

VEDTATT

av Stavanger bystyre 20.11.2023
i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12

Bestemmelser for

Plan 2807. Detaljregulering for Køhlerlåven, Hillevåg kommunedel

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 20.06.2022 i medhold av plan- og bygningsloven § 12.12.

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for kombinert formål bolig og tjenesteyting samtidig som Køhlerlåvens karakter og kulturmiljø opprettholdes i størst mulig grad.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

Estetikk

Uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet og skal være varig, tidløst og funksjonelt.

Terrengbehandling

Det tillates forstøtningsmurer med maks høyde 2,5m. Ved detaljprosjektering tillates forstøtningsmurer endret til skråning eller en kombinasjon av skråning og forstøtningsmur.

2.2 Utomhusplan

2.2.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer innenfor planområdet. Planen skal fastsette hovedbruk av arealene (lek, opphold, beplantning, gangforbindelser, terrengbearbeiding, materialbruk, parkering for bil og sykkel, beplantning, renovasjon, lekeutstyr og andre faste elementer, fortau, mm).

Utomhusplanen skal ha vært til gjennomsyn før rammetillatelse gis.

2.2.2 Teknisk utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomst, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle kommunens norm for utomhusanlegg, være i samsvar med godkjent VA-rammeplan og illustrasjonshefte datert 03.02.2023.

2.3 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal være minimum 0,68.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Dokumentasjonskrav (felt B/T)

- a) Før rammetillatelse kan gis skal planer/tiltak som berører Køhlerlåven forelegges byantikvaren til uttalelse.
- b) Før rammetillatelse kan gis skal det avklares om det er behov for fasadetiltak for å ivareta støykrav. Løsning for eventuelle tiltak skal avklares i samråd med Byantikvar.
- c) Før igangsettingstillatelse kan gis skal tekniske planer for parkområder og gangveier godkjennes av Stavanger kommune.
- d) Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. Forurensningsforskriften del 1, kap.2.

3.1.2 Bolig og tjenesteyting (felt B/T)

- a) Felt B/T kan inneholde bolig, og- eller tjenesteyting. Tjenesteyting er begrenset til forsamlingslokale/møtelokale og bevertning, og tillates etablert i kjeller.
- b) Felt B/T tillates bebygd med inntil 16 boenheter. Boenhetene skal være gjennomgående.
- c) Tjenesteyting kan ha en utnyttelse på inntil 450 m² BRA.
- d) Eksisterende bygg inngår i planen, og utgjør tillatt utnyttelse. Dagens bygg innenfor felt B/T skal bevares. Se § 4.2. Det tillates ikke påbygg eller tilbygg på eksisterende bygg. Mønehøyde kan justeres med inntil 0,3 m på grunn av nødvendige endringer i takkonstruksjonen.
- e) Det tillates endring av vindusstørrelser, inngangsparti og kjellerinngang så lenge Køhlerlåvens karakter opprettholdes. Det tillates inngrep i takflaten i form av takopplett og takvindu for å sikre tilstrekkelig lysinnfall til bolig.
- f) Det tillates oppført fransk balkong i fasade mot øst hvor det tidligere har vært større dør- eller vindusåpninger.
- g) Bod tillates oppført i kjeller.
- h) Det tillates ikke levegger eller hekk langs fasader.
- i) Det skal sikres et tre meter bredt felt langs Køhlerlåvens vestlige fasade, skiferdekke, som skal benyttes til inngangsparti for boenhetene, samt ivareta låvens sammenhengende uttrykk. Det tillates ikke gjerder og levegger her.
- j) Takopplett tillates med maks kotehøyde på 28,5 m.
- k) Takopplettene tillates trukket inn inntil 2,2 m fra ytre fasadeliv for å sikre privat uteoppholdsareal.
- l) Minste avstand mellom takopplettene skal være 4 m. Det tillates maks 16 takopplett.
- m) Takopplett skal ha buet form. Fargebruk for takopplett skal samsvare med taktekkingsmateriale.
- n) Det tillates ikke rekkverk, kun håndløper langs takkant ved opplett.
- o) Det tillates takutstikk inntil 1 m utover f_PP og o_FO.
- p) Renovasjon for felt B/T løses i felt f_R i plan 2500 Detaljregulering for Hillevågsveien 17.

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

3.2.1 Kjøreveg (o_KV, f_KV)

- a) o_KV er offentlig vegareal.
- b) f_KV er felles for felt B/T.

3.2.2 Fortau (o_FO)

- a) o_FO er offentlig fortau.

3.2.3 Gangveg (o_GG1, f_GG1, f_GG2, f_GG3, f_GG4)

- a) o_GG1 er offentlig gangveg.
- b) f_GG1, f_GG3 og f_GG4 er felles gangveg til felt B/T.
- c) f_GG2 er felles gangveg til bolig i 2 etasje i felt B/T.

3.2.4 Parkeringsplasser, (felt f_PP1, f_PP2, f_PP3, f_PP4)

- a) f_PP1 er felles parkeringsplasser for bil for bolig i felt B/T.
Det skal legges til rette for 10 parkeringsplasser for bil inkludert en HC-parkeringsplass.
- b) f_PP2, f_PP3 og f_PP4 er felles parkeringsplasser for sykkel for felt B/T.
Det skal legges til rette for min. 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet, og min. 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA forretning/ tjenesteyting. Sykkelparkering skal løses under tak. 5% av sykkelplassene settes av til gjesteparkering. Min. 5% av alle sykkelparkeringsplasser skal tilrettelegges for lastesykler. Min. 1 av sykkelparkeringsplasser pr. boenhet skal være for lastesykkel. All sykkelparkering i planen skal opparbeides etter beste praksis fra Stavanger kommunes Sykkelparkeringsveileder.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Park (felt o_PA1, o_PA2, o_PA3, o_PA4, o_PA5 og o_PA6)

- a) Parkområdene o_PA1, o_PA2 og o_PA5 skal være offentlig tilgjengelige.
- b) f_PA1, f_PA3, f_PA4 og f_PA6 er felles for felt B/T.
- c) Områdene skal opparbeides iht. utomhusplan. Nye parkelementer skal ta hensyn til eksisterende parkanlegg og det skal vies særlig oppmerksomhet både i planlegging og gjennomføring av gode tilpasninger og overganger mellom nytt og gammelt.
- d) Parken skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset for alle aldersgrupper og brukere med ulike funksjonsnivå. Arealene skal ikke gjerdes inn.
- e) Parkens materialbruk skal tilpasses områdets kulturhistoriske bebyggelse og områdets særpregede miljø.
- f) Det tillates oppført murer i parkareal med maks høyde 2,5 m.
- g) Det skal i o_PA1 avsettes areal til nærmøteplass iht. krav i kommuneplan for Stavanger kommune. Nærmøteplass skal fremstå som en integrert del av parken.
- h) Det skal i o_PA1, o_PA2 og o_PA5 plantes trær langs Cecilie Tvedts gate.
- i) Det skal sikres forbindelse fra f_PP1 via o_PA3 til innganger langs Køhlerlåvens fasade.
- j) Det skal etableres oppholdssone med sitteplasser i f_PA4.

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

4.1 Frisikt (H140)

- a) Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt fra 0,5 meters høyde over tilstøtende vegers nivå.

4.2 Bevaring kulturmiljø (H570_1)

- a) Bygningen kan ikke rives. Køhlerlåvens karakter skal opprettholdes, og opprinnelig fasade skal bevares i størst mulig grad. Fasaden skal ikke deles opp, men i størst mulig grad oppfattes som ett bygg. Det tillates etablering av innganger til boenhetene i fasade mot vest.
- b) Takflate skal ha takteking i tegl med panner som er enkelt krommet tilsvarende "gamle Sandnes panner". Ny takteking skal være i farger som harmonerer med eksisterende takpanner.
- c) Dersom bygningsdeler, bygningsdetaljer eller materialer, skal skiftes ut, skal det tilstrebes original utførelse eller slik at Køhlerlåvens karakter opprettholdes.
- d) Det tillates riving av nordre del av låven som vist i plankart.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

- a) Det skal innenfor bestemmelsesområde #1 etableres en gangveg gjennom nærmøteplass som bidrar til å styrke offentlig grønnstruktur langs Cecilie Tvedts gate.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før bebyggelse tas i bruk

Før brukstillatelse kan gis for felt B/T skal områder for o_PA1, o_PA2, f_PA1, o_PA3, f_PA4, o_PA5, f_PA6, f_PP1, f_PP2, f_PP3, f_PP4, f_GG1, f_GG2, f_GG3, f_GG4, f_KV og o_FO være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Illustrasjonshefte datert 03.02.2023.