

VEDTATT

av Stavanger bystyre 18.12.2023
i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12

Bestemmelser for

Plan nr. 2786. Detaljregulering for Tanke Svilands gate 30-36

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 18.12.2023 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

1 PLANENS HENSIKT

Formålet med planforslaget er å legge til rette for to næringsbygg med inntil 6 etasjer, med kombinert formål industri/kontor. I nordvestre del av planområdet skal eksisterende bygg videreføres, i sørøstre del skal det etableres et nytt bygg, der konstruksjon og dekker i eksisterende bygg i stor grad skal gjenbrukes.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

2.1 Universell utforming

Bygg- og utearealer skal være universelt utformet, og tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

2.2 Blågrønn faktor

Blågrønne løsninger skal støtte opp om effektiv overvannshåndtering, naturmangfold, klimatilpasning og bidra til gode uteromsopplevelser.

For felt K/I1-2 med tilliggende felles utearealer, skal det samlet oppnås blågrønn faktor 0,4 eller bedre.

2.3 Estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming og utbygging legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

2.4 Overvann

Flomveier skal sikres i samsvar med VA-rammeplan. Planforslaget skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem. Overvann fra planområdet skal håndteres lokalt i tråd med VA-rammeplan.

2.5 Miljøoppfølging

Tiltak innenfor planområdet skal ikke bidra til spredning av uønska plantearter. Rene gravemasser skal gjenbrukes innen planområdet. Ev. ren overskuddsmasse skal leveres til gjenbruk ved mottak som er godkjent.

2.6 Anleggsperioden

Tiltaksplan for trær

Tiltak for å unngå skade på trær, som beskrevet i tiltaksplan datert 14.02.2023, skal iverksettes i anleggsperioden. Arborist skal delta i hele prosessen, fra detaljprosjektering til byggefase.

Gjennomføringsplan

Det skal utarbeides en gjennomføringsplan for anleggsperioden som bl.a. skal vise midlertidige og eventuelle permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomst, varelevering, og sykkel- og gangforbindelser.

Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivarettatt og beskrive avbøtende tiltak.

Gjennomføringsplanen skal vektlegge effektive faser som gir så liten innvirkning på overordnet vegnett som mulig, og at arbeidene koordineres med fremføring av fjernvarme.

Støy

For sanerings-, bygg-, og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kap.6 i T1442/21.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) - fellesbestemmelser

Tekniske planer for samferdselsanlegg

Trafikkanlegg skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer. Tiltak som berører fv4570 skal ha tegningsgrunnlag i tråd med håndbok R700. Tekniske planer for kommunale anlegg skal være i tråd med gatenormen.

Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndighetene.

Utomhusplan

Det skal utarbeides detaljerte utomhusplaner i målestokk 1:200 i henhold til gjeldende norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland, for følgende arealer:

- K/I1-2, f_GT1-2 og f_TO
- o_PA1, o_PA2, o_PA4 og o_GG2-o_GG3.

Utomhusplanen skal vise terrengbearbeidelse, forstøtningsmurer, kotehøyder, beplantning, skilting, vannavrenning, sykkelparkering og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer.

3.1.1 Kombinert formål; Forretning/kontor/tjenesteyting – felt K/I1 og K/I2

3.1.1.1 Formål

Innenfor K/I1 og K/I2 tillates det etablert kontor og industri. Det tillates undervisning og kursvirksomhet knyttet til virksomheten.

Nettstasjon kan plasseres i bygg innenfor planområdet, eller i tiliggende fjellhall, sør for planområdet. Nettstasjon skal etableres på bakkenivå med tilfredsstillende ventilasjonsforhold, og direkte adkomst hele døgnet for stor lastebil.

3.1.1.2 *Utnyttelse og høyder*

Det tillates maks 21 500 m² BRA innenfor K/I1-2, hvorav maks 2 000 m² BRA kan være industri.

Maks gesimshøyder er angitt på plankartet som kotehøyde. Det tillates etablert takterrasse på deler av 4. og 5. etasje.

Solcelleanlegg kan etableres på tak maksimalt 2 meter over maksimal gesimshøyde. Solcelleanlegg skal være tilbaketrukket fra fasadeliv med minimum 1 meter.

3.1.1.3 *Parkering*

Det skal settes av minst 1,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100m² BRA innenfor eller i tilknytning til felt K/I1-2. Minst 10% av sykkelparkeringsplassene skal etableres som gjesteparkering i tilknytning til inngangspartier. Øvrige parkeringsplasser for sykkel skal etableres i låsbart, felles sykkelanlegg internt i bygg eller parkeringsanlegg, med adkomst fra Tanke Svilands gate og Seehusens gate. Minst 50 sykkelparkeringsplasser skal ha adkomst fra Seehusens gate. Parkeringsplasser for sykkel skal kunne nås uten bruk av heis. Minst 5% av sykkelparkeringsplassene skal være tilrettelagt for lastesykler.

I eksisterende fjellhall skal det tilrettelegges for 10 HC plasser for bil, nærmest mulig utgangen.

3.1.1.4 *Energiløsninger*

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål i henhold til den til enhver tid gjeldende TEK.

Byggverk innenfor felt K/I1 og K/I2 skal tilknyttes fjernvarme, med mindre det kan dokumenteres alternative energiløsninger som energi- og miljømessig er tilsvarende eller bedre. Innenfor K/I1 tillates eksisterende energiløsninger videreført inntil ev. større ombygginger eller renovering av bebyggelsen gjennomføres.

3.1.1.5 *Renovasjon og varelevering*

Renovasjon og varelevering for K/I2 skal skje fra oppstillingsplass innen felt f_GT2, jf. bestemmelse 3.2.4. Renovasjon og varelevering for K/I1 tillates fra f_GT2 og fra o_KV2; Christen Tranes gate.

3.1.1.6 *Estetikk og utforming*

- Volum:** Nytt bygningsvolum skal tilpasses gjenværende bebyggelse med intrukne partier for å skape plassrom og tydelige innganger. Eksisterende dekker og søyler prioriteres ombrukt.
- Tak:** Bebyggelsen skal ha flatt tak. Det tillates innslag av skrå tak for overlys og på mindre bygningsdeler. Minimum 350 m² av takflaten skal opparbeides som grønt tak.
- Materialer:** Hovedmateriale i nye fasader skal være glass, som tilpasses eksisterende dekker og struktur. Det tillates tre, betong og stål knyttet til bærekonstruksjonene.

Fasader: Fasader skal være utformet som aktive fasader i etasjer med tilliggende gateplan, der glasspartier skal være åpne for utsyn og innsyn til innvendig ombruk og aktivitet.

Innenfor K/I1 skal eksisterende bebyggelse videreføres. Det tillates mindre endringer i fasadeutforming og uttrykk. Mot GT1 tillates ny fasade med ny utforming, i forbindelse med etablering av GT1. Ved ev. gjenoppbygging innenfor K/I1 gjelder rammer fastsatt i planen.

3.1.1.7 Utforming mot o_FO4

Arealer mellom bygg og formålsgrænse mot o_FO4, skal opparbeides med smågatestein.

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

3.2.1 Offentlig kjøreveg – felt o_KV1 og o_KV2

o_KV1 og o_KV2 skal sikre eksisterende offentlig vegnett. o_KV1 og o_KV2 skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende vegnorm.

3.2.2 Offentlig veg – felt o_V1, o_V2 og o_V3

O_V1-3 skal opparbeides som sykkelprioritert gate.

3.2.3 Offentlig fortau - felt o_FO1 - o_FO11

o_FO1 – o_FO11 skal sikre eksisterende offentlig gangvegnett. Fortau skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende vegnorm.

3.2.4 Felles gatetun – felt f_GT1 og f_GT2

Innenfor f_GT1-2 tillates det etablert sykkelparkeringsplasser. Arealene skal ikke opparbeides med asfalt

Eksisterende bebyggelse under f_GT1 videreføres. Det skal etableres en gangforbindelse/trapp gjennom f_GT1, mellom o_FO4 og o_FO5.

f_GT2 skal etableres med permeabelt dekke, og ha oppstillingsplass for renovasjon og varelevering for K/I1-K/I2. Avfallsbeholdere tillates ikke oppbevart utendørs, men skal trilles ut ved henting. Det tillates kun varelevering på dagtid før kl.17, innenfor et begrenset tidsrom. Dette skal sikres i skiltplan.

3.2.5 Felles torg – felt f_TO

Innenfor f_TO tillates det etablert sykkelparkeringsplasser. F_TO tillates ikke opparbeidet med asfalt. F_TO og o_GG3 skal ha en estetisk enhetlig utforming.

3.2.6 Offentlig gangveg - felt o_GG1 - o_GG3

O_GG1, o_GG2 og o_GG3 er offentlige gangveger tilknyttet offentlig park.

Formålsgrænser til offentlige gangveger o_GG1 og o_GG2 kan avvikes med +/- 0,5 meter. Gangveger skal opparbeides med fast dekke og med minste bredde på 2 meter.

Ved opparbeidelse og utforming av o_GG2, skal eksisterende trær innenfor O_PA2 hensyntas, i tråd med tiltaksplan.

Innenfor o_GG3 skal det etableres trapp. Utforming av o_GG3 må ses i sammenheng med f_TO. Det skal tilstrebes å oppnå et enhetlig uttrykk når det gjelder materialitet og estetikk. Det tillates etablert sittebenker innenfor feltet, når disse ikke er til hinder for ferdsel.

3.2.7 Offentlig sykkelveg/felt – felt o_SA1 - o_SA5

o_SA1-o_SA5 skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende teknisk vegnorm.

3.2.8 Offentlig annen veggrunn – grøntareal – felt o_AVG1-o_AVG9

o_AVG1-o_AVG9 skal ha beplantning tilpasset underliggende teknisk infrastruktur

3.2.9 Holdeplass - felt o_HPP

o_HPP skal sikre offentlig holdeplass for buss. Holdeplassen skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende kommunalteknisk vegnorm.

3.2.10 Offentlig parkering – felt o_P

Innenfor felt o_P skal det etableres 6 parkeringsplasser. Minst to av parkeringsplassene skal settes av til bevegelseshemmede.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Offentlig park – felt o_PA1-o_PA8

o_PA1-o_PA8 skal sikre offentlig park med tilhørende leke- og oppholdsfunksjoner. Eksisterende trær skal bevares iht. plankart.

Felt o_PA1 skal opparbeides som en utvidelse av parken. Ved ny beplantning skal biodiversitet vektlegges. Vegetasjonen skal sikres gode vekst- og livsbetingelser. Reposer i tilliggende trapp i felt o_GG3 kan videreføres inn i felt o_PA1.

Det tillates støttemur/terrengmur innenfor o_PA1, o_PA2 og o_PA4, for å kunne føre o_GG2 trinnfritt ned mot fortau i Tanke Svilands gate. Støttemur/terrengmur kan ha en makshøyde på inntil 2 meter.

Foruten de nevnte tiltakene, skal o_PA1-o_PA8 videreføres iht. dagens situasjon.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 Hensynssone frisikt H140_1 - 3

Innenfor hensynssoner for frisikt skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veiens nivå. Det tillates enstammede trær innenfor frisiktsoner.

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Bestemmelsesområde #1, #2, #7 og #8

Innenfor bestemmelsesområde #1, #2, #7 og #8 tillates bygningsdeler å krage ut over byggegrensen til K/I1 og K/I2 fra og med 2. etasje. Innenfor bestemmelsesområde #1, skal fri høyde under utkragende bygningsdeler være minst 2,2 meter. Innenfor bestemmelsesområde #2, #7 og #8, skal fri høyde under utkragende bygningsdeler være minst 4 meter.

5.2 Bestemmelsesområde #3, #4, #5 og #9

Innenfor bestemmelsesområdet #3, #4, #5 og #9 tillates bebyggelse under bakkeplan i form av tunnel som forbinder felt K/I2 og eksisterende parkeringsanlegg ved sørvestlig plangrense. Tunnel må ikke være til hinder for teknisk infrastruktur. Tunnelene må dimensjoneres i henhold til gjeldende gatenorm og det må sikres at overdekningen er iht. til gjeldende gatenorm.

For bestemmelsesområde #3, #4 og #5 tillates tunnelene anlagt mellom kote +35 og +40.

For bestemmelsesområde #9 tillates tunnelen anlagt mellom kote +37 og +42.

5.3 Bestemmelsesområde #6

Innenfor bestemmelsesområdet #6 tillates bebyggelse under bakkeplan.

5.4 Bestemmelsesområde #10 og #11.

Innenfor bestemmelsesområde #10 kan det etableres nytt fotgjengerfelt til erstatning for dagens kryssing lenger øst. Ved slik flytting av fotgjengerfeltet, skal areal i bestemmelsesområde #11 beplantes.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse innen felt K/I1-K/I2 må følgende være ferdig utarbeidet

- Dokumentasjon for blågrønn faktor på minimum 0,4 for feltene K/I 1 og 2 og tilhørende fellesareal
- Gjennomføringsplan for anleggsfasen

6.2 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse innen felt K/I1-K/I2 må følgende foreligge:

- Geoteknisk undersøkelse. Eventuelle føringer og avbøtende tiltak skal følges ved grave- og byggearbeider i planområdet.
- Tiltaksplan for trær

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører veganlegg tilknyttet felt K/I1-K/I2 må følgende foreligge og ha vært til gjennomsyn hos relevant myndighet:

- Tekniske planer og skiltplaner for alle veganlegg (kommunen/fylkeskommunen)
- Gjennomføringsavtale med Rogaland fylkeskommune for tiltak som berører fv4570
- Detaljert utomhusplan i målestokk 1:200
-

6.3 Før brukstillatelse

Før det kan gis brukstillatelse innen felt K/I1-K/I2 skal følgende være etablert/ferdig opparbeidet:

- 10 HC-parkeringsplasser i fjellhallen som ligger rett sør for planområdet, nærmest mulig inngangsparti fra f_GT1.
- f_GT1 og f_GT2; Felles gatetun
- f_TO; Felles torg
- o_GG2 og o_GG3; Offentlige gangveger
- o_FO4, o_FO5 og o_FO6; Offentlige fortau
- o_V2; Offentlig veg
- o_SA1; Offentlig sykkelfelt
- o_AVG8 og o_AVG9; Offentlig annen veggrunn
- o_P; Offentlig parkering
- o_PA1; Offentlig park

DOKUMENTER SOM GI JURIDISK VIRKNING I BESTEMMELSENE

Tiltaksplan for bevaring av trær datert 14.02.2023

VA-rammeplan datert 07.11.2023