

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1241 FOR FRØYSTAD GÅRD, GAUSEL

Datert 01.11.1993.

Revidert 28.07.1994.

Vedtatt i bygningsrådet 11.08.94

1. Generelt.

Tillatt bebygd areal er vist på planen.

2. Byggeområde.

Det regulerte området skal brukes til boligformål og bygningene skal føres opp innenfor disse rammer:

2.1. Fellesbestemmelser.

a Bebyggelsen.

Takoppbygg kan godkjennes for bygg inntil 2 etg, men skal ha en bredde på maks. ¼ av taklengden. Bygningsrådet kan også godkjenne takoppbygg for bygg over 2 etasjer. Det skal være en enhetlig taktekking som bestemmes av utbygger etter en samordnet plan. Det skal utarbeides en samordnet fargeplan for hele bebyggelsen. Sprosser i vindu skal være gjennomgående.

b Garasjer/carporter.

Det kan tillates oppført garasjer/carporter i feltene når forholdene ligger til rette for dette. Disse skal føres opp etter følgende retningslinjer:

Det skal søkes byggetillatelse for garasje/carport samtidig med bolighuset. Denne skal harmonere med bolighuset i materialer, form og takvinkel.

Garasje kan plasseres min. 1 m fra veikant og 0,5 m fra fortau/gangveg når den er parallell med vegen. Når garasjen står vinkelrett på vegen skal avstanden være min. 5 m, avstanden kan reduseres til 2 m ved bygging av carport.

c Utendørsplan/grunnmurshøyder.

For de enkelte felt skal det lages plan som avklarer grunnmurshøyder, kantavslutninger, beplantning, levegger, pergola, bod- og bossplannplassering etc. som skal være godkjent før byggetillatelse kan gis.

d Støy og utslipp.

Jernbane og trafikkstøy.

Det skal utarbeides dokumentasjon som sikrer utendørsarealene i henhold til retningslinjer for veitrafikk og jernbanestøy.

Prinsippet med bruk av bygningskropp som støyskjerm mot jernbanesporet kan

aksepteres.

Sekundær uteoppholdsplass mot jernbane i form av vinterhager eller lignende, skal ikke ha støynivå over 55 dBA.

Soverom og stue legges primært bort fra støykilde og fasaden isoleres for å imøtekomme byggeforskriftenes krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder.

Før byggetillatelse gis, kan bygningsrådet kreve at alternativ støyskjerming etableres ved jernbanespor, til erstatning for de tiltak som ligger i planen. Det forutsettes da NSB's godkjennelse til planene.

Industristøy og utslipp.

Støynormene og industri skal så langt som mulig være overholdt i planområdet før innflytting kan skje. Før utbygging kan skje i området E1 og G1, må det foreligge dokumentasjon på de tiltak som iverksettes for å tilfredsstille støynormene.

For bebyggelsen nærmest asfaltverket, områdene D1, G1 og E1, skal utslippene til luft være vurdert og eventuelle tiltak være sikret før byggetillatelse gis.

En samlet løsning på miljøulemper forårsaket av asfaltverket, forutsettes løst i samarbeide med fylkesmannen, Stavanger kommune og Fjellhammer Bruk.

2.2. Spesielle bestemmelser for feltene.

FELT A. Randbebyggelsen.

Flerfamilieboliger i 3 etasjer + innredbart loft.

Antall: 42

Maks. gesimshøyde 9,5 m.

Maks. mønehøyde 13 m.

Grad av utnyttelse: Maks. grunnflate pr. leilighet BTA=120 m².

Takoppbygg godkjennes ikke utover det som er vist i bebyggelsesplanen.

Takvinkel: 30° +/- 2°.

Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplass i fellesparkering pr. bolig.

Støyreduksjon: Forskriftenes krav til bolig imøtekommes ved tiltak i fasaden og å legge støyømfintlige rom orientert vekk fra støykilden. Hver bolig skal disponere et eget uteoppholdsareal som tilfredsstiller forskriftene. Eventuelle sekundære private uteareal mot vest lyddempes med innglassing eller skjerming.

Detaljutforming av portromsløsning i delfelt A1, herunder bredde og høyde, skal godkjennes av teknisk drift og brannsjefen før byggemelding.

FELT B. Rekkehusbebyggelsen.

Flerfamilieboliger med henholdsvis 2 etasjer og 3 etasjer pluss innredbart loft.

Etasjetall for de enkelte seksjoner er påført plankartet.

Antall: 32.

Maks. gesimshøyde: 8,5 m.

Maks. mønehøyde: 13 m.

Grad av utnyttelse: Maks. grunnflate pr. leilighet BTA=110 m².

Takvinkel: 30° +/- 2°.

Takoppbygg godkjennes ikke utover det som er vist i bebyggelsesplanen.

Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplass i fellesparkering pr. bolig.
Støyreduksjon: Fasader mot vest utføres med konstruksjon som gir dempende effekt i hht. forskriftene.

FELT C. Boliger nord.

Flerfamilieboliger eller eneboliger i 2 etasjer pluss innredbart loft.
Antall: maks. 9.
Maks. gesimshøyde: 7 m.
Maks. mønehøyde: 9 m.
Grad av utnyttelse: Maks. grunnflate for hele bygget BTA=450 m².
Takvinkel: Fastsettes før byggetillatelse kan gis.
Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplass i fellesparkering pr. bolig.

FELT D. Tunhusbebyggelsen.

Eneboliger i 1 etasje pluss innredbart loft.
Antall 49.
Maks. gesimshøyde: 4,5 m.
Maks. mønehøyde: 8 m.
Takvinkel: Før byggetillatelse gis skal takvinkel for delfeltene være bestemt. De enkelte tun skal ha felles takvinkel varierende fra 38-42°.
Takoppbygg skal ikke overstige ¼ av takets totale lengde, og skal ikke plasseres slik at det sjenerer nabos private uteareal.
Grad av utnyttelse: Boligens brutto grunnflate må ikke overstige 38% av tomtens nettoareal.
Det tillates 1 leilighet pr. tomt, bortsett fra tomt D 42, hvor det kan godkjennes anneks.
Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplass i fellesparkering pr. bolig.
Samtlige boliger skal ha adkomst fra felles tun.
Før byggetillatelse blir gitt skal det for hvert delfelt foreligge godkjent plan for følgende for de enkelte tun:
a. Tillatte takoppbygg.
b. Takvinkler
c. Utendørsplan med beplantning.
Kfr. For øvrig best. 2.1c.

FELT E. Seniorboligene.

Boliger i 1 etasje.
Antall: 16.
Maks. gesimshøyde: 3,5 m.
Maks. mønehøyde: 6 m.
Det tillates garasje med boder under etasje hvor terrenget tillater det.
Grad av utnyttelse: Maks. grunnflate pr. leilighet BTA=110 m².
Felles takvinkel skal være 30°.
Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplass i fellesparkering pr. bolig.

FELT F. Eksisterende bygning.

Bevares og rehabiliteres.

FELT G. Villabebyggelsen.

Eneboliger i 1 etasje med underetasje og innredbart loft.

Antall: 12.

Maks. gesimshøyde: 4,5 m over topp grunnmur.

Maks. mønehøyde over gulv i u-etg. 9,5 m.

Takvinkel 32-36°.

Grad av utnyttelse: Boligens brutto grunnflate må ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.

Takoppbygg godkjennes ikke. Utbygg/tilbygg skal ha samme fallretning som hovedtak, unntatt G11.

Hvor tomtestørrelse og topografiske forhold tillater det, kan tilleggsleilighet godkjennes. Det forutsettes her tilfredsstillende uteplass både med hensyn til orientering og størrelse.

Parkeringsdekning: 2,5 biloppstillingsplass pr. bolig + 1,5 for tilleggsleil.

FELT D8 Gruppebebyggelsen.

Boliger i maks. 2 etasjer med underetasje og innredbart loft.

Antall: Maks. 6 boenheter.

Maks. gesimshøyde: 5,5 m,

Maks. mønehøyde: 9m.

Grad av utnyttelse: Boligenes brutto grunnflate må ikke overstige 38% av tomtens nettoareal.

Takvinkel: skal fassettes før byggetillatelse kan gis.

Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplasser i fellesparkering pr. bolig.

3. Trafikkområder.

Innenfor planområdet skal det utarbeides tekniske planer for offentlige kjøreveger samt gang- og sykkelveger som legges frem for offentlig godkjenning.

Opparbeidelsen skal skje i henhold til Stavanger kommunes normer. For krysset mellom eksisterende alle´ og Gauselvågen må det gjennomføres tiltak som sikrer tilstrekkelig frisisiktsoner.

4. Fellesområder.

Det skal utarbeides plan for grønnstruktur og overordnet treplanting som skal være godkjent før arbeidene startes.

Fellesareal med lekeplasser for de enkelte delfelt opparbeides parallelt med utbyggingen. Utbygger plikter å utarbeide detaljplan som skal være godkjent før arbeidet igangsettes.

5. Spesialområder.

Eksisterende naust bevares og rehabiliteres.

Ny naustutbygging tillates som vist i størrelse på godkjent bebyggelsesplan. Maks. gesimshøyde: 2,5 m, maks. mønehøyde 5 m og takvinkel 30-40°. Naustene skal holdes i tradisjonell byggestil. Plassering av naust og brygge skal være som vist på planen.

Det tillates ikke oppført gjerde eller privat terrasseområde rundt naustbygg.

6. Friområdet.

I friområdet kan det legges pumpestasjon med nødvendig adkomst. Denne skal skjermes med beplantning.

Det kan tillates anlagt balløkke, dog med en slik utforming at den ikke forstyrrer strandsonens naturlige miljø. Balløkken tilrettelegges for aktiviteter samtidig med utbyggingen.

Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

7. Eksisterende allé.

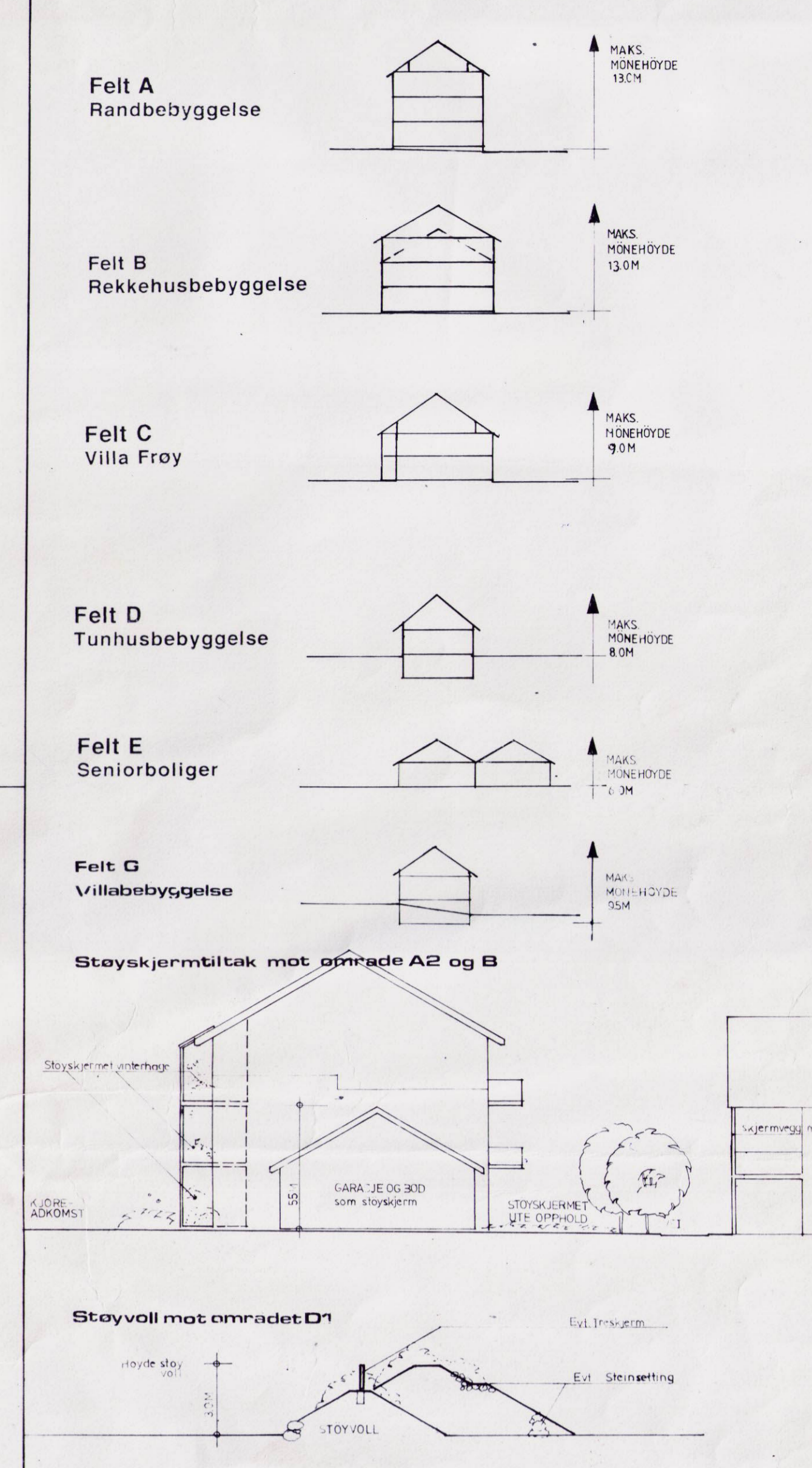
Denne skal opprettholdes i sin nåværende form, som gang- og sykkelveg.

Trærne skal bevares og erstattes med nye når det er nødvendig.

Planlagt støyskjerm ved alléen må gis en plassering, harmonisk utforming og ha en materialbruk som ikke virker ødeleggende på alléen som hovedelement i gangveien til Frøystad Gård.



SKJEMATISK SNITT OVER BEBYGGELSE



TEGNFORKLARING

Byggeområder	Streksymboler
Bolig, enebolig 1,5et	Planens begrensning
Bolig, blokk rekke 2-3,5et	Formåtgrensning
Trafikkområder	Frisiktslinje
Offentlig veg	Tomtegrense
Offentlig Gang-sykelveg, fortau	Byggelinje
Fellesområder	Senterlinje vei
Veg	Vegg med høytsittende vindu
Gangvei	B-30 vegg
Parkering	Eksisterende bygning som er del av planen
Grøntareal/ lek.	Vegetasjon
Sjø	Eksisterende tre som bevares
Naust	Nye tre
Friområder	Busk og hekk.
Park-lek/ isolasjonsbette	Illustrasjoner
Sjø	Bolig illustr plassering
Naust	Garasje
	Hovedringgang
	Opplyd gangfelt
	Gangfelt
	Dølfeltbenevnelse
	Støyskjerming
	Tillatt plassering av tak-oppbygg.

Ref sak: 1555/98 Tilleggsareal til Gnr.14Bnr.1041 og 1042 KBU12.02.98

BEBYGGELSESPÅN FOR: FRØYSTAD GÅRD
Gnr. 14 Bnr. 8 og 11. GAUSEL.

STAVANGER KOMMUNE. *[Signature]* MÅLSTORIK M=1:500

REVISJON

SAKSBEHANDLING 11.03-11.04.94
1. GANGS BEHANDLING 03.03.94
2. GANGS BEHANDLING 11.08.94
VEDTAKLIG ØKSTRET
FYLKESMANNENS BEHANDLING

PROSJEKTGRUPPEN
CARLSEN - SJO FASTING.
Sivilarkitekt MNAL MNTF.
BOKS 374, 4341 BRYNE. TLF: 51 481569 / 51482088. FAX: 51485033 / 51480015.

PLAN NR. 1241
ARKIV NR. XV-1-39

DATE: 30.02.94
SIGN: P. HANSEN
TEGN NR: