

# **Reguleringsbestemmelser for Plan 2017. Kvernevik lokalsenter, Madla bydel.**

Utarbeidet av: Stavanger kommune

Datert: 20.10.2009, sist revidert 31.05.2010.

**Vedtatt av Stavanger bystyre 20.09.2010 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.**

## **§1. Formål**

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av Kvernevik lokalsenter med en hensiktsmessig kombinasjon av bygg og anlegg til svømmehall, bydelshus, butikker, allmenntjenester og boliger.

## **§2. Plankrav**

Før detaljregulering av utearealene skal det lages overordnet utomhusplan som omfatter hele planområdet: Omlegging av Traneveien, trafikkområder tilknyttet rundkjøring i kryss Kvernevikveien/Traneveien og utvidelsen av Kvernevikveien med midtdeler. Planen skal ha med torg/parkområder inkludert lekeplasser og nye g/s-veier. Overordnet utomhusplan skal legges til grunn for detaljregulering. Det kreves detaljert reguleringsplan før utbygging for alle felt innenfor området.

### 2.1 Detaljert reguleringsplan

Det kreves detaljert reguleringsplan i M=1:500 for følgende områder (områder i parentes skal fremmes som samlet plan). Felt: (B/F 1, B/F 2, K1, K2, K3, G3, L1, L2, L3, U1, U2, F, Torg, G3). Felt: (Idrettsanlegg svømmehall, G1), (forsamlinglokale bydelshus G2, tilknyttede g/s-veier og torg)

Den detaljerte planen skal redegjøre for følgende:

- Kvalitetsprogrammet skal konkretiseres i henhold til generelle ambisjoner, mål og krav angitt i overordnet kvalitetsprogram for plan 2017.
- Disponering av arealer til felles, offentlig og trafikk må klart framgå av plankart. Fordeling og lagdeling av ulike byggeformål må framgå klart av planen.
- Bygningers utforming, herunder nivåer, etasjetall, høyder og materialbruk skal vises/beskrives i bestemmelsene.
- Ulike uterom skal gjøres til gjenstand for vindanalyse.
- Detaljplan av uteareal skal vise belegning, belysning, møblering (sittegrupper og lignende).
- Bygningers forhold til eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse må vises i sammenheng med eksisterende og nabobebyggelse.
- Grad av utnytting og beregningsregler skal framgå av bestemmelser/plankart.
- Det skal utarbeides overordnet renovasjonsplan for byggeområdet.
- For byggeområder skal vises avkjørsler, adkomstforhold (vare- og serviceadkomst).
- Foreløpig støyvurdering skal videreføres, og konkrete tiltak skal medtas i bestemmelsene.
- Det skal redegjøres for hvordan støy i drifts og anleggsfasen skal ivaretas.
- Detaljplanlegging av veianlegg skal være samordnet med planlegging av 'Transportkorridor vest'.

- Tilknytning til overordnet/tilstøtende gang- / sykkelveinett - både etablert og regulert – samt gangforbindelser til holdeplass for kollektivtransport skal vises.
- Gang og sykkelveier må inngå i detaljplanen.
- Parkering for biler og sykler. Planen skal vise P-plasser for HC og el-biler.
- Viktige siktlinjer skal vises på plankart.
- Fjernvirkning av bebyggelse mot veier, boligområder og friområder skal dokumenteres ved oppriss, perspektiv, modell, fotomontasje, e.l.l.
- Rekkefølgekrav (§3) presiseres nærmere i detaljplan.

## 2.2 Offentlige trafikkområder

Tekniske planer for offentlige trafikkområder skal godkjennes av vedkommende veimyndighet. Planen skal vise inndeling av trafikkarealet, høyder, belegg, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer.

## 2.3 Rammesøknad

Ved rammesøknad skal det følge utomhusplan i M=1:200, for så stort areal som kommunen bestemmer, som viser opparbeidelse av det aktuelle planområdet med kjøreadkomst og annen adkomst, bil- og sykkelparkering, areal for av- og pålesing, terrengbehandling, belegg, forstøtningsmurer og rekkverk, beplantning, møblering, belysning mv. Søknaden skal videre redegjøre for material- og fargebruk, og i sammenhengende plan og fasadeoppriss vise bebyggelse som ligger nærmere enn 15 m. Planen skal godkjennes av kommunen.

Ved rammesøknad skal det følge renovasjonsplan for byggeperioden og for driftsfasen for byggeområdene.

I alle utbyggingsfelt skal det utføres grunnundersøkelser med tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Forholdene må dokumenteres ved rammesøknad.

Bygging på forurenset grunn stiller krav til masseutskifting av grunn eller tildekking av grunn.

Ved rammesøknad skal det følge dokumentasjon vedrørende måloppnåelse i henhold til generelle ambisjoner og krav i overordnet og detaljert kvalitetsprogram.

## **§3. Rekkefølgekrav**

Utbyggingen er heftet til gjennomføring av følgende tiltak:

1. Ny rundkjøring i kryss Kvernevikveien/Traneveien og ny trase for Traneveien med separat adkomstvei til boligeiendommer på nordsiden skal være ferdigstilt når ny bebyggelse i felt B/F 1, B/F 2, K1, K2, K3, L1, L2, U1, U2 og/eller F tas i bruk.
2. Betingelsen for at Mjughøyden holdes åpen for høyre av/på er: Kvernevikveien skal være opparbeidet med midtdeler fra ny rundkjøring til ca 60m sør for kryss Kvernevikveien/Mjughøyden før bebyggelse i felt B/F 1, B/F 2, K1, K2, K3, L1, L2, U1, U2 og/eller F tas i bruk.
3. Utearealer (g/s-veier, torg, park G3) skal være opparbeidet før nybygg i respektive felt tas i bruk. Områder i parentes skal være opparbeidet når felt tas i bruk: (Felt B/F 1, K1, K2, L1, L2, U1, Torget, Torggata, tilknyttede g/s-veier), (Felt B/F 2, K3, U2, L3, torg, Torggata og tilknyttede g/s-veier).

4. P-anlegg i u-etasje med innkjøring fra ny vei nord for torget og BF1 (markert på plankart) skal være opparbeidet når bebyggelse over (butikker, kontorer, boliger) tas i bruk.
5. Park G1, tilknyttet g/s-vei og torg mellom bydelshus, svømmehall og kirke skal være ferdigstilt når ny svømmehall tas i bruk.

#### **4. Fellesbestemmelser**

##### 4.1 Parkering

Det tillates maks 1,5 p-plass pr 100 m<sup>2</sup> areal til næring og offentlig bebyggelse. Det gir 150 p-plasser (når kirkebygget er inkludert).

Det tillates i tillegg 0,2 p-plass for gjesteparkering til boligene, det gir 18-20 p-plasser.

Også disse skal være i felles p-anlegg tilgjengelig for offentligheten.

I p-anlegget skal det også være avlukkede lommer hvor det tillates maks 1 p-plass pr bolig (maks 100 p-plasser).

Parkeringen for planområdet skal ikke overstige 270 p-plasser, og den skal tilrettelegges under planlagt bebyggelse ved nedkjøringsrampe under lokk i felt L2 og T2.

I tillegg kan tillates et begrenset antall HC-parkering på bakkeplan i små lommer (3-4 plasser).

10% av parkeringsplassene skal ha ladestasjon for el-biler. 5% av alle p-plassene skal være tilrettelagt for HC.

Det skal være minst 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. I overordnet utomhusplan og detaljplaner skal det tas stilling til plassering av disse. 80 % av sykkelparkeringen til boligene, og 10 % av sykkelparkeringen til næring/bydelshus/helsesenter/svømmehall, skal være overdeket.

##### 4.2 Energiforsyning og miljø

I forbindelse med detaljregulering skal det vurderes bygging av felles energisentral. Kvalitetsprogrammets punkt 5 vedr. energiforsyning/bruk skal følges opp. Samlet energiregnskap skal tilsvare energiklasse B.

##### 4.3 Kvalitetsprogram

Overordnet kvalitetsprogram gjelder for området.

##### 4.4 Universell utforming

Prinsipper for universell tilrettelegging skal legges til grunn ved planlegging av bygg, anlegg og uteområder.

##### 4.5 Byggegrense

Der ikke annet er vist på plankart gjelder formålsgrense som byggegrense.

##### 4.6 Utnyttelse – beregning av m<sup>2</sup> BRA

Grad av utnyttelse angis i m<sup>2</sup> BRA og maksimal utnyttelse er angitt i §5.5. BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Overdekket sykkelparkering, parkeringsanlegg og tekniske anlegg, som er helt under bakken eller i u-etasje, regnes ikke med i maks m<sup>2</sup> BRA. For svømmehall regnes ikke basengbunn i u-etasje som BRA.

#### 4.7 Byggehøyder

Maksimal byggehøyde med kotenivå i høyde over havet er vist på plankartet. Det tillates ikke at tekn rom, trappesjakter, rekkverk, piper og lignende, oppføres over maks. kotehøyde, dersom det ikke framgår av detaljert plan.

#### 4.8 Arkitektur

All bebyggelse innen planområdet skal gis en helhetlig utforming med høy arkitektonisk kvalitet, og god kvalitet mht. materialer på alle fasader, tak, takterrasser og offentlige plasser. Fasader skal gis en utforming som er tilpasset beliggenheten mot Kvernevikveien (øst) og avtrapping mot parkdrag/torg (vest). Bebyggelsen skal ta hensyn til utsikt fra omkringliggende boligområder og veier.

Alle nybygg skal ha tydelig markerte inngangspartier for besøkende som henvender seg mot torg og plasser.

Uteområder/parkområder knyttet til byggeområdene skal være offentlig tilgjengelig og integreres med tilstøtende offentlige grøntområder.

#### 4.9 Tekniske anlegg og driftsarealer

Transformator, anlegg for energiforsyning og plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende skal bygges inn i bygninger eller avskjermes med innhegning tilpasset bygningenes øvrige fasader. Utelager er ikke tillatt.

#### 4.10 Kjøp/salg av arealer

Fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområde/felt skal skje i henhold til jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. § 5 andre ledd, og dette skal vurderes i henhold til detaljert reguleringsplan 2.1. Det henvises her til pbl § 12-7 nr. 13.

### **§5. Byggeområder regulert i ulike vertikalnivåer:**

Ulike formål: forretninger, allmenntjenlige tjenester og boliger tillates bygget på nærmere spesifiserte plan (nivåer i terrenget).

#### 5.1 Butikker:

I felt BF 1, BF 2, K1, K2, K3, U1, U2, F tillates et sammenhengende areal til butikker, allmenntjenlige tjenester, fellesareal med cafe og lignende. Det kan inneholde maks 4400 m<sup>2</sup> BRA til detaljhandel inkl. post og apotek, og det skal ligge på nivå med Torget på ca kote 25-25,5. Hovedinngang til butikkssenteret skal være fra Torget og det skal tilrettelegges for cafe med uteservering.

#### 5.2 Helsekontorer og lignende.

På kote 31-31,5, i felt K1, K2, K3, tillates kombinert utnyttelse til allmenntjenlige formål og helsetjenester. I kombinasjon med dette (orientert mot vest) kan det tillates et mindre antall boliger for eldre eller personer med spesielle behov. Det skal være intern forbindelse (heis, trapp) til butikkssenteret.

### 5.3 Boliger:

Det tillates maks 9500m<sup>2</sup> BRA til bolig. Ingen boenheter skal være mindre enn 55m<sup>2</sup> BRA, og minst 70% skal være iht. universell utforming.

Det skal legges opp til varierte boligstørrelser med hovedvekt på store leiligheter.

Maks 20% av boligene kan være minste størrelse 55 m<sup>2</sup>. I hver blokk tillates 16 enheter. I blokken tillates maks 68 boenheter.

I felt BF 1 og B/F 2, på lokk over butikkdelen, tillates boligblokker i 3-5 etasjer. I hver blokk kan tillates maks 16-18 boenheter.

I felt K1, K2 og K3 skal det være en sammenhengende bebyggelse i 3-5 etasjer med varierende høyder/etasjeantall. I blokken kan tillates maks 68-74 boenheter.

På lokk over butikkdelen i felt U1, U2, og U3 skal det være takterrasse med sandlekeplasser, og plasser for opphold og aktiviteter.

### 5.4 Innkjøring til parkeringsanlegg:

Det tillates at det bygges innkjøringsrampe inkl. parkering under felt L1 (del av kvartalslekeplassen). På lokk over p-rampe/parkering i felt L1 skal det være minst 1m jord inkl. dreneringsmasse. Lokket skal være dimensjonert til å bære beplantning, leketutstyr, utemøblering og lignende.

### 5.5 Det tillates følgende arealer:

Maks 4 400 m<sup>2</sup> BRA til detaljhandel inkl. apotek, post.

Maks 1000m<sup>2</sup> BRA til allmennyttige tjenester (helse)

Maks 1700 m<sup>2</sup> til bydelshus

Maks 1400+200 m<sup>2</sup> BRA til svømmehall

Sammenlagt boligareal maks 9500 m<sup>2</sup> BRA, maks 90 boenheter.

Sammenlagt arealutnyttelse 18200 m<sup>2</sup> BRA.

## **§6. Offentlige trafikkområder**

### 6.1 Kjøreveier og ny rundkjøring

Rundkjøring og trafikkanlegg langs Kvernevikveien og 'Transportkorridor vest' skal godkjennes av Statens vegvesen. Traneveien og interne veianlegg skal opparbeides i hht. kommunalteknisk norm for Nordjæren. Planene skal godkjennes av kommunens veimyndighet før byggearbeidene kan igangsettes.

### 6.2 Gang- / sykkelvei

Veier som skal overtas av kommunen for vedlikehold skal godkjennes av kommunens veimyndighet før byggearbeidene igangsettes.

Gang- / sykkelveier skal være kjørbare for uttrykningskjøretøy og servicebil. G/s-vei som er regulert med bredde 4m skal være dimensjonert for vanlig lastebil. Forhold som berører riks- og fylkesveianlegg skal godkjennes av Statens vegvesen.

### 6.3 Annen veigrunn-grøntalegg

Mellom ny trase for Traneveien og boliger mot nord skal det utvikles grøntanlegg som bidrar til å skjerme boligene. Rabatter og veigrunn tekniske anlegg skal også forsterkes med ny beplantning. Dette skal samordnes i overordnet landskapsplan og detaljplan.

Skråninger, forstøtningsmurer og lignende i forbindelse med underganger, overganger og ulike typer veianlegg skal ha en estetisk utforming. Detaljutforming skal godkjennes av Stavanger kommune, avdeling Byplan.

#### 6.4 Torg, gatetun

Torget og aksene ned til Sunde kirke skal være stengt for ordinær bilkjøring og utformes slik at det blir trygt for fotgjengere. Overordnet kvalitetsprogram punkt 8 skal følges opp. Torg/gatetun dimensjoneres for brannbil og servicekjøretøyer inkl. vanlig lastebil, og skal opparbeides som byrom med estetiske kvaliteter i belegning, belysning, møblering. Inngangspartier til tilgrensende bygg skal virksomheter ha inngangspartier og utemøbler.

### **§7. Park**

Overordnet landskapsplan og detaljplaner for parkområder skal være i samsvar med føringer i planen:

- På sørsiden og nordsiden av lokalsenteret skal det være grønne områder for bl.a. lek og opphold.
- Traneveien skal knyttes til et overordnet parkdrag med g/s vei og trær.
- Mellom bydelshus, svømmehall og Sunde kirke skal det være et kontinuerlig parkdrag som krysses av en aksial plassdannelse. Romforløpet skal ha en helhetlig estetisk utforming tilpasset bebyggelsen.

### **§8. Fellesområder**

Alle uteområder og felles parkingsanlegg i kjeller skal være fellesområder tilgjengelige for allmenheten.

Det kan tillates at kvartalslekeplass L1 bygges på lokk over parkering og innkjøringsrampe til kjellerparkering. I den sammenheng forutsettes vanntett konstruksjon med en gjennomsnittlig overdekning på min 1m med jord/drenerende masse over betongdekke. Det skal redegjøres nærmere for utforming i forbindelse med detaljregulering.

### **§ 9 Spesialområde**

#### Frisiktsone

All hindring i frisiktsoner over 0,5 meter fra vegplan, tillates ikke.