



Bestemmelser

22. februar 2024, utkast til førstegangsbehandling
sak 20/04150 Områderegulering Hillevåg

Plan 2731 Områderegulering for Hillevåg

1 Formål

Formålet med planen er å videreutvikle et urbant og funksjonsblandet byområde der løsninger som prioriterer gode bomiljø og sosial bærekraft blir valgt.

Intensjonen er delvis transformasjon som innordner seg stedets egenart.

Planen er utarbeidet som en del av områdeløftet i Hillevåg og skal bidra til et varig områdeløft.

Ny bebyggelse og strukturer skal fungere som overganger mellom eksisterende bebyggelse og nylig vedtatte detaljreguleringer.

Kommuneplanens mål for gode hverdagsliv, utbygging i byutviklingsaksen og grønnstruktur skal ivaretas.

Naturbasert overvannshåndtering

Naturbasert overvannshåndtering skal være fremtredende i offentlige byrom, gater, fellesarealer og i byggeområdene, og som del av bebyggelsens tak. Naturbasert overvannshåndtering skal inngå i sammenhengende grønne strukturer slik den framgår i den overordnede landskapsplanen.

Energiløsninger

Energiløsninger skal være fremtidsrettede og mest miljøvennlig løsning skal velges.

Egenart

Gjenværende bygninger fra etterkrigstiden og fram til 1980-tallet utgjør en del av Hillevågs egenart og bør på best mulig måte sikres for framtida.

Lett industri

Lett industri som ikke påfører fare eller store ulemper i form av lukt, støy, støv o.l. kan etableres innenfor egnet formål.

Lang levetid

Bygninger skal være arealeffektive med romløsninger som er fleksible og kan tilpasses endringer over tid. Bygninger skal være mulig å omforme til andre formål og ha mulighet for enkel utvidelse i fremtiden.

Mobilitet

Tilrettelegging for gående og syklende prioriteres foran biltrafikk. Forbindelser for gående og syklende skal binde sammen målpunkter. Løsninger for mobilitetspunkt og parkeringshus skal gjøre det enkelt å velge miljøvennlig transport.

Skole- og idrettsområde

Sentralt i planområdet skal det bygges opp et skole-, barnehage- og idrettsområde med felles funksjoner og sambruk. Området skal være lett tilgjengelig og attraktivt for alle.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kvalitet i bygg og uterom

- a. Kommuneplanens føringer skal legges til grunn ved utvikling av delfeltene.
- b. Utforming av hvert delfelt skal ta utgangspunkt i føringer fra kvalitetsprogrammet som følger områdereguleringen, og overordnet landskapsplan.
- c. Min. 70 % av fasader mot gate og torg skal være aktive/åpne fasader, i henhold til kvalitetsprogrammets definisjon. Ved utforming av første etasje, skal samspillet med gate, torg og annet uteareal vektlegges.

2.2 Boliger

- a. I nye boligprosjekter skal alle boliger ha en størrelse på minimum 40 m² BRA. Minimum 50 % av boligene skal ha større BRA enn 55 m² og ha min. 2 rom. Minimum 40 % av boligene skal være større BRA enn 80 m² og være tilpasset barnefamilier med min. 3 rom og direkte utgang til terreng.
- b. Boligene skal være gjennomgående eller orienteres mot minst to himmelretninger. Boligene skal sikres minst én solside og minst én stille side.

2.3 Støy

- a. Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (eller nyere vedtatte retningslinjer), skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.
- b. I detaljregulering skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak), både for sanerings- bygge- og anleggsperioden og etter ferdigstillelse av området.
- c. Ved regulering av nye bygg langs fv. 44 skal det i tillegg utarbeides støyanalyse for byggets fulle høyde, med et nedslagsfelt som viser hvordan støyrefleksjoner påvirker eksisterende bebyggelse.
- d. Bebyggelse skal fungere som støyskjerm for bakenforliggende arealer.
- e. Dersom støyskjerming av uteområder ikke skjer med bruk av bebyggelse, skal støyskjermingen utformes gjennom landskapstilpasning som del av uteområdet.
- f. Det tillates bare etablert nye virksomheter dersom det ikke medfører overskridelse av de anbefalte støynivå for den gjenværende boligbebyggelsen.

2.4 Lukt og støv

- a. Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 (eller nyere vedtatte retningslinjer), skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.
- b. Det tillates bare etablert nye virksomheter dersom det ikke medfører overskridelse av de anbefalte støv- og luktnivå for den gjenværende boligbebyggelsen.

2.5 Overvann

- a. Overvann skal håndteres lokalt med åpne, robuste og naturbaserte løsninger før påslipp til offentlig nett. Overvann kan ledes ut til felles overvannshåndtering i grønnstrukturer. Alle leke- og uteoppholdsarealer, skolegård og barnehagers utearealer, skal opparbeides med størst mulig grad av permeable flater.

2.6 Massehåndtering

- a. Grønnstrukturen skal ikke brukes til midlertidig lagring av masser.

2.7 Energiproduksjon og grønne tak

- a. Det skal tilrettelegges og forberedes for elektrisk energiproduksjon med solceller på alle tak.

- b. Dersom det ikke er mulig å etablere solceller, skal det etableres grønt tak (dekket av vegetasjon).
- c. Kravet for grønne tak gjelder ikke for saltak.

2.8 Energiforsyning

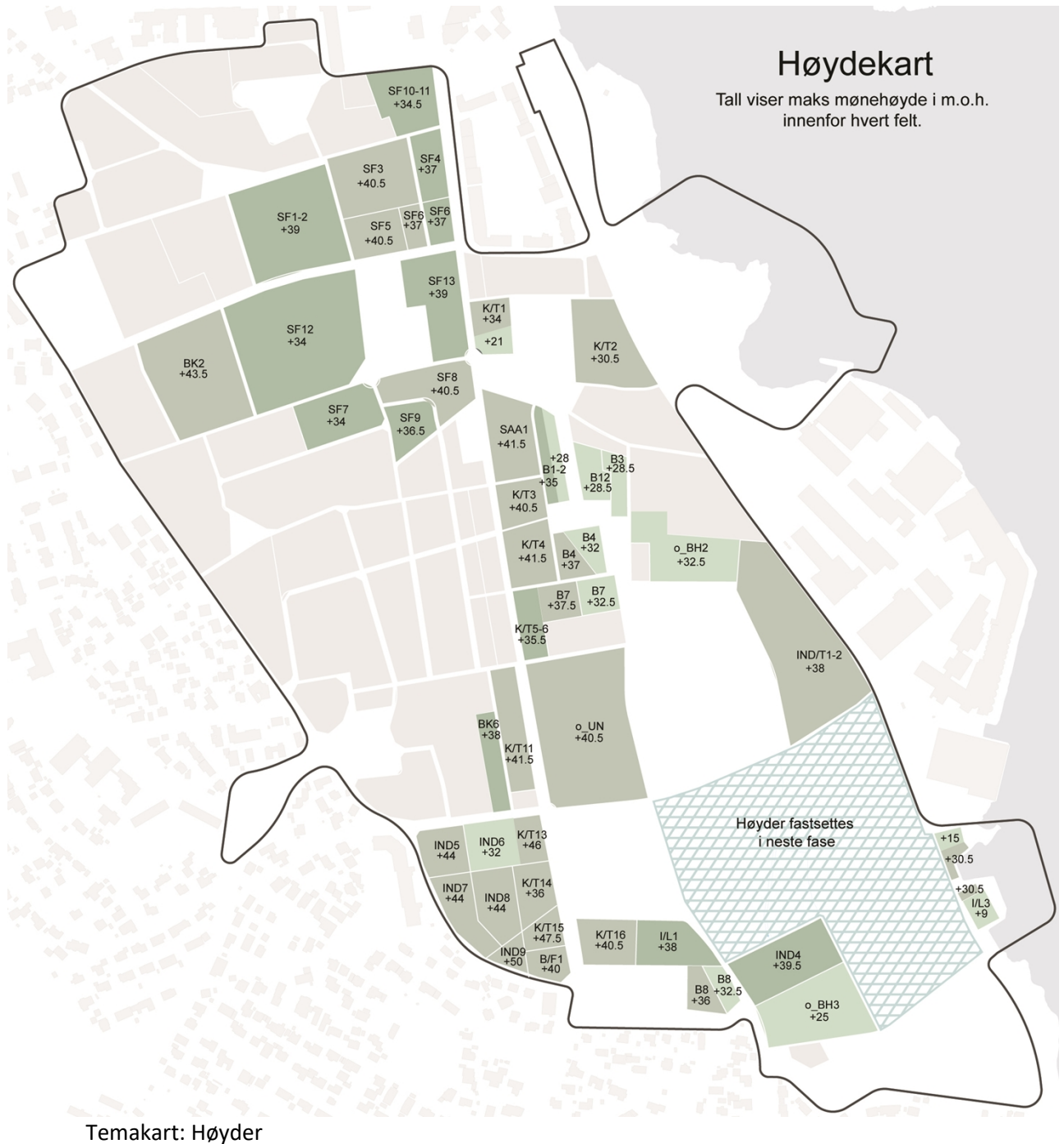
- a. All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Valg av energikilde skal baseres på fornybar energi. Energiløsning skal redegjøres for i detaljregulering for hvert enkelt felt.
- b. Det er tilknytningsplikt for fjernvarme for alle nybygg innenfor til enhver tid gjeldende konsesjonsområde for fjernvarme, og det skal tilrettelegges for vannbåren varme innenfor hele planområdet.

2.9 Kulturminner på land eller i sjø

- a. Om det under arbeidet oppdages kulturhistorisk materiale, på land eller i sjø, som kan være vernet eller fredet, må arbeidene straks stanses og kulturminnemyndighetene varsles, jf. Kulturminnelovens §8 og §14. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt. Ved funn av kulturhistorisk materiale i tidligere utfylte sjøområder skal arbeidet stanses og kulturminnemyndigheten kontaktes.

2.10 Høyder

- c. For maks høyder innenfor delfeltene gjelder temakart Høyder, med mindre det er angitt egne høyder i bestemmelsene.
- d. I følgende delfelt skal det etableres saltak: SF3-6, SF10, SF11, SAA1, K/T3-6, K/T8, K/T7, K/T, B1-4, B7, B12 og BK6
Saltaket skal utformes i tråd med kvalitetsprogram.
- e. Endelige høyder fastsettes i detaljregulering med bakgrunn i kvalitetskriterier og viktige siktlinjer og siktsoner beskrevet i kvalitetsprogram og landskapsplan.

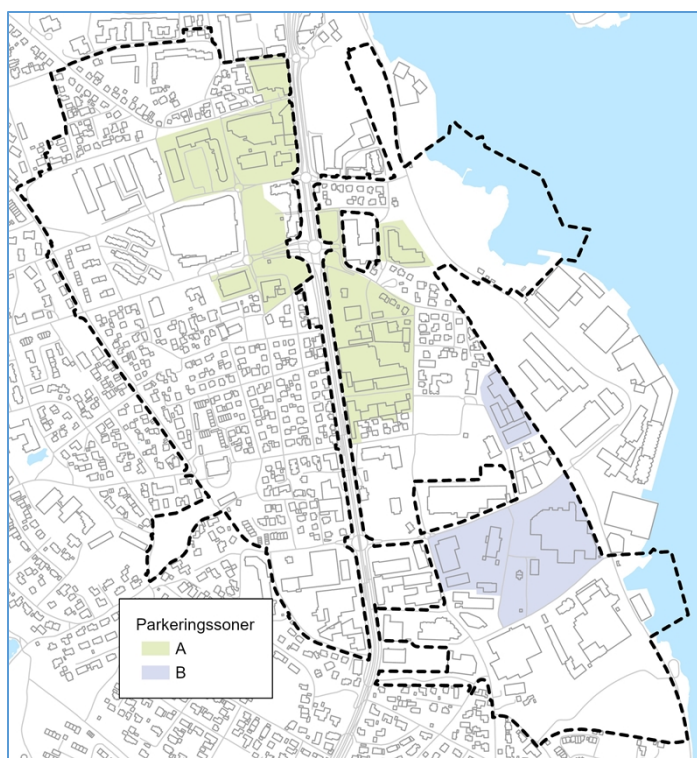


2.11 Parkering

- Kommuneplanens parkeringsbestemmelser inkludert krav til sykkelparkering, HC og elbil gjelder med følgende justering (se tabell 1).
- For ny bebyggelse skal det i plan-, bygge- og delesaker avsettes plass for bil i henhold til tabell 1 og figur 1.
- For felt SF3 kan parkering løses i eksisterende p-løsning innenfor feltet. Hvis ikke skal parkering løses i tråd med tabell 1.

Sone, jf. figur 1	Bilparkering per 100 m ² -BRA næring	Bilparkering pr. boenhet
Sone A – Kvartalene rundt Torggata og Kvaleberg	Det tillates bakkeparkering på inntil 0,15. Resterende parkering som det er krav på etter p-norm i enhver tids gjeldende kommuneplan, kan etableres i felles anlegg i felt SAA1 etter dokumentert behov i mobilitetsplan.	0,5 i felles anlegg i felt SAA1. Gjesteparkering inngår i dette. Det tillates nødvendig serviceparkering i nær tilknytning til boliger, som dokumenteres i mobilitetsplan.
Sone B – Næring ved Flintegata, Sandvikveien og Sjøhagen	p-norm i norm i enhver tids gjeldende kommuneplan i felles anlegg i felt SAA2.	Ikke relevant.

Tabell 1. Krav til parkering



Figur 2. Soner for parkeringskrav.

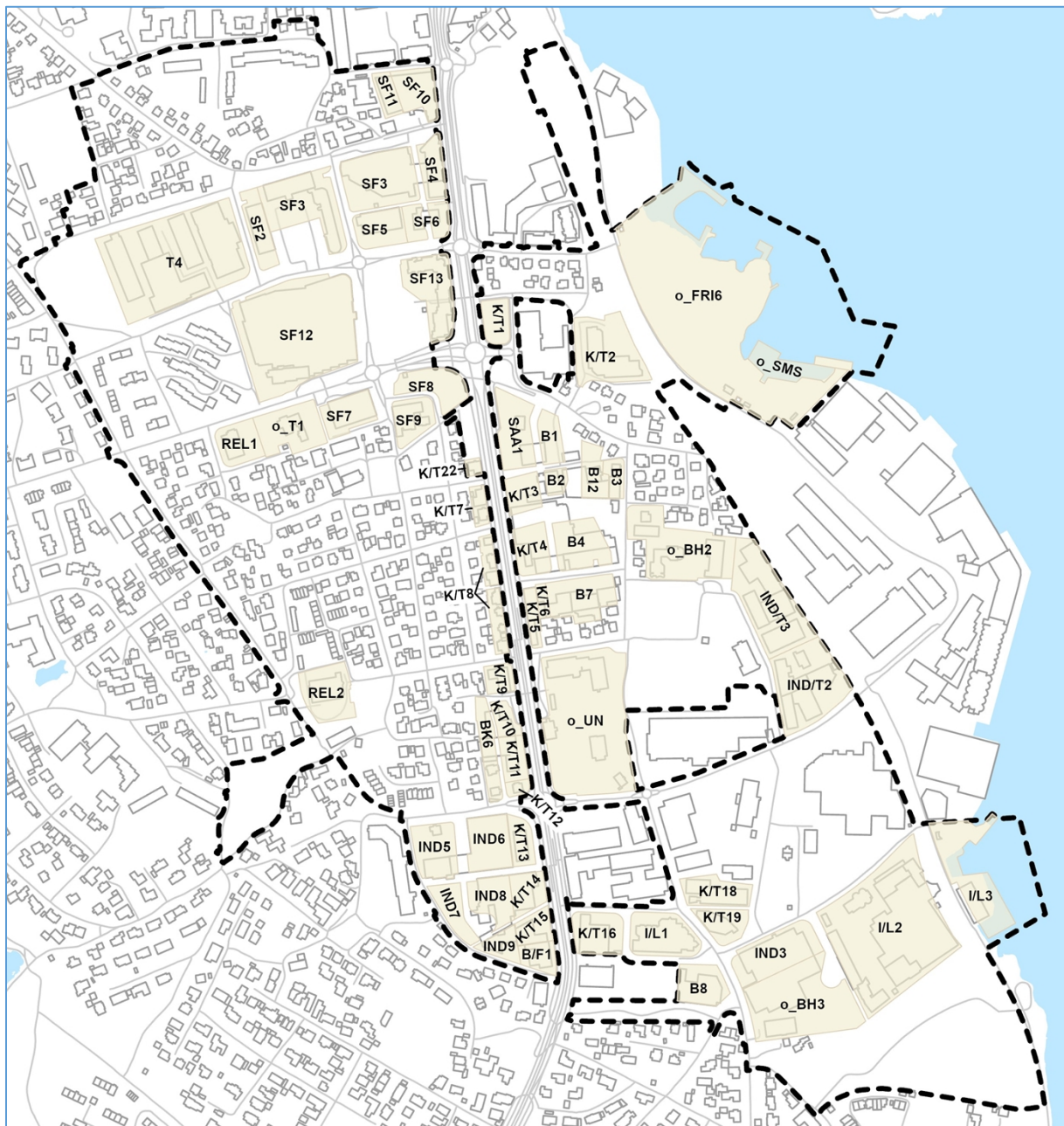
2.12 Rasfare

- a. Norges- vassdrags- og energidirektorat utarbeider nye aktsomhetskart som vil kunne «friskmelde» deler av kommunen fra 2024. Fram til disse foreligger må det gjøres sakkyndige vurderinger basert på et sett kriterier tilpasset tiltaket og hvilket område det gjelder, med bakgrunn i NVE sine veileder og aktsomhetskart.

3 Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides detaljregulering for følgende delfelt:



Temakart: Krav om detaljreguleringsplan

- b. I områder som skal inneholde bolig må det vurderes om eksisterende virksomheter kan være i konflikt med boligformål. Disse må avvikles før det kan etableres bolig. Alternativt må det redegjøres for avbøtende tiltak.
- c. Ved detaljregulering skal det utarbeides rammeplan for vann og avløp (VA-rammeplan) som skal være i henhold til områderegulering for Hillevåg sin VA-rammeplan datert 25.05.2023.

3.2 Kvalitet på lekeplasser, ballfelt og uteareal

- a. Hvis offentlige grøntarealer skal ligge på dekker, må dekket dimensjoneres til å tåle minst 1,2 m jordtykkelse for planting av vegetasjon og trær. I tillegg må det tåle møblering og ev. kjøring av driftskjøretøy.

3.3 Belysning

- a. I forbindelse med detaljplaner skal det utarbeides en prinsipplan for belysning.

4 Krav til felt som ikke kreves detaljregulert

4.1 Dokumentasjonskrav

4.1.1 Utomhusplan

- a. For delfeltene der det ikke er krav om detaljplan, skal det utarbeides utenomhusplan.
- b. Utenomhusplan skal foreligge ved byggetillatelse i målestokk 1:200 for det aktuelle arealet.
- c. Planen skal fastsette hovedbruk av arealene (lek, opphold, plantefelt, trafikkarealer for nødetater, gangforbindelser m.m.), høyder på terreng, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier.
- d. Det skal dokumenteres at krav til blågrønn faktor i kommuneplanen kan oppnås.
- e. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming.
- f. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak skal det også foreligge en detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for det aktuelle arealet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg.

4.1.2 VA Rammeplan

- a. VA-rammeplan skal utarbeides og legges ved i byggesak.
- b. Kravet gjedder ikke for på-/tilbygg under 100 m² BRA.

4.2 Boligbebyggelse BF1 – BF8

- a. Innenfor delfeltene kan det etableres småhusbebyggelse i form av eneboliger, kjedehus og/eller rekkehus med en underordnet leilighet per bolig.
- b. Det tillates inntil 35 % BYA, inkl. garasje og nødvendig biloppstillingsplass.

4.3 Boligbebyggelse B5, B6, BB1-3, BK1, BK3, BK4

- a. Feltene anses som ferdig utbygget.
- b. Utnyttelsesgraden er likt fotavtrykk definert som bebyggelse som inngår i planen.

4.4 Boligbebyggelse BF8-46, B5, B6, B11, BF37

- a. Bolighusets høyde fra gjennomsnittlig planert terreng til gesims må ikke overstige 5,0 meter. Grunnmurshøyde skal ikke overstige 0,5 meter. Takform skal være saltak med takvinkel minimum 30 grader.
- b. Utforming av bebyggelsene skal tilpasses omgivelsene slik at boligområdet får en harmonisk utforming.

- c. Ingen tomt må bygges ut med mer enn 40 %-BYA inklusiv nødvendig parkering (garasje og oppstillingsplass foran garasje).
- d. Garasje og bod skal ikke overstige 35 m² BRA og ikke har større mønehøyde enn 5 m. De kan settes inn mot nabogrense.
- e. Mot gate tillates gjerde inntil 0,8 m.

4.5 Boligbebyggelse BK2

- a. Området anses som ferdig utbygd, men påbygg kan tillates innenfor de bestemte høyder gitt i temakart og øvrige kvalitetskravene om sol og skygge fra til enhver tid gjeldende kommuneplan er fulgt opp.
- b. Ved utvidelse skal det brukes same takform som den eksisterende bygningen.
- c. Økning av antall boenheter tillates ikke.
- d. Endring av fasade på rekkehus tillates ikke uten at dette skjer som en samlet søknad om tiltak for hele rekken. Fasaden herunder plassering og størrelse på vindu, dører tilbygg og balkonger, og gjerde mot gate eller nabotomt, skal ha lik utforming for alle enheter.

4.6 Parkeringshus SAA2

- a. Innenfor delfeltet tillates det etablert parkeringshus med kontorbebyggelse.
- b. Parkeringshus er felles privat og skal dimensjoneres i tråd med § 2.9 Parkering. Resterende arealer kan brukes til kontorformål. Formålene skal være vertikalt delt.
- c. Parkering under bakken tillates ikke.
- a. Parkeringshuset skal oppføres med ordinære etasjehøyder på 4 m slik at hele eller deler av huset kan innredes til andre byggeformål.
- d. Det tillates bygging av inntil 5 000 m² BRA på eiendommene som er knyttet til parkeringshuset, før huset må etableres. I mellomtiden tillates det midlertidig bakkeparkering på IND3 for det antall plasser som p-norm viser.

4.7 Industri IND3, IND10

- a. Maks 20 % av området BRA tillates benyttet til kontorformål som er knyttet til de etablerte virksomhetene.
- b. Lager knyttet til virksomheten tillates.
- c. Plassering av energisentral tillates innenfor delfeltene.
- d. Utvendig lagring tillates bare i eget gårdsrom.
- e. Varelevering inkludert manøvreringsareal skal løses på egen grunn.
- f. Innenfor delfeltet IND10 tillates det 500 m² BRA detaljhandel knyttet til landbruksformål.
- g. Krav til søknad om byggetillatelse:
 - Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge ROS-analyse for etableringens spesifikke formål.
 - For næringsbebyggelse skal plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende bygges inn i bygninger eller avskjermes med innhegning tilpasset bygningenes øvrige fasader.

4.8 Kombinert formål K/I 1

- a. Lager knyttet til virksomheten tillates.
- b. Krav til søknad om byggetillatelse:
 - Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge ROS-analyse for etableringens spesifikke formål.
 - For næringsbebyggelse skal plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende bygges inn i bygninger eller avskjermes med innhegning tilpasset bygningenes øvrige fasader. Utelagring er ikke tillatt.

4.9 Industri IND10, K/I 1

- a. Kantiner og andre fellesarealer skal orientere seg mot parken på o_PA8.

4.10 Kombinert formål K/T17

- a. Maks 50 % av området BRA tillates benyttet til tjenesteyting.
- b. Maks 70 % av området BRA tillates benyttet til kontorformål.
- c. Krav til søknad om byggetillatelse:
 - Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge ROS-analyse for etableringens spesifikke formål.
 - For næringsbebyggelse skal plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende bygges inn i bygninger eller avskjermes med innhegning tilpasset bygningenes øvrige fasader. Utelagring er ikke tillatt.
- d. Tjenesteyting skal plasseres i første etasje.

5 Bestemmelser til arealformål

5.1 4.1 Bebyggelse og anlegg

5.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

5.1.1.1 Utnyttelse, BRA

- a. For å kunne benytte seg av maks BRA forutsettes at kvalitetskrav til solforhold, støy og uteoppholdsareal er tilfredsstillt og er dokumentert. For BRA skal det ikke regnes med følgende: sykkelparkering over eller under bakken, boder i underetasje.
- b. I blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 1 m² per leilighet til innvendige fellesarealer.

5.1.2 Boligbebyggelse B1-4, B7, B12

- a. Innenfor delfeltene skal det etableres en variasjon av rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b. I detaljplan skal det redegjøres for fordeling av bygningstypologi.

5.1.3 Sentrumsformål (SF 1-12)

5.1.3.1 Generelt

- a. Det tillates forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning. Der det er tillatt boligbebyggelse skal det også sikres utomhusarealer til boligbebyggelsen.
- b. Boligformål i 1. etasje tillates ikke.
- c. Innenfor Sentrumsformål skal detaljhandel fordeles i henhold til tabellen Handel.

Delfelt	Maks m ² BRA detaljhandel
SF1	2600
SF2	1650
SF3	4000
SF4	1250
SF5	1100
SF6	800
SF7	1500
SF8	900
SF9	1000
SF10	1450
SF11	750
SF12	21000
SF13	1800

Tabell Handel

- d. BRA til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine- og kontorareal. Areal til varelevering regnes ikke med.
- e. Dersom det ikke er spesifisert annet i planens bestemmelser, skal handel og tjenesteyting etableres primært i første etasje, med inngang fra torg og/eller tilstøtende gater.

5.1.3.2 Sentrumsområde SF3 og SF5

- a. I delfelt SF3 tillates det etablert boligbebyggelse.
- b. Midlertidige forbindelser gjennom området SF3 og SF5 skal sikres i anleggsperioden.

5.1.3.3 Sentrumsområde SF6

- a. Mobilitetspunktet skal etableres på SF6 mot Bussveien.
- b. Miljøstasjoner skal etableres i forbindelse med mobilitetspunkt.

5.1.3.4 Sentrumsområde SF10 og 11

- a. I feltene tillates det etablert boligbebyggelse.
- b. Det skal etableres en gjennomgang for gående og syklende fra torget i sør mot nord.
- c. Forbindelsen skal etableres som offentlig plassrom/torg. Midlertidige forbindelser gjennom området skal sikres i anleggsperioden.

5.1.3.5 Sentrumsområde SF12

- a. Hovedinngangen skal plasseres mot o_GG6.
- b. Andre innganger skal plasseres mot o_TO4.
- c. Parkering skal løses innenfor eksisterende p-anlegg.

5.1.3.6 Sentrumsområde SF13

- a. I feltet tillates det etablert boligbebyggelse.
- b. Parkering skal løses innenfor eksisterende p-anlegg.

5.1.4 Offentlig tjenesteyting REL1 or REL2

- a. I området tillates det forsamlingslokale for religionsutøvelse med tilhørende anlegg.

5.1.5 Offentlig og privat tjenesteyting o_T1

- a. I området tillates det angitte virksomheter helse-/omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, forsamlingslokale og annen offentlig tjenesteyting.

5.1.6 Offentlig tjenesteyting o_UN

- a. I området tillates det skole.
- b. Utnyttelse av eiendommen skal fastsettes i detaljplan.
- c. Eksisterende vegetasjon på tomten skal vurderes å brukes som naturlig element i skolens uteområde.

5.1.7 Offentlig tjenesteyting o_BH2 og o_BH3

- d. I området tillates det barnehage.
- e. Utnyttelse av eiendommen skal fastsettes i detaljplan.
- f. Eksisterende vegetasjon på tomten skal vurderes å brukes som naturlig element i skolens uteområde.

5.1.8 Pumpestasjon (Hamnevik)

- a. I delfeltet o_FRI6 tillates det 2 pumpestasjoner. Størrelsen og plassering avklares i detaljregulering for o_FRI6.

5.1.9 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - Slippanlegget o_FRI6

- a. Eksisterende slippanlegg inngår i planen. Ved fornying eller gjenoppbygging skal slippanlegget ha samme plassering.

5.1.10 Parkeringshus med mobilitetstjenester SAA1

- b. Innenfor delfeltet tillates det etablert parkeringshus med kontor.
- c. Parkeringshus som skal være offentlig tilgjengelig med plass til maksimum 200 p-plasser. Ved trinnvis utbygging skal dette fastsettes i detaljreguleringsplan.
- d. Parkering under bakken tillates ikke.
- e. Parkeringshuset skal oppføres med ordinære etasjehøyder (4 m) slik at hele eller deler av huset kan innredes til andre byggeformål.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

5.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.2.1.1 *Utforming*

- a. Alle offentlige trafikkanlegg skal utformes i samsvar med Gatenorm for Stavanger.
- b. Offentlige trafikkarealer skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer, som skal godkjennes av vegmyndigheten før tiltaket kan iverksettes.
- c. Sammen med den tekniske planen skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndighetene.
- d. Torg, gangveier og adkomster skal ha kjørebredder som ivaretar adkomst og nødvendige svingradier for brannbil.

5.2.1.2 *Kjørevei, gang- og sykkelvei, sykkelfelt, sykkelgate, fortau og gangvei*

- a. Det skal etableres en offentlig gangforbindelse gjennom planlagt torg o_TO4 til gangveg o_GG5. Gangforbindelsen kan delvis overbygges.

5.2.1.3 *Kjørbare torg, gang- og/eller sykkelveier:*

- a. Bergsagelveien 14A, 14B og 16 tillates å kjøre på o_GS3 mellom Vierveien og sine eiendommer.
- b. Bergsagelveien 21 tillates å kjøre på o_GS3 mellom Bergsagelveien og sin eiendom.
- c. Tonåsveien 6 tillates å kjøre på o_GG9
- d. Vårlibakken 6 tillates å kjøre på o_GS4.
- e. Vårlibakken 12, 14, 16, 18, 24A og 24B tillates å kjøre på o_GS4
- f. Veumveien 42B tillates å kjøre på o_GS1.
- g. Jarleveien 14, 15, 17, 18 og 20 tillates å kjøre på o_GS10.
- h. Mygeveien 21 og 36 tillates å kjøre på o_GT1.
- i. Parkering tillates ikke på disse veiene.

5.2.1.4 *Avkjørsler*

- a. Det tillates kun en avkjørsel per eiendom.
- b. Avkjørsler utformes normalt for personbil og det tillates en maksimal bredde på 4 meter. I industriområder og næringseiendommer vurderes økt bredde ved spesielle tekniske behov.

5.2.1.5 *Annen veigrunn - grøntareal (o_AVG)*

- a. Annen veigrunn – grøntareal omfatter offentlig veiareal og skal beplantes og gis et grønt preg.
- b. Arealet kan nyttes til følgende formål: belysning, vegteknisk infrastruktur, murer, voller, rekkverk, leskur, stabiliserende tiltak, grøfter og skjærings- og fyllingsskråninger.
- c. Det tillates kun etablert mindre tekniske bygg/installasjoner som ikke er i konflikt med frisiktsonen.

5.2.1.6 *Småbåthavn (o_SMS)*

- a. Det tillates etablert gjestebrygge med bølgebryter og flytebrygger i areal som er vist på plankartet.
- b. Gjestebryggen skal være offentlig tilgjengelig og skal betjene korttidsparkering for småbåter.
- c. Endelig utforming til o-SMS og lokalisering samt antall og utføring av p-plasser avklares i detaljplan knyttet til o_FRI6 (#6).

5.2.1.7 *Varelevering*

- a. Det tillates varelevering over torgarealer innenfor gitt tidsrom.

5.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.4 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

5.4.1 Offentlige friområder

- a. Det skal anlegges beplantningssoner og buffersoner mot bebyggelsen. Siktlinjer mot Gandsfjorden i grønnstruktur og gater skal ivaretas.

5.4.2 Grønnstruktur o_FRI6

- a. I grøntstrukturen og langs strandsonen skal det opparbeides turveier. Dimensjonering for kjøring med utrykningskjøretøy skal vurderes. Turveiene skal knytte sammen turvei langs Gandsfjorden med gang- og sykkelveinettet til undergang i Hamneveien og andre forbindelser.
- b. Arealene tilrettelegges med åpne, naturbaserte løsninger for håndtering av overvann ved flom og ved ekstremnedbør.
- c. I grønnstrukturen o_FRI6 tillates det å oppføre mindre servicebygg som kiosk, toaletter o.l. i friområdet med til sammen maks. 50 m² BRA.
- d. Begrenset antall HC-parkeringsplasser tillates ved adkomstvei ved adkomstvei o_KV50. Ordinære plasser til bilparkering tillates ikke.

5.4.3 Sentralt lekefelt

- a. Sentralt lekefelt (2000 m²) skal etableres som del av offentlig grønnstruktur o_PA3. Endelig plassering og evt. deling i flere mindre arealer avklares i landkapsplan. Avvik i samlet størrelse tillates ikke.

5.5 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

5.6 Kombinert bebyggelse K/B/A, B/F, I/L, K/T, SAA, I/T

5.6.1 Generelt

- a. I delfeltene der det er vist kombinert formål skal det redegjøres for fordeling av formålene i detaljreguleringsplan.
- b. I delfeltene der det tillates industri og lager m/tilhørende kontorlokaler tillates det detaljhandel i direkte tilknytning til egen produksjon med maks 50 m² BRA.

- c. Etablering av bruk som innebærer brann- eller eksplosjonsfare eller andre faremomenter tillates ikke.
- d. Tjenesteyting skal plasseres i 1. etasje og orientere seg mot offentlige arealer som vei, torg eller park.
- e. Utearealer som ikke skal brukes til parkering eller manøvrering skal beplantes.


5.6.1.1 *Kombinert bebyggelse IND/T1 og IND/T2*

- a. Dersom eiendommen disponeres til forsamlingslokale eller religionsutøvelse, tillates det å øke bebyggelsen med inntil 500 m².

5.6.1.2 *Fortetting*

- a. Innenfor hver sone vist i temakart «etableringssone handel» kan det etableres handel innenfor en til hver tid gjeldende kommuneplan. BRA til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine- og kontorareal. Areal til varelevering regnes ikke med.
- b. Handel skal plasseres ved veikryssene eller der torg møter Hillevågsveien i sonene.



-  - handel sone
-  - busstop

Temakart: Etableringssoner handel

5.6.1.3 *Kombinert bebyggelse industri/lager*

- b. Plassering av energisentral tillates.

6 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

6.1 Sikrings- og faresoner

6.1.1 Sikringssone. Frisikt H140

- a. I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

6.1.2 Sikringssone. Infrastruktur H190

- a. I sikringssonen tillates ikke inngrep, utfylling i vann eller annet, med mindre tiltaket er godkjent av Stavanger kommune ved ansvarlige for vann og avløp.

6.1.3 Faresone. Flomfare H320

- a. Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at sikkerheten mot flom og erosjon er ivaretatt. Det tillates ikke nyetablering av bebyggelse innenfor faresonen.
- b. Det er ikke tillatt å stenge undergangen der flomsone H320__3 går under jernbanen med tett port, eller på annen måte som hindrer vanngjennomstrømmingen.
- c. Flomsoner skal tilstrebes opparbeidet med naturbasert overvannshåndtering.

6.2 Bevaring naturmiljø

6.2.1 H560_1

- a. Eksisterende hage, inkludert trær skal bevares. Innenfor sonen tillates det ikke nybygg.

6.2.2 H560_2 og H560_5

- a. Eksisterende trerekke skal bevares.

6.2.3 H560_6

- a. Eksisterende hager, inkludert vegetasjon skal bevares. Innenfor sonen tillates det ikke nybygg.

6.2.4 H560_7 og H560_8

- a. Hager ut mot gateløpet skal bevares. Innenfor sonen tillates det ikke nybygg.

6.3 Bevaring kulturmiljø H570

6.3.1 Generell

- a. Eksisterende bebyggelse skal bevares og inngår i planen.
- b. Originale taktekkingsmaterialer, fasadekledning og bygningsdeler skal kun fornyes der det er nødvendig. Ved utskiftning av nyere bygningsdeler skal disse kopieres fra originaler (dersom kjent), og tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Kledning og listverk mm. skal ha samme dimensjoner, overflatebehandling og eventuell profilering som original kledning. Etterisolering som endrer bygningens ytre dimensjoner er ikke tillatt.
- c. Mindre tilbygg, endringer eller tilpasning til ny bruk kan godkjennes så lenge bygningens karakter opprettholdes. Alle byggearbeider som går ut over vanlig vedlikehold er søknadspliktige. Søknader skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

6.3.2 H570_4

- a. Innenfor hensynssone skal gangveien/adkomsten opparbeides i gruset utførelse, ikke asfalt.

6.3.3 H570_13

Bygningen kan flyttes innenfor delfelt o_UN.

6.3.4 H570_21

Bygningen kan flyttes innenfor delfelt o_BH2.

6.4 Trær regulert til bevaring

- a. Dersom trær regulert til bevaring må felles på grunn av alder eller sykdom, skal de erstattes av nye trær av samme sort.
- b. Før det utføres felling eller inngrep i rotsonen til trærne skal Stavanger kommune ved Idrett og utemiljø kontaktes.

6.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

- a. Krav om at området skal planlegges samlet:
 - Bestemmelsesområdet #6 (O_FRI6, o_SMS, bestemmelsesområdet utforming #4 (bro), o_KAI), o_FLV og o_FE2.
 - Bestemmelsesområdet # 7 (SF6)
 - Bestemmelsesområdet # 8 (SF1, SF2 og o_TO1, o_TO4)
 - Bestemmelsesområdet # 9 (IND5-9, K/T13-15/BF1 og o_TO7)

7 Bestemmelser til bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde for:

7.1.1 Utforming #1

- a. Innenfor område kan det etableres bygg i en etasje med publikumsrettet virksomhet som betjener parkens funksjon.

7.1.2 Utforming #2

- a. Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en offentlig forbindelse for fotgjengere og syklistene gjennom lokalsenterområdet i to retninger.
- b. Siktlinjen skal ivaretas.
- c. Innenfor sonen kan det etableres bygg i en etasje med publikumsrettet virksomhet.

7.1.3 Utforming #4

- a. Innenfor område kan det etableres gangbro over jernbanen.
- b. Utforming avklares i detaljplan for bestemmelsesområde #6 eller i egen detaljreguleringsplan.

7.1.4 Utforming #5

- a. Innenfor området kan det etableres friluftshus. Utforming og utnyttelse skal vurderes i detaljregulering for o_FRI6.

7.1.5 Utforming #10 og #11

- a. Det tillates etablering av inntil 6 siloer fordelt på områdene #10 og #11.

7.1.6 Utforming #12

- a. Innenfor området kan det etableres lagerbygg.

8 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

8.1 Tiltaksplan

- a. Rekkefølgetiltakene i tabellene nedenfor skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis tillatelse til igangsetting for ny bebyggelse innenfor gjeldende delfelt. Tiltakene er nærmere beskrevet i Tiltakskatalog for rekkefølgekrav, datert XXX (Kommentar: Utarbeides før sluttbehandling av planen).

Rekkefølgetiltak Hillevåg sentrum											
Felt	SF1	SF2	SF3	SF4	SF5	SF6	SF7	SF8	SF9	SF10	SF11
o_TO1	X	X									
o_TO2					X						
o_TO4	X	X									
o_TO6			X	X							
o_TO5										X	X
o_SK			X		X						
o_SA20			X		X						
o_F07			X		X						
o_F08			X		X						
o_FO (fortau rundt felt)							X	X	X		
o_F01	X										
o_F02			X								
o_F03										X	X
o_F04		X									
o_F05		X									
o_F06		X									
o_F07			X		X						
o_F08			X		X						
o_F09			X								
o_F010			X	X							
o_F011						X					
o_F012			X	X							
o_F015	X	X									

Felt	SF1	SF2	SF3	SF4	SF5	SF6	SF7	SF8	SF9	SF10	SF11
o_FO16			X		X						
o_FO17			X		X						
o_FO18			X		X						
o_FO22							X				
o_FO23			X		X						
o_GG3			X		X						
o_GG4				X		X					
o_GG6			X		X						
o_GG5	X										
o_GG7								X			
o_GG17			X		X						
o_GG28							X				
o_SA1			X		X						
o_SA2			X		X						
o_SA3					X						
o_SA4					X						
o_SA5			X		X						
o_SA6			X		X						
o_SA9			X		X						
o_KV3			X	X							
o_KV4			X	X		X					
o_KV5			X		X						
o_KV7			X		X						
o_KV8			X								
o_KV9					X						
o_KV10			X		X						
o_KV14							X				
o_KV15								X			
o_GT1	X	X	X		X						
o_AVG (rundt felt)							X				
o_AVG2			X		X						

Felt	SF1	SF2	SF3	SF4	SF5	SF6	SF7	SF8	SF9	SF10	SF11
o_AVG3								X			
o_AVG4									X		
o_PA1			X		X					X	X
o_PA15			X								
o_PA13	X	X									
o_AVG (rundt felt)	X	X									
o_BG	X		X	X						X	X
o_PP							X				
o_PA12										X	X
o_PA11										X	X
o_TV5										X	X
OPPGRADERING UNDERGANG FV.44/HAUGÅSVEIEN								X			

Rekkefølgekrav Hillevågsveien 97-103												
Felt	IND5	IND6	IND7	IND8	IND9	K/T13	K/T14	K/T15	B/F1	K/T10	K/T11	BF34
o_AVG (rundt felt)	X	X	X	X	X							
o_KV24	X	X	X		X	X			X			
o_KV25	X	X	X	X	X							
o_KV26	X	X	X	X	X							
o_TO7	X	X	X	X		X	X					
o_GG14	X											
o_GG29			X	X	X		X	X				
o_FO (rundt felt)	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
o_KV23										X	X	X
o_GS1										X	X	X

Rekkefølgekrav Kvaleberg													
Felt	K/T1	K/T2	SAA1	K/T3	K/T4	K/T5	K/T6	B1	B2	B12	B3	B4	B7
o_PA17/18/20	X	X											
o_PA19/21/22								X	X	X	X	X	X
o_PA3				X	X			X	X	X	X	X	X
o_PA14													X
o_TV1				X	X			X	X	X	X	X	X
o_FO (rundt felt)	X			X	X	X	X	X	X	X		X	X
o_GS3								X	X	X		X	X
o_TO8				X									
o_TO10				X	X								
o_KV29				X	X			X	X			X	X
GANGFELT OVER FV.44 I FORLENGELSE AV KØHLERSVEI				X	X								
NABOLAGSPARK KVALEBERG								X	X	X		X	X

Rekkefølgekrav Næringsområder Sandvikveien/Sjøhagen																
Felt	IND/T1	IND/T2	K/T16	I/L1	B8	K/I1	K/T17	K/T18	K/T19	IND10	IND3	SAA2	IND4	o_BH3	I/L2	I/L3
o_AVG (rundt felt)	X	X												X		
o_AVG (snusirkel i o_KV32)	X	X														
o_FRI14					X											
o_PA5				X	X		X	X	X				X			
o_PA6				X	X		X	X	X				X			
o_PA7				X	X		X	X	X				X			
o_PA8										X	X					
o_PA9				X	X		X	X	X				X			
o_PA26						X										
o_TV8														X	X	
o_GS18						X										
o_GS14						X										
o_GG20						X	X									
o_GG22						X										X
o_FO (rundt felt)	X	X	X	X	X											
o_FO24						X										
o_FO29							X									
o_FO30									X							
o_FO25										X						
o_FO26										X						
o_FO27											X					

Felt	IND/T1	IND/T2	K/T16	I/L1	B8	K/I1	K/T17	K/T18	K/T19	IND10	IND3	SAA2	IND4	o_BH3	I/L2	I/L3
o_FO28											X					
o_FO31											X					
o_KV32	X	X														
o_KV33						X	X	X	X	X	X					
o_KV35											X		X		X	
o_KV36														X		
o_KV37			X	X	X											
o_KV38				X	X		X	X	X				X			

8.2 Infrastruktur

- a. Infrastruktur som detaljreguleres skal ferdigstilles samtidig med utbyggingen av hvert delfelt.
- b. Det skal alltid være sammenhengende og trafikk sikre gang- og sykkel forbindelser til viktige målepunkt både i anleggsfase, midlertidig og ferdig utbygd situasjon.
- c. Opparbeidelse av gater skal skje i tråd med overordnet landskapsplan.

8.3 Parkering

- a. Før det kan gis byggetillatelse innenfor det enkelte delfelt skal det være etablert parkering i henhold til bestemmelsene i § 2.9.

8.4 Rekkefølge SAA1

- a. En tilstrekkelig andel av parkeringsplassene må være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis for boliger i felt B1-4, B12 og SF5, 10.
- b. Eksisterende p-plass i Flintegata på o_PA23 skal opparbeides til park når p-anlegg SAA1 åpnes.

8.5 Skole/barnehage

- a. Det skal dokumenteres at det er tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet ved innsending av byggesøknad.

8.6 Massehåndtering og miljøtekniske undersøkelser

- a. Det skal gjennomføres miljøundersøkelse av forurenset havbunn og gjøres målinger som dokumenterer akseptabel badevannskvalitet før det kan tilrettelegges for badeplass. Nødvendige tiltak skal være gjennomført før badeplassen kan etableres.

8.7 VA / Pumpestasjon

- a. Pumpestasjon o_VA1 og o_VA2 med tilhørende ledningsnett skal oppgraderes før det etableres ny bebyggelse i den enkelte stasjons nedbørsfelt.
- b. Før utbygging i delfelt som belaster overvannsutslipp ved Hamnevikka må kapasitet på eksisterende utløpsledning til sjø kontrolleres og eventuelle tiltak for å utbedre utløpsledningens kapasitet iverksettes.

9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Plankart datert 09.02.24
2. Temakart: Krav om detaljreguleringsplan, datert 21.02.24
2. Temakart: Høyder, datert 21.02.24
3. Temakart: Handel, datert 21.02.24
5. VA-rammeplan, datert 25.05.23
6. Kvalitetsprogram, datert
7. Landskapsplan inkl. Landskapsstrategi, (utarbeides innen 2. gangsbehandling)
