

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLAN 1989 INDRE TASTA – Tasta bydel

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 13.02.06 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1

Tilføyelse i § 2.1.1 i henhold til byplansjefens vedtak av 11.09.2014 i medhold av pbl §12-14

Tilføyelse i § 2.1.1 i henhold til byplansjefens vedtak av 09.11.2015 i medhold av pbl §12-14

Tilføyelse i § 2.1.2 i henhold til byplansjefens vedtak av 27.01.2017 i medhold av pbl §12-14

§ 1 Formål

Formålet med planen er å fastsette rammer for videre utbygging i området, samtidig som bokvaliteter og trafikksikkerhet ivaretas. Det skal også sikres gode forbindelser for myke trafikanter mellom grøntområdene, de offentlige områdene og de enkelte boligområdene.

§ 2 Byggeområder

2.1 Boligområder

Det tillates bare en avkjørsel pr. eiendom. Ved søknad om byggetiltak på eiendommer som i dag har tilkomst fra gang-/sykkelvei, skal muligheten for flytting av tilkomst til kjørevei alltid vurderes. For hjørneeieendommer/eiendommer med veger på to sider, skal tilkomst alltid legges til vegen med best standard når det gjelder trafikksikkerhet. Innredning av flere boenheter/fradeling av nye tomter kan bare tillates der tilkomst kan legges til opparbeidet kjøreveg i min 4 meters bredde.

Garasjer tillates oppført i nabogrense, også der garasje er sammenbygd med bolig. Mot offentlig veg må avstanden være 5 meter dersom garasjen er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og forsvarlig ut fra gatebildet på den enkelte strekning, og plasseringen er parallell med veien, kan garasje plasseres 1 meter fra vei. Dette gjelder ikke mot Randbergvegen der all bebyggelse skal ligge innenfor viste byggegrenser. Garasjer kan ha maks mønehøyde = 4 meter.

Viste midlertidige avkjørslar til Randbergveien, kan bare benyttes av eksisterende etablerte/godkjente næringsvirksomheter. Når virksomheten opphører, skal avkjørselen legges om. Avkjørslene skal ha frisiktsoner i henhold til Vegnormalen.

2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse

Tomtene kan bebygges med ene- eller tomannsbolig. Vertikaldelte tomannsboliger kan bare tillates på tomter som naturlig lar seg dele i to regulære parseller. Vertikaldelte tomannsboliger kan ha til- og påbygg i grense mot naboenhet.

Der byggegrensene tillater det, kan tomtene bebygges med inntil %BYA=35%. Maks gesims-/mønehøyde = 4,5/7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Hovedretning på boligtak skal være i terrengets lengderetning. Tak skal som hovedregel utføres som saltak. Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform.

Andre takformer kan tillates dersom dette kan gis en god tilpassing til nabobebyggelse og landskap. Ved flatt tak tillates gesims-/mønehøyde = 6,0 m. Ved slik søknad skal nabobebyggelsen vises på fasadeoppriss.

Ved deling av gnr/bnr 28/303 kan gjenværende og fradelt tomt kun bebygges med 1 boenhet pr. tomt.

Gnr./bnr. 28/341 og framtidig utskilte parsell fra denne eiendom skal bruke samme atkomst fra Fjellstigen som vist på plankart. Når ny avkjørsel mot Fjellstigen etableres, skal eksisterende atkomster mot Fjellstigen i nordvest og Bakkebråtet i sør stenges.

2.1.2 Rekkehus

Til- og påbygg, samt carport, er maksimalt tillatt som vist på situasjonsplan med tilhørende tegningsmateriale, alle datert siv. ark Jonny Johansen 09.12.2014 (se vedlegg).

Bebyggelse med utbyggingsmulighet A, kan velge hvilken utbyggingsform de ønsker. Dette gjelder ikke plassering av carport som skal være som vist på situasjonsplanen.

2.2 Offentlig bebyggelse

2.2.1 Skole. Maks %BYA=25%.

2.2.2 Barnehage. Maks %BYA= 20%, maks gesims-/mønehøyde = 3/6 m.

2.2.3 Idrettsanlegg. Anlegget anses som fullt utbygd.

2.2.4 Kirke. Tilbygg tillates innenfor de viste byggegrensene.

2.3. Garasjeanlegg

Maks %TU=50%. Maks gesims/mønehøyde= 6 m. Skjemmende utelagring er ikke tillatt.

2.4 Bensinstasjon

Maks %TU=50%. Maks gesims/mønehøyde =6 m. Skjemmende utelagring er ikke tillatt.

2.5 Kombinert formål – forretning/kontor

TU= maks 100%. Maks gesims/mønehøyde= 6/8 m. Det tillates maksimalt 1000 m² T-BRA detaljhandelsareal. Parkeringdekningen skal være 1 plass pr. 100 m².

§3 Trafikkområder

Der vegbredde og avkjørselssituasjon tillater det, kan det tilrettelegges for gjesteparkering i form av kantparkering.

Gang-/sykkelveg mellom Nestunveien 8 og 10 kan bare gjennomføres såfremt dette skjer samtidig med alle viste trafikksikkerhetstiltak i krysset Nestunvegen/Midttunveien.

§4 Friområder

I alle friområdene kan det tilrettelegges for de aktiviteter det til enhver tid måtte være behov for. I opparbeidingen skal det legges vekt på å ivareta eksisterende verdifull vegetasjon.

§5 Spesialområder

5.1 Spesialområde bevaring - bolig

Bebyggelse med tilhørende uteareal/vegetasjon skal ivaretas. Alle tiltak vedr. eiendommene skal forelegges byantikvaren før godkjenning. Dette gjelder også utforming av støyskjerm ved Randabergveien 77.

5.2. Spesialområde frisiktzone

I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over vegbanen. Der frisiktsoner er inntegnet i forhold til enkeltavkjørsler, dvs Randabergveien 59-65, faller frisiktsonen vekk dersom tilkomst legges om.

§6 Fellesområder

7.1 Felles tilkomstveger.

De enkelte vegene er felles for de eiendommene som ligger til den enkelte veg og som i planen har inntegnet tilkomst til vegen.

7.2 Felles gangareal

- FG1 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 1.
- FG2 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 2.

7.3. Felles parkering

- FP er felles for skolen og barnehagen.
- FP1 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 1.
- FP2 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 2.

7.4 Felles lek

- FL1 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 1.

7.5 Felles grøntanlegg

- Fgr 2 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 2.
- Fgr 3 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 3.

PRINSIPP FOR UTVIDELSE AV BOLIGER I SJØVEIEN OG FREDTUNVEIEN



SITUASJONSPLAN 1:500

På bakgrunn av en studie av sol-/ skyggeforhold, planløsningen i de enkelte rekkene og tomtens form og størrelse, er det utformet 3 ulike typer tilbygg. Planen viser fordeling av de ulike tilbyggene, A, B og C

På endetomtene åpnes det for et mer langstrakt tilbygg der sol-/skyggeforhold og tomtens utforming tillater det. Denne formen skjærer hagen mot innsyn fra vei og gir gode, lune uteplasser.

På sentrerte tomt foreslås det et kortere utbygg i vinkel for å unngå at hagene blir smale og skyggefulle.

Type A, B og C får tilnærmet likt areal.

Se nærmere beskrivelse av de enkelte typene.

MATERIALER OG UTFORMING

Det tilstrebes at hovedbygg og tilbygg, samt feltet som helhet, skal harmonere arkitektonisk og materialmessig.

Eksisterende hus har flate tak, mur i første etasje og liggende trekledning i andre etasje.

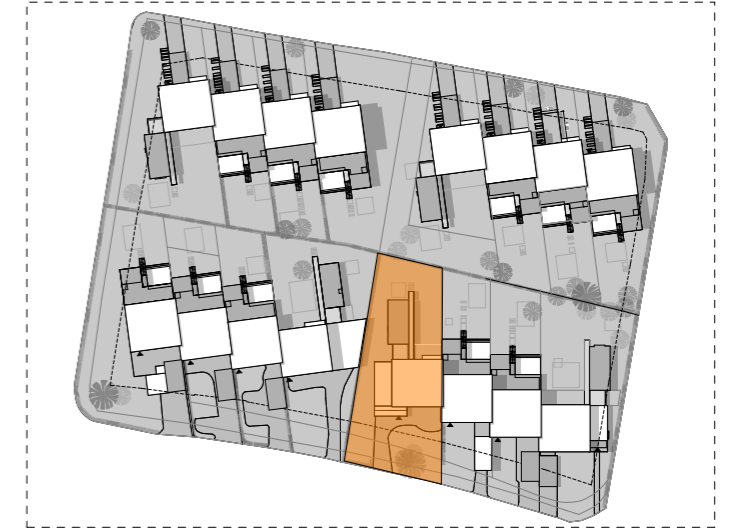
Tilbyggene er en videreføring av dette formspråket. Vegg mot vei og nabo utføres hovedsaklig i mur, mens vegger mot hage har glassflater med innslag av tre og mur. Tilbygg har også flate tak.

A

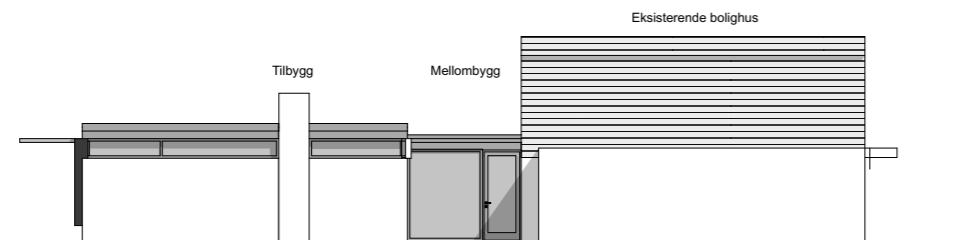
Type A er utarbeidet for endetomter med noe større hageareal. Det kobler seg på hovedhuset med et lettere og lavere mellombygg i glass.

Tilbygget har i hovedsak en lukket fasade mot vei/nabo og åpner seg mot hagen. Planetegningen nedenfor viser et eksempel på hvordan tilbygget kan integreres i eksisterende planløsning for 1 etasje.

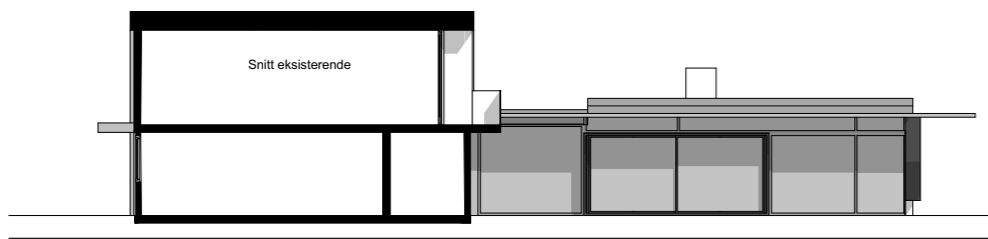
Ved å innlemme dagens vaskerom i entréen knyttes tilbygget naturlig til sentrale kommunikasjonsakser i huset. I tillegg får huset en sterkere tilknytning til hagen enn det har i dag.



Fasade mot nordøst, Sjøveien 13a-13d, 1:200



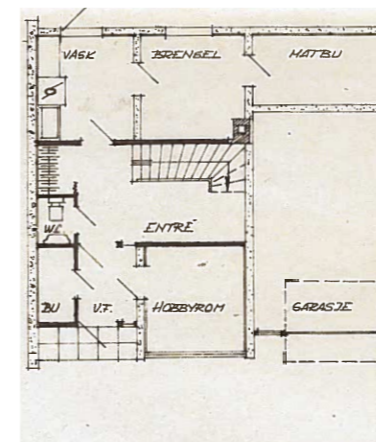
Fasade mot sørvest, 1:200



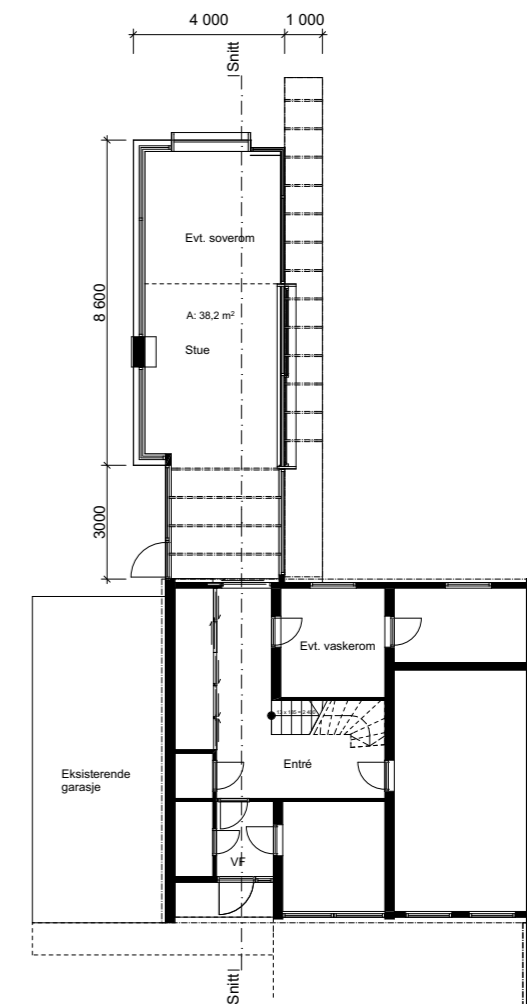
Fasade mot nordøst, 1:200



Snitt 1:200



Original plan 1 etg. 1:200



Plan med tilbygg 1 etg. 1:200

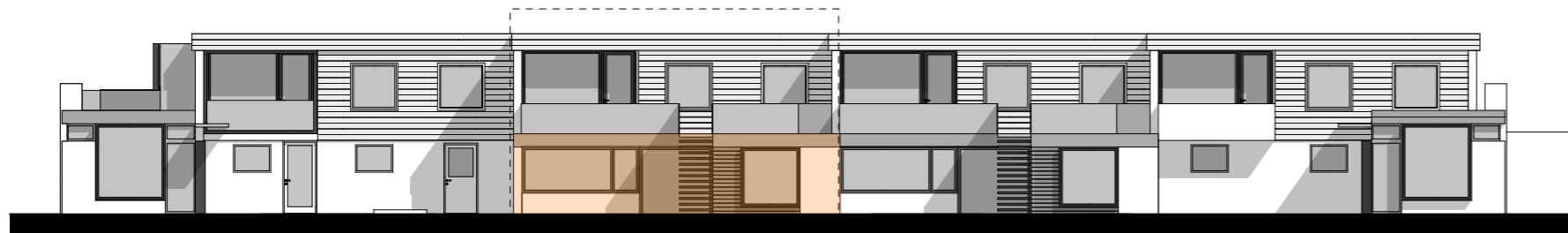
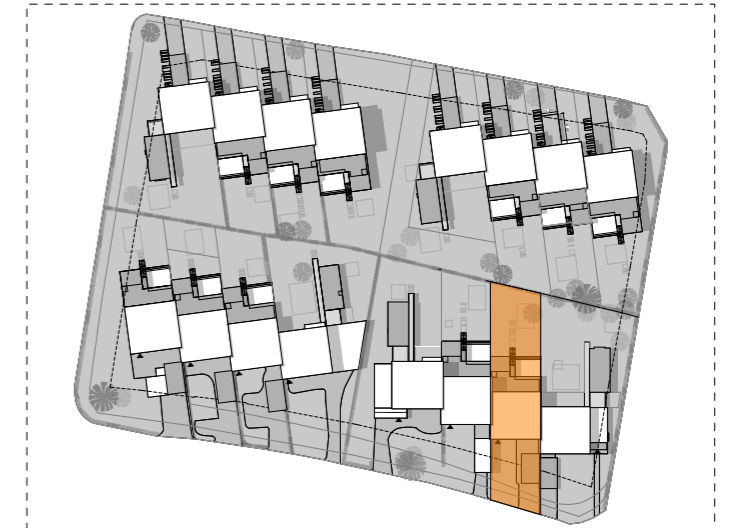
B

Type B er utarbeidet for sentrale tomter med inngang fra Sjøveien. Der sol-/skyggeforhold og form på tomt gjør det mer egnet, er type B også foreslått på endetomt. Tilbygget har en vinkelform som gjør at det spiser lite hageareal og kaster minst mulig skygge på naboeiendommen.

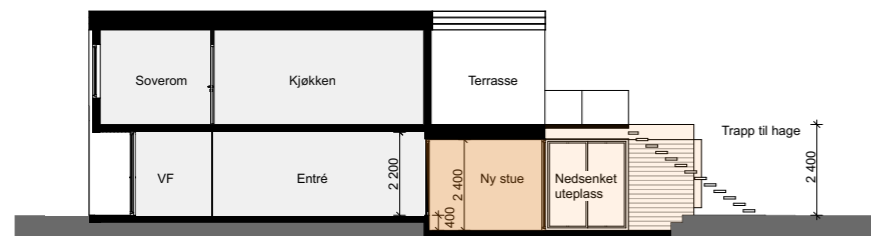
Type B og C er senket noe i forhold til gulvet i 1 etasje. På denne måten ivaretas det originale uttrykket på fasaden i 2 etasje, og det oppnås naturlig, trinnfri adkomst til uteoppholdsareale på taket av tilbygget.

Plantegningen nedenfor viser et eksempel på hvordan tilbygget kan integreres i eksisterende planløsning for 1 og 2 etasje.

Ved å innlemme dages vaskerom i entréen knyttes tilbygget naturlig til sentrale kommunikasjonsaksler i huset. Tilbyggets vinkelform gir rom for at huset kan få et ekstra soverom.



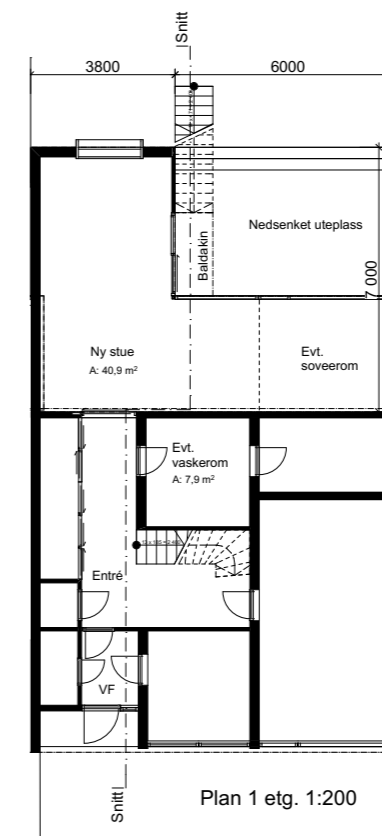
Fasade mot nordøst, Sjøveien 13a til 13d 1:200



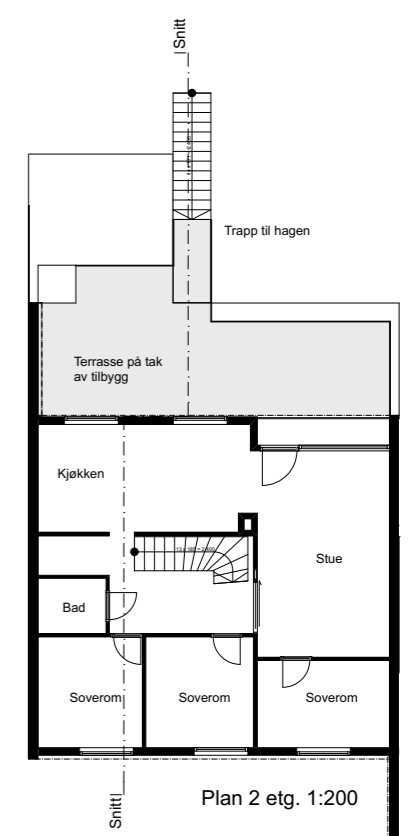
Snitt 1:200



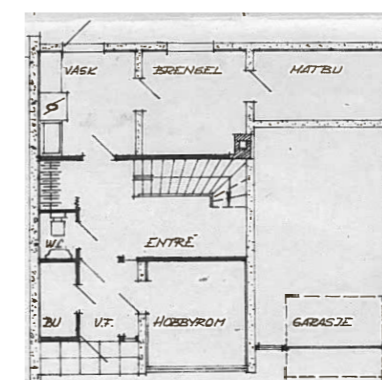
Illustrasjon



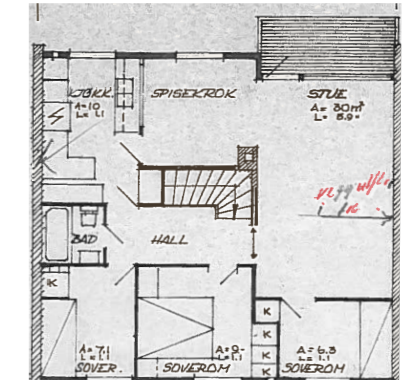
Plan 1 etg. 1:200



Plan 2 etg. 1:200



Original plan 1 etg. 1:200



Original plan 2 etg. 1:200

C

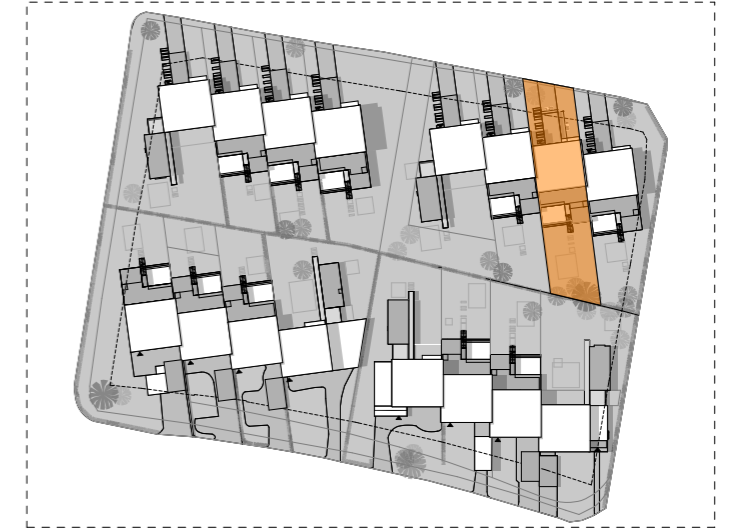
Type C er utarbeidet for sentrale tomter med inngang fra Fredtunveien. Der sol-/skyggeforhold og form på tomt gjør det mer egnet, er type C også foreslått på endetomt. Tilbygget har en vinkelform som gjør at det spiser lite hageareal og kaster minst mulig skygge på naboeiendommen.

Type B og C er senket noe i forhold til gulvet i 1 etasje. På denne måten ivaretas det originale uttrykket på fasaden i 2 etasje, og det oppnås naturlig, trinnfri adkomst til uteoppholdsareale på taket av tilbygget.

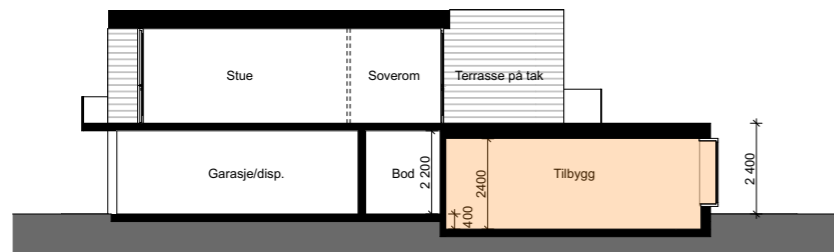
Planetegningene nedenfor viser et eksempel på hvordan tilbygget kan integreres i eksisterende planløsning for 1 og 2 etasje.

Ved å innlemme dages vaskerom i entréen knyttes tilbygget naturlig til sentrale kommunikasjonsaksler i huset. Tilbyggets vinkelform gir rom for at huset kan få et ekstra soverom.

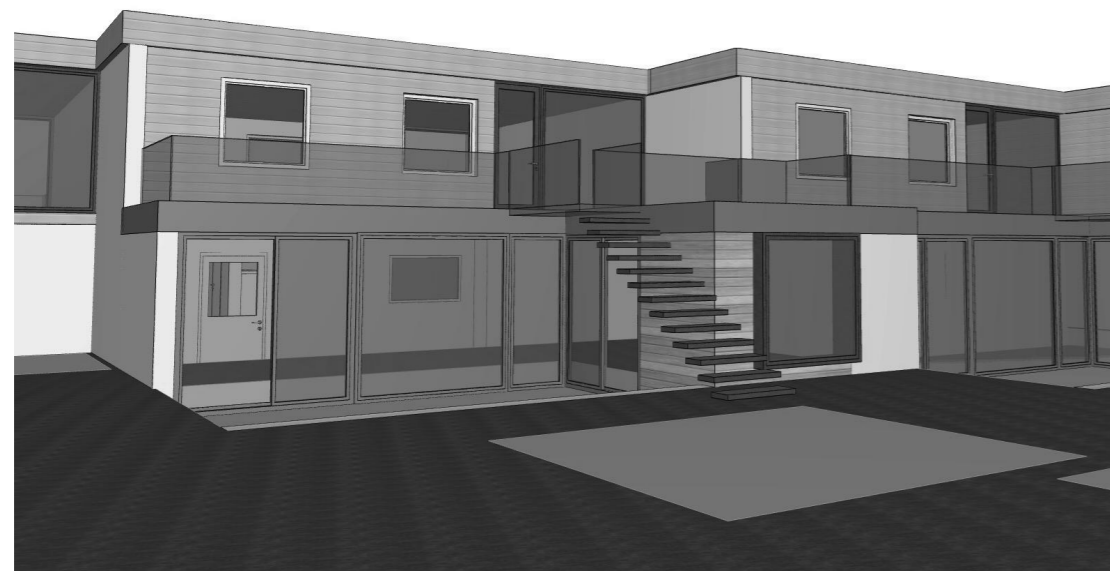
Husene i Fredtunveien har nordvendt stue og veranda og dermed lite kontakt med den sørvendte hagen. Uteplass på taket av tilbygget med videre forbindelse til hagen, vil gjøre utearealene mer tilgjengelig. Forbindelse kan oppnås via foreslått verandadør i soverom, eventuelt kan soverom innlemmes i stue.



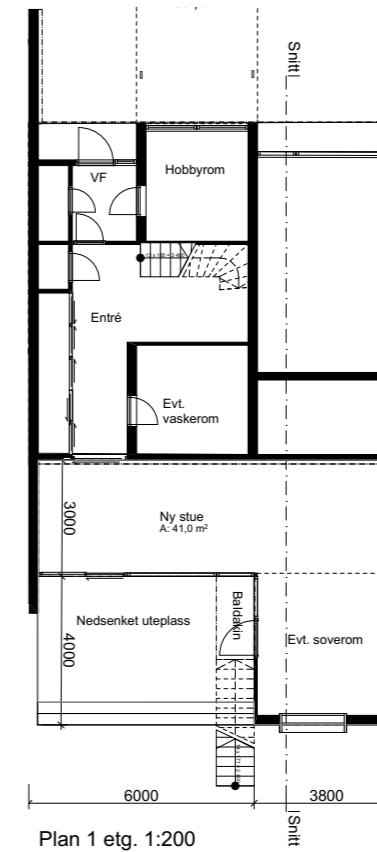
Fasade mot sørvest, Fredtunveien 2a-2d, 1:200



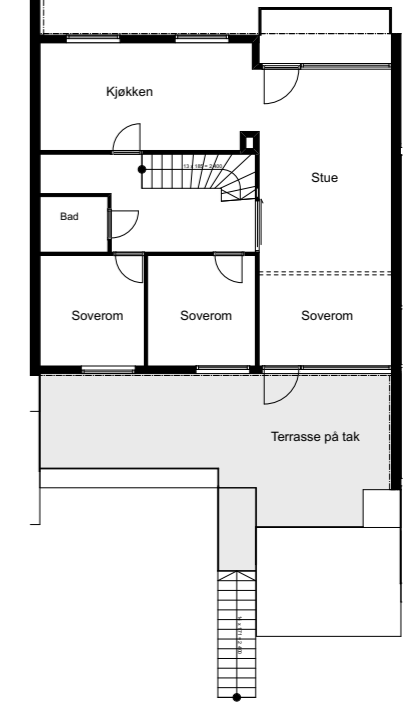
Snitt 1:200



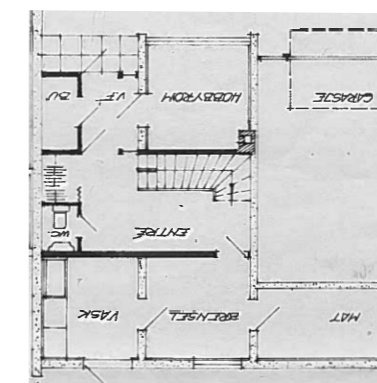
Illustrasjon



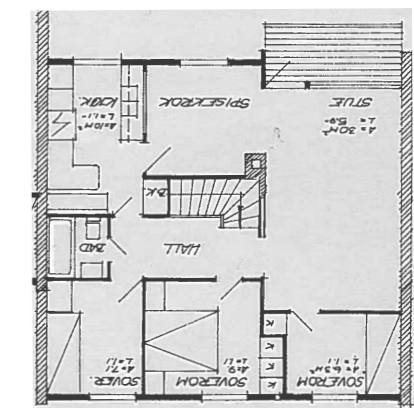
Plan 1 etg. 1:200



Plan 2 etg. 1:200



Original plan 1 etg.



Original plan 2 etg.

CARPORT SJØVEIEN

Planen viser plassering av carport på eiendommene i Sjøveien hvor det ikke er bygget ekstern garasje.

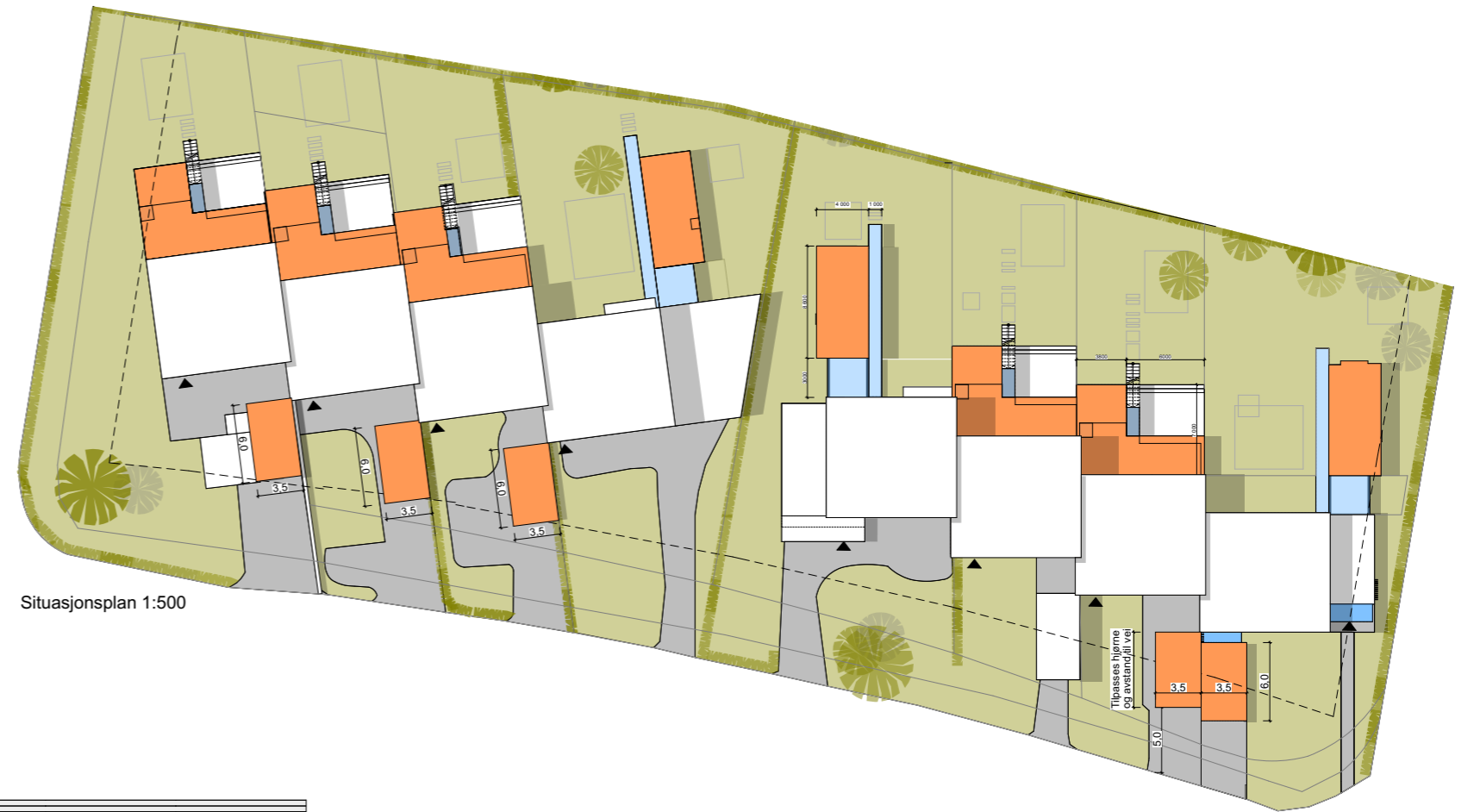
Avstand fra offentlig vei skal i følge regulering være minimum 5 meter der carport ligger vinkelrett på veien.

Carportene skal harmonere med hovedhusets arkitektur og rekkehusfeltet som helhet. Høyde, bredde og plassering er i hovedsak bestemt ut fra inndelinger på eksisterende fasade.

I de tilfellene der carportene ligger inntill hverandre kan det bygges en lett skillevegg mellom, eksempelvis i trespiler.

Carportene skal ha flatt tak tilsvarende hovedhuset, som alternativ til tett tak kan det eventuelt bygges glasstak.

På fasaden er det vist et eksempel på vindusløsning i de tilfeller der eksisterende garasje integreres i boligarealet.



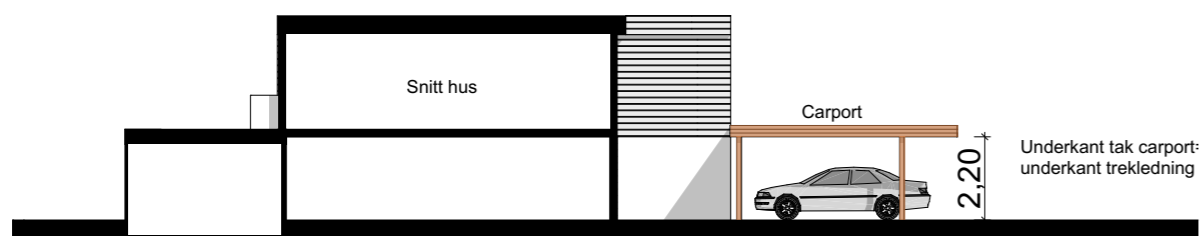
Situasjonsplan 1:500



Fasade mot vei, Sjøveien 15a-15d, 1:200



Fasade mot vei, Sjøveien 13a-13d, 1:200



Sjøveien 15d fra sørvest, 1:200

CARPORT

FREDTUNVEIEN

Planen viser plassering av carport på eiendommene i Fredtunveien.

Avstand fra offentlig vei skal i følge reguleringen være minimum 5 meter der carport ligger vinkelrett på veien.

Carportene skal harmonere med hovedhusets arkitektur og rekkehusfeltet som helhet. Høyde, bredde og plassering er bestemt ut fra inndelinger på eksisterende fasade, se fasade og planutsnitt.

Carportene skal ha flatt tak tilsvarende hovedhuset, som alternativ til tett tak kan det eventuelt bygges glasstak for bedre lysforhold.

På fasaden er det vist et eksempel på vindusløsning i de tilfeller der eksisterende garasje integreres i boligarealet.



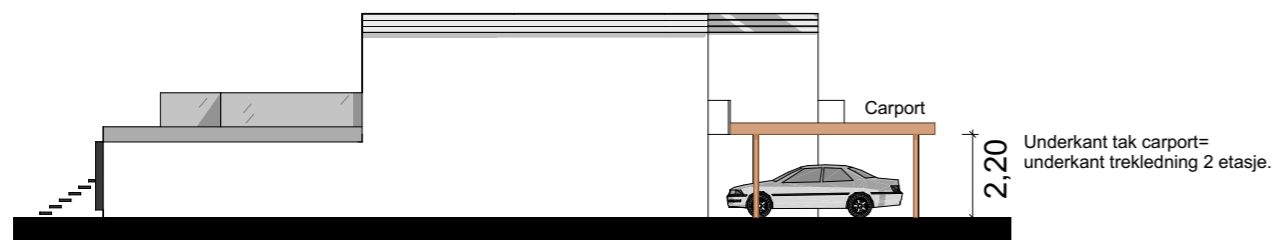
Situasjonsplan 1:500



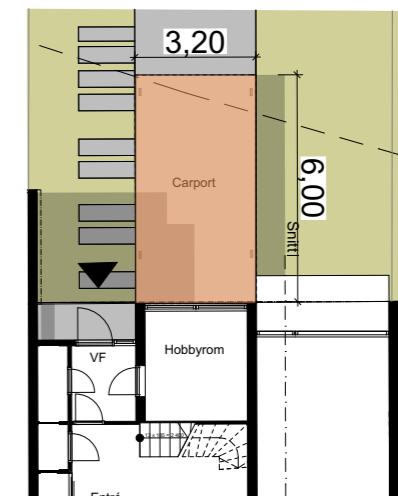
Fasade mot vei, Fredtunveien 2a-d, 1:200



Fasade mot vei, Fredtunveien 4a-d, 1:200



Fasade 2a fra øst, 1:200



Utsnitt plan 1:200 som viser carportens plassering i forhold til fasadeinndeling.