

Bestemmelser for plan-ID nr. 2619, områderegulering for Åsen næringsområde, Hillevåg bydel

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
KBU 07.11.2019	Endret § 4.1	pbl § 12-14
Delegert 27.01.2022	Endret §§ 4.2, 5, 7.7 og 7.8	pbl § 12-14
Bystyret 20.01.2025	Bestemmelse utgår i §§ 5.1, 5.5, 7.6 og 7.7	pbl § 12-14

Vedtatt av Stavanger bystyre 17.06.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for videreutvikling og fortetting av næringsområdet på Åsen og samtidig forbedre trafikksituasjonen i området. Det skal tilrettelegges for kombinert næringsvirksomhet med kontor, lettere industri, lager/engroshandel, offentlig og privat tjenesteyting, handel med plasskrevende varetyper og dagligvare.

§2 Krav til søknad om byggetillatelse

2.1 Utomhusplan

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for trafikkarealer og grønnstruktur. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, møblering, adkomster, skilting, flomveier, dokumentasjon på blågrønn faktor, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Utomhusplaner skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

2.2 Mobilitetsplan

Det skal utarbeides mobilitetsplan iht. kommuneplanens bestemmelser.

2.3 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Offentlig trafikkanlegg (kjøreveg, gang- sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av aktuell vegmyndighet før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

2.4 Vann- og avløpsplan

Det skal foreligge detaljerte planer for nye vannledninger før gjennomføring av rekkefølgekrav § 8.9 og § 8.10. Planene skal ta utgangspunkt i overordnet *Rammeplan for vann og avløp*, datert Dimensjon 23.05.2018. Planene skal godkjennes av Stavanger kommune. Overvann skal også håndteres i tråd med rammeplanen.

2.5 Anleggsperiode

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering, sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden skal retningslinjer i T-1442, kap. 4 gjelde.

§3 Fellesbestemmelser

3.1 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være mest mulig tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

3.2 Miljøprofil ved nybygg

Miljøprofilen ved nybygg skal følge kommuneplanen bestemmelser. Solceller på tak eller tilsvarende kan være hensiktsmessig energikilde.

3.3 Blågrønn faktor

Innenfor hvert delfelt stilles det krav om blågrønn faktor på minimum 0,4.

3.4 Arkitektur og estetikk

Hovedmaterialer i fasadene skal være av god kvalitet og med egenskaper som gir estetisk og teknisk holdbarhet over tid.

Plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer, utelager og lignende skal bygges inn i bygninger eller avskjermes med innhegning tilpasset bygningenes øvrige fasader på egen tomt.

3.5 Støy

Det tillates ikke virksomheter som påfører omkringliggende støyømfintlig bebyggelse støyulempet ut over grensene angitt i gjeldende forskrifter (T-1442, tabell 3).

Fasader skal utformes og dokumenteres på en slik måte at eventuell støyrefleksjonen fra veitrafikkstøy mot omgivelsene minimeres.

3.6 Bilparkering

Det skal anlegges maksimum 1,2 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA.

Minimum 5 % av plassene skal avsettes til handikap/HC.

Parkeringsplassene skal være tilrettelagt for lading av elbil.

Det tillates etablering av parkeringsanlegg under bakken.

Ramper skal fortrinnsvis løses innvendig.

Maks 50 % av tillat parkering kan etableres på bakkeplan.

Det tillates felles parkeringsanlegg under bakken for feltene KB1-17 innenfor felt KB5-6.

Frem til felles parkeringsanlegg i felt KB5-6 er på plass, faller kravet om maks. 50% av tillat parkering på bakkeplan for feltene KB8-KB17 bort.

Parkering for næringstransport, servicebil og næringskjøretøy som er den del av kjernedriften kan unntas med grunnlag i mobilitetsplan. Mobilitetsplanen skal da vise at parkeringsareal til slike formål plasseres adskilt fra ordinær parkering, og plasseres på bedriftens logistikkareal.

3.7 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA. Plassene skal etableres i overbygd anlegg med enkel adkomst. Det skal etableres garderobe/dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen. Gjesteplasser for sykkel skal etableres med overdekning i nærhet til hovedinngang.

Gjennom mobilitetsplanen er det mulig å differensiere antall sykkelparkeringsplasser mellom ulike virksomheter. Selv om noen virksomheter/formål har lavere enn 2 per 100 BRA, skal kontorandelen ha minimum 2 per 100 BRA. Det forutsettes at mobilitetsplanen godkjennes av kommunen.

3.8 Adkomst

Tillatte adkomster er vist med adkomstpil på plankartet. Det tillates mindre justeringer av adkomster i byggesaksprosessen. Adkomster plassert i tomtegrenser er felles for de aktuelle nabotomtene. Det tillates parkering langs regulerte felles adkomstveier.

3.9 Nettstasjoner

I forbindelse med det enkelte byggetiltak skal behovet for nye nettstasjoner avklares med Lyse. Nettstasjonene må etableres på bakkenivå, ha direkte adkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Eventuelle plasseringer i bygg må avklares med Lyse.

§4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt KB1-KB17

Området kan nyttes til kontor, lettere industri, lager, engroshandel/proffhandel (proffhandel defineres som varehandel som retter seg mot profesjonelle kunder, ikke private husholdninger), og forretninger med plasskrevende varer. Som plasskrevende varegrupper regnes biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 500 m² BRA. Utleveringssteder til privatkunder for varer kjøpt via netthandel tillates ikke. Det tillates offentlig og privat tjenesteyting, som har karakter av lite publikumsrettet virksomhet.

Maksimalt 70% av BRA innenfor hvert delfelt kan være kontor. Første etasje skal ha en høy etasjehøyde som er egnet for variasjonen av tillatte formål. Det er ikke tillatt med kontor i etasjer som ligger på bakkenivå, bortsett fra kontor som naturlig tilhører virksomheter på bakkenivå.

Det kan etableres én dagligvarebutikk med handelsareal på maks. 1000 m², på felt KB4.

KB13 og KB14 har en samlet BRA, som vist på plankartet.

4.2 Byggehøyder, byggegrenser og BRA

I bruksarealet (m² BRA) skal bilparkering på gateplan medregnes. Parkeringsarealer under bakken, sykkelparkering over og under bakken og tenkte plan skal ikke medregnes i bruksarealet. Overbygd areal til sykkelparkering kan stå utenfor byggegrensene.

Maksimale byggehøyder innenfor hvert felt er angitt med maks kotehøyde på plankartet.

Enkeltelementer som rekkverk, piper, sjakter, trapperom og mindre tekniske installasjoner kan etableres over de angitte maksimale gesimshøydene, inntil 2,5 m. Det tillates enkeltelementer som piper og jetthatter på maks 1 meter i tilknytning til teknisk rom. Det skal tas estetiske hensyn ved plassering og utforming. Teknisk rom på tak skal være inntrukket.

Felt KB10/KB11

Tillatt bebyggelse vist på plankartet innenfor regulert byggehøyde med maks kote 58.5, skal ha en åpen gjennomgang for myke trafikanter i øst/vest retning på bakkeplan. Utomhus arealer i sørøst mot Auglendsmyrå skal opparbeides som parkmessig møteplass med vegetasjon og det skal etableres tiltak for overvannshåndtering.

Felt KB12

Tillatt bebyggelse vist på plankartet innenfor byggegrensen med maks kote 72.5, skal bebyggelsen brytes opp slik at bredden mot E39 ikke overstiger 30 meter med minsteavstand til neste bygg på 10 meter. Dette gjelder bebyggelse over kote 64.5.

Felt KB13-KB17

Dersom bygningene plasseres med langsiden mot Auglendsdalen, gjelder maks kotehøyde som angitt på plankartet.

Dersom bebyggelsen plasseres med kortsiden mot Auglendsdalen tillates det byggehøyde med den høyeste angitte koten for hvert felt. Avstanden til nabogrensen skal da være minst halvparten av byggets høyde, og bygget skal ha en maks bredde på 20 meter mot Auglendsdalen.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

Fellesvei f_KV5 er felles for KB8, KB9 og KB10/KB11.

5.2 Fortau

Innenfor areal regulert til fortau o_GG5-6, skal det etableres en trerekke mot vest.

5.3 Sykkel

Tosidig ensrettet sykkelvei med fortau i Auglendsdalen med bredde på 2,2 m skal være hevet fra kjørebanelen.

Toveisrettet sykkelvei (o_S6) med bredde på 3 m skal anlegges med ikke avvisende kantstein mot fortau og med 0.5 m rabatt mot kjørebanelen.

5.4 Annen veigrunn – grøntareal

Det skal etableres trekker i rabattene rundt byggefeltene.

Det kan legges til rette for gangforbindelser over rabattene.

§6 Hensynssoner

6.1 Sikringssoner - Frisikt

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner. Enkle søyler og høystammede trær tillates innenfor frisiktsonen.

6.2 Faresone – Forurensset grunn (H390)

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige undersøkelser for å kartlegge forurensningssituasjonen i grunn og i sigevann, og eventuell gjenværende deponigass. Det må innhentes grave- og håndteringstillatelse fra forurensningsmyndigheten før det kan utføres gravearbeider innenfor hensynssonen. Forurensningsmyndigheten fastsetter særskilte krav til masseutskiftning av de forurensende massene ved søknad om grave- og håndteringstillatelse.

6.3 Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

Det er avsatt sikringssone rundt Lyses regionalnettkabel på 50 KV. Innenfor denne sonen, kan det ikke oppføres bygninger, andre større konstruksjoner, eller plantes trær med større rotsystem. Lyse skal varsles før det foretas tiltak innenfor faresonen.

Ved flytting/omlegging av kabel justeres faresonen på plankartet. Endringer skal gjøres i samarbeid med Lyse.

§7 Rekkefølgekrav

7.1

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, og det skal evt. foreligge godkjent tiltaksplan, i henhold til forurensingsforskriften kap.2.

7.2

Utomhusarealer innenfor delfeltet skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk.

7.3

Ved nybygg, tilbygg og påbygg på felt som grenser mot Auglendsmyrå og Haugåsstubben, skal direkte tilliggende del av offentlig fortau og eventuelt sykkelvei opparbeides.

7.4

Krysset Auglendsdalen – Auglendsmyrå skal etableres med ekstra svingefelt og fortau, før igangsettingstillatelse kan gis innenfor feltene KB8-KB17. Adkomstene til KB14 og KB15 skal samtidig flyttes til regulert plassering. Se vedlagt midlertidig løsning for venstresvingefelt. Tekniske planer skal godkjennes av Statens vegvesen.

7.5

Snuhammer i Auglendsmyrå (mellom felt KB16 og KB17) skal etableres før brukstillatelse kan gis innenfor felt KB16 og KB17.

7.8

Fellesveien f_KV5 skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis innenfor felt KB8, KB9, KB10/KB11.

7.9

Ny vannledning mellom Haugåsstubben og Hjalmar Johansens gate skal være etablert før brukstillatelse innenfor KB1-KB7 jf. rammeplanen for VA.

7.10

Ny vannledning mellom Auglendsmyrå og Auglendsdalen skal være etablert før brukstillatelse innenfor KB16 og KB17 jf. rammeplanen for VA.

7.11

Hvert delfelt må fordrøye klimafaktor, økt nedbørsintensitet og eventuell fortetting før brukstillatelse. Overvannshåndteringen skal løses på eget delfelt eller i fellesanlegg iht. rammeplan for VA. Fellesanlegg med tilhørende nødvendig infrastruktur skal etableres i sin helhet ved første tilknytning. Fellesanlegg skal betjene minimum 2 delfelt.

7.12

Det skal sikres gode tilkoblinger for fotgjengere og syklistar fra planlagt bygg innenfor delfeltet til omkringliggende offentlige gang- og sykkelforbindelser.

7.13

Ved etablering av Auglendsdalen som vist på plankartet (hele tverrsnittet), skal regulerte støyskjermer etableres. Støyskermene skal ha et variert uttrykk, og ha innslag av glass.

