

Bestemmelser til plan nr 2299, reguleringsplan for fv.44 Gausel stasjon – Hans og Grete Stien

Vedtatt av Stavanger bystyre 27.03.2017 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 GENERELT

Formål

Planen inngår som en del av hovedaksen for Bussveien mellom Stavanger og Sandnes. Formålet med planen er å bedre fremkommeligheten for kollektivtrafikk og syklistene mellom Stavanger og Sandnes, med tilknytning til Forus-området. Videre skal planen sikre god fremkommelighet for gående, med sikker kryssing av hovedveiene.

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILLATELSE

2.1 Tekniske detaljplaner

Før utbygging/anleggsstart skal det utarbeides detaljplaner for veganlegget som skal godkjennes av Statens vegvesen og Stavanger kommune. Detaljplanene skal vise hele veganlegget, inkludert sideveger som berøres av vegutbyggingen. Det skal utarbeides faseplaner for trafikkavvikling, i forbindelse med gjennomføringen av anlegget. Ved gjennomføring av veganlegget skal det utarbeides detaljerte planer for landskapsutforming og beplantning. Disse skal godkjennes av Statens vegvesen og Stavanger kommune.

2.2 Jernbaneområde

Tiltak innenfor jernbaneområdet skal godkjennes av Jernbaneverket. Eksisterende sykkelkur på Gausel stasjon må flyttes som følge av planen. Det skal vurderes ny lokalisering for skuret, i dialog med JBV.

2.3 Miljøoppfølgingsprogram

Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram for anleggs- og driftsfase. Programmet må blant annet omfatte sikring av overvann og avrenning i anleggsperioden. Dette skal godkjennes av Statens vegvesen og Stavanger kommune.

2.4 Kommunalt vegnett

Kommunale veger skal planlegges etter kommunalteknisk norm for Sør-Rogaland.

2.5 Grønnstruktur

Områder regulert til formål grønnstruktur skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av Stavanger kommune.

§ 3 PLANKRAV

Detaljregulering

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt BBFK1 og BKT1 skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan for det enkelte felt.

Detaljreguleringene skal vise avkjørsler mot samlevei, internt vegsystem, gangveier mot senter, skole og bussholdeplass, annen nødvendig infrastruktur (nettstasjoner, renovasjonsløsning, m.m.), bebyggelsens plassering, fordeling av funksjoner i området,

lekearealer i henhold til kommuneplanens bestemmelser, samt bearbeiding og bruk av ubebygde arealer. Det skal redegjøres for blågrønn faktor (BGF).

Til detaljplanene skal det foreligge:

- Modell eller 3D modell
- Sol-/skyggediagram
- Vindstudier for areal for uteopphold
- Støyvurderinger ihht. T-1442 med forslag til avbøtende tiltak. Støytiltak skal fortrinnsvis løses i bebyggelsens fasade.
- Overordnet plan for vann, avløp, overvann og energiforsyning.

§ 4 REKKEFØLGEKRAV

4.1 Utbyggingsrekkefølge

4.1.1 Felt BBFK1 og BKT1

Utbygging innenfor felt BBFK1 og BKT1 kan ikke skje før veganlegget omkring tomtene er ferdig bygd. Veganlegget inkluderer både kollektiv- og gang-/sykkeltiltak langs fv. 44, regulert vegtrase o_SKV3 Nådlandskroken/ Nådlandsbråtet med fortau, undergangssystem med ramper i krysset fv.44 Forusveien/ fv.443 Forusbeen.

Fortau o_SF på sørøstsiden av kommunal veg Nådlandskroken o_SKV3, samt regulert torg o_ST4, skal være ferdigstilt langs tomtene BBFK1 og BKT1 og frem til rundkjøring ved fv.443 Forusbeen, før ny bebyggelse innenfor feltene BBFK1 og BKT1 kan tas i bruk.

4.1.2 Nådlandskroken med fortau

Regulert kommunal veg o_SKV3 med ensidig fortau o_SF på nordvestsiden av vegen skal opparbeides som del av Bussveien-prosjektet. Fortau o_SF på sørøstsiden av vegen skal ikke opparbeides som en del av Bussveien-prosjektet.

4.1.3 Veg til Forusbeen 15 og 17

Før ny utbygging av eiendommene gnr/bnr 13/300 og 13/201 (Forusbeen 17 og 15) kan igangsettes, skal regulert veg med fortau o_SKV2 være ferdig bygd.

4.1.4 Torg

Areal regulert til torg o_ST1 skal opparbeides av Bussveien-prosjektet som en midlertidig løsning med 3,0 meter asfaltert bredde.

Areal regulert til torg 2, torg 3 og torg 4 skal ikke opparbeides av Bussveien-prosjektet.

4.2 Støy

Støyskjerming som vist på plankartet, skal være gjennomført før det nye veganlegget kan tas i bruk.

4.3 Overvann

Før anleggsstart skal det utarbeides tekniske planer for overvannsanlegg som skal godkjennes av Stavanger kommune. Det skal utarbeides detaljplaner for både anleggs- og driftsfasen.

4.4 Ferdig veganlegg

All offentlig skilting, beplantning, overvannsanlegg som følger av vegplanene skal være opparbeidet før veganlegget kan tas i bruk. Nye adkomstveger som følger av veganlegget må være opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan, før eksisterende kan stenges.

§ 5 FELLES BESTEMMELSER

5.1 Krav til behandling av terreng

Terrenginngrep skal gjøres mest mulig skånsomt. Skjæringer, fyllinger og øvrige berørte areal skal bearbeides og tilpasses omkringliggende terreng.

5.2 Universell utforming

Gang- og sykkelløsninger, holdeplasser, uterom og bygninger skal være utformet etter prinsippene om tilgjengelighet for alle.

5.3 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Dette innebærer at ambisjonsnivået for utendørs støyforhold på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er 55 dBA. Ambisjonsnivået for maksimalt lydnivå (L5AF) om natten (kl. 23-07) er 70 dBA. For innendørs støynivå er ambisjonsnivået 30 dBA. For offentlige friområder er ambisjonsnivået for støynivået at dette ikke skal overskride 55 dBA Lden.

Støytiltak skal utføres i henhold til støyrapport fra Sinus, datert 30.01.2015. Plassering og utstrekning av støyskjermer framgår av plankartet. Støyskjermer oppføres med høyde i intervall mellom 1,2 meter og 3,0 meter.

Detaljert utforming av støyskjermer, herunder materialvalg, avklares gjennom byggesaksbehandling. Under detaljutformingen av støyskjermer skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning på begge sider. Det skal legges spesiell vekt på overganger og endeavslutninger av støyskjermene.

Bebyggelse i området Nådlandsbråtet/ Nådlandsberget

Planlagt bebyggelse i felt BBFK1 skal utformes med tanke på fremtidig støyskjerming for bebyggelsen i området Nådlandsbråtet/ Nådlandsberget. Boligbebyggelse erstatter støyskjermer langs fv. 44 på denne strekningen. Eventuelle midlertidige lokale støyskjermingstiltak vurderes gjennom byggeplanprosess for vegprosjektet.

5.4 Energiforsyning og miljø

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Byggeområdene ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og det er tilknytningsplikt til Lyses fjernvarmeledning.

5.5 Utforming av gang-/sykkelbru og undergang

Gang-/sykkelbru ved Myklabergskogen og gang-/sykkelundergang i X-krysset Forusveien/ Forusbeen skal ha et uttrykk og materialvalg i tråd med anbefalingene i forprosjekt for konstruksjoner, rapport datert 08.08.2014.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 Bolig/ forretning/ kontor – BBFK1

I feltet tillates boligblokker med tilhørende anlegg. I underetasjen mot krysset/ undergangen Forusbeen/ Forusveien kan det innpasses et forretningslokale, nærbutikk/ kiosk, på maks 350 m² BRA. I 1.etasje mot Forusveien kan det innpasses kontor/ tjenesteyting.

Bebyggelsen skal plasseres mot Forusveien slik at den skjermer bakenforliggende arealer mot støy- og forurensning. Bebyggelsen skal deles opp i minst 3 bygningsvolumer med mellomliggende offentlige gangforbindelser. Utforming (inkl. byggehøyder, volumoppbygging) skal ta tilbørlig hensyn til tilgrensende boligområde (Nådlandsberget).

Feltet skal ha varierte boligtyper og størrelser tilpasset ulike familiestørrelser og boformer inkl. bofelleskap. 1/2 av boligene skal være minimum 55 m² BRA. Alle boligene skal være gjennomgående eller orientert mot stille side. De private uteoppholdsarealene skal orienteres mot vest. Boligene skal via trapperommene ha adkomst til begge sider. Maksimal tillatt utnyttning er 110 % BRA bolig ved 90 % boligandel. Dersom det kun bygges for næringsformål kan utnyttelsen økes til 200 % BRA. I bruksarealet BRA skal parkering og boder under bakkenivå (mindre enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng) ikke regnes med. Bebyggelsen kan ha varierte høyder fra 2-7 etasjer.

6.2 Kontor/ tjenesteyting – BKT1

Innenfor feltet tillates kontor og tjenesteyting. Bebyggelsen skal plasseres ut mot Forusbeen og avtrappes mot felt BBFK1 og eksisterende boliger, for å begrense tap av sol for disse. Tillatt utnyttning er maks 200 % BRA. I bruksarealet BRA skal parkering og boder under bakkenivå (mindre enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng) ikke regnes med. Bebyggelsen skal ha varierte høyder fra 2-5 etasjer.

6.3 Bolig/ forretning – BBF1

I området kan det tillates bolig og forretning innenfor byggegrense vist på plankartet.

6.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg trafo – o_BKT

Innenfor området skal det etableres likeretterstasjon for trolleybuss, adkomst til denne og oppstillingsplass for lastebil (7x10 m). Bygg og anlegg som er synlig over terreng skal gis en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som også gir en god tilpasning til terrenget.

§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Veganlegg

I planområdet skal det anlegges bussveg, rabatter, holdeplasser, kjøreveg, sykkelfelt, sykkelveg med fortau, gang og sykkelveg, konstruksjoner, samt annen veggrunn som vist i planen.

Felles veg omfatter:

- Felles adkomstveg SKV1 med fortau skal være felles for eiendommene gnr/bnr 13/15, 13/275 i Stavanger kommune, samt gnr/bnr 69/61 og 69/2340 i Sandnes kommune.
- Felles adkomstveg SKV2 skal være felles for eiendommene gnr/ bnr 13/198 og 14/397. **7.2**

7.2 Avkjørsler

7.2.1 Generelt

Avkjørsler er regulert inn på plankartet eller vist med pil-symbol, bortsett fra midlertidig avkjørsel som fremgår av § 7.2.2.

7.2.2 Gnr/ bnr 13/198 (Shell)

Avkjørsel skal stenges, men det tillates en midlertidig avkjørsel fra fv.443 til Shell som vist i illustrasjonsplan til reguleringsplanen. Avkjørselen skal stenges senest når driften av bensinstasjonen opphører.

Det tillates kun høyre av fra fv. 443 Forusbeen. Utkjøring fra Shell direkte til fv.443 vil ikke bli tillatt når nytt veganlegg opparbeides. Ny utkjøring for Shell blir via SKV2 mot Torvbeen og videre via Bjødnabeen ut i rundkjøringen på fv. 443.

7.3 Fortau

Langs fv. 44, mellom Myklabergskogen (o_G4) og fv. 314 Gamle Forusveien, er det satt av ekstra bredde på regulert fortauareal. Del av fortau som vender mot fv.44 skal brukes til møbleringssone med f.eks beplantningskasser, benker og sykkelparkering. Aktuell strekning er vist i illustrasjonsplan til reguleringsplanen. Faste elementer som inngår i møbleringssonene skal ikke plasseres til hinder for en mulig utvidelse av sykkelfeltet til minimumsbredde på 2,2 meter.

7.4 Annen veggrunn

Arealet skal brukes til oppsetting av skilt, lysmaster, mur, støyskjerming, snøopplag og skal inngå som del av fortauareal.

7.5 Kommunal g/s-veg Forusparken

Regulert kommunal gang-/sykkelforbindelse o_SGS mellom fv.44 og kv. Forusparken er regulert for å sikre forbindelse i reguleringsplan, men denne forbindelsen skal ikke opparbeides som en del av Bussveien-prosjektet.

§ 8 GRØNNSTRUKTUR

Områder regulert til formål grønnstruktur skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av Stavanger kommune. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.

Ved opparbeidelse av rampe for sykkelveg med fortau langs grønnstruktur o_G4 ved Myklabergskogen, skal det sikres en god tilpassing til landskapet i overgangen mellom o_SS og o_G4.

§ 9 HENSYNSSONER

9.1 Bestemmelsesområde- Midlertidig anlegg- og riggområder

Arealene innenfor de viste sonene kan benyttes til anlegg- og riggområde og tiltak som er knyttet til gjennomføring av planen. Områdene skal etter endt anleggsperiode i størst mulig grad tilbakeføres til samme standard som før tiltakene ble påbegynt.

Midlertidig anlegg- og riggområde oppheves når anleggsarbeidet er avsluttet.

For regulerte byggeområder med midlertidig anlegg- og riggområde gjelder bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan, dersom ikke annet fremgår av disse bestemmelsene.

9.2 Frisikt

Frisiktsonene utenfor trafikkområdene er markert med skravur. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Kulverter på gang-/ sykkelveg skal utformes slik at siktlinjer på plankartene tilfredsstilles. Frisikt i og rundt undergang i krysset fv.44 Forusveien / fv.443 Forusbeen skal vurderes spesielt.

For gang-/ sykkelbro over fv.44 skal frisikt for gående og syklende vurderes nærmere i forhold til plassering/ utforming av støyskjerm langs g/s-rampe på østsiden av fv.44.

9.3 Sikringssone H190. IVAR-ledning

Det er forbudt å føre opp bygninger eller anlegg innenfor sikringssonen.

9.4 Sikringssone gassledning

Det er forbudt å føre opp bygninger eller anlegg innenfor sikringssonen.