hindalsbakken, inkl. kryss med Auglendsbakken, opparbeides som vist i gjeldende planer.
 - vegkrysset Auglendsbakken / Midthallet opparbeides som vist i plan 2106, og fortau etableres i Brauta (mellom Dalsetveien og Vaulen skole), som vist i plan 475.
 - det vurderes behov for trafiksikkerhetstiltak i tilliggende gater som får økt trafikk som følge av at eksisterende avkjørsler stenges.
- 8.4 Før stenging av eksisterende private avkjørsler til Vaulenveien 39 og 41, skal en alternativ atkomst til disse eiendommer opparbeides som vist i plankartet.
- 8.5 Før gangvegen mellom Vaulenveien 51 og 51A (område B12) åpnes til allmennheten, skal fortauet i Auglendsbakken opparbeides som vist i plan 2004.
- 8.6 All offentlig skilting, beplantning, og støyskjermingstiltak som er vist i planen (inkl. detaljplaner) skal utføres samtidig med det regulerte vegprosjektet.
- 8.7 Ved opparbeidelsen av rv 44 gjennom Skjeringen, skal kulvert etableres samtidig.
- 8.8 Ved opparbeidelsen av rv 44 til fire felt skal dagens atkomst til eiendommer gnr. 17 bnr. 312 (Vaulenveien 39) og gnr. 17 bnr. 583 (Vaulenveien 41) legges om. Samtidig må dagens næringsvirksomhet på eiendom gnr. 17. bnr. 312 legges ned. Eiendommene tillates kun brukt til boligformål i tråd med planens bestemmelse § 4.14 - 4.24.