

ERKLÆRING OM BRUKSRETT

1. Innledning

Eiendommene gnr 16 bnr 1278 og gnr 16 bnr 1559 i Stavanger er omfattet av detaljreguleringsplan 2412P for delfelt B8, Jåttå. **Vedlagt** følger kart som viser eiendommene samt planbestemmelsene med plankart.

2. Bruksrett til fellesareal

Eiendommene gnr 16 bnr 1278 og gnr 16 bnr 1559 har gjensidig bruksrett til arealene som er regulert til fellesareal i nevnte plan, med unntak av felles parkeringsareal. Bruksretten omfatter felles lekeplass, felles uteoppholdsareal, renovasjonsanlegg, felles gang- og sykkelvei, og annen felles veggrunn.

Vedlikeholdskostnadene av fellesarealene fordeles forholdsmessig mellom eiendommene gnr 16 bnr 1278 og gnr 16 bnr 1559. Det legges til grunn at det vil innebære en forholdsmessig fordeling at hver av eiendommene vedlikeholder det arealet de er hjemmelshaver til.

3. Bruksrett til parkeringsareal

På eiendommen gnr 16 bnr 1278 skal det etableres et parkeringsareal i tråd med detaljreguleringsplan 2412P. Parkeringsarealet er markert på vedlagte kart (heretter «Parkeringsarealet»).

Eiendommen gnr 16 bnr 1559 har en ikke eksklusiv bruksrett til 18 gjesteparkeringsplasser på Parkeringsarealet som benyttes sammen med Austtunsletta Velforening og gnr 16 bnr 1278 i tråd med vedtatte reguleringsbestemmelser. Grunneier bestemmer plasseringen av de 18 parkeringsplassene innenfor Parkeringsarealet.

I tillegg har eiendommen gnr 16 bnr 1559 bruksrett til 4 ekstra gjesteparkeringsplasser og 10 alminnelige parkeringsplasser på Parkeringsarealet.

Eiendommen gnr 16 bnr 1559 plikter å delta med en forholdsmessig andel av vedlikeholdet.

Det legges til grunn at en forholdsmessig andel vil utgjøre vedlikeholdskostnadene for 14 parkeringsplasser med tillegg av 1/3 av kostnadene til vedlikehold av 18 parkeringsplasser. Dersom det etableres 44 parkeringsplasser på Parkeringsarealet som planlagt plikter eiendommen gnr 16 bnr 1559 å dekke 20/44 andel av de totale vedlikeholdskostnadene for Parkeringsarealet. Telleren i brøken er fast, mens nevneren varierer med antallet parkeringsplasser på Parkeringsarealet.

4. Tinglysing

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på gnr 16 bnr 1278 i Stavanger som en rettighet for gnr 16 bnr 1559 i Stavanger, og tinglyses som en heftelse på gnr 16 bnr 1559 i Stavanger som en rett for gnr 16 bnr 1278 i Stavanger.

5. Signatur

Sted/dato

Stavanger kommune, org.nr 964 965 226
hjemmelshaver til gnr 16 bnr 1278 og bnr 1559

Vedlegg: Kart som viser eiendommene og parkeringsarealet
Planbestemmelser for detaljreguleringsplan 2412P
Plankart

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL PARKERINGSAREAL

På eiendommen gnr 16 bnr 1278 i Stavanger skal det etableres et parkeringsareal i tråd med detaljreguleringsplan 2412P for delfelt B8, Jåttå. **Vedlagt** følger kart hvor parkeringsarealet er markert (heretter «Parkeringsarealet») samt planbestemmelsene med plankart.

Beboerne i nabofeltet i vest, regulert i plan 1884B7, v/ Austtunsletta Velforening org.nr 991932585, har en ikke eksklusiv bruksrett til 18 gjesteparkeringsplasser på Parkeringsarealet i samsvar med vedtatte reguleringsbestemmelser. Grunneier bestemmer plasseringen av de 18 parkeringsplassene innenfor Parkeringsarealet.

De nevnte 18 parkeringsplassene skal være felles for Austtunsletta Velforening (plan 1884B7) og eiendommene gnr 16 bnr 1278 og bnr 1559 i Stavanger (plan 2412P).

Austtunsletta Velforening plikter å delta med en forholdsmessig andel av vedlikeholdet.

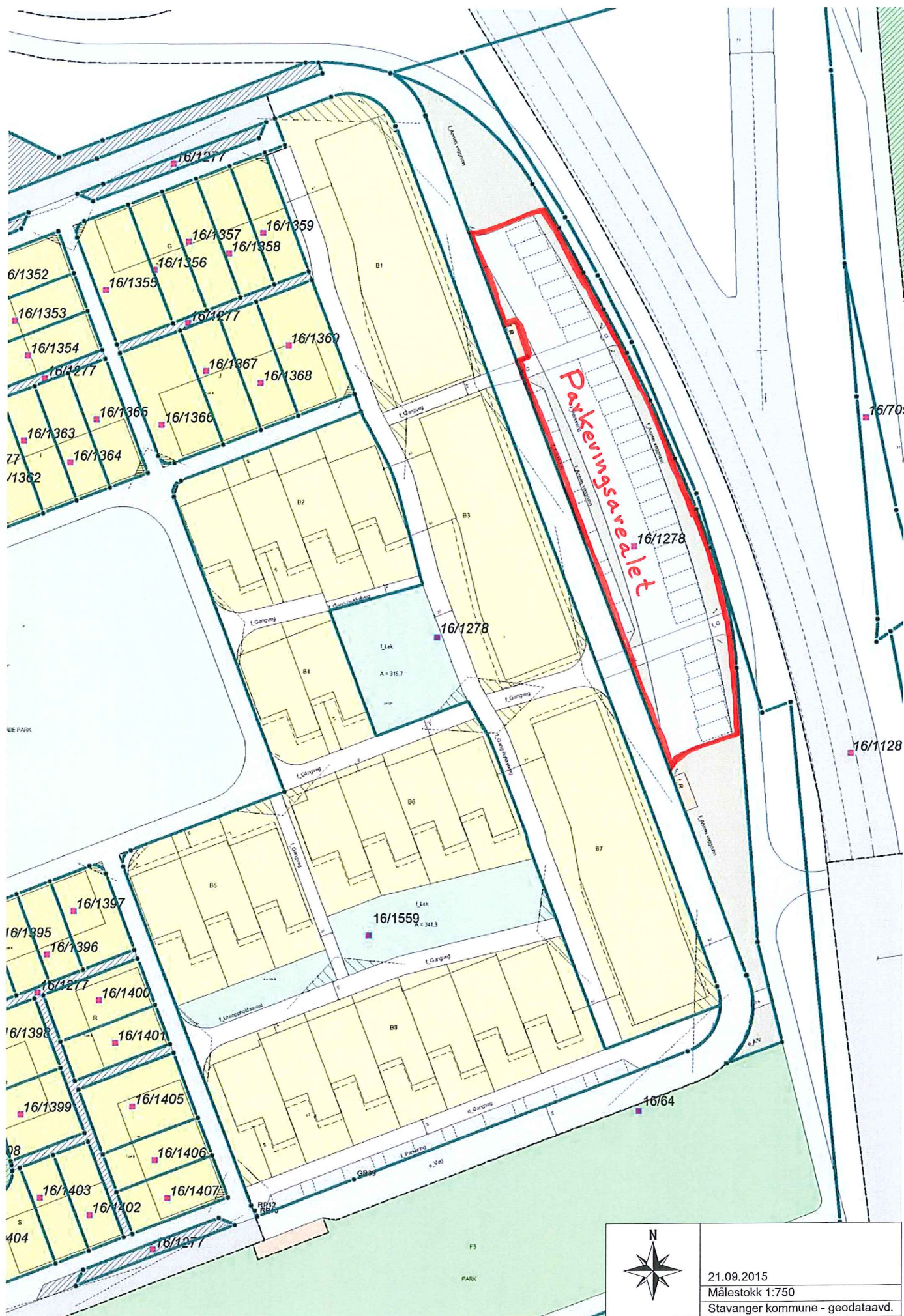
Det legges til grunn at en forholdsmessig andel vil utgjøre 1/3 av kostnadene til vedlikeholdet av de 18 parkeringsplassene. Dersom det etableres 44 parkeringsplasser på Parkeringsarealet som planlagt plikter Austtunsletta Velforening å dekke 6/44 andel av de totale vedlikeholdskostnadene for Parkeringsarealet. Telleren i brøken er fast, mens nevneren variere med antallet parkeringsplasser på Parkeringsarealet.

Denne erklæringen skal tinglyses som en rett for Austtunsletta Velforening org.nr 991932585 som en heftelse på gnr 16 bnr 1278 i Stavanger

Sted/dato

Stavanger kommune, org.nr 964 965 226
hjemmelshaver til gnr 16 bnr 1278 og bnr 1559

Vedlegg: Kart som viser eiendommene og parkeringsarealet
Planbestemmelser for detaljreguleringsplan 2412P
Plankart



**BESTEMMELSER FOR PLAN 2412P.
DETALJREGULERING FOR DELFELT B8 I PLAN 1884 JÅTTEN ØST.
HINNA BYDEL**

Datert: 30.05.12, sist revidert 18.10.12

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 01.11.2012 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§1 Formål

- 1.1 Formålet med detaljert reguleringsplan er å tilrettelegge for et bærekraftig boligområde på felt B8. Dette skal være et referanseprosjekt for moderne trebyggeri og en videreføring av målsettinger i Norwegian Wood.
- 1.2 Bygge- og anleggstiltak for byggeområdene må være satt i gang senest fem år etter vedtak av planen jfr. § 12-4.

§2 Plankrav

- 2.1 Det kreves godkjent detaljert landskapsplan for uteområdene før igangsettingstillatelse kan gis. Lekeplasser skal opparbeides i henhold til kommunens lekeplassnorm og godkjennes av Park.
- 2.2 Detaljert landskapsplan for uteområdene skal utarbeides i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, vannhåndtering, møblering/utstyr, parkering, sykkelparkering, boder, belysning m.v. og redegjøre for materialbruk. Planen skal være basert på prinsippene for universell utforming og skal godkjennes av kommunen.

Trafikkarealer skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen.

2.3 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram som det er gitt krav om i kommuneplanen, skal følge byggesaken i forbindelse med rammesøknad. Kvalitetsprogrammet følger i eget vedlegg.

§3 Rekkefølgekrav

- 3.1 Alle offentlige og felles trafikkarealer, annen veigrun, renovasjonspunkter, og felles leke- og uteoppholdsareal, skal være ferdig opparbeidet før boligfeltene kan tas i bruk.
- 3.2 Friområde F3 i plan 1884 sør for feltet, skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk. Støyskjerm vist langs adkomstvei skal vurderes plassert mot fv 44 i friområdet som voll. Friområdet skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen.
- 3.3 Dersom bebyggelsen på byggeområde for blokkbebyggelse ikke blir ferdigstilt før boligene på byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse skal tas i bruk, må det

settes opp midlertidig støyskjerm langs fylkesvei. Det vil kreve ny støyvurdering for å sikre rett plassering og tilstrekkelig lengde og høyde på skjerm. Detaljplan av midlertidig støyskjerm skal godkjennes av Statens Vegvesen.

§4 Fellesbestemmelser

- 4.1 Alle utearealer skal opparbeides iht. godkjent detaljert landskapsplan.
- 4.2 Støynivå i uteområdene vest for byggeområde for blokk skal ikke overskride 55 dBA. Det skal sammen med igangsettingssøknad leveres støyberegning som viser at krav gitt i T 1442 (Retningslinjer for støy i arealplanlegging) er tilfredsstilt både inne og ute. Detaljprosjektering skal avdekke behovet for støyskjerming for B8 som vist på plankart, og om den kan utformes som landskapsmessig støyskjerming plassert i felt F3 Park, plan 1884.
- 4.3 Eksisterende vegetasjon skal bevares der det er mulig. Ny beplantning må ikke være allergifremkallende planter eller trær.
- 4.4 Utforming og opparbeidelse
Bygninger og uterom skal framstå med overbevisende arkitektonisk kvalitet og med helhetlig utforming. Prosjektet må planlegges og opparbeides i forhold til støy-, vind- og solforhold. Endringer av fasader m.m. kan kun skje gjennom samlet helhetlig plan for hele feltet.
- Uterommene skal planlegges for lek og rekreasjon og for å stimulere til sosialt liv for alle generasjoner. Ulike elementer, materialbruk og fargebruk skal ha et enhetlig preg. Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.
Tre skal inngå som et hovedmaterial og det skal benyttes færrest mulig miljøbelastende og helseskadelige tilsetningsstoffer, overflatebehandlinger og supplerende materialer.
- 4.5 Energi
Energiløsningene skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen.
Alle boliger skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- 4.7 Minimum 5% av samlet antall parkeringsplasser skal være HC-parkeringsplasser. Det skal settes av plass til 1 parkeringsplass per boenhet og 16 gjesteparkeringsplasser. Det skal i tillegg opparbeides 18 gjesteparkeringsplasser som skal kunne benyttes av eksisterende nabofelt mot vest.
- 4.8 Utrykningskjøretøyer skal sikres fremkommelighet til alle bygninger iht godkjent landskapsplan. Det tillates adkomst for utrykningskjøretøy og nødvendig varelevering på gangveier regulert til 3,0 m bredde.
- 4.9 Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. bolig, nær inngangene til bolig.

§5 Byggeområder

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for planområdet skal ikke overskride 95% BRA. Bruksareal under terreng skal ikke medtas i beregningsgrunnlaget.

5.1 Boliger – område for blokkbebyggelse, byggeområde B1,B3 og B7.

Området skal bebygges med leilighetsbygg i 4 etasjer med deler av bebyggelsen i 5 etasjer. Bygningen skal plasseres innenfor omriss av planlagt bebyggelse vist på plankartet.

Det skal etableres to gjennomganger for fotgjengere, som vist på plankartet.

Øverste etasje kan ha bruttoareal lik inntil 55% av bygningens fotavtrykk . Takterrasser tillates ikke bygget inn. Maks. tillatt gesimshøyde over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå er 17,5 m.

Alle boliger skal være tilgjengelige for alle, og prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av boliger og felles utearealer. Alle boliger skal ha minimum 5 m² privat uteareal, enten som balkong utenfor vestfasaden, eller som privat takterrasse.

Alle leiligheter skal plasseres slik at det oppnås gode solforhold.

Det skal tilrettelegges for felles p-plasser under bebyggelsen, inklusiv 5 % HC-plasser. Plassene er felles for alle byggeområdene på feltet. Det kan etableres parkeringsanlegg under gangveier som ligger mellom B1, B3 og B7.

Øst for B1, B3 og B7 langs kjørevei, skal det etableres sammenhengende privat fortau. Bygg tillates kraget ut over dette avgrenset av vist byggegrense.

Fasade mot øst skal ha støytiltak som sikrer tilfredsstillende støynivå i boligene i hht. krav i byggeforskriftene.

5.2 Boliger – områder for konsentrert småhusbebyggelse, byggeområde B2,B4,B5,B6 og B8.

Områdene skal bebygges med rekkehus i 2 etasjer pluss kjeller, innenfor omriss av planlagt bebyggelse og byggegrense vist på plankart.

Maksimal høyde over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå er 8 m for konsentrert småhusbebyggelse.

Det skal være en boenhet per hus. Selvstendige boenheter i kjeller tillates ikke.

§6 Offentlige trafikkområder

- 6.1 Overganger mellom fortau og gangveger skal være terskelfrie. Det skal etableres opphøyde gangforbindelser på tvers av kjørevege, på egnede steder definert i detaljert landskapsplan.

Offentlige trafikkareal er markert på plankartet med o. Offentlige trafikkarealer skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen.

- 6.2 Det kan etableres parkeringsanlegg under gangveier som ligger mellom B1, B3 og B7

§ 7 Hensynssone frisikt

Frisiktsoner som tegnet inn på plankartet skal holdes fri for beplantning, terreng og installasjoner høyere enn 0,5m. Bygningsdeler tillates å krage ut over frisiktsonen over 1. etasje på bakkeplan.

§ 8 Fellesområder

- 8.1 Alle felles gang/sykkelarealer, leke- og uteoppholdsarealer samt parkeringsarealer og annet fellesareal øst for atkomstgaten er felles for alle byggeområdene som omfattes av planen. Alle fellesarealer skal opparbeides med materialer av god kvalitet. Felles arealer er markert på plankartet med f.

- 8.2 Felles gangveg, sykkelveg, veg og uteoppholdsareal.

Arealer avmerket på detaljert landskapsplan som skal gi adkomst for brannvesenets mannskapsbiler, skal opparbeides slik at de tåler akseltrykk på 16 tonn.

Det skal settes opp låsbar bom ved kjørbare gangveier for å hindre unødvendig kjøring.

- 8.3 Felles leke- og uteoppholdsareal.

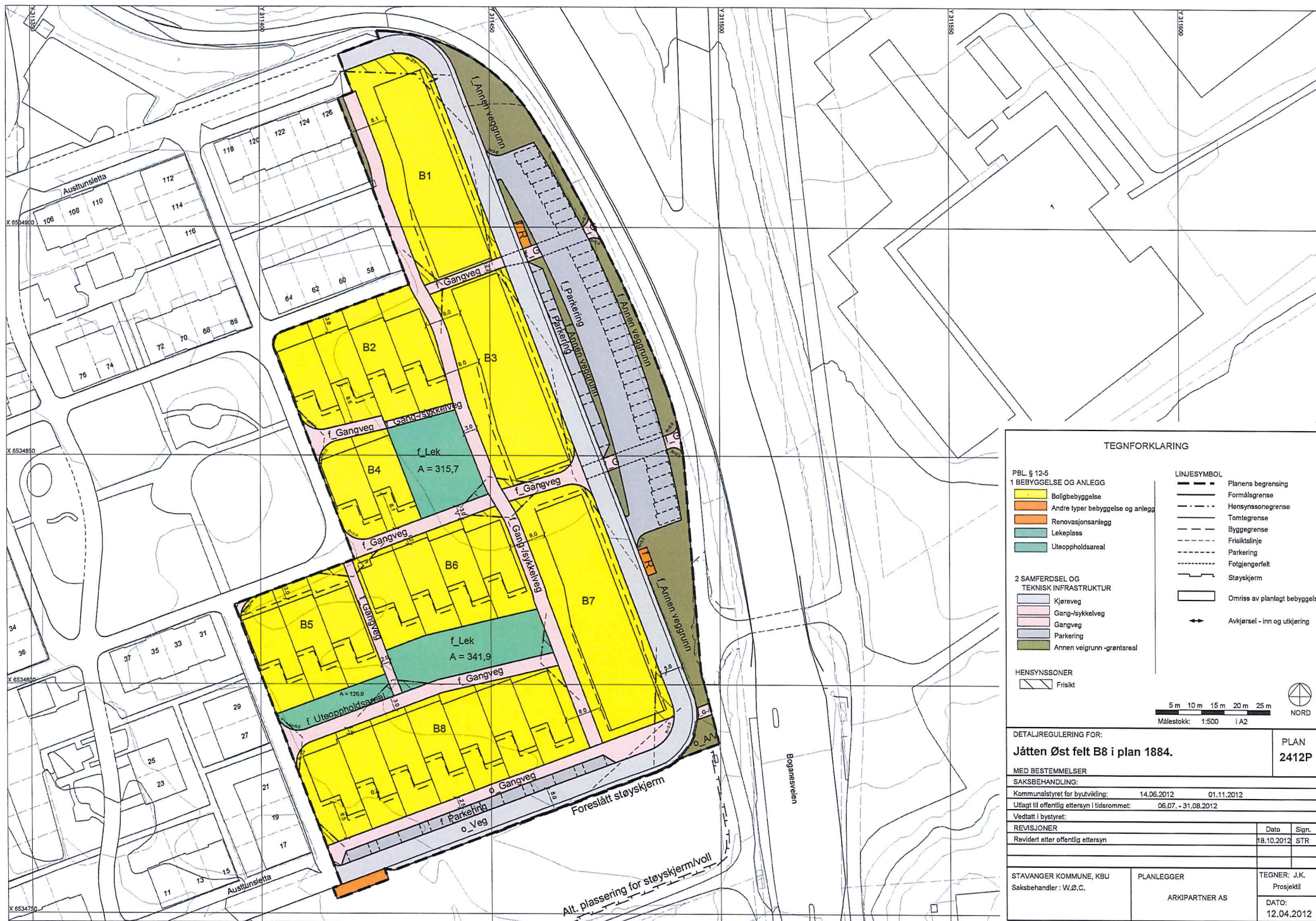
Arealene skal ha varierte aktivitetsmuligheter og gi lekemuligheter for barn med ulikt funksjonsnivå. Det skal innpasses tilstrekkelig med lekeredskaper, sandkasser og benker ihht. Stavanger kommunes lekeplassnorm.

- 8.4 Felles parkering.

Det tillates oppført overdekning/carport over p-plassene langs med fylkesveien. Utforming og plassering skal godkjennes av Statens vegvesen og Stavanger kommune. Parkeringsplassene skal opparbeides i hht. godkjent detaljert plan for uteområdene, jfr. 4.1 og 2.2. Den detaljerte landskapsplanen skal sikre en løsning, der vegetasjon og konstruksjoner spiller sammen og danner en god ramme mot eksisterende gangveg.

8.5 Annet fellesareal.

Det skal etableres system for nedgravde avfallsbeholdere. Etablering av systemet skal skje i samarbeid med renovasjonsetaten i Stavanger. Arealet på bakkeplan, utenom beholdernes tak, skal opparbeides på samme nivå og måte som tilgrensende fortau. Overkant av beholdernes tak skal ligge plant med dette.



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Uteoppholdsareal

2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkering
- Annen veggrunn - grøntareal

HENSYNSSONER

- Frisk

LINJESYMBOL

- Planens begrensning
- Formålsgrænse
- Hensynsonegrænse
- Tomtegrænse
- Byggegrænse
- Frisktelinje
- Parkering
- Følgjengerfelt
- Støyskjerm
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Avkjørsel - inn og utkjørsel

5 m 10 m 15 m 20 m 25 m
Målestokk: 1:500 1 A2



DETALJREGULERING FOR:

Jätten Øst felt B8 i plan 1884.

PLAN
2412P

MED BESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING:

Kommunalstyret for byutvikling: 14.06.2012 01.11.2012

Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet: 06.07. - 31.08.2012

Vedtatt i bystyret:

REVISJONER

Revidert etter offentlig ettersyn	Dato	Sign.
	18.10.2012	STR

STAVANGER KOMMUNE, KBU
Saksbehandler: W.B.C.

PLANLEGGER
ARKIPARTNER AS

TEGNER: J.K.
Prosjekt
DATO:
12.04.2012