

Planbeskrivelse for

Detaljregulering for Langflåtveien 1-3

Hillevåg bydel, Stavanger kommune

Planid: 2695

Sist revidert: 23.04.2019




prosjekttil

Innholdsfortegnelse

1. SAMMENDRAG	4
2. BAKGRUNN	5
2.1. Hensikten med planen	5
2.2. Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	5
2.3. Tidligere vedtak i saken	5
2.4. Utbyggingsavtaler	5
2.5. Krav om konsekvensutredning	5
3. PLANPROSESSEN	6
3.1. Tidlig prosess	6
3.2. Varsel om oppstart	6
4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
4.1. Overordnede planer	7
4.2. Gjeldende reguleringsplaner	15
4.3. Tilgrensende planer	15
4.4. Pågående reguleringsplaner	16
4.5. Temaplaner	17
4.6. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	17
5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	18
5.1. Beliggenhet og avgrensning av planområdet	18
5.2. Stedets karakter	19
5.3. Landskap	21
5.4. Kulturminner og kulturmiljø	23
5.5. Naturverdier	23
5.6. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	23
5.7. Landbruk	24
5.8. Trafikkforhold	24
5.9. Barns interesser	27
5.10. Sosial infrastruktur	27
5.11. Universell tilgjengelighet	28
5.12. Teknisk infrastruktur	28
5.13. Grunnforhold	29
5.14. Støyforhold – dagens situasjon	29
5.15. Luftforurensing	30
5.16. Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	30
5.17. Næring	30
5.18. Analyser/utredninger	31
6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	32
6.1. Planlagt arealbruk	32
6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	32
6.3. Bebyggelsens plassering og utforming	43
6.4. Bomiljø/bokvalitet	48
6.5. Parkering	48
6.6. Tilknytting til infrastruktur	51
6.7. Trafikkløsning	51
6.8. Planlagte offentlige anlegg	52
6.9. Miljøoppfølging	52
6.10. Universell utforming	52
6.11. Uteoppholdsareal	52
6.12. Kollektivtilbud	53
6.13. Kulturminner	53
6.14. Sosial infrastruktur	53
6.15. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	53
6.16. Plan for avfallshenting	54
6.17. Avbøtende tiltak/løsninger ROS	54

6.18. Rekkefølgebestemmelser	55
7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	57
7.1. Overordnede planer	57
7.2. Landskap	57
7.3. Stedets karakter	57
7.4. Byform og estetikk	58
7.5. Kulturminner og kulturmiljø	58
7.6. Forholdet til naturmangfold	58
7.7. Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk	58
7.8. Uteområder	58
7.9. Trafikkforhold	58
7.10. Barns interesser	58
7.11. Sosial infrastruktur	59
7.12. Universell tilgjengelighet	59
7.13. Energiforbruk – energibehov	59
7.14. ROS	59
7.15. Teknisk infrastruktur	59
7.16. Økonomiske konsekvenser for kommunen	59
7.17. Konsekvenser for næringsinteresser	59
7.18. Interessemotsetninger	59
7.19. Avveining av virkninger	60

1. SAMMENDRAG

Planens hovedhensikt er å legge til rette for en utvikling med bolig i bymessig bebyggelse på tomten. Det legges opp til et tilnærmet rent boligprosjekt, men i første etasje mot Marieroveien vil det bli aktive fasader med tilhørende næring (kiosk, tjenesteyting, bevertning eller kontor). Boligprosjektet planlegges med tilhørende uteoppholdsarealer og lekeplass. I tillegg reguleres tilstøtende offentlige trafikkarealer (kjørevei, fortau og sykkelvei). I sør reguleres det inn en gangvei som vil gi en øst-vest forbindelse og forbinde Langflåtveien med bussholdeplassen i Marieroveien. All bilparkering plasseres i underetasje med nedkjøring fra Langflåtveien.

Ved å legge opp til høy utnyttelse nær bussveien, og tiltak for å fremme kollektiv, sykkel og gange som reisemidler, er planforslaget i tråd med både statlig planretningslinje for samordnet areal og transportplanlegging, samtidig som bymiljøavtalen følges opp gjennom arealplanlegging som bygger opp om nullvekstmålet.

Planforslaget vil ha mindre konsekvenser for naturmangfoldet. Kulturminner og landbruksinteresser er ikke berørt av planen. Både barn, unge og funksjonshemmede vil få positive virkninger av planforslaget. Forhold som gjelder forurensning, risiko og sårbarhet er ivare tatt gjennom planleggingen.

I sum vurderes planforslaget å ha få eller ingen negative konsekvenser, og flere positive konsekvenser.

2. BAKGRUNN

2.1. Hensikten med planen

Planens hovedhensikt er å legge til rette for en bymessig utvikling med boliger på tomten. Det legges opp til et tilnærmet rent boligprosjekt, men i første etasje mot Marieroveien vil det bli aktive fasader med tilhørende næring.

2.2. Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

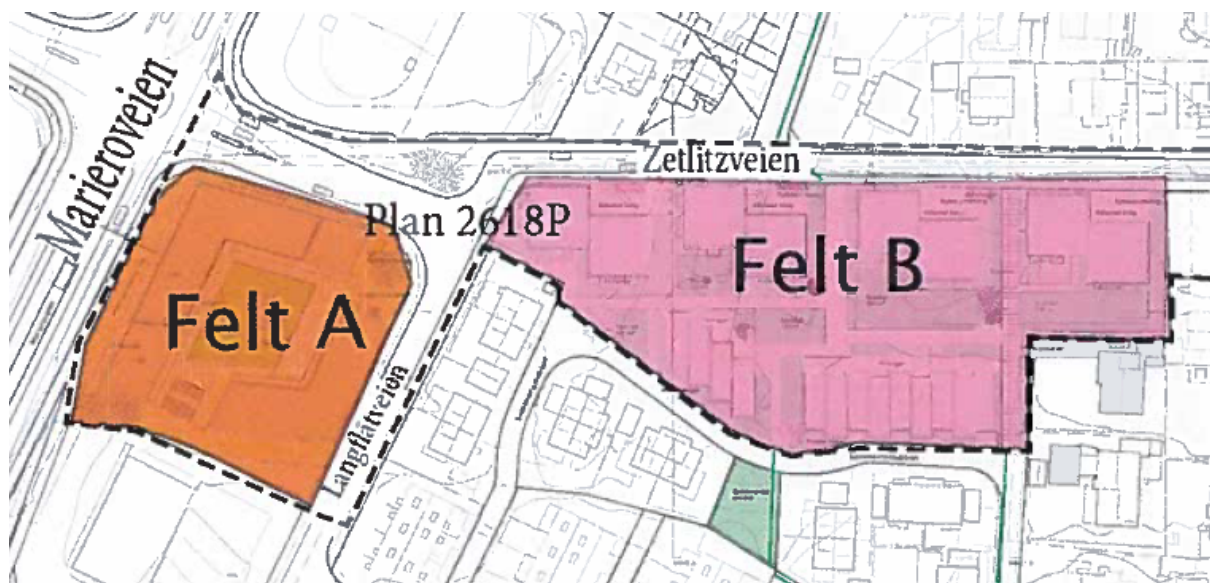
Forslagstiller: Sommerro Løkke AS
Plankonsulent: Prosjektil Areal AS, Bjødnabeen 4, 4031 Stavanger
Arkitekt: Dark Arkitekter AS, Drammensveien 130, 0277 Oslo

Utbyggingsområdet består av gnr 20 bnr 50, samt gnr. 19, bnr. 472. Sommerro Løkke AS har råderett over disse to eiendommene.

2.3. Tidligere vedtak i saken

Planområdet inngikk som en del av plan 2618P som ble varslet oppstartet 18.04.2016. Det ble i januar 2017 sendt innspill til planprogrammet til områdeplanen for Mariero om at Langflåtveien 1-3, vist som Felt A i figuren under skulle tas med i områdeplan for Mariero. Stavanger kommune har tatt innspillet til følge og tatt Langflåtveien 1-3 inn som en del av område mens Felt B ble kjørt videre som egen detaljregulering. Felt B er nå ferdig regulert i detaljregulering for Zetlitzveien vest, plan 2618P.

Langflåtveien 1-3 ble varslet oppstartet som egen plan i januar 2019.



Figur 1 - Deling av opprinnelig planområde i Langflåtveien 1-3 og Zetlitzveien vest

2.4. Utbyggingsavtaler

Det er så langt ikke varslet oppstart av arbeid med utbyggingsavtale. Det anbefales utbyggingsavtale i forbindelse med gangvei sør på tomten.

2.5. Krav om konsekvensutredning

Det er avklart i oppstartsmøte 11. desember.18 at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-1, 4-2, eller forskrift om konsekvensutredninger.

3. PLANPROSESSEN

3.1. Tidlig prosess

Forut for oppstartsmøte ble det avholdt sonderingsmøte i oktober 2018. Planinitiativ ble sendt inn 5.desember, og oppstartsmøte ble avholdt 11.desember 2018. Tema i oppstartsmøtet var blant annet sol/skygge fra eksisterende høyblokk, innhold i aktive fasader, plassering av renovasjon og nedkjøring til p-kjeller, balkonger mot marieroveien og forholdet til områdeplan for Mariero.

3.2. Varsel om oppstart

Planforslaget ble varslet gjennom brev til berørte parter, gjennom annonse i Stavanger Aftenblad og gjennom høring på Stavanger kommunes nettsider. Planforslaget ble varslet oppstartet 16.1.19 med frist for merknader 15.2. Referatet fra oppstartsmøtet og planinitiativet som ga utfyllende informasjon om prosjektet var tilgjengelig på kommunens nettsider ved varsel om oppstart.

Det kom inn totalt 4 merknader fra kommunale og regionale aktører og 2 merknader fra private aktører. Merknadene er oppsummert og kommentert i vedlegg 16. Selve merknadene kan finnes på Stavanger kommunes nettside.

Følgende merknader ble sendt inn innen fristen:

1. Uttale fra Statens Vegvesen, brev datert 21.01.19
2. Fylkesmannen i Rogaland, brev datert 08.02.19
3. Rogaland fylkeskommune, brev datert 07.02.19
4. Funksjonshemmedes råd, brev datert 22.01.19
5. Lyse, brev datert 14.02.19
6. Reidun Kristiansen, brev datert 14.02.19

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1. Overordnede planer

4.1.1. Regionalplan for Jæren 2013-2040

Planområdet ligger innenfor områder som skal bygges ut først i utbygging av boligområder i regionen. Videre ligger planområdet i området kalt bybåndet Stavanger – Sandnes hvor det skal legges til rette for høy arealutnyttelse. Anbefalt tetthet er avhengig av størrelse, utforming og kvaliteter i og nær området, men det kan tas utgangspunkt i følgende utnyttelse:

Bolig/daa (min/maks)	6-12
% BRA (min/maks)	90-180
(Ved næringsandel på 40%)	110-200

Typologi

7-8 bolig/daa	Lavblokk i 3-4 etasjer
10-12 bolig/daa	Blokk i 5-6 etasjer

Det skal avsettes uteoppholdsareal tilsvarende 30 m² MFUA pr. boenhet på terreng. Felles uteoppholdsareal skal ha trafiksikker atkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensing, støy og være tilfredsstillende belyst. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass. Det skal være 1 sandlek på minimum 150 m² per 25 boliger. Det bør være maks 150 meter avstand til kvartalslek.

Områdene skal planlegges for høy andel kollektiv og sykkelreisende. Parkeringsdekningen skal være maks 0,75-1 plasser per 100m² for bil og minimum 2 plasser per 100 m² for sykkel.

4.1.2. Regionalplan høringsutkast

I høringsutkast til ny regionalplan ligger planområdet innenfor «Regionalt prioriterte utviklingsområder» (bybåndet mellom Stavanger og Sandnes), hvor det skal legges særlig til rette for regional vekst gjennom fortetting og transformasjon. I tillegg ligger planområdet ved en akse definert som strukturerende kollektivtransport. I dette ligger at de kollektive aksene skal være strukturerende for videre by- og tettstedsutvikling ved å planlegges for å bygge opp om miljøvennlige transportmidler og redusere transportbehovet.

Høringsutkastets føringer for tetthet i bybåndet Stavanger-Sandnes hvor planområdet ligger, er 6-12 boliger/daa, og 70-160% BRA. Det skal avsettes uteoppholdsareal tilsvarende 30m² pr. bolig. Nærlekeplass utløses her av 4 boliger.

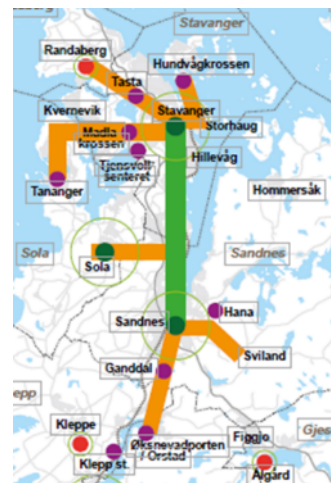
4.1.3. Regional strategi for energi- og varmeløsninger

Det anbefales at alle boliger og bygg kobles til fjernvarmenett fra Forus. Kommunene kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten når det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

4.1.4. Klima- og miljøplan

Stavanger deltok i Framtidens byer, som sammen med Ordføreravtalen, danner rammen for strategier og tiltak i klima- og miljøplanen for Stavanger. Framtidens byer hadde fire satsingsområder:

- Arealbruk og transport
- Stasjonær energibruk i bygg (framtidens bygg)



Figur 2 - Bybåndet Stavanger - Sandnes

- Forbruksmønster og avfall
- Klimatilpasning.

I Ordføreravtalen har kommunene forpliktet seg til å redusere CO₂ - utslippene med 20 % fra 1991 til 2020. Det skal skje gjennom en forsterket satsning innen transportsektoren på kollektivtransport og sykkel, samtidig med tilrettelegging for miljøvennlige kjøretøy. Kommunene skal føre en politikk som sikrer felles energiløsninger i de tetttest utbygde områdene.

4.1.5. Bymiljøpakken

Bymiljøpakken er en ny bompengepakke for kommunene Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg som skal gjelde i 15 år. Basert på vedtaket skal det investeres for nærmere 22 mrd.kr. i byområdet.

Bypakke Nord-Jæren har to hovedmål:

- Nullvekst i personbiltrafikken i byområdet på Nord-Jæren
- God framkommelighet for alle trafikantgrupper, der hovedvekten er på kollektiv, sykling, gåing og næringstransport.

Sykelstamvegen og Bussveien er to viktige tiltak i Bypakke Nord-Jæren. Delstrekninger i disse prosjektene er allerede under utbygging. På Bussveiens nord-sør akse mellom Stavanger og Sandnes sentrum er enkelte delstrekninger ferdig bygget, og enkelte er under bygging.

For å oppnå hovedmålene må fremtidig utbygging av boliger skje i nær tilknytning til disse hovedtraséene for kollektiv.



Figur 3 - Bussveilinjer med frekvens og overganger

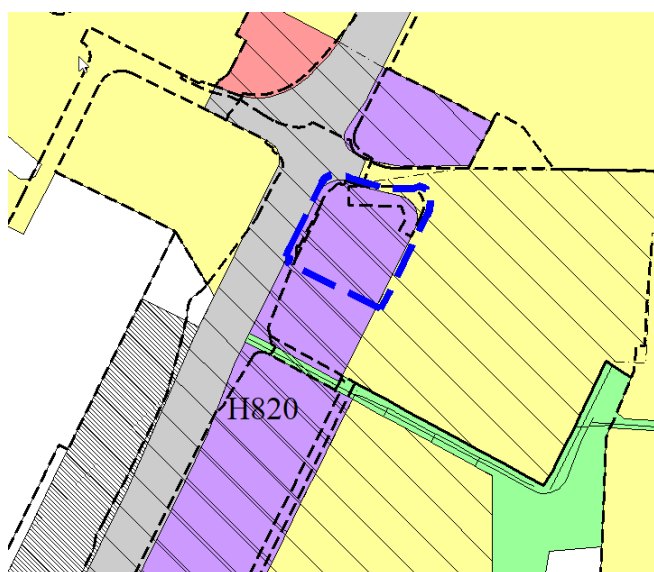
4.1.6. Kommuneplan for Stavanger 2014 – 2029

4.1.6.1. Krav om områdeplan

Kommuneplanen stiller krav til områdereguleringer før detaljregulering for flere utbyggingsområder, deriblant Mariero. I områdeplanen er planområdet regulert til kombinert formål kontor og bolig.

4.1.6.2. Arealformål

Gjeldende kommuneplan 2014 – 2029 for Stavanger ble vedtatt 15.06.2015. Planområdet er avsatt til næringsbebyggelse.



Figur 4 - Utsnitt fra kommuneplanen

4.1.6.3. Hensynssone 820 omforming

Planområdet inngår i hensynssone H820 Omforming definert i kommuneplanen. I bestemmelsene til hensynssonen er det sagt at «Innenfor hensynssone H820 omforming skal det i reguleringsplan konkretiseres blandet utbyggingsformål med minimum 30% næringsandel.



Figur 5 - Hensynssone i kommuneplan 2014-2029

4.1.6.4. Arealutnyttelse

Planområdet inngår i området for høy arealutnyttelse i figur 2 i kommuneplanen. Utnyttelsen følger en glideskala basert på andel bolig. Ved ren bolig er det lagt føringer for at utnyttelsen skal være 90-180%, mens det ved en boligandel på 60% skal være 110-200%.

Boligandel (dersom dette er i tråd med formålet i arealdelen)	Min- maks % BRA i: - influensområder for bystrukturerende kollektivtrasèer vist i figur 1 - 1000m radius fra Stavanger sentrum (Stavanger stasjon) - 500 m radius fra senterområder (midtpunkt)	Min- maks % BRA i områder med høy arealutnyttelse vist i figur 2
100	70-150	90-180
60	90-160	110-200
30	110-170	130-210
10	130-180	150-220
0	160-240	160-300

Figur 6 - - Figur fra kommuneplanbestemmelsene som viser utnyttelse i %BRA, og utsnitt fra områdeplanen som viser område for høy arealutnyttelse

4.1.6.5. Parkeringskrav

Mariero er i sone 1 for parkering, som er den strengeste sonen. Boligbebyggelse skal ha maks 1 biloppstillingsplass og 0,2 gjesteplasser per boenhet ved parkering i fellesanlegg. For sykkel skal det være minimum 3 sykkelparkeringsplasser i fellesanlegg. Minimum 5 % av

biloppstillingsplassene skal settes av for bevegelseshemmede og min. 5% for ladning av elbil. Biloppstillingsplassene skal være minimum 2,5 x 5 m og sykkelparkeringsplassene skal være minimum 0,7 x 2 m. Handicapparkering skal være minimum 4,5 x 6 m. Sykkelparkering i fellesanlegg skal være løst med overdekning og låst adkomst.

Retningslinjene til kommuneplanen sier at parkeringen bør samles i parkeringsanlegg under bakken og ramper bør løses i bebyggelsen.

4.1.6.6. Boligstørrelse

I nye reguleringsplaner bør boligstørrelse ikke være mindre enn 40 m² BRA. Minimum 80% av boligene bør være større eller lik 55 m² BRA og ha 2 rom. For Hillevåg bydel bør andelen boliger > 80 m² være høyere enn 40%.

Dette gir fordelingen:

20%	40-55 m ²
40%	55-80 m ²
40%	> 80 m ²

4.1.6.7. Uteoppholdsareal / lek

Det skal settes av minimum 30 m² felles/offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet på bakkenivå på egen tomt. Det skal innenfor uteoppholdsarealene settes av sandlek og kvartalslek i forhold til antall boenheter. Sandlek skal være minimum 150 m² og dekker 25 boenheter. Innenfor 150 m på trafiksikker vei skal det være en kvartalslek på minimum 1500 m². Kvartalsleken dekker inntil 200 boenheter. Det må være tilknytning til ballfelt nærmere enn 400 meter på trafiksikker vei.

Arealene skal være samlet, utformes universelt og tilrettelegges med varierte bruksmuligheter for alle aldersgrupper. Arealene skal ha minimum 50 % sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Støynivå (Lden) skal ligge under grensene for gul sone i T-1442_2012. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass. Ved opparbeidelse gjelder kommunens norm for utomhusanlegg.

4.1.6.8. Blågrønn faktor og retningslinjer for miljøprofil

I influensområdet til bystrukturerte kollektivakser og 500 m radius fra senterområder skal det minimum være en BGF på 0,7.

Retningslinjer for miljøprofil:

1. Det bør brukes energikilder som medfører lavest mulig utslipp og på sikt utfasing av klimagasser.
2. Følgende energiløsninger og tiltak basert på fornybar energi bør prioriteres:
 - Utnytte lokale varmeresurser (jordvarme, fra sjøvann, overskuddsvarme og fjernvarme mv).
 - Lavverdig energi skal velges til oppvarming av bygningsmasse og tappevann.
 - Legge til rette for energifleksible løsninger, som for eksempel vannbåren varme.
3. Alle nybygg bør oppføres med svært energieffektive løsninger.

4.1.6.9. Støy

Anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets T-1442 skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk.

I tillegg er det gitt retningslinje om at avbøtende tiltak mot støy velges i arealplan. Tiltakets plassering, materialbruk og utforming bør ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer bør være mest mulig absorberende. Langs bygater bør hovedløsning være støyskjerming med bebyggelse. Gjerder benyttes kun unntaksvis eller midlertidig.

4.1.6.10. Rekkefølgekrav

Utbygging kan ikke skje før teknisk infrastruktur, samfunnsservice og grønnstruktur er tilstrekkelig etablert. Det skal ved planlegging av utbygginger på mer enn 10 000 m² BRA vurderes behov for rekkefølgekrav om tiltak for forbedret framkommelighet for kollektivtransport, gående og syklende for å sikre tilstrekkelig transportkapasitet.

4.1.6.11. Dokumentasjonskrav Rammeplan for vann og avløp

Planen skal vise prinsipløsning for vann og avløp i området samt sammenheng med eksisterende system. Overvannshåndtering og alternative flomveier skal vises i rammeplanen. Det skal sikres tilstrekkelig areal for overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon. Arealbruksendringer skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem.

Universell utforming

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming både internt i planområdet og ut av området er ivaretatt.

Miljøoppfølgingsprogram

For reguleringsplaner med mer enn 50 boenheter eller mer enn 5000 m² BRA skal det med planen følge et miljøoppfølgingsprogram som redegjør for prosjektets miljøprofil mht. blant annet energibruk (energikategori), materialvalg, transport og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd fram til gjennomføring.

Mobilitetsplan

Ved etableringer og bruksendringer (alle formål) med mer enn 50 ansatte eller større enn BRA 1.000 m², skal det utarbeides mobilitetsplan. I reguleringsplaner skal det utarbeides overordnet mobilitetsplan tilpasset tilgjengelig kunnskap om utbyggingen.

Lokalklimaanalyse

Ved bebyggelse over 5 etasjer skal lokalklimatiske virkninger dokumenteres.

Siktlinjer, silhuett, fjernvirkning

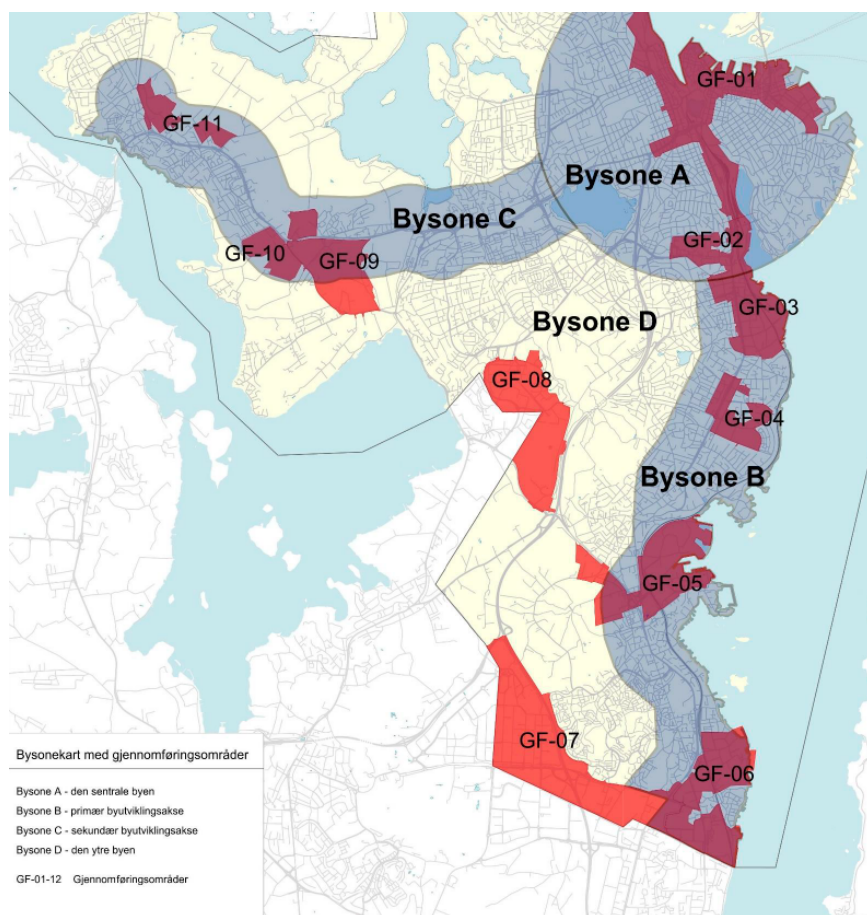
Reguleringsplaner skal redegjøre forholdet til blant annet viktige siktlinjer, byens silhuett, viktige landskapstrekk og fjernvirkningen sett både fra sjøen og sentrale punkter på land.

4.1.7. Forslag til kommuneplan 2019-2034

Det er utarbeidet nytt forslag til kommuneplan for Stavanger. Dette forslaget er til behandling og ble lagt ut til offentlig ettersyn i oktober/november 2018.

Kommuneplanforslaget definerer byutviklingsakser gjennom «bysoner» og «gjennomføringssoner». Planområdet ligger i bysone B som er primær byutviklingsakse for Stavanger. I gjennomføringssonene skal det være høyere utnyttelse enn i andre deler av bysonene.

For GF-04 (Mariero) er utnyttelsen satt til maks 150% for boligområder og 300% for rene næringsområder. Minste tillatte utnyttelse skal være minimum halvparten av maks utnyttelse. Med andre ord gjentas krav fra gjeldende kommuneplan om høyere utnyttelse i byutviklingsaksen.



Figur 7 - Figur fra kommuneplan som viser bysoner med gjennomføringsområder.

Forslag til kommuneplan strammer inn normen for bilparkering for Mariero. Mariero inngår i sone 1 hvor det tillates 0,5 plasser per boenhet + 0,2 gjesteplasser per boenhet. For næringsbebyggelse er normen minimum 0,3 og maksimum 0,5 plasser per 100 m².

For øvrig er forslag til kommuneplan i stor grad en videreføring av arealformål og bestemmelser når det gjelder planområdet.

4.1.8. Områdeplan for Mariero

Formålet med områdeplanen er å tilrettelegge for en helhetlig byutvikling og fortetting langs bybåndet med hovedvekt på et godt bomiljø og gode møteplasser. Det er utarbeidet 5 strategier som utviklingen skal baseres på: Et levedyktig lokalsenter, Et fotgjengervennlig Mariero, Gode bomiljø, Styrket grønnstruktur, og Tilrettelegge for handel i dag og i fremtiden

4.1.8.1. Arealformål og krav om detaljplan

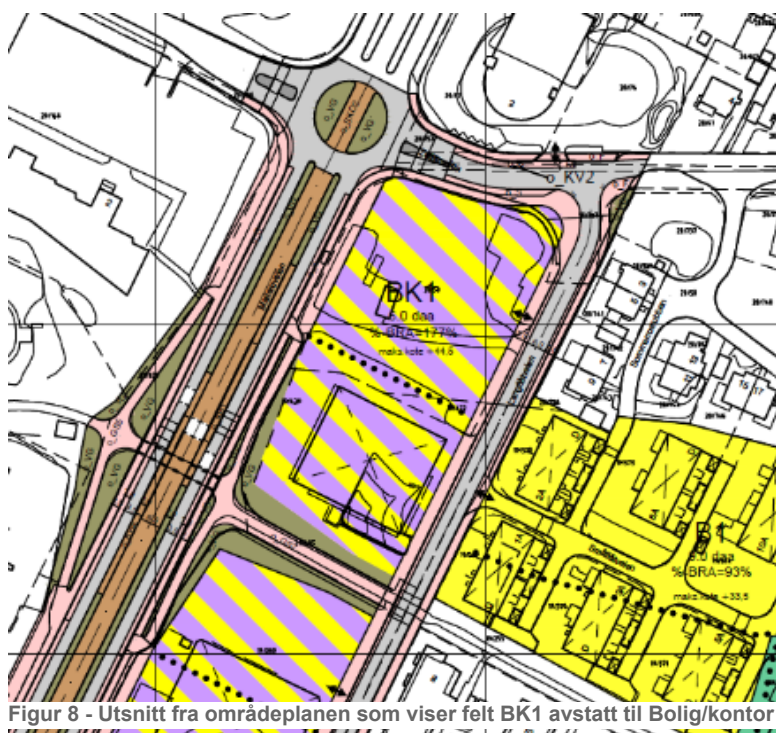
Planområdet er i områdeplanen del av felt BK1 som er regulert til kombinert formål - bolig og kontor. Langflåtveien 5 inngår også i dette feltet. Det er vist turvei i øst-vest retning i tomtegrensen sør for Langflåtveien 1-3.

Det er krav om detaljregulering for det enkelte delfelt.

Planen skal blant annet vise:

1. Rammer for planlagt bebyggelse samt eventuelle utvidelsesmuligheter,
2. Trafikksikker tilkomst- og parkeringsløsning,
3. Lekeareal ihht lekeplassnormen ved bolig,
4. Renovasjonsløsning iht. kommunalteknisk avfallsnorm,
5. Avbøtende tiltak med henblikk på trafikkstøy, jf. støyrapport

6. Avbøtende tiltak i tråd med overordnet VA-plan



Figur 8 - Utsnitt fra områdeplanen som viser felt BK1 avstatt til Bolig/kontor

4.1.8.2. Utnyttelse

Maks utnyttelsesgrad for BK1 er i områdeplanen satt til 177% BRA. Utnyttelsesgraden i områdeplanen er basert på en studie hvor Langflåtveien 1-3 ses i sammenheng med Langflåtveien 5 og bygges ut som nesten ren bolig. Den samme studien viser en utnyttelse på nordre del av feltet (Langflåtveien 1-3) på 195 %, men det for søndre del er lavere.

Maks kotehøyde for feltet er satt til 44,5. Bebyggelsen skal ha varierte høyder inntil 6 etasjer, maks høyde lik 22,5 m. 6.etasje skal være inntrukket fra bygningens fasadeliv. Bebyggelsen skal ikke være lavere enn 3 etasjer mot fv44/Marieroveien. Bebyggelsen skal trappes ned mot Langflåtveien.

4.1.8.3. Parkering for bil og sykkel

Parkering skal iht. områdeplanen løses i anlegg under bakken. Det tillates ikke parkeringsanlegg på tak eller sokkel/1. etasje, heller ikke bakkeparkering. Kravet om parkering for lading av elbil skjerpes iht. kommuneplanens krav til minst 10%. Det fastsettes at det skal etableres maks 0,5 parkeringsplasser per 100m² BRA næringsbebyggelse. Parkeringskrav for bolig skjerpes også iht. kommuneplanens krav, og settes til maks 0,8 parkeringsplasser per boenhet + 0,2 gjesteparkering. Denne gjelder kun dersom kommuneplanens norm ikke er strengere.

Områdeplanen har ikke egen norm for sykkelparkering. Områdeplanen stiller krav til at sykkelparkeringsplasser skal fordeles i parkeringskjeller, innendørs sykkelbod, sentralt i gårdsrom og nær trappeoppgang. 50% av sykkelparkeringsplassene skal plasseres på bakkeplan, og det vil være gunstig om mange av disse løses innendørs i tilknytning til inngangsparti i eget rom. Ved praktiske løsninger som sikrer god og sikker tilgjengelighet til sykkelparkeringsplassene under bakken, kan det vurderes om mer enn 50% kan plasseres her.

4.1.8.4. Veg og fortau

Gatene (kjøreveg, gang- sykkeløsninger m.m.) skal opparbeides etter detaljplan, og teknisk plan utarbeidet i samsvar med vegnorm for Sør-Rogaland. Teknisk plan skal godkjennes av vegmyndigheten i kommunen før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten. Snarveier skal

reguleres ved detaljregulering med utgangspunkt i en finmaskethet på ca. 50 meter. Snarveiene skal være så korte, rett fram og med så lite høydevariasjon som mulig.

4.1.8.5. Boligstørrelser og uteoppholdsareal

Områdeplanen viderefører i hovedsak de krav som er satt i kommuneplanen når det gjelder størrelser på boenheter, boligfordeling og størrelse på uteoppholdsarealer. Men områdeplanen åpner for at inntil 50% av uteoppholdsarealet innenfor BK1 kan være på tak. Ved eventuell oppdeling i byggetrinn, skal krav om uteareal pr. bolig oppfylles. Alle uteoppholdsarealer, uterom og lekearealer skal utformes som attraktive møteplasser for alle brukergrupper og bidra til å gi identitet og styrkede stedskvaliteter. Uteoppholdsarealene skal i hovedsak være flerfunksjonelle og lokaliseres slik at de har gode solforhold er beskyttet mot vind, trafikk, støy og annen forurensing. Arealene skal i størst mulig grad være offentlig tilgjengelig og integreres med tilstøtende offentlige grøntområder. Det stilles krav om blågrønnfaktor på minimum 0,7.

Områdeplanen angir at hver boenhet skal ha 6m² sammenhengende privat uteoppholdsareal. Eventuell innglassing av felles/privat uteareal skal beskrives i detaljregulering, og skal inngå i en arkitektonisk helhet.

Områdeplanen stiller krav til at felles uteoppholdsarealer i planområdet skal være offentlig tilgjengelige, men ikke at de skal reguleres offentlig. Det stilles også krav om innvendig felleslokale som festlokale, gjesterom, aktivitetsrom eller lignende. Størrelsen skal tilpasses antall boliger – minimum 1 m² pr. boenhet.

4.1.8.6. Utforming av bebyggelse

Områdeplanen stiller krav til aktive fasader med store glasspartier i første etasje mot Marieroveien. I tillegg skal første etasje ha en minste brutto etasjehøyde på 5m for økt fleksibilitet. 1.etasje kan ikke benyttes til boligformål mot Marieroveien. Førsteetasjer med boligformål skal ha minimum brutto etasjehøyde på 3,7 m for ekstra kvaliteter til boliger. Bestemmelsene slår også fast at formålsgrense gjelder som byggelinje mot samferdselsformål. Byutviklingsavdelingen opplyser at det er mot Marieroveien denne bestemmelsen skal gjelde. Bebyggelse innenfor hvert felt skal gis varierte høyder, fasadeliv og fasadeuttrykk for å bryte linjer i bebyggelsen.

For felt BK1 gjelder at bebyggelsen skal trappes ned mot Langflåtveien til 4 eller 5 etasjer avhengig av hva som gir tilfredsstillende solforhold på nabotomter. Alle tiltak skal ha høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og skal ha et bevisst forhold til tilgrensende områder. Arkitektoniske kvaliteter skal sires i detaljreguleringen. Tekniske anlegg skal primært bygges inn i bygningene.

4.1.8.7. Støy

Områdeplanen stiller krav til at innendørs støynivå skal dokumenteres ved detaljregulering. Boliger skal være gjennomgående, sikres minst én solside og minst én stille side. Mot Marieroveien og Langflåtveien skal bebyggelsen tjene som støyskjerm. Frittstående støyskjermer tillates ikke.

4.1.8.8. Rekkefølgekrav

Før delfelt med boliger kan bygges ut, krever områdeplanen at det skal dokumenteres tilgjengelig skole- og barnehagekapasitet. I tillegg kreves det at undergang sør for Kvaleberg skole (Sandvikveien) skal være etablert før det gis rammetillatelse for boliger innenfor Kvaleberg skolekrets.

Alle samferdselsanlegg til og langs med skal ferdigstilles i takt med utbygging av det enkelte felt. Områdeplanen sier også at før det gis brukstillatelse innenfor felt BK1 skal kvartalsleken o_L3 og o_GF1 friområde opparbeides. Eksisterende kvartalslekeplasser i nærområdet kan dekke behov frem til ny kvartalslek o_L3 er etablert. Sentralt lekefelt o_L8 skal være ferdigstilt senest når det er bygd 600 nye boliger innenfor området

4.1.8.9. Dokumentasjonskrav

Områdeplanen stiller krav om utarbeidelse av VA-plan, mobilitetsplan og miljøoppfølgingsprogram i forbindelse med detaljregulering.

4.2. Gjeldende reguleringsplaner

4.2.1. Plan 556

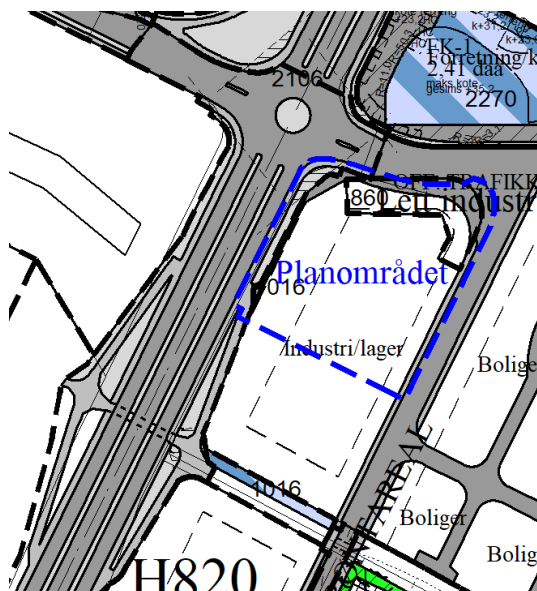
Planområdet er i plan 556 regulert til industri/lager. Planen er fra 1969 og vurderes ikke lenger å være relevant.



Figur 9 - Gjeldende planstatus i området

4.2.2. Plan 2106 – Kollektivfelt langs Rv.44, Hillevåg - Mariero

Bussveien i vest er regulert i plan 2106. Planen er fra desember 2008.



Figur 10 - Plan 2106 for kollektivfelt/bussvei

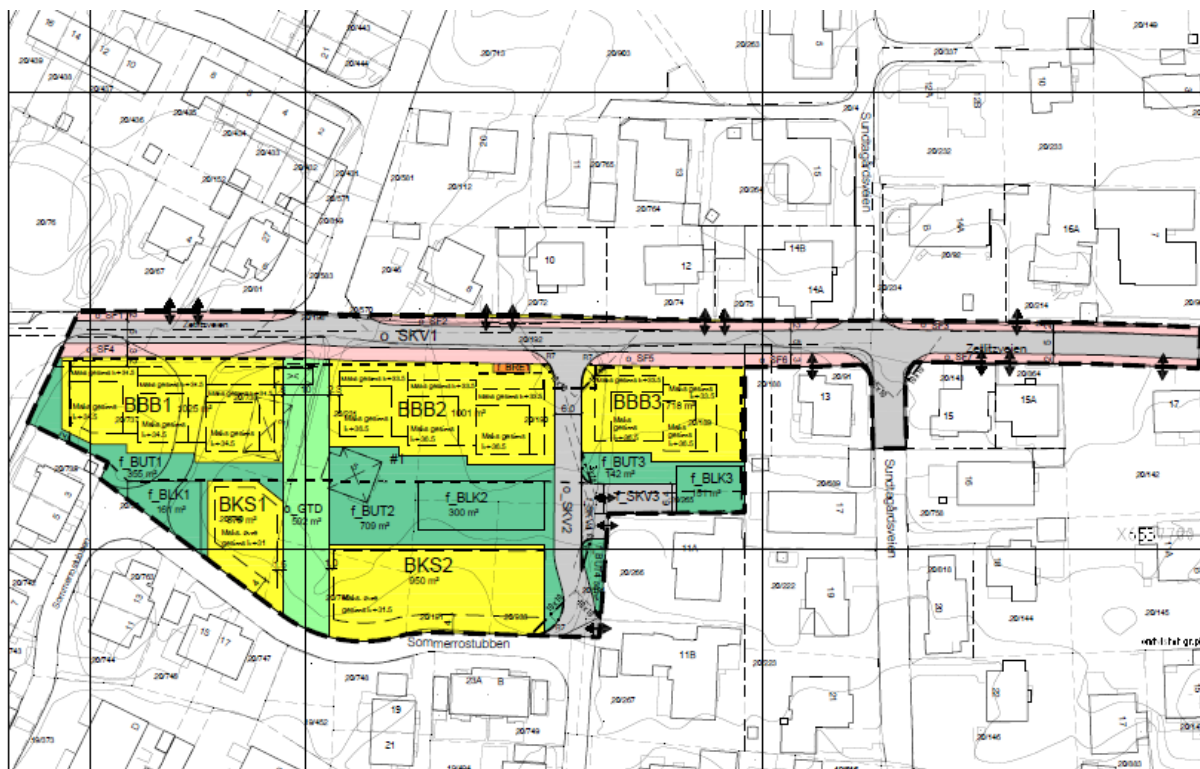
4.3. Tilgrensende

planer

4.3.1. Plan 2618P Zetlitzveien vest

Plan for naboområdet mot nordøst. Planforslaget ble varslet sammen med Langflåtveien 1-3, men ble skilt ut som egen plan og videreført uavhengig av løpet til områdeplanen. Plan

2618P ble vedtatt 3.sept. 2018. Planen åpner for boligblokker i 4 etasjer mot Zettlitzveien og rekkehus i 3 etasjer mot Sommerrostubben.

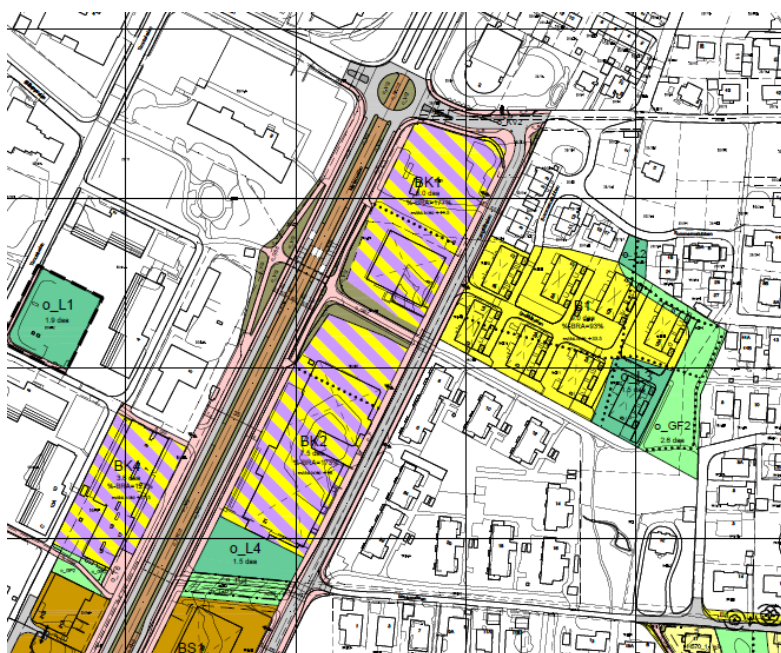


Figur 11 - Utsnitt fra plankartet til Zettlitzveien vest planen

4.4. Pågående reguleringsplaner

4.4.1. Områdeplan for Mariero

Områdeplanen er en pågående områdeplan. Planforslaget har nettopp vært 1.gangsbehandlet og ble av planutvalget (KBU) vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i møtet 1.11.18. Se kapittel **Feil! Fant ikke referanseilden.** for beskrivelse av innholdet i områdeplanen.



Figur 12 - Utsnitt fra plankart til områdeplan for Mariero

4.5. Temaplaner

4.5.1. Levekårsundersøkelse fra 2017 – Levekår i Stavanger rapport nr. 7

Planområdet ligger i levekårszone 42: Mariero. Kvartalet langs Langflåtveien har ikke virket inn på levekårsundersøkelsen siden det historisk ikke har vært boliger her.

Levekårsrapporten rangerer de 70 områdene innenfor en rekke tema. Det området som kommer best ut får verdi 1 og det som kommer dårligst ut får verdien 70. Indeksen er gjennomsnittsplasseringen for alle temaene. Indeksen er med andre ord et tall mellom 1 og 70 hvor 1 betyr at området er best på alle temaer og 70 betyr at området er dårligst på alle temaer. Levekårsundersøkelsen gir Mariero en samlet indeks på 29,1, noe som plasserer Mariero som det 23. beste område å bo i. Dette tyder på at forholdene har bedret seg både absolutt og relativt sett på Mariero. I forrige levekårsundersøkelse plasserte Mariero seg som nr 36 med indeksen 34,7.

Dersom man går nærmere inn i tallene så plasserer Mariero seg midt på treet i forhold til mange av de vurderte temaene, deriblant folketilvekst, andel barn i alderen 3-12 år, aleneboende, barn med enslige foreldre, innvandrere, flyttehyppighet m.fl. Mariero skiller seg ut med å ha høy andel unge voksne, høy andel eldre, høyt utdanningsnivå, lav andel som mottar arbeidsavklaringspenger, lav gjeldsbelastning, god helsetilstand, lav kriminalitet, men høy andel barn med barneverntiltak.



4.6. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

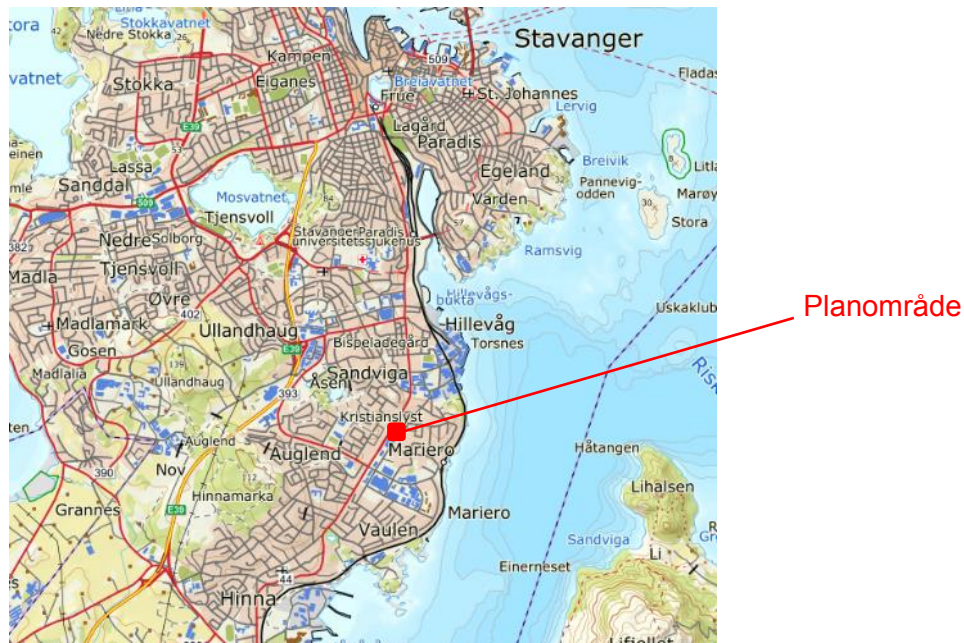
4.6.1. Samordnet areal- og transportplanlegging (RPR)

Retningslinjen har fokus på samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse - redusere transportbehovet, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Videre er fokus bærekraftige og kompakte byer og tettsteder - legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1. Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet befinner seg på Mariero, ca. 500 m nord for Coop OBS butikken og ca. 1500 meter sør for Kildensenteret. Planområdet er vist med rød firkant i kartet under.



Figur 14 - Beliggenhet til planområdet er vist med rødt

Planområdet befinner seg øst for Marieroveien, sør for Zetlitzveien og vest for Langflåtveien. Planområdet er på nesten 4 daa.



Figur 15 - Planens avgrensning. Avgrensningen er vist over ortofoto
Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag ubebygd og byggeklart. Tomten er en del av kvartalet mellom Marieroveien og Langflåtveien som er dominert av Big Box-forretninger og store asfalterte flater. I dette kvartalet er det i dag både detaljhandel, handel med større varer, tjenesteyting, bevertning og kontorer.



Figur 16 - Illustrasjon som viser noen av eksisterende virksomheter ved og nær Marieroveien. Kilde: Stedsanalysen til områdeplanen.

Øst for tomten er det bolig, med høyere tetthet langs Langflåtveien og enebolig/tomannsbolig lengre bak. Det er fortsatt noe eneboliger/tomannsboliger langs Langflåtveien, men disse områdene forventes transformert på sikt. Zetlitzveien vest planen legger opp til nye blokkbebyggelse mot nordøst. Østsiden av Marieroveien er under transformasjon. De områdene som allerede er transformert består hovedsakelig av boligblokker med tjenesteyting og handel i første etasje.

5.2. Stedets karakter

Sett fra hovedveien, fremstår Mariero primært som et industri- og handelsområde med store horisontale bygg på store asfalterte flater. Her finnes en rik blanding av virksomheter med store varer som fellesnevner. Innenfor området finner vi trevarehandel, bilbutikker, elektronikkmarked, møbelvarehus samt andre utsalg og servicetilbud. Områdets største mål- punkt er Coop OBS! som tiltrekker kunder både fra nærområdet og utenfor.



Figur 17 - Dagens arealbruk

Mariero fremstår som todelt. På den ene siden preget av bilbruk, parkering og varelevering til etablert næring og industri.

I boligområdene øst for industriområdet, finnes "det andre" Mariero. Her er det grønt med historisk vegetasjon og bebyggelse. Et grøntdrag i nord/sørlig retning ligger delvis som en buffer mellom boliger og industri. Grøntdraget knytter området sammen med overordnet grøntstruktur.

På østsiden av Langflåtveien er det to typologier av boligbebyggelse. Mot sør er området dominert av lavblokker på 4-5 etasjer. Nord for disse ligger noen rekkehus med 2 etasjer som skal rives for å bygge lavblokker også her. Videre nordover er bebyggelsen dominert av villabebyggelse, men også videre innover i Zetlitzveien er det regulert inn lavblokker med høyere utnyttelse.



Figur 18 - Bebyggelsesstruktur. 3D som viser eksisterende bebyggelse i området. Sett fra nord med planområdet ved rundkjøring nede til høyre. Boliger er vist med røde tak, mens næringsbygg (og garasjer) er vist med sorte tak. Kilde: Kommune kart 3D

5.3. Landskap

5.3.1. Topografi og landskap

Området er relativt flatt med høyeste kote nord i området på ca. 22.m.o.h. Området faller slakt mot sør til laveste kote på 21. Også omkringliggende landskap er relativt flatt med, høyblokk rest øst for Marieroveien som landemerke. Marieroveien skaper en siktakse nord-sør.



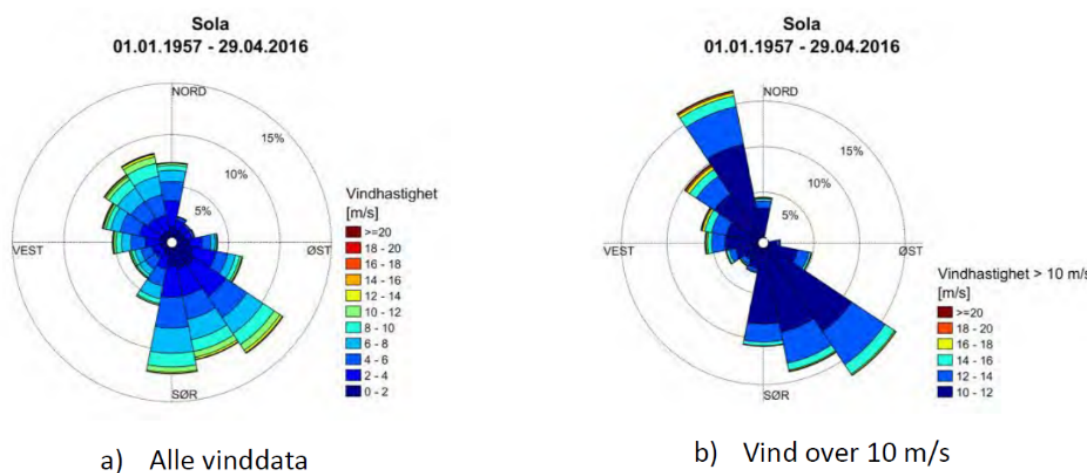
Figur 19 - Landemerker i området. Rød fylt sirkel = landemerke bygg, gul fylt sirkel = landemerke landskap, røde sirkler = målpunkt, røde linjer = siktlinjer. Kilde Stedsanalyse til områdeplanene.



Figur 20 - Kotehøyder i området. Påskrift viser m.o.h.

5.3.2. Lokalklima

Området har stort sett gode solforhold da tilgrensende bygg mot sør kun har tre etasjer. Høyblokken mot vest skaper noe skygge på kveldstid. Det finnes ingen landskapselementer som skjermer for solen. Vindroser fra målestasjonen på Sola lufthavn for perioden mellom 1957 og mai 2016 er vist i figuren under. Vindrosen viser at de hyppigste vindretningene er sørøst til sør og fra vest-nordvest til nord-nordvest. Figur 24 b) viser vindrosen med vindhastighet over 10 m/s. Den sterkeste vinden kommer fra nord-nordvest til nordvest og fra sørøst til sør-sørøst.



a) Alle vinddata

b) Vind over 10 m/s

Figur 21 – Vindrose for hyppigste vindretninger og vindrose for vind sterkere enn 10 m/s Kilde: Lokalklimaanalysen

5.4. Kulturminner og kulturmiljø

Det finnes ikke kartlagte fornminner eller kulturminner innenfor området. Langflåtveien 1-3 inngikk i planområdet ved varsel om oppstart av plan 2618P. Rogaland fylkeskommune kulturavdelingen svarte i brev av 28.6.16 at de har befart område i mai 2016, og vurderte på bakgrunn av denne befaringen at potensialet for funn er lavt. De har derfor ikke merknader til planforslaget i forhold til fornminner eller kulturminner.

Nærmeste nyere kulturminne er noen registrerte SEFRAK-bygninger i Sundtagårdsveien og Bruvikveien ca. 200 meter fra området, og bebyggelse ved Marieroparken (kilder: temakart-rogaland.no, kulturminnesok.no).

5.5. Naturverdier

Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet, men det er registrert en truet art i 2017 (ask). Denne er derimot ikke funnet på tomten, og administrasjonen bekrefter at mindre tre som finnes sørøst på tomten er lønn, ikke ask. Deler av grøntområdet som ligger rett nord for Marieroalleen er registrert som viktig naturtype (B). Kilde Temakart-rogaland.no.

5.6. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Ca. 150 meter sørøst for planområdet begynner et større kommunalt friområde som inneholder kvartalslek og ballfelt. Dette står også i forbindelse med Marieroparken og grøntforbindelsen nord-sør.



Figur 22 - Lekeplasser og grønne forbindelser

Det finnes et større regulert grøntområde sørøst for planområdet med kvartalslekeplass og ballplass, se . Sør for Langflåtveien 5 finnes det også en grøntforbindelse som gir trafiksikker tilknytning under Marieroveien.

5.7. Landbruk

Planområdet befinner seg i et utbygd byområde, og er ikke av interesse for landbruket.

5.8. Trafikkforhold

5.8.1. Gangforbindelser

Planområdet ligger i gangavstand til lokalsenteret på Mariero som dekker behov for detaljvarehandel og tjenester som lege, tannlege og frisør. Området ligger også i gangavstand til skoler og barnehage og kontor/industribygg og ligger godt tilrettelagt for fritidstilbud og friområder.

5.8.2. Sykkelforbindelser

Kart fra Stedsanalysen for Mariero viser hovedsykkelruter og sykkelvennlige veier i Figur 23. Hinna-ruta er vist i Hillevågsveien/Marieroveien og forbinder planområdet med Stavanger sentrum og Forus (ved Forus travbane). Gandsfjordruta er vist langs Gandsfjorden og forbinder planområdet med Stavanger sentrum (Paradis) og Forus øst.



Figur 23 - Fremkommelighet for syklende og gående. Lilla strek = sykkel, rød strek = gange, rød sirkel = over/undergang. Kilde: Stedsanalysen til områdeplanen

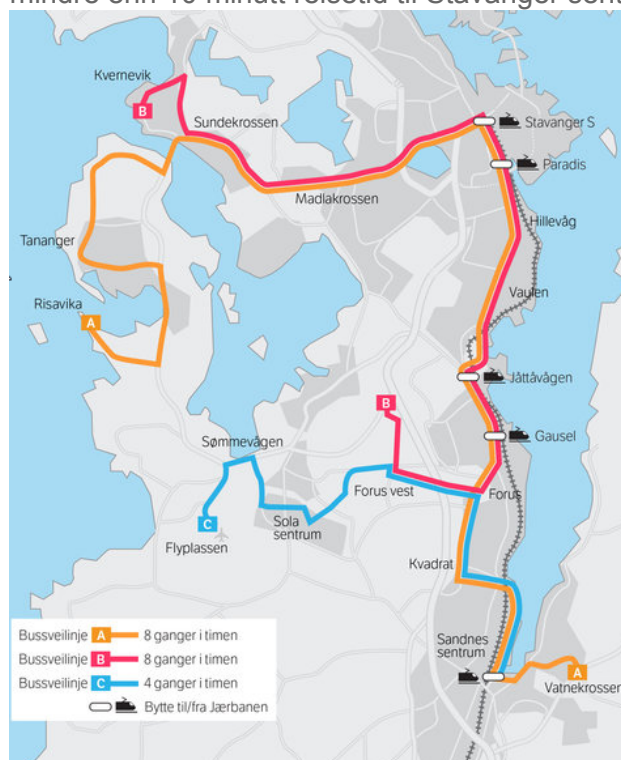
5.8.3. Kollektivtilbud

Planområdet ligger ca. 50 m fra holdeplass for Bussveien og rutebuss, og ca. 600 meter fra Mariero togstasjon som vist i figur 29.



Figur 24 - Bilde som viser bussholdeplass til Bussveien. Planområdet ses i bakgrunnen. Kilde: Stedsanalysen til områdeplanen

Når bussveien er etablert vil det være 16 avganger i timen i hver retning i Marierøveien. Holdeplassen i Marierøveien vil betjenes av rute A Sandnes – Marierø – Risavika og rute B Forus – Marierø – Kvernevik. Bussveien planlegges å settes i drift fra 2021. Det vil være mindre enn 10 minutt reisetid til Stavanger sentrum med bussveien.



Figur 25 - Rutekart for Bussveien

Figur 26 – Gangforbindelse til bussholdeplass og togstopp



5.8.4. Biltrafikk

Zetlitzveien ender i Langflåtveien, og derfra kommer man ut til den overordnede Marieroveien (fv.44). Zetlitzveien fungerer som samlevei for bakenforliggende boligområder. ÅDT på Zetlitzveien nord for området er oppgitt å være ca. 3000, mens Marieroveien ble målt til ca. 14 100. Langflåtveien har oppgitt ÅDT på 5700 (Kilde: www.vegvesen.no/vegkart). Det er ingen alvorlige trafikkulykker registrert i nærområdet.

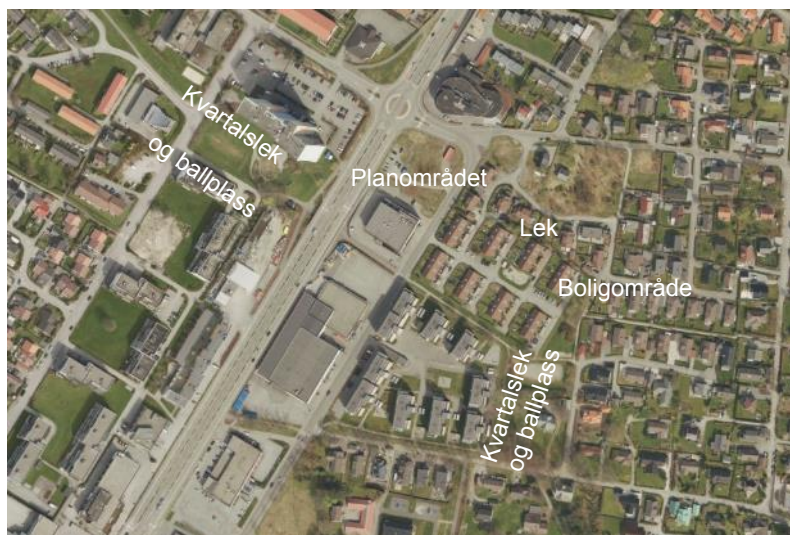


Figur 27 - Veger i nærområdet med tilhørende ÅDT

5.9. Barns interesser

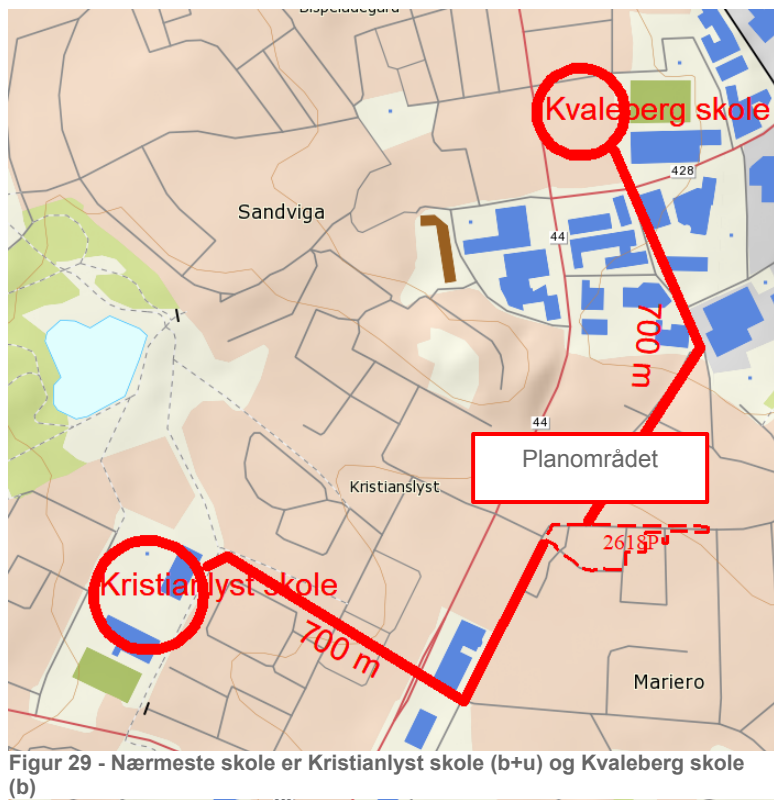
Planområdet inneholder i dag ingen områder avsatt til barn og unge. Det var ved befaring i november 2018 heller ikke spor av at området var i bruk av barn og unge.

Det finnes en kvartalslek i vest (130 m langs trafikksikker forbindelse) og en kvartalslek i sørøst (190 m langs fortau eller 220 m langs trafikksikker forbindelse).



Figur 28 - Eksisterende lekeområder i nærområdet

5.10. Sosial infrastruktur

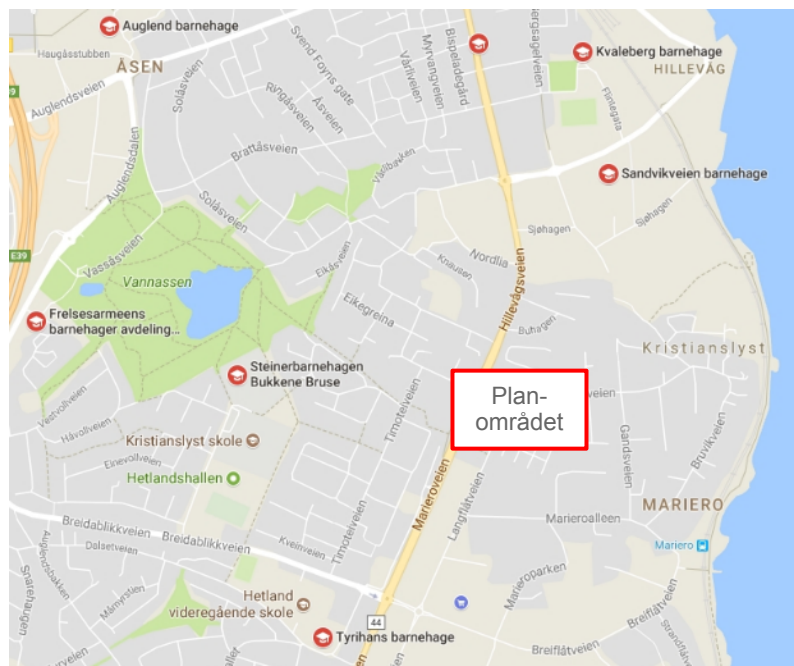


Figur 29 - Nærmeste skole er Kristianlyst skole (b+u) og Kvaleberg skole (b)

Det er ikke mottatt merknad ved varsel om oppstart fra skole eller barnehagekontoret i Stavanger kommune. Avstand til nærmeste offentlige skole er vist i figur. I tillegg ligger Steinerskolen like nord for Kristianlyst skole.

Det er ca. 700 meter til både Kvaleberg skole, mot nord, og Kristianlyst skole, mot vest. Det finnes trafikksikker vei til Kristianlyst skole. Trafikksikker skolevei til Kvaleberg skole er vist i Områdeprogram for Hillevåg, men ikke realisert på siste strekk gjennom næringsområdet i Hillevåg.

Barnehager i nærområdet er vist i Figur 30.



Figur 30 - Barnehager nær planområdet - Kilde: Google maps

5.11. Universell tilgjengelighet

Området er tilnærmet flatt, og det finnes derfor ingen steder med stigningsforhold på mer enn 1:20. Det finnes i dag ingen spesielle tiltak som tilrettelegger området for universell tilgjengelighet.

5.12. Teknisk infrastruktur

Rammeplan VA er utarbeidet av Prosjektil i april 2019, og beskriver mulig løsning for vann, avløp og overvann. Rammeplan VA er vedlagt planforslaget.

Det går i dag felles avløp og vann i Langflåtveien med fall sørover. I Zetlitzveien går det også en vannledning, men ingen felles avløp. Både overvann og spillvann må derfor tilkobles i Langflåtveien. Det går også en gassledning i Langflåtveien, men den ligger på motsatt side av planområdet i denne enden av veien. Planområdet ligger innenfor Lyse Neo sitt konsesjonsområde for fjernvarme. Det skal legges fjernvarme-rør i Langflåtveien og i den forbindelse vil det også bli lagt ny overvannsledning. Tilkobling til kommunalt nett blir derfor noe mer komplisert både fordi FV-ledningen må krysses og fordi OV-ledningen ligger høyere i grunnen og gir derfor mindre fallhøyde å gå på i planområdet.

Tomten består i dag stort sett av grøntområde. Etter kommunens beregningsmodell for overvann innebærer det en betydelig økning av overvann etter utbygging. Tomten ligger også noe lavere enn Marieroveien, noe som kan føre til problemer med flomvann. Infiltrasjonsevnen i grunnen er «lite egnet» ifølge NGUs løsmassekart. Det betyr ikke at infiltrasjon er utelukket, men grunnen bør testes og VA-teknisk løsning må tilpasses tidvis begrenset kapasitet i grunnen.

Lyse har ved varsel om oppstart av plan 2618P opplyst at det kan bli behov for ny nettstasjon innenfor planområdet. Det er tilstrekkelig kapasitet i området ved dagens situasjon, men dersom flere prosjekter bygges ut før Langflåtveien, vil det kunne bli behov for ny trafo.

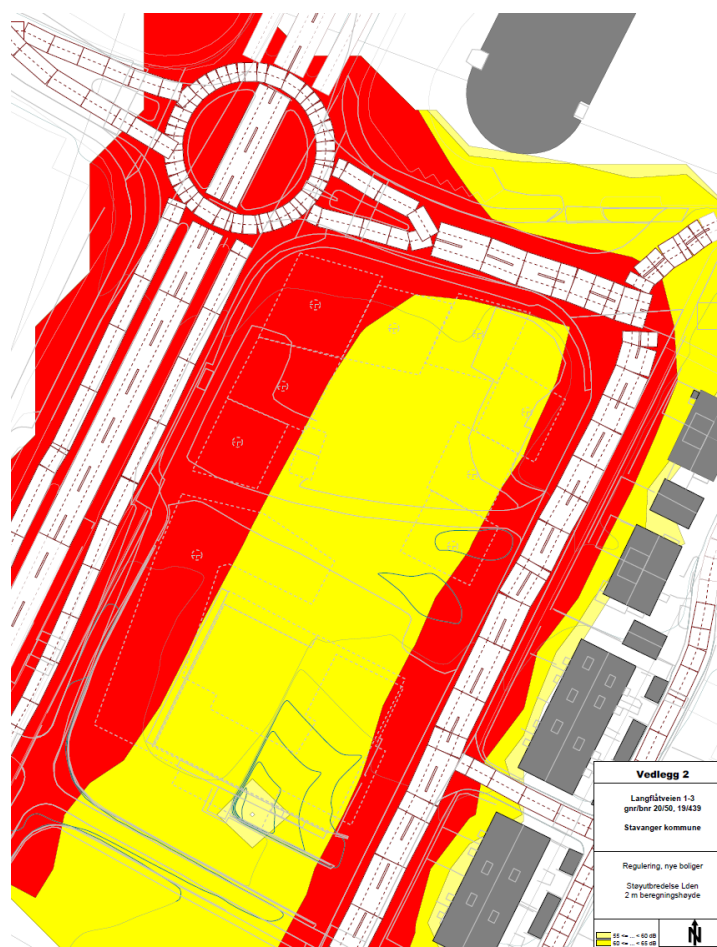
5.13.Grunnforhold

Multiconsult har utført grunnundersøkelse i området i juli 2017. Resultatene fra denne er gjengitt i vedlagt geoteknisk rapport. Rapporten angir at berg er antatt å være påvist i dybde på 0,6 m tilsvarende kote 20.1. Det er påvist berg i dagen nær borepunktet. Over berg er det registrert sandige masser. Vanninnholdet i massene er målt til mellom 43 og 87%. Lenger øst (innenfor reguleringsplan for Zetlitzveien vest) er berg påvist i 0,9 til 3,9 meter dybde.

Multiconsult har utarbeidet innledende Miljøteknisk undersøkelse, datert oktober -18, som er vedlagt planforslaget. Denne rapporten kartlegger mistanke til forurenset grunn. Undersøkelsen er basert på eksisterende kartlegginger og befarings i området. Rapporten beskriver funn av avfall av stål, plast og betongbiter. Videre mistenkes det forurensning i toppmasser pga. avfall, parkeringsareal og biltrafikk, samt at området ligger bynært. Det er mistanke om fyllmasser av ukjent opprinnelse i bynære strøk.

5.14.Støyforhold – dagens situasjon

Brekkestrand (Sinus) har utarbeidet støyrapport, 12.04.19, som er vedlagt planforslaget. Støyrapporten viser at planområdet er påvirket av støy fra Marieroveien (fv. 44), Zetlitzveien og Langflåtveien hvor Marieroveien og krysset Marieroveien x Zetlitzveien gir størst bidrag til støysituasjonen. Trafikkstøyen fører til at store deler av planområdet ligger i rød støysone i dag. Resterende områder ligger i gul støysone. Andre støykilder enn vegtrafikk blir ikke vurdert som aktuelle. Det vises til selve støyrapporten for mer detaljert informasjon rundt støysituasjonen.



Figur 31 - Støysituasjon uten bygg for år 2038. Kilde: støyrapporten

5.15. Luftforurensing

Planområdet er som følge av nærhet til den trafikkerte Marieroveien belastet med luftforurensing og svevestøv fra vegtrafikk.

5.16. Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Prosjektil har utarbeidet ROS-analyse som er datert 09.04.19. ROS-analysen har pekt på følgende tema som krever nærmere oppfølging i planleggingen:

1. Radon
2. Ekstremvær
3. Trafikkstøy
4. Luftforurensing
5. Vegstøv
6. Hendelser på veg
7. Brannvann
8. Forurenset grunn

Disse temaene er beskrevet videre i ROS-analysen og behov for tiltak er innarbeidet i planmaterialet og beskrevet i senere kapitler i planbeskrivelsen.

5.17. Næring

Langs Marieroveien finnes det flere næringer både innenfor detaljhandel, handel med større varer, tjenesteyting, bevertning og kontor. Disse er overordnet beskrevet i kapittel 5.2. Eksempel på bedrifter som finnes langs Marieroveien i gåavstand er

Detaljhandel:	Coop Obs, Rema, Power, Fretex, Meny
Handel med større varegrupper:	Maritim båtutstyr, Obs Bygg, Teppelageret
Tjenesteyting:	Steps Dansestudio, Snap Drive bilverksted, Rønning elektro
Beverting:	Pizzabakeren, The Shack, McDonalds

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1. Planlagt arealbruk

6.1.1. Reguleringsformål

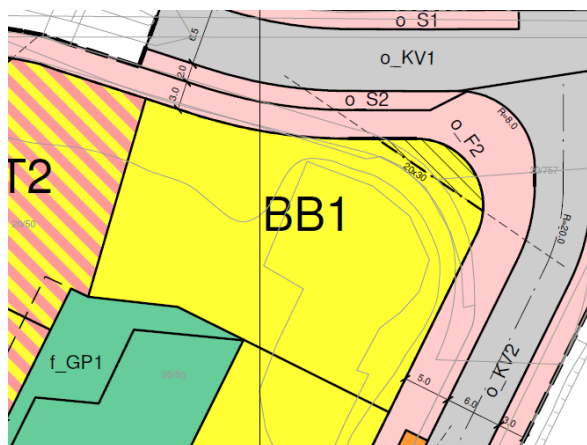
Arealer og formål i planen				
Reguleringsformål (med sosi-kode)		Feltnavn	Areal	%
BEBYGGELSE OG ANLEGG	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)	BB1-BB2	1467	23,5
	Bolig/tjenesteyting (1803)	BT1-BT2	1080	17,3
	Lekeplass (1610)	f_L	453	7,3
	Gårdsrom (1620)	f_GP1-GP2	517	8,3
	Renovasjonsanlegg (1550)	o_RE	33	0,5
SAMFERDSELS- ANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTU R	Kjøreveg (2011)	o_KV1-KV2	919	14,7
	Fortau (2012)	o_F1-o_F3	1403	22,5
	Sykkelveg/-felt (2017)	o_S1-o_S2	140	2,2
	Gangveg (2016)	f_G1	167	2,7
	Annen veggrunn – grøntareal (2019)	o_AV1-o_AV2	61	1,0
TOTALT PLANOMRÅDE			6240	100,0

6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Under følger en oversikt over formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene:

6.2.1. Bolig blokkbebyggelse - BB1

Felt BB1 er regulert til bolig - blokkbebyggelse. BB1 er planlagt som en forlengelse av BT2. Men innenfor BB1 skal det være bolig også i første etasje. Feltet ligger mot nordøst og skygger derfor ikke for gårdsrommet, og på grunn av veiarealet i nord og at nabo på andre siden av veien er et næringsbygg er det derfor vurdert at bebyggelsen kan være høyere her (og i BT2) enn i øvrige deler, det er derfor leiligheter i 6 etasjer. Sjettede etasje er tilbaketrukket mot Zetlitzveien. For å hensynta solforhold på boligbebyggelsen i øst trappes bebyggelsen ned mot Langflåtveien.



Figur 33 - Utsnitt av plankart

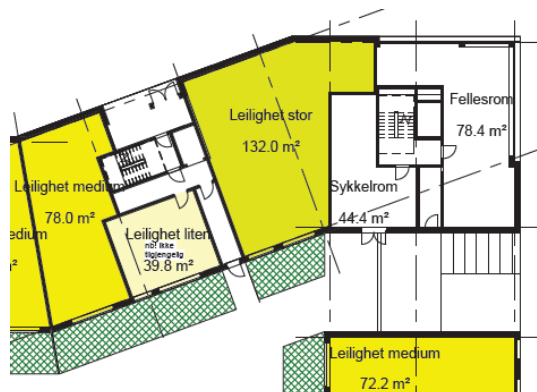


Figur 34 - 3D illustrasjon som viser BB1 sett fra rundkjøring i Marieroveien (fra NV)

Privat uteoppholdsareal i form av balkonger tillates mot sør og skal etableres innenfor byggegrense. Byggegrenser følger formålsgrenser. For leiligheter i første etasje vil det i stedet bli etablert privat hageareal som grenser til felles gårdsrom. Illustrasjonsmaterialet viser at BB1 eksempelvis kan fylles med to trappeoppganger med 3 leiligheter per oppgang. I første etasje er det nordøstre hjørnet i illustrasjonsmaterialet vist som fellesrom. Illustrasjonsmaterialet viser også gjennomgang inn i bygården nord for BB2. Dette er derimot ikke bundet i planen. Dersom en slik gjennomgang etableres bør denne kunne lukkes for å tilfredsstille gode støy og lokalklimaforhold på gårdsrommene.



Figur 35 - Utsnitt av 3D som viser BB1 sett fra sørøst



Figur 36 - Illustrasjon av mulig arrondering av første etasje

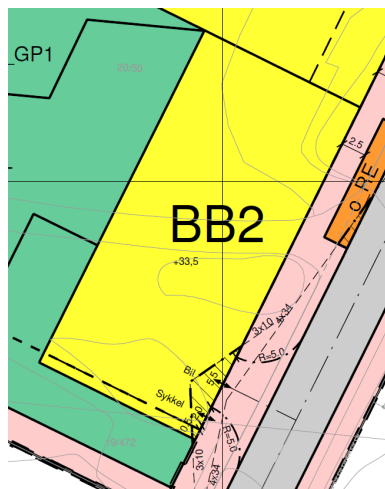
Hovedinngangspartiet er illustrasjonsmaterialet vist mot gårdsrommet (dette bindes ikke juridisk). Det vil være heis og trapp direkte opp til alle leilighetene fra p-kjeller. I tilknytning til inngangspartiet i BB1 legges det opp til å etablere overdekkede sykkelparkeringsplasser – noen innendørs i eget sykkelrom og noen under tak rett utenfor inngangspartiet.

Utnyttelsen er i bestemmelsene satt til BRA 3000 m². Det er i bestemmelsene rundet opp for å ta høyde for små justeringer i prosjekteringen. BRA i bestemmelsene og i illustrasjonsmaterialet er derfor litt forskjellig. Illustrasjonsmaterialet viser 26 boenheter i BB1.

6.2.2. Bolig blokkbebyggelse – BB2

Felt BB2 er regulert til bolig - blokkbebyggelse. BB2 ligger langs Langflåtveien og skal fra 2. etasje bygges sammen med BB1. Bebyggelsen tillates ikke å skygge mer enn 50% på

hagearealene til nabobebyggelsen på andre siden av Langflåtveien og bebyggelsen planlegges derfor som en lav blokkbebyggelse i kun 3 etasjer.



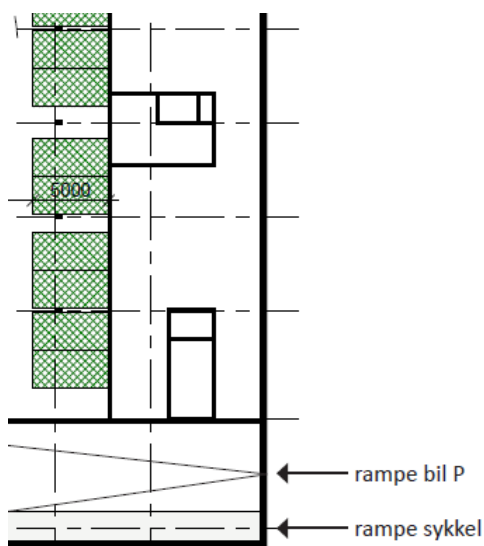
Figur 37 - Utsnitt av plankart



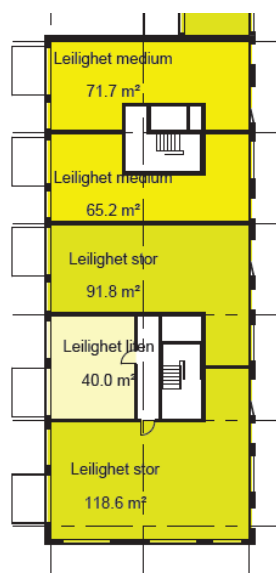
Figur 38 - 3D illustrasjon som viser BB2 sett sørøst. Nabobebyggelsen med hager ses til høyre.

Privat uteoppholdsareal i form av balkonger tillates inn mot gårdsrom i vest. Balkonger skal etableres innenfor byggegrense. Byggegrenser følger formålsgrenser utenom i sør hvor byggegrensen er trukket inn med 1 m. For leiligheter i første etasje vil det i stedet bli etablert privat hageareal som grenser til felles gårdsrom. Illustrasjonsmaterialet viser at BB2 eksempelvis kan fylles med to trappeoppganger med 3 leiligheter for den søndre oppgangen og 2 leiligheter for den nordre oppgangen.

I sørøstre hjørne av første etasje skal det ut mot Langflåtveien etableres nedkjøring for bil og sykkel til p-kjeller. Rampe for sykkel skal ha svak stigning, være minimum 2 m bred og ligge sør for nedkjøring for bil. Dette for å gi enkel tilgang til sykkelparkeringsplasser og for å unngå konflikt ved kryssing med bil nede i p-kjeller.



Figur 39 - Utsnitt av illustrasjon for U1 som viser rampe for bil og sykkel sør i BB2



Figur 40 - Mulig leilighetsfordeling i 2. og 3. etasje i BB2

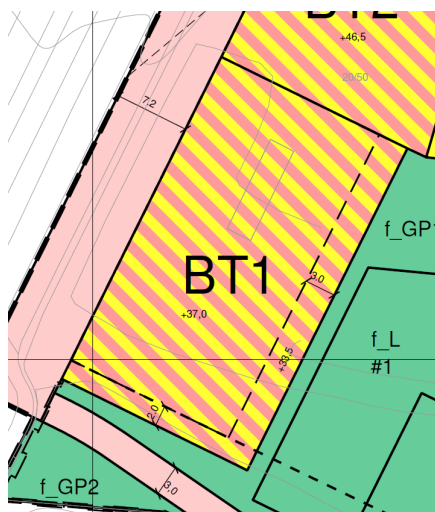
Hovedinngangspartiet er illustrasjonsmaterialet vist mot gårdsrommet. Det vil være heis og trapp direkte opp til alle leilighetene fra p-kjeller. I tilknytning til inngangspartiet i BB1 legges det opp til å etablere overdekkede sykkelparkeringsplasser – noen innendørs i eget sykkelrom og noen under tak rett utenfor inngangspartiet.

Utnyttelsen er i bestemmelsene satt til BRA 1500 m². Illustrasjonsmaterialet viser 14 boenheter i BB2.

6.2.3. Bolig/tjenesteyting; BT1

Innenfor BT1 skal det etableres blokkbebyggelse med leiligheter, men muligheter for 150 m² detaljhandel/tjenesteyting/bevertning eller kontor i første etasje ut mot Marieroveien.

Arealene mot gårdsrom og hele 2. til 4. etasje er forbeholdt boliger. Det kan ikke plasseres boliger i første etasje ut mot Marieroveien siden det her skal være aktive fasader og store glasspartier, i tråd med områdeplanen.

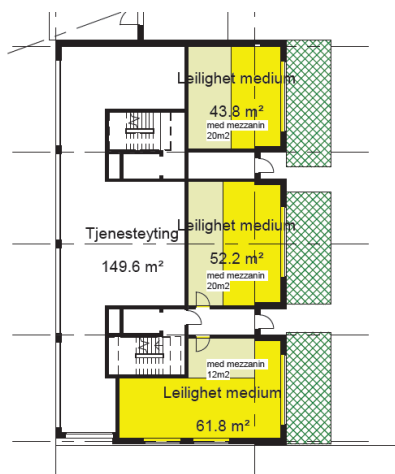


Figur 41 - Utsnitt av plankart



Figur 42 - 3D illustrasjon som viser BT1 sett nordvest. Førsteetasje skal mot Marieroveien ha aktive fasader med næring.

Privat uteoppholdsareal i form av balkonger tillates inn mot gårdsrom i øst. Balkonger skal etableres innenfor byggegrense. For leiligheter i første etasje vil det i stedet bli etablert privat hageareal som grenser til felles gårdsrom. Mot Marieroveien kan det etableres franske balkonger.



Figur 43 - Plan for 1. etasje som viser mulig løsning for hvordan arealene mot Marieroveien skal være næring, mens arealene mot gårdsrom skal være bolig.



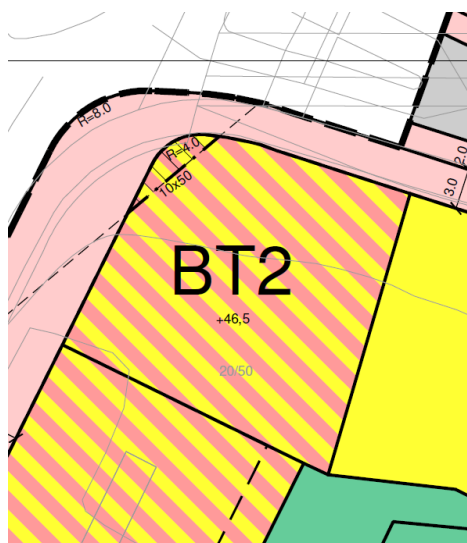
Figur 44 - 3D illustrasjon som viser BT1 sett sørøst. Førsteetasje skal mot gårdsrom være bolig.

Langs Marieroveien skal bebyggelsen plasseres i byggelinje vist på plankartet. For å gi variasjon i fasadene åpnes for innskutte partier (på inntil 1 m i 10 m lengde) i fasadene. BT1 reguleres til 4 etasjer, hvor fjerde etasje er tilbaketrasket inn mot gårdsrom. Dette for å gi gode solforhold på gårdsrom og lekearealer.

Utnyttelsen er i bestemmelsene satt til BRA 1600 m². Illustrasjonsmaterialet viser 15 boenheter i BT1. Det vil være heis og trapp direkte opp til alle leilighetene fra p-kjeller.

6.2.4. Bolig/tjenesteyting; BT2

Innenfor BT2 skal det etableres blokkbebyggelse med leiligheter, med unntak av første etasje ut mot Marieroveien, hvor det skal være detaljhandel/tjenesteyting/bevertning eller kontor med inntil BRA = 150 m². Arealene mot gårdsrom og øvrige etasjer er forbeholdt boliger. Det kan ikke plasseres boliger i første etasje ut mot Marieroveien siden det her skal være aktive fasader og store glasspartier, i tråd med områdeplanen.



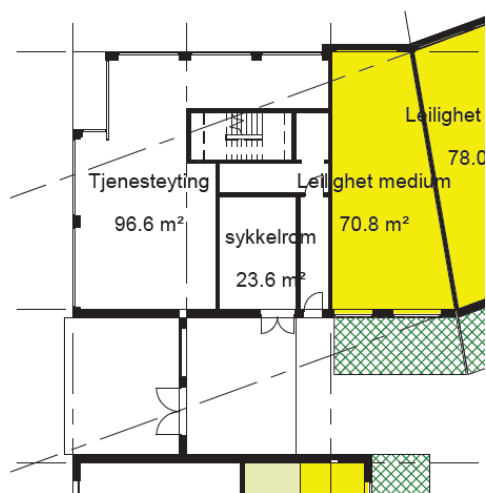
Figur 45 - Utsnitt av plankart



Figur 46 - 3D illustrasjon som viser BT2 sett fra vest. Førsteetasje skal mot Marieroveien ha aktive fasader med næring.

Alle leiligheter skal ha minst en fasade mot sør. Privat uteoppholdsareal i form av balkonger tillates etablert mot sør. Balkonger skal i tilfelle etableres innenfor byggegrense. Illustrasjonsmaterialet viser kun en leilighet i første etasje innenfor BT2. Øvrige arealer er næring, trappeoppgang og sykkelparkering. Illustrasjonsmaterialet viser også en gjennomgang i dette området mot vest. Denne kan evt. snus mot nord for å få et mer litt større og mer sammenhengende næringsareal mot Marieroveien.

Området mot Marieroveien er svært støyutsatt og gjennomgang i første etasje må ha port enten den er orientert mot vest eller mot nord.



Figur 47 - Plan for 1.etasje som viser mulig løsning for hvordan arealene mot Marieroveien skal være næring.



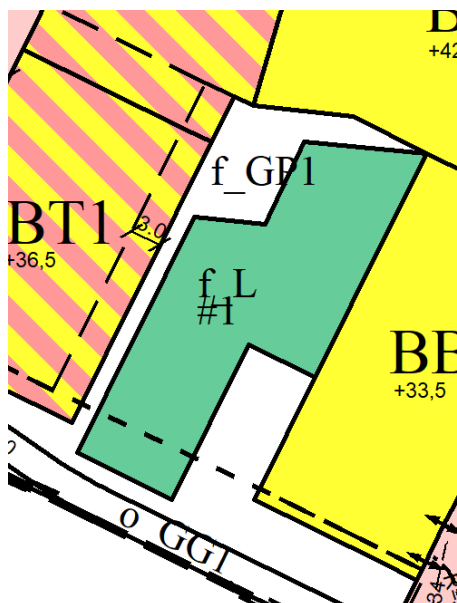
Figur 48 - 3D illustrasjon som viser BT1 sett fra sørøst. Førsteetasje skal mot gårdsrom være bolig.

Langs Marieroveien skal bebyggelsen plasseres i byggelinje vist på plankartet. Unntak her er første etasje som må kappes på grunn av friskt, jf. kapittel 6.3.3.

Utnyttelsen er i bestemmelsene satt til BRA 1800 m². Illustrasjonsmaterialet viser 17 boenheter i BT2. Det vil være heis og trapp direkte opp til alle leilighetene fra p-kjeller.

6.2.5. Lek (sandlek); f_L

Det skal etableres sandlekeplass innenfor feltene f_L. Sandlekeklassene skal være tilpasset barn i alderen 3-7 år og opparbeides i tråd med utomhusplan. Den skal utstyres med lekeapparater som er av god kvalitet og som stimulerer til aktivitet. Det er tenkt at sandlekeklassen er felles for alle boenhetene innenfor planområdet, men at hele eller deler av lekeklassen også kan være et tilbud til beboere i nabolaget som benytter seg av gangvegen gjennom planområdet. Vedlikehold vil likevel knyttes til boenhetene innenfor planområdet.



Figur 49 - Utsnitt fra plankart



Figur 50 - Utsnitt fra illustrasjonsplan

Dersom det blir prosjektert for leiligheter som er ensidige mot gårdsrom fra 3. etasje og oppover (slik som vist i illustrasjonsmateriellet), så må det tas hensyn til kjøreatkomst for brannbil. Selve oppstillingsplassen er plassert på gårdsrom i nordvest.

6.2.6. Gårdsrom/uteoppholdsareal; f_GP1, f_GP2 og GG1

Hoveddelen av gårdsrommene er mot sør og knytter lekeplassen til området sammen med den offentlige gangvegen i sør. Uteoppholdsarealet skal supplere lekearealet, men også bidra til at området mellom byggene oppleves som halvoffentlig. Bestemmelsene angir at området regulert til gårdsrom, Felt f_GP1 og f_GP2, skal opparbeides parkmessig med trær, busker, blomster og gress. Sammen med lekearealet danner dette uteoppholdsareal på bakken for boenhetene innenfor planområdet.

Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent utomhusplan som også sikrer en blågrønnfaktor på 0,7 eller bedre. Uteoppholdsarealene skal også være universelt tilgjengelige. Bestemmelsene sikrer at det skal være minimum 15 m² uteoppholdsareal (inkl. lek og gangveg) på bakken per boenhet.



Figur 51 - Utsnitt fra plankart



Figur 52 - Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser uteopphold på bakken

Nordvestre del av uteoppholdsareal/gårdsrom må sikre oppstillingsplass for brannbil dersom prosjektet prosjekteres med leiligheter som kun kan nås fra gårdsrom slik som vist i illustrasjonsmateriellet. Det betyr at området må dimensjoneres for å tåle vekten av brannbil med støttelabber.

Langs sørlig grense i planområdet er det regulert inn en gangveg fra Langflåtveien til Marieroveien, jf. Figur 1Figur 56. GG1 skal opparbeides og ses i sammenheng med GP1 og GP2. GG1 inngår derfor som en del av uteoppholdsarealet på bakken. Gangveien skaper god forbindelse mellom planområdet og omkringliggende nabolag. Det sørger for god tilgjengelighet til bussveiens holdeplass i Marieroveien både for beboere i planområdet og bakenforliggende nabolag ved Langflåtveien. Gangveien er tenkt vedlikeholdt av boenheter innenfor planområdet, men er regulert offentlig og skal holdes åpen for allmenn ferdsel. Gangvegen er en konkretisering av forbindelsen vist i områdeplanen innenfor felt BK1

Det må etableres midlertidig støyskjerm i sørvest og sørøst for å sikre tilfredsstillende støysituasjon på uteoppholdsarealene. Støyskjermene er beskrevet nærmere i støyanalysen.

6.2.7. Felles uteoppholdsareal på tak

I tillegg til uteopphold på bakken skal det også etableres 15 m² uteopphold per boenhet på tak. Takarealet må derfor være tilgjengelig via trapp/heis. Dette arealet på taket inneholder ikke arealer til lek, men kan i stedet være arealer til rekreasjon, soling, trening, hagearbeid o.l. Illustrasjonsmateriale viser eksempler på utforming av takarealet. Uteoppholdsarealet på taket vil ha gode solforhold gjennom døgnet.

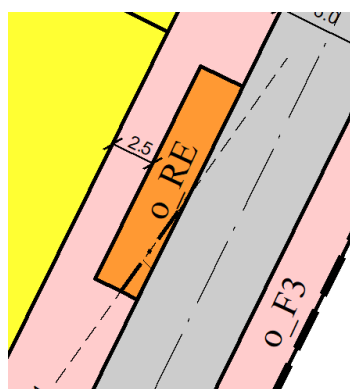


Figur 53 - Utsnitt fra illustrasjonsplan for tak

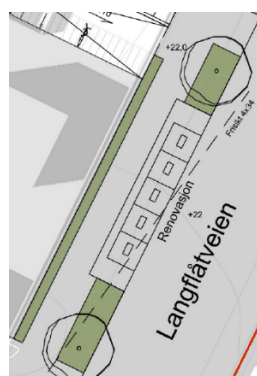
Uteoppholdsarealet på tak må støyskjermes i tråd med støyrapporten for å oppnå tilfredsstillende støynivå.

6.2.8. Renovasjonsanlegg; BRE

Innenfor området skal det etableres nedgravde avfallskontainere. Det er satt av plass til 5 kontainere (vanlig, matavfall, papir). Formålet f_BRE er regulert med bredde 2,5 meter og lengde 13 meter.



Figur 54 - Utsnitt fra plankart

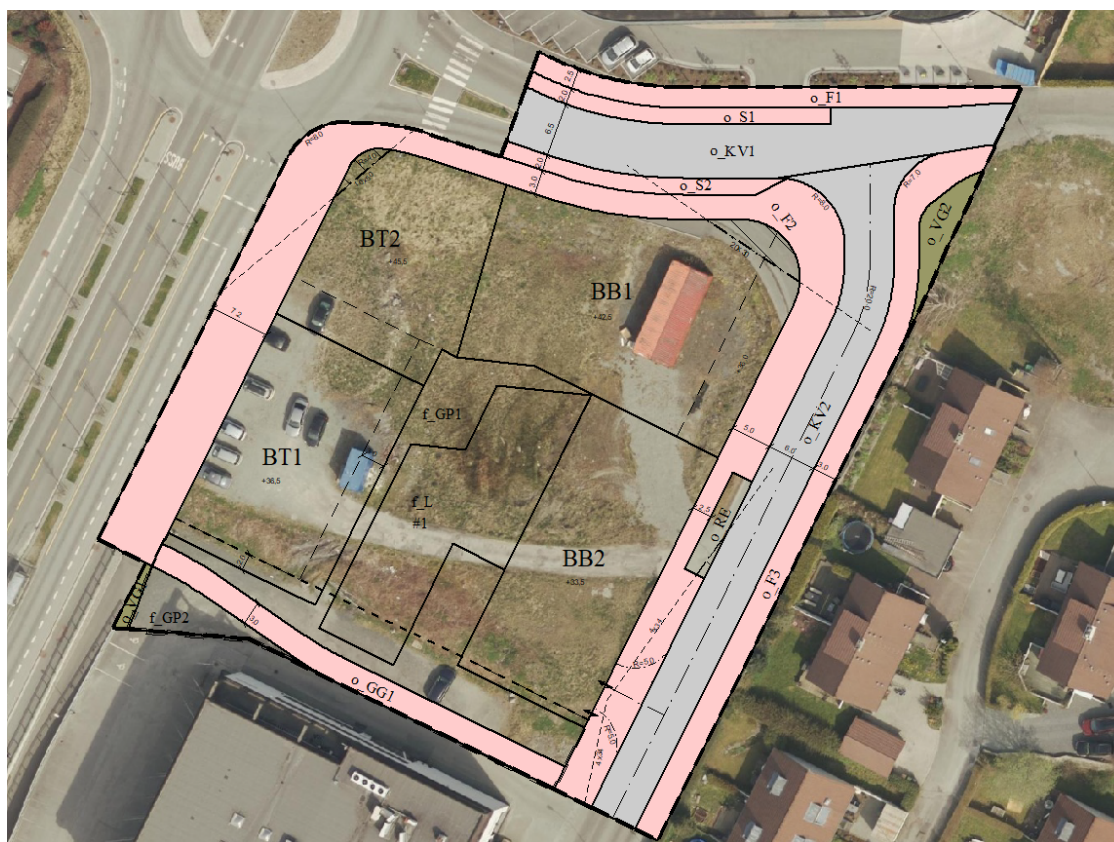


Figur 55 - Utsnitt fra illustrasjonsplan

Nedgravde avfallskontainere må plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med friskten til avkjørsel. Det må også settes av plass på minimum 50 cm mellom søppelkontainere til renovasjonsbilens løftelabb. Renovasjonsanlegget ligger inntil offentlig vei og maks 60 meter fra noen boenhet (luftlinje).

6.2.9. Offentlig kjøreveg (Zetlitzveien og Langflåtveien) med tilhørende fortau og sykkelfelt; o_KV1-2, o_S1-2 og o_F1-3

For tilstøtende vegarealer er reguleringen videreført som vist i områdeplanen. Zetlitzveien (o_KV1 i planen) har i dag hverken fortau eller sykkelfelt. Planen legger til rette for 2 meter brede sykkelfelt og 2,5-3 meter brede fortau på både sør- og nordsiden av Zetlitzveien. Selve vegen får en bredde på 5-6 meter, alt i tråd med hvordan løsningen er fremstilt i forslag områdeplan for Mariero.



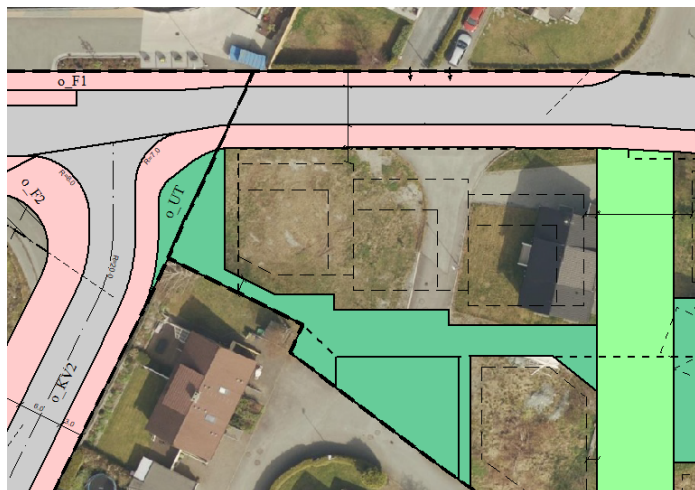
Figur 56 - Utsnitt fra plankart som viser tilstøtende vegarealer regulert i planen.

Langflåtveien (o_KV2 i planen) har heller ingen fortau i dag. Vegen får en bredde på ca. 6 meter i planforslaget, også dette i tråd med fremstillingen i områdeplanen.

O_F2 omgir hele bebyggelsen i planområdet - mot både Mariero-, Zetlitz-, og Langflåtveien. Bredden varierer fra 2,5 til 7 meter. Bredder er angitt i plankartet. O_F3 fortsetter fra Zetlitzveien ned langs vestlig side av Langflåtveien, og har en bredde på 3 meter.

6.2.10. Annet uteoppholdsareal; o_UT

Annet uteoppholdsareal i nordøstre del av planen må ses i sammenheng med øst-vest grøntforbindelse i plan 2618 Zetlitzveien vest. Uteoppholdsarealet inngår som en del av dette arealet selv om det reguleres først nå. Grunnen til at det ikke ble regulert i Zetlitzveien vest planen var at kryssutforming på krysset Zetlitzveien x Langflåtveien ikke var konkretisert.

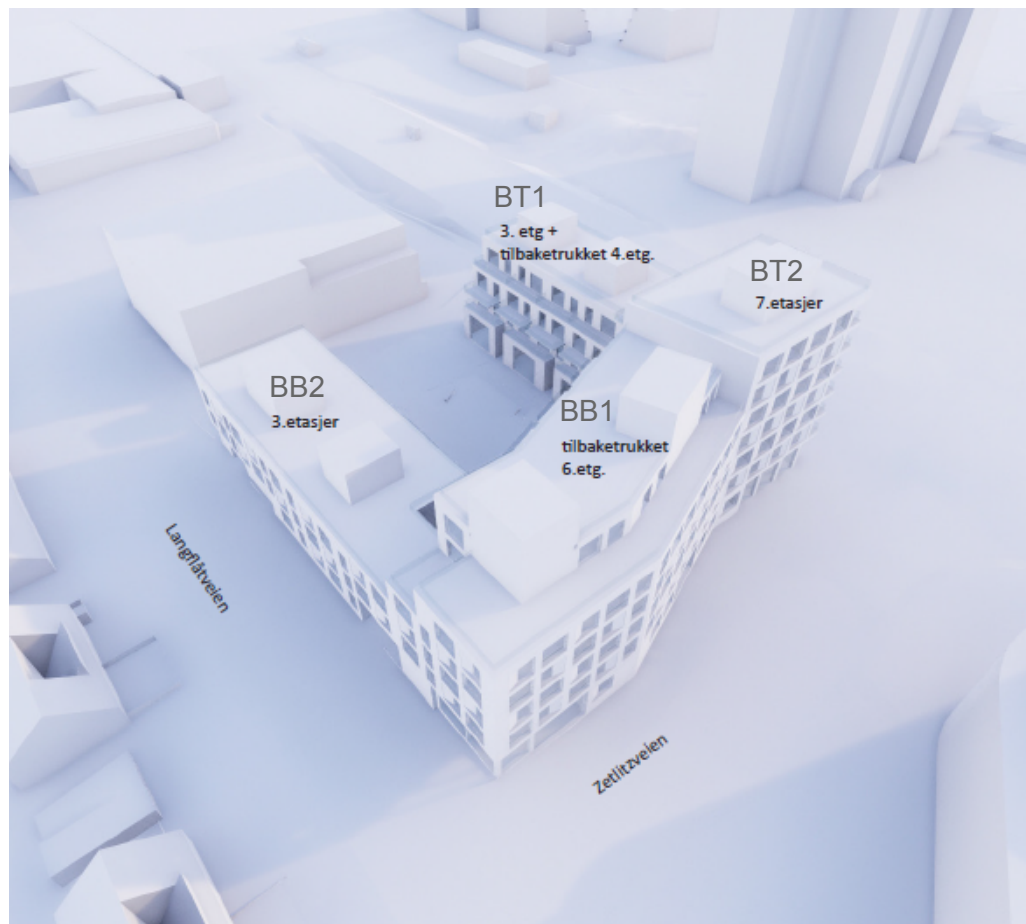


Figur 57 - Uteoppholdsarealet i Zetlitzveien vest planen sett sammen med uteoppholdsarealet i planforslaget

6.3. Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1. Bebyggelsens høyder og etasjehøyder

Høydene på byggene er tilpasset for å gi gode solforhold både internt og i forhold til uteoppholdsarealene til nabobebyggelsen på andre siden av Langflåtveien.

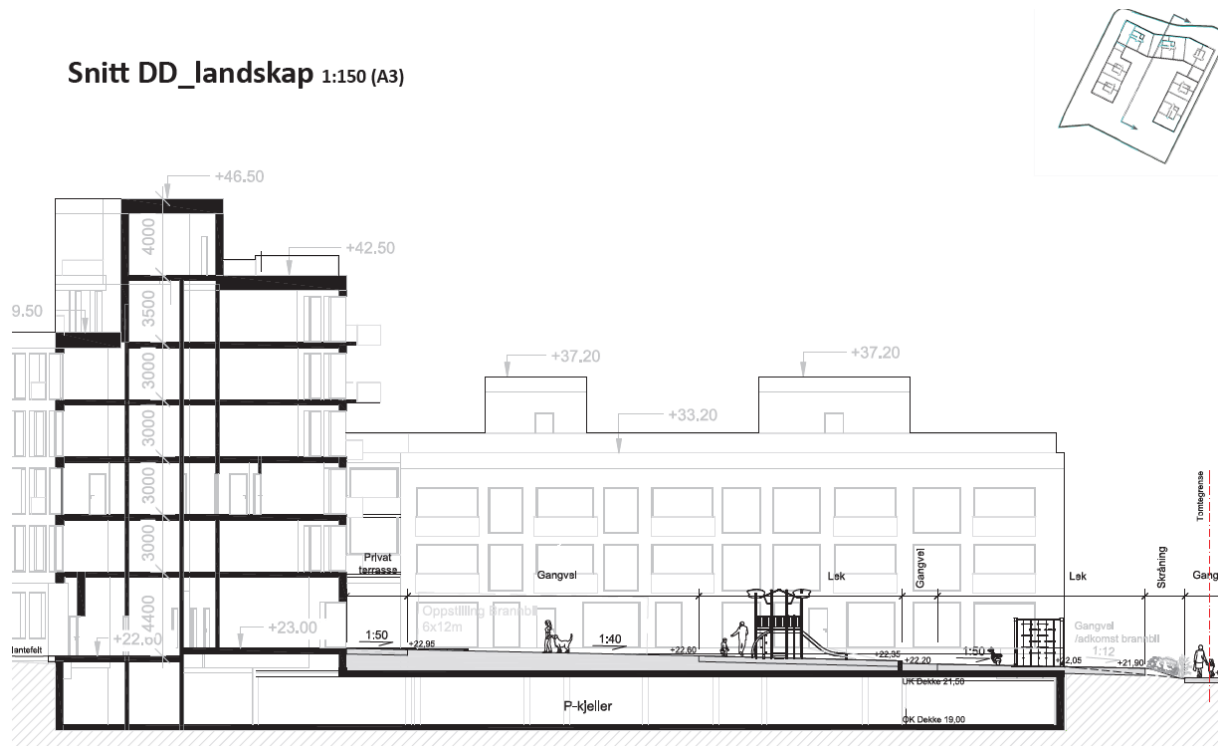


Figur 58 - Høyder i de ulike feltene

BT1: For å sikre gode solforhold internt på lekearealer og uteoppholdsarealer i gården så er bebyggelsen innenfor BT1 på kun 4 etasjer, hvor 4. etasje er tilbaketrukket mot gårdsrommene. I plankartet er det satt maks gesimshøyde på 36,5 på den delen som kan være 4 etasjer og 33,5 på den delen som kan være 3 etasjer.

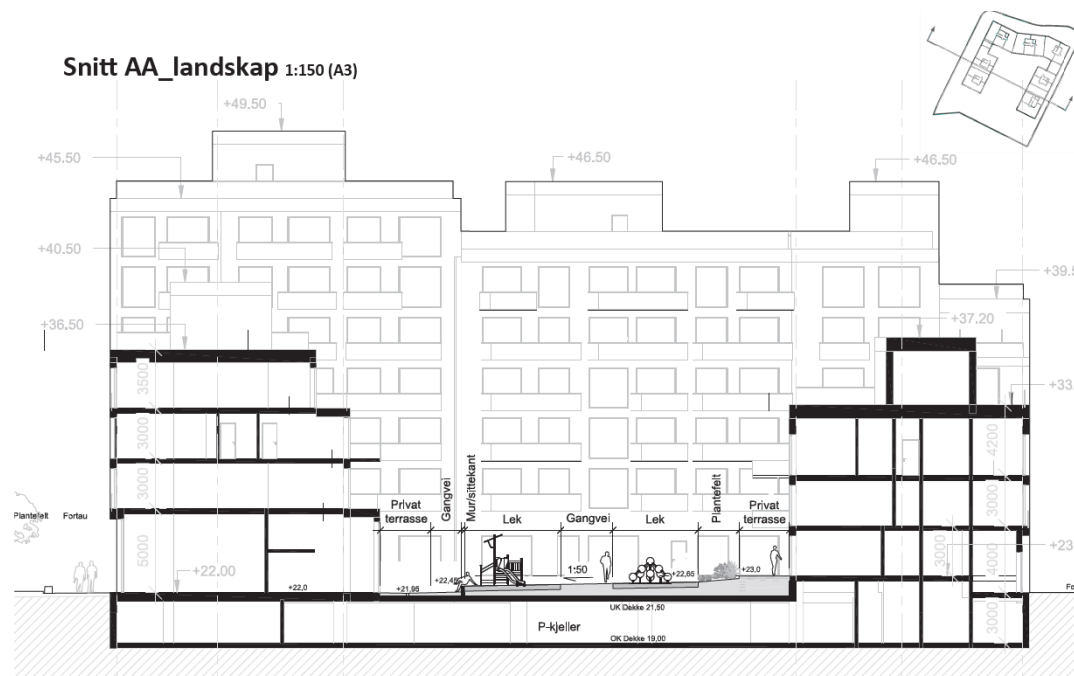
BT2: Blokken i det nordøstre hjørnet (BT2) er regulert til 7 etasjer. Dette hjørnet vurderes å tåle en høyere bebyggelse siden skyggene ikke skaper konflikt for nabobebyggelsen, og fordi dette hjørnet er med på å markere starten på kvartalet mellom Zetlitzveien og Breiflåtveien. Det er derfor angitt en maks gesimskote her på +45,5 m.o.h.

BB1: Bygget på 7 etasjer i nordvest skaper sammen med BB1 en fasade mot Zetlitzveien. Hoveddelen av bebyggelsen i BB1 vil ikke skape konfliktfylt skygge for naboenes uteområder og vurderes derfor å kunne gå opp i 6 etasjer tilsvarende gesimskote +42,5 m.o.h. Mot øst er BB1 likevel tilbaketrukket for å sikre sol på hagene til naboene i Langflåtveien. Bebyggelsen trappes her ned til 4 etasjer og en gesimskote på 36,0 m.o.h. Dette er festet i plankartet med byggegrense og påskrift av kotehøyder.



Figur 59 - Snitt Nord-Sør

BB2: For å ikke skygge mer enn akseptabelt på naboenes uteoppholdsareal er bebyggelsen i BB2 holdt lav. Det tillates her kun 3 etasjer, tilsvarende kote 33,5.



Figur 60 - Snitt Øst-Vest

Takoppbygg: Takoppbygg som heishus og trappeoppganger, rekkverk på takterrasser, oppganger, ventilasjonshus og fast møblering (pergolaer, andre mindre tak/boder til hagemøbler, ol.) til takterrasser tillates over regulert maksimal byggehøyde når disse utformes i harmoni med bebyggelsen for øvrig. Heishus tillates maksimalt å overstige

gesimskoten med 4 m. Plassering av heishusene er ikke bundet i planen, men det er festet i bestemmelsene at heishusene ikke tillates å generere skygge på naboers uteoppholdsareal på tidspunktene 21.mars kl 15 og 21.juni kl 18.

Etasjehøyder: Byggene mot Marieroveien (BT1-2) skal etableres med etasjehøyde 5 meter i første etasje og 3 meter i øvrige etasjer. 7. etasje er ekstra høy med 3,5 m etasjehøyde. Dette gir en total makshøyde på 23,5 meter over terreng i nordvestlig hjørne (BT2), og 15 meter mot Marieroveien i sørvest (BT1).

Høyder i kombibbygg (BT1 og BT2)

	Etasjehøyde (m)	Høyde fra terreng (m)	Kotehøyde (m.o.h)	Tillegg tak (m)	Sum m tak (m.o.h.)	Plankart (m.o.h)
Topp gulv			22,0			
1. etasje	5,0	5,0	27,0			
2. etasje	3,0	8,0	30,0			
3. etasje	3,0	11,0	33,0		33,0	33,5
4. etasje	3,0	14,0	36,0	0,9	36,9	37,0
5. etasje	3,0	17,0	39,0			
6. etasje	3,0	20,0	42,0			
7. etasje	3,5	23,5	45,5	0,9	46,4	46,5

Etasjehøyder i BB1 og BB2: Byggene mot Zetlitzveien og Langflåtveien tillates etablert med etasjehøyde inntil 4 meter i første etasje og 3 meter i øvrige etasjer. Dette gir en total makshøyde på 20 meter mot nord (BB1) og 11 meter mot Langflåtveien i øst (BB2). Mot Zetlitzveien i nord skal øverste etasje være tilbaketrukket med minimum 3 m.

Høyder for rene boligbygg (BB1 og BB2)

	Etasjehøyde (m)	Høyde fra terreng (m)	Kotehøyde (m.o.h)	Tillegg tak (m)	Sum m tak (m.o.h.)	Plankart (m.o.h)
Topp gulv			22,0			
1. etasje	4,0	4,0	26,0			
2. etasje	3,0	7,0	29,0			
3. etasje	3,0	10,0	32,0	0,9	32,9	33,5
4. etasje	3,0	13,0	35,0	0,9	35,9	36,0
5. etasje	3,0	16,0	38,0			
6. etasje	3,0	19,0	41,0	0,9	41,9	42,5

6.3.2. Utnyttelsesgrad

Maks BRA er oppgitt for hvert enkelt felt i bestemmelsene, jf. tabellen under. I tillegg er det satt fellesbestemmelser om at det maks kan være 300 m² tjenesteyting/handel/bevertning eller kontor innenfor planen. Det er i utgangspunktet ønskelig med mest mulig bolig innenfor planen, men siden det er krav i områdeplanen om aktive fasader mot Marieroveien er det åpnet for en svært begrenset andel handel/tjenesteyting/bevertning eller kontor.

Utnyttelse

Felt	SUM BRA	BT1	BT2	BB1	BB2
Bolig	7 600	1 350	1 750	3 000	1 500
Tjeneste./bevertning	150		150		
Detaljhandel	150	150			
SUM BRA	7 900	1 500	1 900	3 000	1 500

Ved beregning av utnyttelsesgrad så er følgende formål med i beregningen:

Areal som inngår ved beregning av BRA		Samlet areal
Boligbebyggelse	bloklAnnen	1467
Kontor/Tjenesteyting,	Annen	1080
Lekeplass – sandlek	Felles	453
Gårdsplass	Felles	517
Gangveg	Offentlig	167
SUM		3 684

Gangvegen i sør er regnet med, selv om denne representerer en gjennomgående forbindelse, siden denne vurderes som en del av uteoppholdsarealet.

Følgende arealer er i tråd med kommuneplanen holdt utenfor:

Areal som ikke tas med ved beregning av BRA		Samlet areal
Kjøreveg	Offentlig	919
Fortau	Offentlig	1403
Sykkelveg	Offentlig	140
Annen veggrunn	Offentlig	61
Renovasjon	Offentlig	33
SUM		2 557

Maks utnyttelsen blir for planforslaget da:

Utnyttelse i %: $7900 \text{ m}^2 / 3684 \text{ m}^2 = 214 \%$

Planforslaget åpner for 72 boenheter, noe som gir:

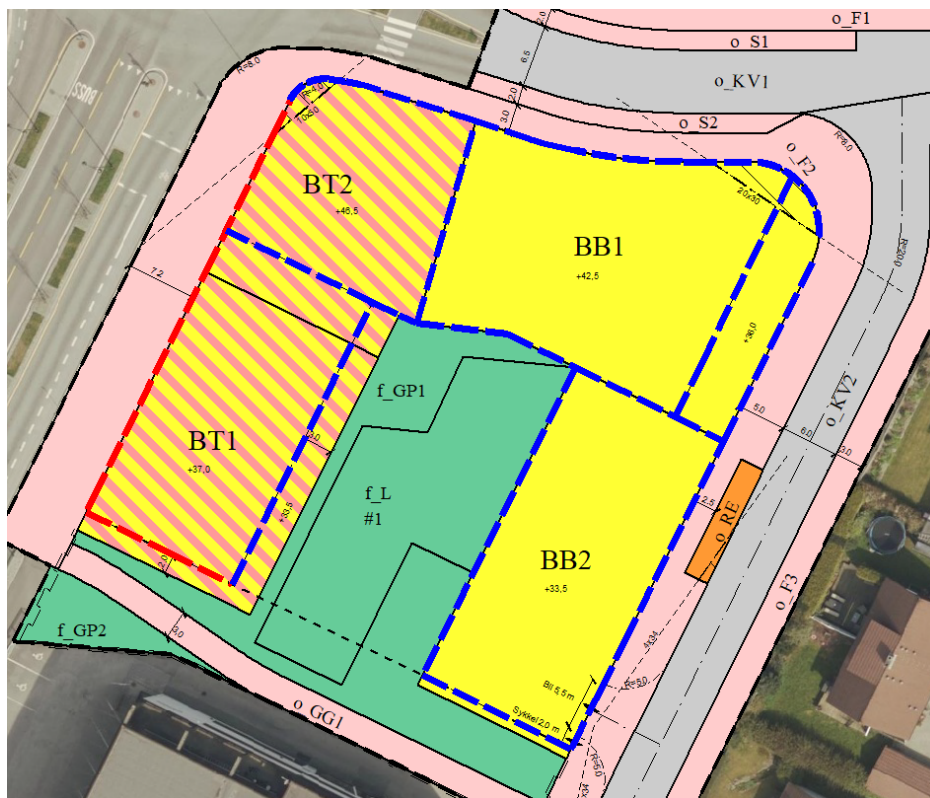
Utnyttelse boliger / daa = 20

BRA for parkeringskjeller og for takoppbygg som heishus og trappeoppganger, rekkverk på takterrasser, oppganger, ventilasjonshus og fast møblering regnes ikke med i BRA.

Dersom parkeringskjeller skulle vært regnet med så ville det økt BRA med ca. 3100 m², som tilsvarer arealet innenfor bestemmelsesområde #1.

6.3.3. Byggelinjer og byggegrenser

Det er i tråd med områdeplanen vist byggelinje mot Marieroveien. Ellers er det i planen benyttet byggegrenser. Mot Zetlitzveien og Langflåtveien er byggegrensene vist i formålsgrænse, se figur under. Det er også innenfor BB1 og BT1 benyttet byggegrenser for å vise forskjell i gesimskoter (tilbaketrekking).



Figur 61 - Illustrasjon som viser byggelinjer og byggegrenser i plankartet. Byggelinjer vist med rød strek og byggegrenser med blå strek

I nordvestre hjørne må bebyggelsen hensynta friskt i første etasje, og hjørnet må derfor «kappes» for første etasje (dette er vist med hensynsone friskt). For øvrige etasjer skal fasadene forholde seg til byggelinjer og byggegrenser også i dette hjørnet.

6.3.4. Antall m² næringsarealer

Planforslaget åpner for inntil 300 m² detaljhandel/tjenesteyting/bevertning eller kontor innen felt BT1 og BT2. Handel er kun tillatt i form av en kiosk, og er i bestemmelsene begrenset til 150 m². Resterende 150 m² skal etableres som tjenesteyting eller bevertning i form av service som dekker lokalt behov og som ikke konkurrerer med lokalsenteret, f.eks. frisør eller massasje/hudpleie. Eventuelt kan det etableres 150 m² kontor.

Illustrasjonsmateriellet viser et samlet areal på 244 m² for handel og tjenesteyting. Bestemmelsene begrenser mulighetene for tjenesteyting og handel til å gjelde første etasje i felt BT1-2 ut mot Marieroveien. Mot gårdsrommet i første etasje skal det være boenheter også innenfor BT1.

6.3.5. Antall boliger, leilighetsoversikt

Antall boenheter innenfor planområdet er satt til maks 72 boenheter, men det er fleksibelt hvordan man plasserer boenhetene innenfor de enkelte feltene.

Kommuneplanens retningslinjer til boligfordeling for Hillevåg bydel er fulgt opp i planforslaget, og festet juridisk i bestemmelsene. Illustrasjonsmateriellet viser et eksempel på

hvordan fordelingen kan løses, jf. tabellen under:

Leilighetsstørrelse

Størrelse	BB1	BB2	BT1	BT2	Sum	Prosent
40-55 m ²	6	2	2	4	14	19,4 %
55-80 m ²	5	8	11	1	25	34,7 %
80- m ²	15	4	2	12	33	45,8 %
Sum	26	14	15	17	72	100,0 %

6.4. Bomiljø/bokvalitet

Planen legger opp til moderne leiligheter sentralt på Mariero med kort avstand til forretninger og offentlige tilbud. Illustrasjonsmaterialet viser gode interne leke og uteoppholdsarealer. Uteoppholdsarealene er skjermet mot vind, støy og forurensing. Det er kort vei til kvartalslek, Marieroparken og overordnet grønt.

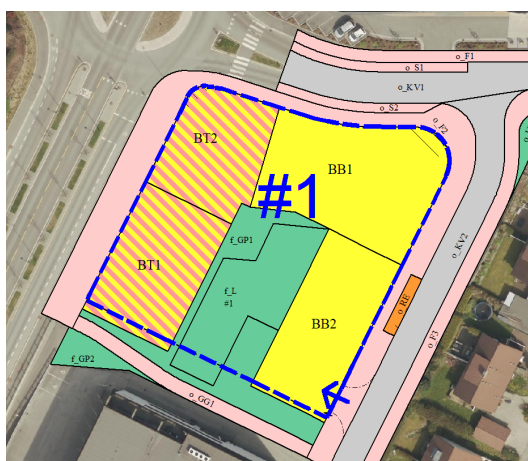
Det sikres minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet. Halvparten av dette er uteoppholdsareal på tak. Resterende uteoppholdsareal er plassert sentralt og trygt i planområdet, omkranset av prosjektets bebyggelse, og åpent mot gangveg i sør. Planen sikrer at kommuneplanens krav til sandlek og kvartalslek oppfylles. Videre er det sikret 6 m² privat uteoppholdsareal på bakken eller balkong.

Planområdet er som nevnt knyttet opp til overordnet sykkel og gangveger, og sykkelparkering er plassert lett tilgjengelig på bakken, inne i bygg eller i p-kjeller. En prosent av arealet til bebyggelse er avsatt til fellesrom.

6.5. Parkering

6.5.1. Generelt

Planforslaget legger opp til at all bilparkering skal skje i parkeringskjeller som er felles for alle boenhetene. Avgrensning for P-kjeller er vist i plankartet med bestemmelsesområde #1 og nedkjøring til parkeringskjeller skjer fra Langflåtveien (o_KV2). Hvert inngangsparti i blokkene har trapp/heis direkte ned i parkeringskjeller.



Figur 62 - Plankartet med avgrensning av bestemmelsesområde #1, og innkjøring til p-kjeller fra o_KV2.



Figur 63 – Illustrasjon fra illustrasjonsheftet som viser p-kjeller med separat nedkjørsel for bil og sykkel

Illustrasjonsmaterialet viser parkering for 124 plasser for sykkel løst ved parkering i dobbel høyde. Videre viser illustrasjonsmaterialet 50 plasser for bil. Øvrige arealer i p-kjeller er kjøreareal, trapp/heis og boder.

Det er festet i plankartet at sykkelrampe skal være 2,0 m bred og bilrampe skal være 5,5 m bred.



Figur 64 - Eksempel på sykkelparkering i dobbel høyde

Parkeringskjelleren er vist med egen slak nedkjøringsrampe for sykkel (1:15), samt mekkerom/verksted i tilknytning til sykkelparkeringsplassene her. I tillegg er det 56 parkeringsplasser for sykkel i innendørs parkeringsrom i første etasje, og 45 plasser i gårdsrom. Illustrasjonsmaterialet viser at det er tilstrekkelig å anlegge parkeringskjeller i ett plan. Grunnundersøkelsen viser at det er grunt til fjell, og det må påberegnes sprengningsarbeider for å etablere parkeringskjeller.

Illustrasjonsmateriellets løsning

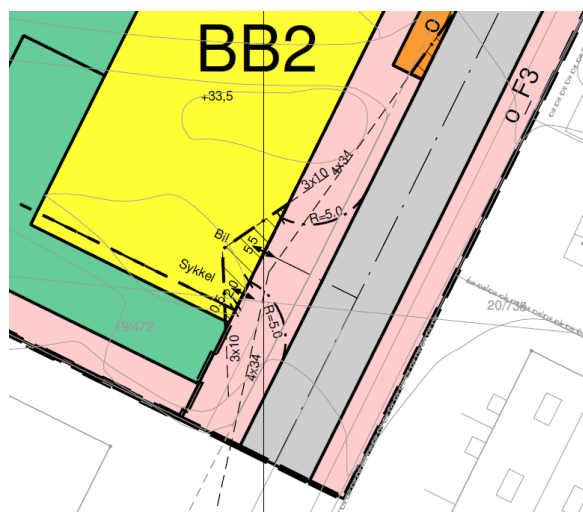
	Bil	Sykkel
På bakkeplan		45
1.etasje		56
Parkeringskjel	50	124
Sum	50	225



Figur 65 - Utsnitt fra illustrasjonsmateriellet som viser mulig plassering av sykkelparkering

6.5.2. Nedkjøring til p-kjeller

Innkjøring til parkeringskjeller skjer fra Langflåtveien, o_KV2. Det skal i nedkjøringen etableres 2 meter bredt felt for sykkel slik at sykkel og bil får atskilte kjørefelt. I plankartet er dette vist med atskilte atkomstpiler med teksten «Bil» og «Sykkel». For å sikre frisikt ved utkjøring fra p-kjeller (for bil) er det vist frisiktlinjer og frisiktsone i plankartet. I førsteetasje må denne frisiktsonen ivaretas. Derfor kan ikke sørlig vegg ikke rekke helt ut til fortauet, men må trekkes noe tilbake. Etasjene over kan likevel krage ut til byggegrensen.



Figur 66 - Utsnitt fra plankartet som viser frisiktsone

6.5.3. Forhold til parkeringsnormen i kommuneplanen

Planområdet ligger rett ved bussveien, og har svært god kollektiv dekning. Dessuten er det i området gode sykkelforbindelser og kort vei til togstasjon. På grunn av dette og på grunn av at det i Stavanger skal legges opp til nullvekst i biltrafikk så anbefaler mobilitetsplanen at antall parkeringsplasser reduseres i forhold til parkeringsnormen i gjeldende kommuneplan. I planforslaget legges det opp til en redusert parkeringsdekning i tråd med høringsutkastet til ny kommuneplan og at det dermed kan etableres aks 0,7 biloppstillingsplasser per boenhet

inkludert gjesteparkering. I tillegg skal det etableres maks 0,5 plasser pr 100 m² næring. For bil er det sikret i bestemmelsene at det etableres minimum 3 plasser per boenhet. Det er også sikret at sykkelparkeringsplassene skal etableres i låsbart overdekket skur, i gårdsrom, inne i bygg eller i parkeringskjeller. Sykkelparkeringsplasser plassert inne i bygg eller i p-kjeller skal være lett tilgjengelige, praktisk utformet og med gode lysforhold. Evt. dører inn til sykkelparkering skal utstyres med automatisk døråpner.

Kommuneplanens parkeringskrav

	Bil	Sykkel (min.)
Boligdel	51	216
Næringsdel	1	9
Sum	52	225

Det er tatt inn bestemmelser om at det skal settes av minimum 5% parkering for bevegelsehemmede og minimum 10 % parkering for lading av elbil i P-anlegg. For alle biloppstillingsplasser skal det legges til rette for etablering av lademuligheter.

6.6. Tilknytting til infrastruktur

6.6.1. Vannforsyning, brannvann og spillvann

For løsning for vannforsyning, brannvann og spillvann vises det til beskrivelse i rammeplan VA som er vedlagt.

6.6.2. EI-nett

Det har i etterkant av høringen vært dialog med Lyse nett AS, som har opplyst at per i dag kapasitet i området, men at det kan bli behov for ny trafo. Det er derfor innarbeidet mulighet for etablering av nettstasjon integrert i bebyggelsen i første etasje mot Langflåtveien. Plassering er ikke bundet i planforslaget, men eventuell Trafo må etableres innenfor BB2, ha god ventilasjon og fri atkomst fra Langflåtveien for lastebil.

6.7. Trafikkløsning

6.7.1. Kjøreadkomst

Zetlitzveien blir regulert med sykkelfelt og fortau, og Langflåtveien får brede fortau på begge sider av kjørebanelen, i tråd med forslag til områdeplan for Mariero. Parkeringskjelleren vil få atkomst (nedkjøring) fra den Langflåtveien.

6.7.2. Utforming av veier

Utforming av veger er regulert iht. vegnorm for sør-Rogaland og i henhold til slik de er foreslått regulert i forslag til områdeplan for Mariero.

Zetlitzveien (o_KV1) reguleres med en bredde på 6,5 meter og med 2,5 - 3 meter brede fortau på begge sider. Kryssløsningen mot Langflåtveien er utbedret iht. forslag til områdeplan for Mariero. Fortau mot Langflåtveien er regulert med bredde på 5,0 m utenom der hvor renovasjonen er plassert. Mot Marieroveien har fortauet 7,2 m bredde.

Krysset er regulert inn med svingradius på 8 m, og frisikt på 20x30 m i tråd med norm for uregulert kommunalt kryss. Frisiktsoner er regulert for områder som faller innenfor frisiktlinjene i byggeområder i og grøntområder. Det er også regulert inn frisikt på 4 x 34 m for avkjørsel til p-kjeller mot vei og 3 x 10 m for avkjørsel til p-kjeller mot fortau. På grunn av

sluser gjennom støyskjerm reduserer hastighet til tilnærmet null, så er det ikke satt av frisikt ved kryss mellom fortau og gangvegen i sør.

6.7.3. Krav til samtidig opparbeidelse

Forslag til områdeplan for Mariero stiller krav om at samferdselsanlegg til og langs med skal ferdigstilles i takt med utbygging av det enkelte felt. I planforslaget er det innarbeidet at tilliggende fortausarealer (o_F2) skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til det enkelte felt. I tillegg er det knyttet rekkefølgekrav om at o_S2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor BB1.

6.7.4. Varelevering

Det er ikke planlagt eget areal til varelevering i planen. Eventuelle varelevering må skje ved stopp i Langflåtveien.

6.7.5. Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er ønskelig å legge til rette for sykkel i planforslaget. Det er derfor lagt opp til god tilknytning til overordnet gang-/sykkelnett, gode og lett tilgjengelige p-plasser for sykkel og mulighet for eget mekkerom i p-kjeller. Det er innregulert egen nedkjøringsrampe for sykkel med 2 meter bredt sykkelfelt og med maks stigning på 15 %.

Planområdet knytter seg til hovedsykkelrutene, Hinnaruta og Gandsfjordruta og sykkel vil derfor kunne være et naturlig reisemiddel for de fleste turer, se kapittel 5.8.2. Bevegelsesmønsteret til gående og syklende er vist i Figur 23.

Bussholdeplass for bussveien ligger i umiddelbar nærhet og kan enkelt nås både fra planområdet og fra bakenforliggende nabolag ved Langflåtveien.

6.8. Planlagte offentlige anlegg

Alle kjøreveger, sykkelfelt og fortau innenfor planområdet er regulert offentlige. Det vises til kapittel 6.2.9 for omtale av disse. Gangveg gjennom området er regulert offentlig og vil være åpen for allmenn ferdsel, se kapittel 6.2.6. Det anbefales at det utarbeides utbyggingsavtale i forbindelse med tilleggende fortau, sykkelfelt og gangveg.

6.9. Miljøoppfølging

Det er utarbeidet eget miljøoppfølgingsprogram som er vedlagt planforslaget. Dette redegjør for prosjektets miljøprofil mht. blant annet energibruk, materialvalg, transport, håndtering av byggeavfall og massehåndtering. Miljøoppfølgingsprogrammet bør legges til grunn gjennom alle ledd frem til og med gjennomføring.

6.10. Universell utforming

Det er i bestemmelsene stilt krav om at «Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp. Uteoppholdsarealene og alle boligene skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.»

Alle leilighetene vil bli utarbeidet i forhold til TEK17 og kravene i forskriften til universell utforming. Heis i alle byggene vil gi universell atkomst til boenhetene, gatenivå, parkeringskjeller. Uteoppholdsarealer vil kunne nås via felles gangveg eller direkte fra inngangspartiene til boligene.

6.11. Uteoppholdsareal

Private uteoppholdsareal er beskrevet under beskrivelsen av byggeområde BB1-2 og BT1-2.

De felles uteoppholdsarealene er beskrevet under beskrivelsen av felt til lekeplass og felt til gårdsrom, jf. kapittel 6.2. og 6.2.6. Uteoppholdsarealer på tak er beskrevet i kapittel 6.2.7. Gangvegen i sør er regnet som en del av uteoppholdsarealet og er beskrevet i sammenheng med gårdsrom.

Krav til Uteoppholdsarealer jf.kommuneplan

På bakken	Kommuneplan	Prosjekt	Differanse (m2)	Prosent av krav	Tilsvarende x boenh.
Sandlek	432	453	21	105 %	
Gårdsplass		517			
Gangveg i uteoppholdsareal		167			
Sum regulert uteopph	1080	1 137	57	105 %	76
Støyutsatt areal		87			
Godkjent på bakken (-	1 080	1 050	-30	97 %	70
+ På tak	1080	1079	-1	100 %	
Totalt uteopphold	2160	2129	-31	99 %	71

For å få tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsarealene er det innregulert midlertidig støyskjerm. Denne midlertidige skjermingen antas å kunne fjernes eller reduseres når ny bebyggelse i Langflåtveien 5 blir etablert. Kun arealer som tilfredsstiller støykravene er tatt med i beregningen av uteoppholdsarealer.

Illustrasjonsmaterialet viser at det på uteoppholdsarealene på bakken og tak er henholdsvis 64 % og 73 % sol 21.mars kl 15.00, og henholdsvis 63 % og 69 % sol 21.juni kl 18.00.

6.12.Kollektivtilbud

Det reguleres ingen nye tiltak i forbindelse med kollektivtilbudet innenfor planen. Men siden holdeplass for bussveien er etablert rett ved planområdet, og bussvei 1 og 2 planlegges oppstartet i 2023, så legger planforslaget opp til at en del av transportarbeidet skal løses med kollektiv. Se kapittel 5.8.3 for beskrivelse av fremtidig Bussvei.

På grunn av nærheten til bussveien er det i planforslaget lagt opp til redusert parkeringsnorm i forhold til forslag til ny kommuneplan. For ytterligere beskrivelse av kollektivtilbudet og effekter av denne, så vises det til mobilitetsplanen som er vedlagt.

6.13.Kulturminner

Rogaland fylkeskommune var på befaring i forbindelse med at planen inngikk i plan 2618P. De opplyser i brev av 28.06.16 at de har vært på befaring i planområdet og at de på bakgrunn av denne befarings vurderer de at det er lite potensial for funn av automatisk freda kulturminner, og de har derfor ingen merknader til planen. Det finnes ingen nyere tids kulturminner innenfor planområdet.

6.14.Sosial infrastruktur

Planforslaget åpner ikke for etablering av sosial infrastruktur eller kulturtilbud.

6.15.Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det vises til Rammeplan VA for tilknytning til vann og avløp.

6.16. Plan for avfallshenting

Renovasjonsløsningen er beskrevet under kapittel 6.2.8 Renovasjonsanlegg; o_RE. Den permanente renovasjonsløsningen skal være på plass før brukstillatelse kan gis til første boenhet innenfor planområdet.

6.17. Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er utarbeidet ROS-sjekkliste for planområdet datert 07.11.2018. Delkapitlene under beskriver avbøtende tiltak for de tema som er avdekket i ROS-sjekklisten:

6.17.1. Radon

Miljøstatus.no oppgir at det finnes lave til moderate konsentrasjoner av radon i grunnen. Det er i TEK17 krav om at alle nye boliger skal sikres med radonsperre som forhindrer at boligene oppnår verdier av radon over grenseverdiene satt av Statens Strålevern. Det er ingen eldre bygg som forutsettes bevart i planen. Det anses derfor at tiltak sikret i teknisk forskrift er tilstrekkelig for å redusere faren ved radon. Det vil bli parkeringskjeller under bebyggelsen som vil være ventilert.

6.17.2. Ekstremvær

Overvannshåndtering og flomvann er utredet i vedlagt VA-rapport, datert 02.04.2019. Det er gjort et grovt overslag for hvor mye overvann som må fordrøyes med et øvre volum på 150m³. Dette kan reduseres gjennom grønne tak, regnbed, og lignende tiltak på tomten.

Når det gjelder flomvann antas det at det vil komme flomvann ned stien på planområdets sørside grunnet høydeforskjellen mellom Marieroveien og Langflåtveien. Gangvegen gjennom området sørlige del utformes for å håndtereflomvann.

6.17.3. Støy

Vedlagt støyrapport fra SINUS viser at området er støyutsatt grunnet trafikkbelastning på omkringliggende veier, og at det ligger i sin helhet i gul til rød støysone (fra 55 – 69 dB). Bebyggelse må derfor planlegges og utformes for best mulig skjerming av uteoppholdsarealer.

Leiligheter mot omkringliggende veier blir liggende i rød støysone og får krav om stille side. Det vil også være aktuelt med fasadetiltak som forbedret lydisolasjon.

Felles utearealer på tak kan også ha behov for skjerming, mens utearealer mot midten av tomten vil få tilstrekkelig skjerming gjennom bebyggelsen.

Planforslaget legger opp til innskutte leiligheter inn mot gårdsrom. Dette innebærer at brannbil må kunne kjøre inn til gårdsrom (jf. punkt 7). Støyskjerm mot Langflåtveien må derfor ivareta atkomstmulighet for brannbil inn til uteoppholdsarealer. En løsning som både ivaretar akseptable støyforhold, og som sikrer atkomst for brannbil må dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

Ovennevnte støytiltak sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

6.17.4. Luftforurensning og vegstøv fra trafikk

Det gjøres mange grep på kommunalt nivå som bidrar til å bedre den lokale luftkvaliteten. For å sørge for høy bokvalitet og trivsel i planområdet, må i tillegg uteoppholdsarealer i planforslaget skjermes mot Mariero-, Zetlitz- og Langflåtveien gjennom teknisk utførelse og utforming av ny bebyggelse. Tiltak som gjøres i.h.t. støy anses derfor tilstrekkelig for å redusere også luftforurensning og støvplager.

6.17.5. Hendelser på veg

Marieroveien er en større vei som grenser til planområdet. Det vil kunne forekomme transport av farlig gods på Marieroveien. Sannsynligheten for en ulykke som vil påvirke planområdet vurderes som svært liten. Marieroveien fremstår som meget sikker med separerende elementer mellom kjørebane og den midtstilte bussveien, og med lav fartsgrense. Det er derfor ikke behov for spesielle tiltak vedr. dette i planen.

6.17.6. Brannvann

VA-Rammeplan har utredet brannvannsløsning. VA-rammeplan anslår at det er tilstrekkelig med brannuttak i nærheten av området.

Planforslaget legger opp til etablering av innskutte leiligheter inn mot et sentralt gårdsrom. Dette utløser krav om at brannbil må ha atkomst til gårdsrom for å kunne betjene disse leilighetene ved en ev. brann. Planforslaget må derfor sikre atkomst for brannbil fra Langflåtveien til gårdsrommene gjennom plankart og bestemmelser.

6.17.7. Forurensning av grunn

Multiconsult har utarbeidet en rapport basert på innledende miljøtekniske undersøkelser. Rapporten slår fast at det er mistanke om forurensning i toppmasser pga. avfall, parkeringsareal på tomten og biltrafikk, samt at området ligger bynært. Rapporten peker i tillegg på erfaringsmessig mistanke til fyllmasser av ukjent opprinnelse i bynære strøk. Den konkluderer med at det er behov for en miljøteknisk grunnundersøkelse for å få kartlagt omfang og betydning av ev. forurensning i grunn. Før opparbeiding av planområdet kan igangsettes, må en slik grunnundersøkelse være gjennomført. Dersom undersøkelsen finner utilfredsstillende grunnforhold, må det iverksettes passende tiltak som utskifting av masse eller lignende.

6.18. Rekkefølgebestemmelser

6.18.1. Krav i forhold til dokumentasjon før igangsettingstillatelse eller brukstillatelse

Før igangsettingstillatelse så skal være utarbeidet og godkjent tekniske planer og skiltplaner for alle trafikkanlegg.

Det skal før igangsettingstillatelse kan gis utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for all grønnstruktur som skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, beplantning, lekeutstyr, adkomster, skilting, vannavrenning, sykkelparkering og andre faste elementer. Utomhusplanen skal være basert på prinsippene om universell utforming, men må også vise at kravet til blågrønn faktor på minimum 0,7 er oppfylt.

Det skal dokumenteres avbøtende tiltak i forhold til støy både i forhold til bygg og i forhold til uteoppholdsarealer. Denne dokumentasjonen skal redegjøre for løsning som ivaretar atkomst for brannbil og flyttebil.

Anbefalte tiltak og planlagt oppfølging i forhold til eventuell forurensning i grunn skal dokumenteres.

Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

Dersom Lyse stiller krav om etablering av minitrafostasjon innenfor planområdet så skal det sikres at strålingsverdien i rom for varig opphold ikke overstiger 0,4 μ T ved normal drift av nettstasjon, før det kan gis brukstillatelse til boenheter.

6.18.2. Krav om opparbeidelse før igangsettingstillatelse eller brukstillatelse

Det er tatt inn rekkefølgekrav følgende skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis brukstillatelse innen planområdet:

- Gangveg
- Sandlek og uteoppholdsareal
- Parkeringsanlegg inkl. nedkjøring
- Tilliggende fortausarealer og sykkelfelt
- Sykkelparkeringsplasser
- Renovasjonsanlegg
- Fordrøyningsanlegg og flomveger.

Det er også tatt inn følgende rekkefølgekrav fra forslag til områdeplan for Mariero:

- Friområde som i områdeplanen er omtalt som o_GF1 skal være ferdigstilt senest når det er bygget 600 nye boliger innenfor områdeplanens avgrensning.
- Kvartalslekeklass som i områdeplanen er omtalt som o_L3 må være ferdigopparbeidet senest ved ferdigstillelse av områdeplanens felt B1

7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1. Overordnede planer

Siden kommuneplanen er under revidering så hensyntar planforslaget kommuneplanforslaget, ikke gjeldende kommuneplan. Også områdeplan for Mariero gir viktige føringer for planforslaget. Planforslaget er stort sett i samsvar med områdeplan for Mariero, men utfordrer denne på noen få punkter:

- Høyde innenfor felt BT2
- Utnyttelsesgrad
- Formål

Innenfor felt BT2 åpner planforslaget for 7 etasjer, mot områdeplanens 6 etasjer. Områdeplanens eget illustrasjonsmaterieill viste 7 etasjer nettopp i denne delen av feltet, og dette vurderes som en liten overskridelse som i realiteten ikke får konsekvenser for omkringliggende bebyggelse når det gjelder sol/skygge-forhold.

Utnyttelsesgraden ligger på rundt 215%. Områdeplanen setter en tetthet på 177%, noe som er lavere enn kommuneplanen. Det er avsatt 15 m² uteoppholdsareal på bakkeplan og 15 m² på tak per boenhet i tråd med områdeplanen. Uteoppholdsarealene har minst 50 % sol på vårjevndøgn kl 15 og midtsommers kl 18. Kravene til sandlek og kvartalslek er også oppfylt. Sandlek har gode solforhold. Det legges opp til færre biloppstillingsplasser enn maksnormen for bil.

Feltet er i områdeplanen avsatt til bolig/kontor. Planforslaget regulerer området til bolig, men med en svært begrenset andel detaljhandel/tjenesteyting/bevertning eller kontor (maks 300 m²) i første etasje ut mot Marieroveien. Dette for å muliggjøre aktive fasader. Kun den delen av BT1 og BT2 som vender ut mot Marieroveien kan være detaljhandel/tjenesteyting/bevertning eller kontor, mens den delen som vender mot gårds plass skal være bolig.

Detaljreguleringen regulerer kun nordre del av felt BK1 i områdeplanen. Dette ble avklart i oppstartsmøtet.

7.2. Landskap

Planområdet er relativt flatt. Det foretas ingen store endringer i landskapet utover tilført bygningsmasse.

7.3. Stedets karakter

Høydene på bebyggelsen i BB1 og BB2 forholder seg i høyder til bebyggelse i Zetlitzveien og Langflåtveien, se Figur 60. BT2 orienteres mot Marieroveien iht. høyde. Det er allerede noen blokker i dette området, og området inngår i hensynssone omforming hvor man ønsker en høyere tetthet. Det er derfor i planforslaget operert med høyder på 7 etasjer i dette feltet. Dette kvartalet er ikke en del av boligbebyggelsen på vestsiden av Langflåtveien. For å likevel tilpasse seg til eneboligbebyggelsen har man valgt å trappe ned bebyggelsen gradvis mot øst, samt å la øverste etasje i BB1 være inntrukket. Helt vest i planområdet tillates maks 3 etasjer – slik ivaretas gode solforhold på naboeiendommer, og bebyggelsen tilpasses lavere bebyggelse i Langflåtveien.

7.4. Byform og estetikk

Langflåtveien 1-3 kan ses som en viktig hjørnestein i den bydelutvikling som områdeplanen legger opp til. Bebyggelsen vil være med til å definere starten på det nye Mariero, sett fra bysiden. Med boliger og åpne, publikumsrettede arealer på bakkeplan vil bebyggelsen innvarsle et vennlig oppgjør med kjøpesenter- og Big Box-preget, som stedet har i dag og kunne bli et viktig skritt i retning av å gjøre Marieroveien om til en byggate, preget av redusert bilisme, mer handel, flere beboere og økt aktivitet på bakkeplan. Prosjektet vil samtidig gjøre sitt til å forsterke sammenhengen mellom åpne gårdsrom, grønne lunger, fortauer, torg og plasser, noe som vektes høyt i områdeplanen.

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Planforslaget gir føringer for en enhetlig utforming innenfor planområdet. Det er også tatt inn bestemmelser om utforming av balkonger.

7.5. Kulturminner og kulturmiljø

Planen vurderes å ikke ha konsekvenser i forhold til kulturminner.

7.6. Forholdet til naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens §§8 til 12. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig for å fatte beslutning (jf. §8). Videre vurderes planen å ha kun begrensede lokale konsekvenser for naturmangfoldet (jf. §§9 og 10). Ask som er registrert i naturbase finnes ikke på tomten. Ingen spesielle tiltak er nødvendige innenfor planområdet for å ivareta naturmangfold.

7.7. Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk

Planforslaget legger opp til at kravene til uteoppholdsarealer er tilstrekkelig ivaretatt. Uteoppholdsarealene er lagt sentralt plassert i planområdet og skjernet mot støy og forurensing. Det er også uteoppholdsarealer på tak. Uteoppholdsarealene på bakkeplan knytter seg naturlig på gangforbindelser, grøntområder, kvartalslek og ball-løkke utenfor planområdet.

7.8. Uteområder

Uteområdene i planforslaget tilfredsstiller kommuneplanens krav til størrelse og tilgjengelighet. Området avsatt til renovasjon tilfredsstiller kommunens krav i renovasjonsteknisk plan.

Planforslaget sikrer gode solforhold på de interne uteoppholdsarealene. Sol-/skyggediagrammer viser at uteoppholdsarealene på bakken har henholdsvis 65 % og 64 % sol vårjevndøgn kl. 15 og midtsommer kl. 18.

7.9. Trafikkforhold

Planforslaget legger opp til trafiksikre løsninger med gode forbindelser for gående og syklende. Det er lagt opp til at planforslaget knytter seg logisk opp til vegnettet utenfor planområdet. Gjennom restriktiv parkeringsnorm, og gjennom å legge opp til gode forhold for kollektiv, sykkel og gange er planen med på å bygge opp om nullvekstmålet.

7.10. Barns interesser

Planforslaget er utformet i tråd med føringene i rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Det er sikret at det i planområdet og i nærområdet finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Herunder er det sikret at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider

- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- Det er sikret at lekeområder skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Planforslaget forutsetter ikke omdisponering av arealer som i dag er i bruk av barn og unge, og det er derfor ikke nødvendig å finne erstatningsarealer.

7.11.Sosial infrastruktur

I arbeidet med områdeplanen ses det nærmere på behov for ny skole på Mariero. Planområdet er ikke aktuelt i denne forbindelse. Utover dette har det ikke kommet frem indikasjoner på manglende sosial infrastruktur i forbindelse med utbyggingen. Det er derfor ikke tatt inn bestemmelser i forhold til dette temaet.

7.12.Universell tilgjengelighet

Bebyggelsen vil forholde seg til kravene i TEK17. Alle uteplasser, inklusiv uteoppholdsarealer, er planlagt universelt tilgjengelige. Se kapittel 6.10.

7.13.Energibehov – energiforbruk

Planforslaget er fremtidsrettet ved at det legges opp til energieffektive bygg. I tillegg sikres det i bestemmelsene vannbåren varme som gjør at man i fremtiden har mulighet til å knytte seg til fjernvarmeanlegg eller andre miljøvennlige energiløsninger. Miljøoppfølgingsprogram er utarbeidet og vedlagt planforslaget.

7.14.ROS

Det er utarbeidet ROS-sjekkliste for planområdet. Det ble avdekket 8 forhold som er utredet videre jf. kapittel 6.17. Disse temaene er utredet i vedlagt ROS-analyse, datert 09.04.19, og avbøtende tiltak er innarbeidet i planforslaget. Etter avbøtende tiltak har alle de avdekkede forholdene akseptabel risiko.

7.15.Teknisk infrastruktur

Lyse har opplyst at det foreløpig er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende trafo, men det kan bli behov for større kapasitet. Det er derfor avsatt areal til ny netstasjon. For annen teknisk infrastruktur vises det til Rammepplan VA.

7.16.Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vurderes at planforslaget ikke vil medføre økonomiske konsekvenser for kommunen utover det som allerede ligger inne i områdeplan for Mariero.

7.17.Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget legger opp til en mulighet for å etablere en svært begrenset andel handel/ tjenesteyting/bevertning for å muliggjøre aktive fasader ut mot Marieroveien. Det kan maks etableres 300 m² handel/tjenesteyting/bevertning eller kontor. Dette kan kun etableres i første etasje og kun ut mot Marieroveien. Handel kan kun etableres med 150 m² og kun i form av en kiosk i tilknytning til busstoppet til bussveien. Omfanget av handel/tjenesteyting/ bevertning vurderes å være så begrenset at det ikke vil få konsekvenser for attraktiviteten til lokalsentrumet lenger sør på Mariero.

7.18.Interesse motsetninger

Det har ved varsel om oppstart kommet inn kun en merknad fra nabo. Denne naboen er uenig i disponeringen i kommuneplan og områdeplan og ønsker at området disponeres til lav boligbebyggelse med lav utnyttelse.

7.19. Avveining av virkninger

Detaljplanforslaget vurderes i stor grad å være i tråd med overordnede planer, og bygger opp om føringene om å bygge tett nær Bussveien. Planforslaget gjør flere grep for å redusere klimapåvirkningen, og å bygge opp om nullvekstmålet. Det er i planforslaget ikke konflikt i forhold til natur, kultur eller hensyn til barn- og unge. I sum vurderes derfor planforslaget å ha få negative konsekvenser, og flere positive konsekvenser.