



Kommuneplan for Stavanger 2019 – 2034

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt versjon, i henhold til bystyrets vedtak av 9. desember 2019

Innledning	3
Revidert byutviklingsstrategi for Stavanger	3
Byutviklingsstrategien skal differensiere og prioritere	4
1 Generelle bestemmelser og retningslinjer	6
1.1 Bestemmelser om krav til regulering (pbl § 11-9, punkt 1)	6
1.2 Bestemmelser om dokumentasjonskrav for virkning på omgivelser (pbl § 11-9 punkt 8)	6
1.3 Bestemmelse om konsekvenser for naturmangfold (pbl § 11.9 punkt 6)	6
1.4 <i>Retningslinjer om byutviklingsstrategi og gjennomføringsområder</i>	6
1.5 <i>Retningslinjer om utnyttelsesgrad og byggehøyder (pbl § 11-9 punkt 5)</i>	8
1.6 <i>Retningslinjer om boligstørrelser (pbl § 11-9 punkt 5)</i>	9
1.7 <i>Retningslinjer om lokalisering av virksomheter</i>	10
1.8 Bestemmelser om hensyn til samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 punkt 5)	10
1.9 <i>Retningslinje om hensyn til samfunnssikkerhet</i>	10
1.10 Bestemmelse om innhold i utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 punkt 2)	10
1.11 Retningslinje om innhold i utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 punkt 2)	11
1.12 Bestemmelser om rekkefølgekrav (pbl § 11-9 punkt 4)	11
1.13 Retningslinjer om rekkefølgekrav	11
1.14 Bestemmelse om universell utforming (pbl § 11-9 punkt 5)	11
1.15 Bestemmelser og retningslinjer om uteareal/lekeareal (pbl § 11-9 punkt 5)	12
1.16 <i>Retningslinjer om blågrønn faktor ved regulering</i>	14
1.17 Bestemmelser og retningslinjer for parkering (pbl § 11-9 punkt 5)	16
1.18 Bestemmelser og retningslinjer om støy (pbl § 11-9 punkt 6)	17
1.19 <i>Retningslinjer om luftkvalitet (pbl § 11-9 punkt 6)</i>	17
1.20 Bestemmelser og retningslinjer om miljøprofil ved nybygg (pbl § 11-9 punkt 6)	18
1.21 Bestemmelser og retningslinjer om antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett (pbl § 11-9 punkt 6)	18
1.22 Bestemmelser om verdifulle kulturlandskap (LNF-områder og Friområder) (pbl § 11-9 punkt 6, 7)	18
1.23 Bestemmelser om freda kulturminner (pbl § 11-9, punkt 7)	19
1.24 Bestemmelser om løsninger for overvann, vannforsyning, avløp, (pbl § 11-9 punkt 3)	19
1.25 Bestemmelser om mobilitetsplan (pbl § 11-9 punkt 8)	19
1.26 Bestemmelser og retningslinjer for massehåndtering (pbl § 11-9 punkt 8)	20
1.27 Bestemmelser om skilt- og reklameinnretninger	20

2	Tematiske bestemmelser og retningslinjer	24
2.1	Bestemmelser og retningslinjer om tiltak unntatt fra plankrav (pbl § 11-10 punkt 1)	24
2.2	Bebyggelse og anlegg	24
2.3	Samferdsel og teknisk infrastruktur.....	29
2.4	Grønnstruktur	31
2.5	LNF-områder	32
3	Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner	34
3.1	Bestemmelser og retningslinjer til sikrings-, støy og faresoner (pbl § 11-8 a).....	34
3.2	Bestemmelser hensynssone infrastrukturkrav (pbl §§ 11-8 b og 11-9 punkt 3).....	37
3.3	<i>Retningslinjer til hensynssoner for grønnstruktur, landskap, natur- og kulturmiljø (pbl § 11-8 c).....</i>	37
3.4	Bestemmelser for båndlagte områder (pbl § 11-8 d).....	39
3.5	Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner for felles planlegging og hensynssoner omforming (pbl § 11-8 e).....	40

Innledning

Revidert byutviklingsstrategi for Stavanger

Stavangers byutvikling skal legge grunnlaget for et kortreist hverdagsliv. Dette vil vi oppnå ved å forsterke urbane kvaliteter og sikre vekst innenfor det sentrale Stavanger.

Byutviklingen skal bygge opp under Stavangers unike særpreg og bidra til en bærekraftig by med et langsiktig utviklingspotensial.

I arbeidet med en ny byutviklingsstrategi for Stavanger vektlegges det kortreiste hverdagslivet. I dette ligger å kunne nå de daglige gjøremålene innenfor gang- og sykkelavstander fra bolig, eller med korte avstander til holdeplasser innenfor byens kollektive transportsystemer. Et kortreist hverdagsliv legger grunnlaget for å styrke byens urbane kvaliteter og attraksjoner og skal bidra til utviklingen av en mangfoldig by med folkeliv og allsidige aktiviteter. Som ledd i dette er det viktig at det i alle utviklingsområdene legges til rette for gode boliger for alle, i trygge bomiljø, som blant annet er viktig for å tiltrekke seg barnefamilier.

Det kortreiste hverdagslivet er et vesentlig bidrag i innsatsen for å lykkes med å redusere byens samlede transportbehov. Transportsektoren står for nærmere 2/3 av lokalsamfunnets utslipp av klimagasser. For å nå målsettingene om å reduksjon av utslippene, er det nødvendig å legge opp til en byutvikling som er mer kompakt og reduserer det samlede transportbehovet.

I tråd med prinsippet om et kortreist hverdagsliv, er det laget en byutviklingsstrategi som gir rammer for hvordan den framtidige byveksten skal skje.

Byutviklingsstrategien skal differensiere og prioritere

Som to nye og viktige hovedgrep i byutviklingsstrategien er en tydeligere differensiering av de ulike byområdene og en strategi for prioritering av rekkefølgen av utviklingsområdene i kommunen. Det innføres derfor to nye begreper for bruk i byutviklingsstrategien:

- **Bysoner:** Brukes for å differensiere byområder med ulik karakter, innhold og grad av urbanitet
- **Gjennomføringsområder:** Er områder for gjennomføring for byutviklingen og brukes som ledd i prioriteringer av utbyggingsrekkefølgen i byen.

Bysoner

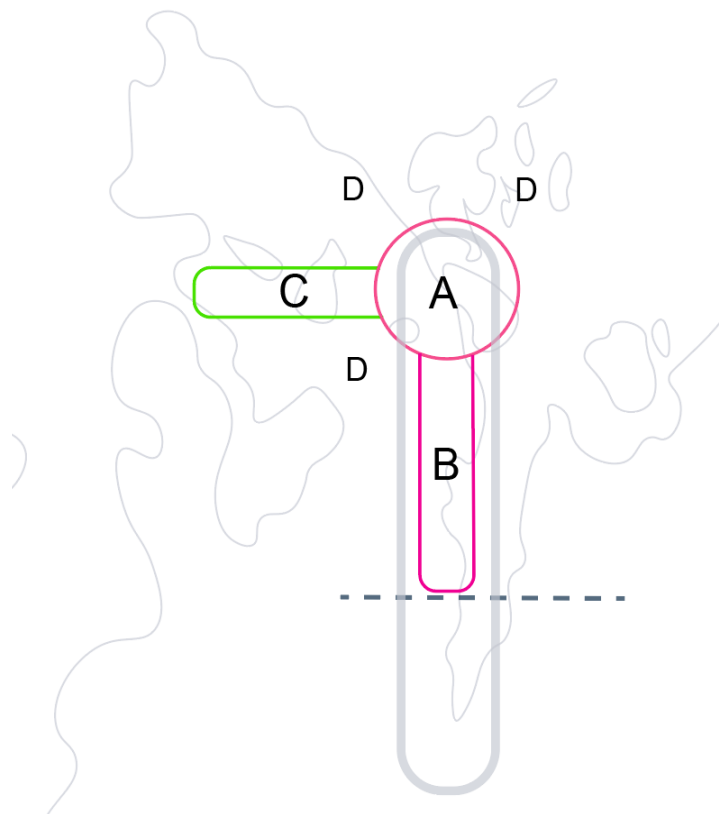
Bysonene definerer en overordnet forståelse og strukturering av byen. Sonene representerer byområder med ulike karakter og ulike forutsetninger for urbanitet. Sonene peker på hvilke deler av byen som bør ha den høyeste graden av urbanitet. Differensieringen av byen i bysonene er et redskap som skal definere en langsiktig horisont for byens struktur og utvikling, utover planperioden og uavhengig av varierende vekst i regionen. Byen deles inn i fire karakterulike bysoner:

Byson A - den sentrale byen

Byson B – den primære byutviklingsaksen

Byson C – den sekundære byutviklingsaksen

Byson D – den ytre byen

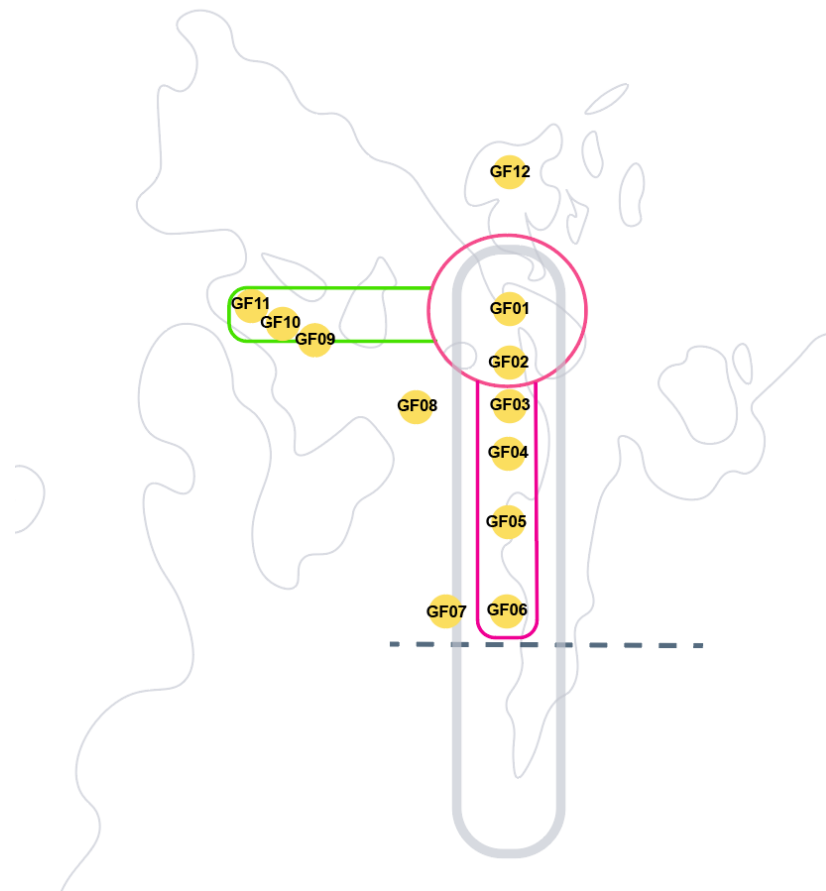


Figur 1: Bysoner – prinsipiell inndeling

Gjennomføringsområder

Disse definerer kommunens strategiske utbyggingsområder og inngår som viktige redskaper i kommunens prioritering av utbyggingsrekkefølgen av byen.

Gjennomføringsområdene er områder som har kapasitet, egnethet og gjennomførbarhet for byutvikling. Gjennomføringsområdene erstatter områder som i gjeldende plan vises som områder med høy utnyttelse. Det legges til grunn at noe fortetting og vekst også skjer utenom gjennomføringsområdene, som fortetting innenfor den bygde byen og som mindre utbyggingsprosjekter.



Figur 2: Gjennomføringsområder (forkortelsene er ikke prioritering, men koder for adressering)

Virkemidler for byutviklingsstrategien:

Byutviklingsstrategien forvaltes og følges opp på ulike steder i kommunens organisasjon og foretak. I bestemmelser og retningslinjer i arealdelen ligger rammeverket for byutviklingsstrategien, med angivelse av maksimale utnyttingsgrader for de ulike bysoner og gjennomføringsområder.

Prioritering av rekkefølgen byen bygges ut i, krever en fortløpende oppfølging i fra kommunens side.

Utbyggingsmønsteret vil også være påvirket av markedet og variasjoner i konjunktorene. Kommunen følger opp prioritering av utbyggingene i strategiske tiltak i gjennom organisasjonen og foretakene, og i arbeidet med Handlings- og økonomiplanen (HØP), samt i den langsiktige drifts- og investeringsanalysen (LDIA).

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

1.1 Bestemmelser om krav til regulering (pbl § 11-9, punkt 1)

1. Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. For tiltak unntatt plankravet vises til § 2.1.
2. Det skal foreligge områderegulering før detaljregulering for utbyggingsområdene:
 - a. Forus Øst nordre del innenfor hensynssone FP3.
 - b. Dusavik innenfor hensynssone FP 4.
 - c. Mariero innenfor hensynssone FP 1.
 - d. Sunde BO1 innenfor hensynssone FP 5.
 - e. Revheim BO 2 og BO 8 innenfor hensynssone FP 6.
 - f. Sykehustomten på Våland. Kravet gjelder ikke for «teknikkentomten».
3. For enhetlig utbygde områder (områder utbygd etter bebyggelsesplan med formål å oppnå et enhetlig arkitektonisk uttrykk), kan tilbygg, påbygg, garasjer og fasadeendringer med mer ikke tillates før disse tiltakene er regulert.

1.2 Bestemmelser om dokumentasjonskrav for virkning på omgivelser (pbl § 11-9 punkt 8)

1. I område- og detaljreguleringsplaner skal det dokumenteres at nærmiljøet rundt planområdet tilføres nye eller forbedrede kvaliteter, spesielt med tanke på fremkommelighet for gående og syklende, trafiksikkerhet og grønnstruktur. Ved bebyggelse over 5 etasjer skal lokalklimatiske virkninger dokumenteres.
2. Reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle enkeltbygninger, byens silhuett og viktige landskapstrekk som byens høydedrag, skrentene, strandsonen og det åpne jordbrukslandskapet. Fjernvirkningen sett fra sjøen og sentrale standpunkt på land skal dokumenteres. Byggehøyder skal vurderes ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektoniske utforming.
3. Reguleringsplaner skal redegjøre for hvorledes utbyggingen vil bidra til oppfyllelse av målene i klima- og miljøplan og handlingsplan.

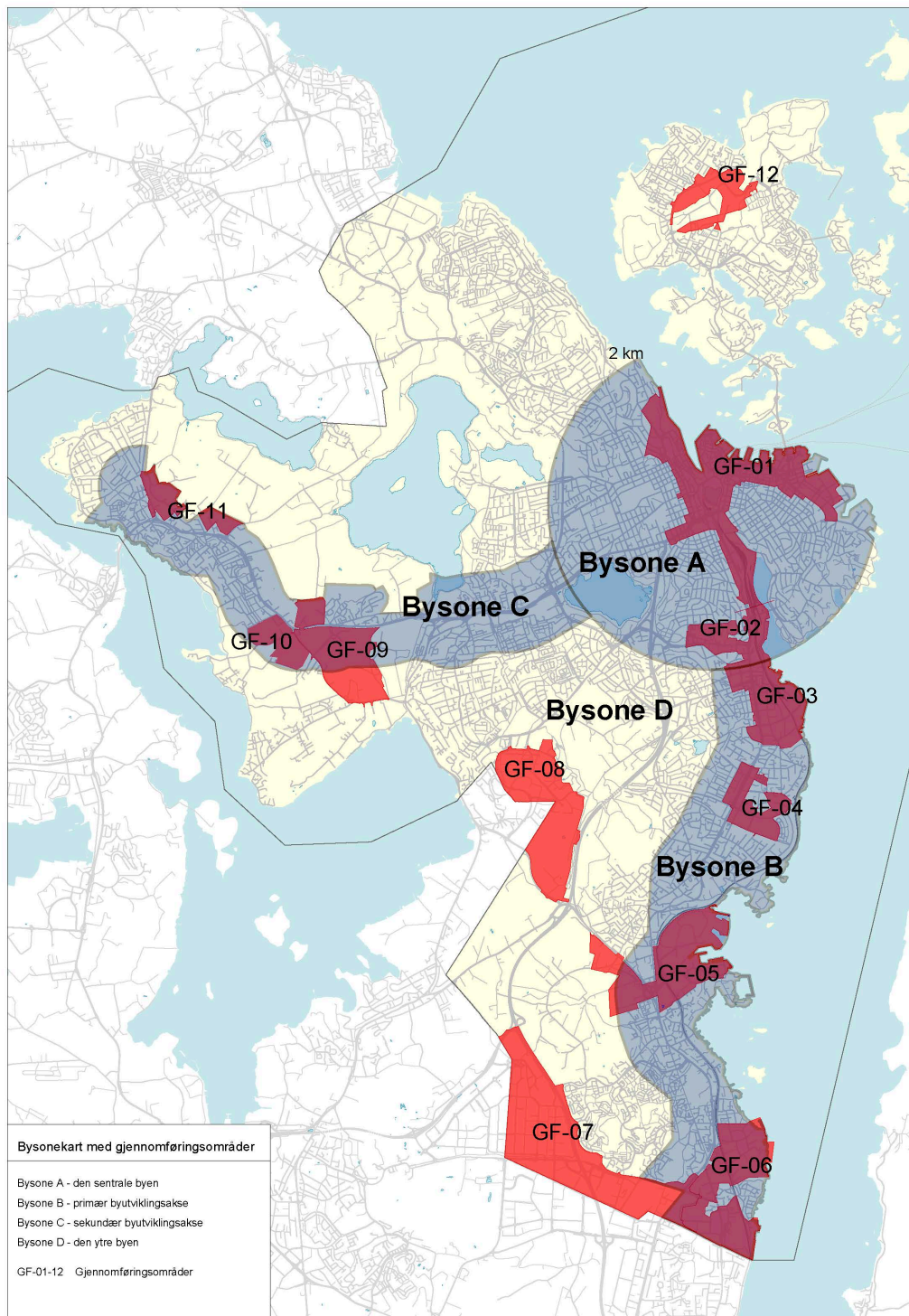
1.3 Bestemmelse om konsekvenser for naturmangfold (pbl § 11.9 punkt 6)

1. Vurdering av konsekvenser for naturmangfold skal være et fast punkt i saksframlegg knyttet til reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og andre saker vedrørende inngrep i grønne områder. Inngrep i A-områder skal søkes unngått. Skal tiltak gjennomføres må detaljert kartlegging og konsekvenser for naturmangfold utredes. Tiltakene skal søkes tilpasset slik at en unngår å forringe naturverdiene.

1.4 Retningslinjer om byutviklingsstrategi og gjennomføringsområder **Byutviklingsstrategi og gjennomføringsområder**

1. *Bysoner og gjennomføringsområder som vist i Feil! Fant ikke referanseilden. skal til sammen bidra til å:*
 - a. *differensiere byen i områder med ulike karakterer og grader av urbanitet*
 - b. *legge rammer for prioritering av utbyggingsrekkefølge av byen som sikrer best mulige måloppnåelser*
 - c. *gjennomføringsområder adresserer områder som har stor grad av egnethet for fortetting og byutvikling. Disse områdene har de høyeste utnyttelsesgradene.*

- d. legge til rette høye utnyttelser i de områdene som har høyest grad av gjennomførbarhet og egnethet for urbanisering.
- e. ha en byutviklingsstrategi som best mulig støtter opp den regionale utviklingsstrategien
- f. legge til rette for en byutvikling som sikrer en høy langsiktig utbyggingskapasitet i kommunen
- g. Støtte opp om kommunens mål og ambisjoner fastsatt i Klima- og miljøplanen.



Figur 3: Bysoner og gjennomføringsområder

1.5 Retningslinjer om utnyttelsesgrad og byggehøyder (pbl § 11-9 punkt 5)

Utnyttelsesgrad i bysonene og gjennomføringsområdene

- Ved regulering av utbyggingsprosjekter med minst 10 boenheter, eller med mer enn 1000 m² BRA, bør utnyttelsesgraden ¹ være i tråd med føringene i Tabell 1: Føringer for utnyttelsesgrad. Tabellen angir generelle utnyttelsesgrader for hver av bysonene. Tabellen angir egne utnyttelser for gjennomføringsområdene, som er områder for høy arealutnyttelse.

Tabell 1: Føringer for utnyttelsesgrad

			Bolig		Andre formål	
			minimum tillatt utnyttelse i %BRA	maksimum tillatt utnyttelse i %BRA	minimum tillatt utnyttelse i %BRA	maksimum tillatt utnyttelse i %BRA
BS-A	Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:					
	BS-A	Bysoner A – den sentrale byen	75	150	120	240
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:					
	GF-01	KDP sentrum	Iht KDP sentrum	Iht KDP sentrum	200	400
	GF-02	Paradis og indre Hillevåg	90	180	150	300
BS-B	Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:					
	BS-B	Bysoner B – primær byutviklingsakse	75	150	90	180
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:					
	GF-03	Hillevåg	90	180	150	300
	GF-04	Mariero	75	150	150	300
	GF-05	Jåttåvågen og Jåttå Nord	75	150	150	300
	GF-06	Østlige Forus	75	150	150	300
BS-C	Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:					
	BS-C	Bysoner C – sekundær byutviklingsakse	60	120	75	150
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:					
	GF-09	Madla Revheim	75	150	120	240
	GF-10	Revheim	75	150	90	180
	GF-11	Nore Sunde og BO1	75	150	90	180
BS-D	Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:					

¹ Som grunnlag for å beregne utnyttelsesgraden skal interne vegger og lekeplasser (kvartalslek), utomhusarealer og parkering på bakkenivå som ligger innenfor utbyggingsområdet regnes med. Friområder og andre fellesfunksjoner som gjelder for flere byggeområder regnes ikke med. I kommuneplanen, kommunedelplaner og områdereguleringer kan det i delfelt legges til rette for høyere utnyttelsesgrad enn retningslinjen, dersom utnyttelsen for planområdet samlet ikke overstiger maksimal %BRA angitt i tabell 1.

			Bolig		Andre formål	
			minimum tillatt utnyttelse i %BRA	maksimum tillatt utnyttelse i %BRA	minimum tillatt utnyttelse i %BRA	maksimum tillatt utnyttelse i %BRA
	BS-D	Bysone D – den ytre byen	40	75	60	120
Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:						
	GF-07	IKDP Forus	Iht IKDP Forus	Iht IKDP Forus	Iht IKDP Forus	Iht IKDP Forus
	GF-08	Universitetsområdet	0	0	150	300
	GF-12	Atlanteren og Husabøryggen	60	120	75	150

2. For prosjekter med en blanding av bolig- og andre formål, skal det gjøres en konkret vurdering av hvilken utnyttelsesgrad som det enkelte prosjekt kan ha. Der områderegulering har fastsatt særlig bestemmelser om utnyttelsesgrader og boligandel for områder med blandet formål, skal disse legges til grunn.
3. Parkering under bakken regnes ikke med i bruksarealet.

Høyhus

4. Høyhus defineres i denne planen som bygg som er høyere enn 8 etasjer.
5. Høyhus kan vurderes planlagt innenfor gjennomføringsområder i bysone A og bysone B. Vurderingene gjøres som ledd i utarbeidelsen av kommunedelplaner eller områdereguleringer. Vurdering av høyhus kan også gjøres i en detaljregulering, men det forutsettes da at det gjøres en overordnet vurdering av bebyggelsesstrukturer og egnethet for høyhus innenfor hele gjennomføringsområdet.
6. Tomteutnyttelse som er høyere enn utnyttelser nevnt i tabell 1, kan tillates for høyhusbebyggelse. Endelig utnyttelse avklares i gjennom kommunedelplan eller områderegulering.

Offentlige arealbehov

7. I kommunedelplaner og ved områderegulering av større utbyggings- og byomformingsområder bør det ved behov også avsettes tilstrekkelige arealer til offentlig tjenesteyting. Behovsvurdering utarbeides i tilknytning til områderegulering.

1.6 Retningslinjer om boligstørrelser (pbl § 11-9 punkt 5)

1. I reguleringsplaner bør boligtyper fastsettes ut fra å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser i alle bydeler. Levekårsundersøkelsen og prioriteringer i byutviklingsstrategien skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning i de enkelte plansakene.
2. I nye reguleringsplaner bør boligstørrelse være minimum 40m² BRA.
3. Minimum 80 % av boligene bør være større eller lik 55 m² BRA og ha 2 rom.
4. I nye reguleringsplaner i bydelene Storhaug og Hillevåg bør mer enn 40 % av boligene ha en BRA på minst 80 m².
5. Summen av privat og felles bruksareal for hver bolig i bofelleskap bør være minimum 55m². Studentboliger kan unntas dette.
6. Deling av boliger i sentrumsnære områder med levekårsutfordringer bør unngås.

7. I områder med ensidig blokkbebyggelse kan en lavere andel leiligheter over 80 m² vurderes. Dette kan bli aktuelt i områder der familieboligandelen blir ivaretatt dersom et større og utvidet område blir tatt med i vurderingen.

1.7 Retningslinjer om lokalisering av virksomheter

1. Kommunale og regionale funksjoner som dekker behov for hele befolkningen bør ligge innenfor bysone A, det sentrale Stavanger.
2. Offentlige og private servicefunksjoner bør lokaliseres i sentrum og i bydels- og lokalsentrene. Det bør legges til rette for at kulturfunksjoner og offentlig/privat tjenestetilbud kan lokaliseres i disse områdene.
3. Arbeids- og besøksintensive virksomheter bør lokaliseres slik (i prioritert rekkefølge):
 - a. Bysone A, innenfor det sentrale Stavanger.
 - b. Bysone B, innenfor den primære byutviklingsaksen.
 - c. Bysone C, innenfor den sekundære byutviklingsaksen.
4. I nye planer bør ikke industri- og lagervirksomheter plasseres innenfor bysone A.

1.8 Bestemmelser om hensyn til samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 punkt 5)

1. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
2. Alle bygg med gulv lavere enn kote +3,0 m må vurderes særskilt med hensyn til havnivåstigning, stormflo og bølger. En sakkyndig utredning skal ivareta fremtidige klimautfordringer.

I forbindelse med regulering skal faresone flom (hensynssone H320) og bølgeutsatte områder innarbeides med bestemmelser om håndtering og avbøtende tiltak.
3. Ved planlegging av ny bebyggelse nær sjøen skal bygningene ha tilstrekkelig avstand til sjøen for å eliminere risiko for skade ved pårenning av skip.

1.9 Retningslinje om hensyn til samfunnssikkerhet

1.9.1 Generelt

1. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres dersom det er formålstjenlig.

1.9.2 Stormflo

1. Følgende returnivåer for stormflo skal benyttes (i cm over middelvann):
 - a. 20 år: 99;
 - b. 200 år: 127;
 - c. 1000 år: 149

1.9.3 Bølger

1. Bølgepåvirkning ivaretas ved et tillegg til det beregnede stormflonivå påplussset nasjonale tall for havnivåstigning med klimapåslag.
2. Tillegget skal beregnes slik at overskyllingsraten blir akseptabel. Ved vanlige tiltak kan rate på 10 l/(sm) aksepteres, men i spesielle tilfeller kan kravet være strengere.
3. Utredningen skal ta utgangspunkt i EurOtop Manual.
4. I reguleringsplaner skal vurderes om ekstreme bølger og ekstrem stormflo kan inntreffe samtidig.

1.10 Bestemmelse om innhold i utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 punkt 2)

- a. Utbyggingsavtale. Utbyggingsavtale skal brukes der det er nødvendig å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, utbyggingsplan og handlings- og økonomiplan. Det vises til bystyrets

Forutsigbarhetsvedtak om utbyggingsavtaler i Utbyggingsplan 2011-2015 datert 26.09.2011, der forutsetningene for bruk av utbyggingsavtaler er definert.

1.11 Retningslinje om innhold i utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 punkt 2)

a. Geografisk avgrensning.

1. Stavanger kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.
2. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 64 a, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

b. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan, dvs. (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/ tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen og som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg, offentlige friområder og frigivingsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l..

c. Boligsosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene, jfr. pbl. § 64b annet ledd.

d. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

Prinsippet om at de enkelte utbyggingsområder selv skal bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur videreføres.

e. Aktuelle kommunale dokumenter

Dokumenter som kommuneplanens arealdel og Boligplanen gir utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, og om for eksempel boligbehov, skolekapasitet, og eksisterende infrastruktur.

1.12 Bestemmelser om rekkefølgekrav (pbl § 11-9 punkt 4)

1. Utbygging kan ikke skje før teknisk infrastruktur, samfunnsservice og grønnstruktur er etablert eller sikret opparbeidet.

1.13 Retningslinjer om rekkefølgekrav

1. *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.*
2. *Arealbruk i travbaneområdet (BYO3) på Forus skal avklares i interkommunal kommunedelplan for Forus før detaljregulering.*
3. *For byggeområdet for bolig på Austre Åmøy skal reguleringsplan angi rekkefølgebestemmelser om etappevis utbygging fordelt på kommuneplanens tidshorisont.*

1.14 Bestemmelse om universell utforming (pbl § 11-9 punkt 5)

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming både internt i planområdet og til omkringliggende områder er ivaretatt.

1.15 Bestemmelser og retningslinjer om uteareal/lekeareal (pbl § 11-9 punkt 5)

1.15.1 Bestemmelser om uteareal/lekeareal

1. Alle uteoppholds- og lekeareal skal opparbeides iht. kommunens norm for utomhusanlegg.
2. For boligbygging uten tilgang til felles/offentlig uteoppholds-/lekeareal², skal det avsettes tilstrekkelig areal til formålene på egen tomt, jf. Pkt 2.1 og plan- og bygningsloven § 28-7.

Uteoppholdsareal

3. For alle prosjekter/planer med 4 boliger eller mer, skal det avsettes minimum 30 m² felles/offentlig uteoppholdsareal på egen grunn. For senterområder er kravet minimum 16 m² pr. boenhet. Arealet kan uansett likevel ikke være mindre enn at krav til sandlekeplass oppfylles, jf. tabell 2 lekeklassnorm.
4. Felles/offentlig uteoppholdsareal skal være egnet for lek, opphold og rekreasjon. Restareal, areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelparkering o.l., samt areal brattere enn 1:3, medregnes ikke. Det samme gjelder private uteplasser.
5. Felles/offentlige uteoppholdsarealer skal ha minimum 50 % sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Støynivå skal ligge under grensen for gul støysone, jf. T-1442-2016.
6. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass.
7. For Stavanger bysone A kan prosjekter helt eller delvis unntas fra kravene dersom dette er nødvendig ut fra vernehensyn

Lekeareal

8. I og i tilknytning til boligprosjekter skal funksjoner listet i Tabell 2 være tilgjengelig innenfor gitte avstander. Dersom funksjonene ikke allerede finnes, skal de opparbeides/tilrettelegges av prosjektet. Arealene skal ha kvaliteter iht. pkt 5.
9. For Stavanger sentrum er kvartalslekeplasser m.m. definert i kommunedelplan.

Tabell 2: Lekeklassnorm

Funksjon	Størrelse- og funksjonskrav	Maks. avstand fra bolig	Merknad
Sandlek	Minimum 150 m ² egnet areal på bakkenivå med tilfredsstillende sol- og støyforhold. Skal inneholde min. 3 ulike lekeaktiviteter, sandkasse og sittegruppe. Sandlek tillates plassert over	50 m på trafikksikker vei.	Dersom mer enn 25 boliger skal bruke lekeplassen, må størrelsen økes med 6 m ² pr bolig.

² Som felles/offentlig uteoppholdsareal både utenfor og innenfor sentrumsformålene regnes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomten som ikke er avsatt til trafikkareal. Restareal og areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold og medregnes ikke. Areal til private uteplasser medregnes ikke.

Funksjon	Størrelse- og funksjonskrav	Maks. avstand fra bolig	Merknad
	bakkenivå i senterområdene.		
Kvartalslek	Minimum 1,5 daa egnet areal på bakkenivå med tilfredsstillende sol- og støyforhold. Skal inneholde min. 5 ulike lekaktiviteter, sittegruppe og areal for fri lek. Maksimalt 50 % av arealet kan legges på underbygget areal. Areal må være regulert i 2 plan. Bygg under bakken skal dimensjoneres for å tåle opparbeidelse og vedlikeholdskjøretøy ³ .	150 m på trafiksikker vei.	Dersom mer enn 200 boliger bruker kvartalslekeplassen, må størrelsen økes med 10 m ² pr. bolig, eller området må bearbeides for å tåle økt bruk (ekstra kvaliteter). Det må tilføres flere lekefunksjoner og aktiviteter.
Ballfelt	Ballfelt på min. 20x40 meter + sikkerhetssoner. Skal kunne brukes uten konflikt med boliger.	400 m på trafiksikker vei.	For prosjekter med mindre enn 150 boliger kan kravet frafalles.
Sentralt lekefelt	Minimum 6 daa med varierte aktivitetsområder og oppholdsareal.	Trafiksikker adkomst.	Samlet større lekefelt for 600-1200 boenheter. Fastlegges i områderegulering.
Overordnet grønnstruktur	Tilgang til hovedturveinettet eller grønnstrukturen slik den er vist i kommuneplanen.	500 m på trafiksikker vei.	Kan frafalles der dette vil medføre urimelige krav.

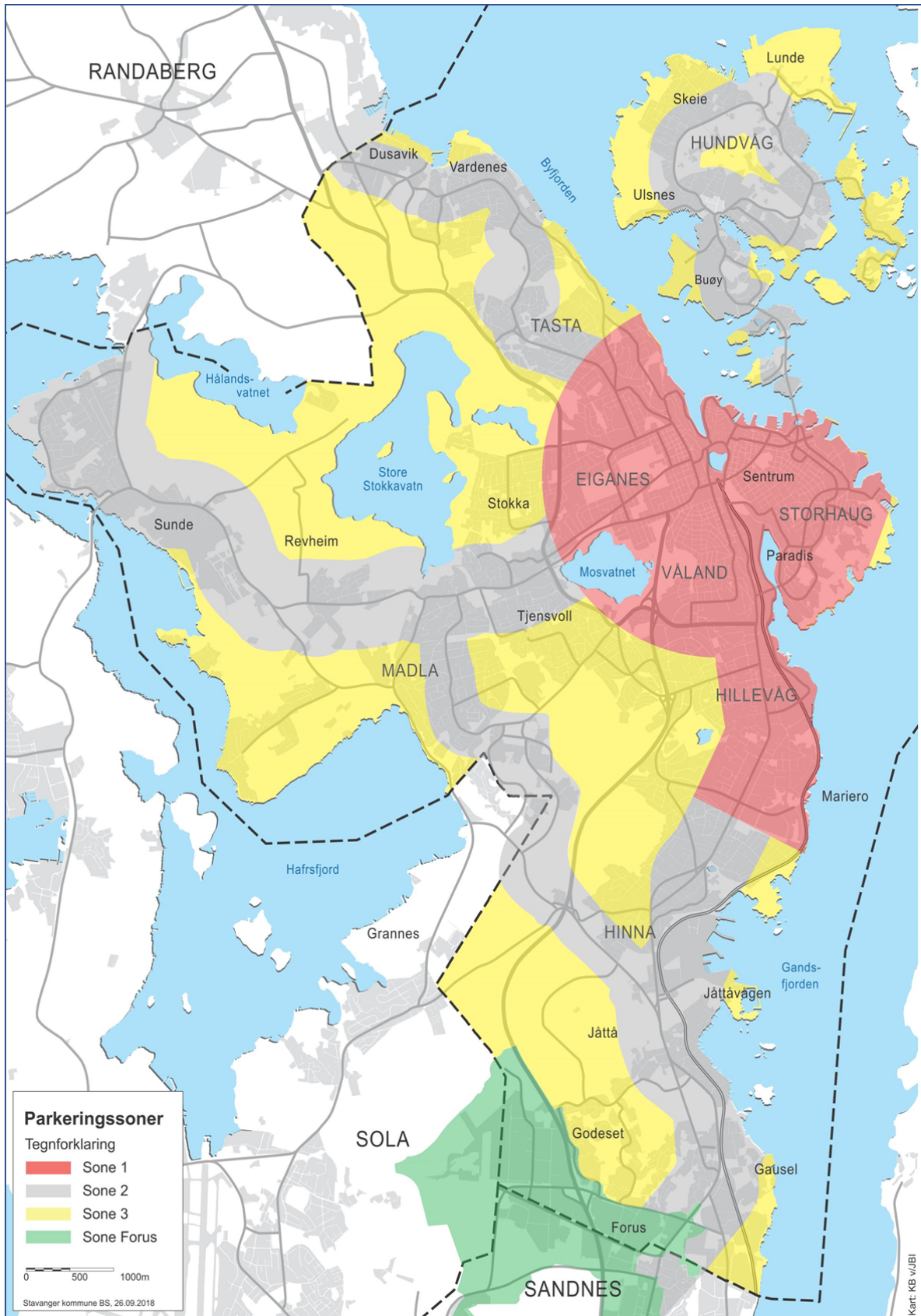
1.15.2 Retningslinjer om kvalitet for uteareal/lekeareal

Uteoppholds-/lekeareal bør plasseres i tilknytning til eksisterende uteoppholdsareal/lekeareal/ grønnstruktur. Det bør planlegges for funksjoner som supplerer eksisterende funksjoner.

³ Offentlige lekearealer / friområder som ligger på dekker skal ha jordtykkelse på 1,2 meter, slik at det kan plantes vegetasjon og større trær der

1.16 Retningslinjer om blågrønn faktor ved regulering

1. Områdereguleringer bør fastsette konkrete krav til blågrønn faktor (BGF) med utgangspunkt i normen i pkt. 2.
2. I detaljregulering eller byggetiltak, der krav til blågrønn faktor ikke er fastsatt, bør følgende norm for blågrønn faktor (BGF) legges til grunn:
 - a. Innenfor bysone A, B og C: minimum 0,7.
 - b. I alle andre områder: minimum 0,8.
 - c. Allment tilgjengelige gater og plasser: minimum 0,3.
3. Ved konkretisering av blågrønn faktor skal Stavanger kommunes til enhver tid gjeldende norm for BGF eller tilsvarende dokumentert metode anvendes.



Figur 3, parkeringssoner

1.17 Bestemmelser og retningslinjer for parkering (pbl § 11-9 punkt 5)

1.17.1 Bestemmelser

1. For nærings- og boligbebyggelse skal det i de enkelte sonene (jf. figur 2), settes av plass for biler og sykler iht. tabell 3 og 4. For Forus avklares parkeringsnorm i egen plan. Inntil kommuneplanens parkeringsbestemmelse blir avløst av ny plan, vil parkeringsbestemmelsene i gjeldende reguleringsplaner fortsatt gjelde. For nye reguleringsplaner frem til ny plan er vedtatt, vil parkeringsbestemmelsene følge Regionalplan Jæren.
2. For annen bebyggelse (skoler, barnehager, kirker, idrettsanlegg m.m.) skal krav til parkering vurderes og fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Tabell 3 Krav til antall parkeringsplasser for bil

Arealkategori	Grunnlag per parkeringsplass	Sone 1 *	Sone 2	Sone 3 **
Bolig	Boenhet	0,5	Min 0,5 – maks 0,8	1
Gjesteparkering for bolig	Boenhet	0,2	0,2	0,2
Næringsbebyggelse	100 m ² BRA	Min. 0,3 – maks 0,5	Min 0,3 - maks 0,9	Min. 0,2 – Maks 0,5

Antall parkeringsplasser samlet sett for beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes av oppover.

* Innenfor planavgrensningen til kommunedelplan for sentrum (KDP sentrum) gjelder parkeringsnorm for KDP sentrum.

** Ved etablering av besøks- eller arbeidsplassintensive virksomheter innenfor sone 3, gjelder parkeringskrav for sone 2.

*** Gjesteparkeringsplasser skal være tilgjengelige, ulåste og merket.

Tabell 4: Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Arealkategori	Grunnlag per parkeringsplass	Sone 1 *	Sone 2	Sone 3 **
Bolig	Boenhet	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Næringsbebyggelse	100 m ² BRA	Min. 3	Min. 2	Min. 0,5

* Innenfor planavgrensningen til kommunedelplan for sentrum (KDP sentrum) gjelder parkeringsnorm for KDP sentrum.

** Ved etablering av besøks- eller arbeidsplassintensive virksomheter innenfor sone 3, gjelder parkeringskrav for sone 2.

Bilparkering

3. I parkeringsanlegg med mer 10 eller flere parkeringsplasser, skal minimum 5 % av plassene settes av for bevegelseshemmede. Antall parkeringsplasser skal alltid rundes av oppover.
4. I parkeringsanlegg skal hver plass være minimum 2,5x5 m. For individuell parkering skal det avsettes 3x6 m pr plass. Handicapparkering skal være minimum 4,5x6 m. I private lukkede anlegg kan handicapparkering være minimum 4,5x5 m.
5. I parkeringsanlegg skal minimum 20 % av bilparkeringsplassene ha lademulighet. For bolig skal det være mulig å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading på et senere tidspunkt. For næring skal det være mulig å tilrettelegge 50 % av

parkeringsplassene for lading på et senere tidspunkt. Nærbutikker er unntatt krav om lademulighet.

Sykkelparkering

For sykkelparkering gjelder følgende:

6. Sykkelparkering, unntatt gjesteparkering for sykkel, skal være under tak og med låst adkomst.
7. 5 % av sykkelplassene settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
8. Minimum 5 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for større sykler/sykkelhenger.
9. Parkeringsplasser for vanlig sykkel skal være minimum 0,7x2 meter per plass og for lastesykkel minimum 1,2x2,7 meter per plass.

1.17.2 Retningslinjer for parkering

1. *Parkering bør planlegges samlet i parkeringsanlegg under bakken og plasseres ved inngang til felt. Atkomst bør være mest mulig bilfri, utenom nyttetransport. Parkeringsanlegg bør plasseres slik at gangavstand fra bebyggelse til kollektivholdeplass er kortere eller like lang som avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.*
2. *I parkeringsanlegg med sambruk mellom bolig og næring eller etablering av parkeringsplass til bildeling kan kravet til antall parkeringsplasser reduseres.*
3. *Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon. Ramper bør løses i bebyggelsen.*
4. *Gjesteparkering for sykkelparkering bør være under tak.*

1.18 Bestemmelser og retningslinjer om støy (pbl § 11-9 punkt 6)

1.18.1 Bestemmelser om støy

1. Anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets T-1442-2016 (eller den til en hver tid gjeldende versjon av støyretningslinjen T-1442) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager), og etablering av støyende virksomheter. Avvik fra anbefalingene i veilederen kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger er gjort, og avbøtende tiltak er iverksatt.
2. Tiltak som medfører økning i støynivået i friområder og/eller grønnstruktur, kan bare tillates etter at nødvendige vurderinger er dokumentert og plan sikrer avbøtende tiltak. Støyskjerming skal føre til at støybelastningen reduseres.

For hensynsoner stilleområde gjelder bestemmelse angitt i § 3.1.2.

1.18.2 Retningslinjer om støy

1. *Tiltakets plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer bør være mest mulig absorberende.*
2. *Som hovedregel skal støyskjerming langs bygater løses ved hjelp av bebyggelsen. Gjerder skal kun brukes unntaksvis, der hvor andre løsninger ikke er mulig.*

1.19 Retningslinjer om luftkvalitet (pbl § 11-9 punkt 6)

1. *Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (eller den til enhver tid gjeldende retningslinje), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.*

2. *Avvik fra anbefalingene i veilederen kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger er gjort, og avbøtende tiltak er iverksatt.*

1.20 Bestemmelser og retningslinjer om miljøprofil ved nybygg (pbl § 11-9 punkt 6)

1.20.1 Bestemmelser om miljøprofil ved nybygg

1. For reguleringsplaner kreves det at hensyn til miljø og energibruk utredes i planbeskrivelsen.
2. For utbygginger med samlet BRA >10 000m² er det krav om tilrettelegging for vannbåren varme og vurdering av hensiktsmessig energikilde for området. For Hensynssone infrastrukturkrav i Hillevåg og på Mariero gjelder egen bestemmelse.

1.20.2 Retningslinjer om miljøprofil ved nybygg og rehabilitering

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:*
 - a. *Utnytte lokale varmeressurser (jordvarme, fra sjøvann, overskuddsvarme og fjernvarme mv).*
 - b. *Lavverdig energi skal velges til oppvarming av bygningsmasse og tappevann.*
 - c. *Legge til rette for energifleksible løsninger, som for eksempel vannbåren varme.*
3. *Alle nybygg bør oppføres med svært energieffektive løsninger.*

1.21 Bestemmelser og retningslinjer om antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett (pbl § 11-9 punkt 6)

1.21.1 Bestemmelser om antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsanlegg

Plassering skal ikke forekomme i friområder, vernede og naturbeskyttede områder, strandsonen og i/på bevaringsverdige områder eller bygninger.

1.21.2 Retningslinjer om antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett

1. *Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål og andre operatører så langt dette er mulig. Utskifting av eksisterende master bør være hovedregel fremfor anlegg av nye master.*
2. *Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg bør gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig. Det stilles krav til høy arkitektonisk kvalitet i utforming av anlegg og omgivelsene. Teknikkrom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.*
3. *Plassering av mobilmaster på steder for langvarig opphold for barn og unge, som skoler, barnehager, bør unngås.*

1.22 Bestemmelser om verdifulle kulturlandskap (LNF-områder og Friområder) (pbl § 11-9 punkt 6, 7)

1. Bestemmelsene nedenfor gjelder: Kulturhistorisk verdifulle landskap, med høy konsentrasjon av spor etter tradisjonell landbruksdrift, som illustrert i kommunedelplan for kulturminner.

2. Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, slåtteenger, beitemarker, lyngheier og lauvingslier, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.
3. Nybygg skal tilpasses landskap, topografi og eksisterende bebyggelse.
4. I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

1.23 Bestemmelser om freda kulturminner (pbl § 11-9, punkt 7)

1. Det skal tas hensyn til automatisk freda, vedtaksfreda og marine kulturminner ved utbygging og fortetting.
2. Forholdet til forskriftsfredede kulturminner vil bli avklart på reguleringsplannivå. Kulturminnemyndigheten har dermed ikke tatt stilling til arealbruken på kommuneplannivå jamfør kulturminnelovens § 8.4, og arealdelen har derfor ikke direkte rettsvirkning for freda kulturminner.

1.24 Bestemmelser om løsninger for overvann, vannforsyning, avløp, (pbl § 11-9 punkt 3)

1. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå en kartlegging av flomforhold og flomveier i og gjennom området og til resipient. Kommunens til en hver tid gjeldende kartlegging over dreneringslinjer skal inngå som en del av vurderingsgrunnlaget.
2. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Planen skal vise prinsipløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.
3. Tiltak skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem. Overvann skal håndteres etter gjeldende krav og må ikke tilføres offentlig ledning uten kommunens samtykke.
4. Overvannet skal fordrøyes og håndteres lokalt, fortrinnsvis gjennom naturbaserte løsninger. Det skal derfor sikres tilstrekkelig areal for overvannshåndtering, infiltrasjon og vegetasjon innenfor planområdet, primært på egen grunn.

1.25 Bestemmelser om mobilitetsplan (pbl § 11-9 punkt 8)

1. Ved etableringer og bruksendringer (alle formål) med mer enn 50 ansatte eller større enn BRA 1 000 m², skal det utarbeides mobilitetsplan. Bestemmelsen gjelder for alle plannivå og for byggesak. Mobilitetsplanen tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen.
2. Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, sykkel, kollektivtransport og bil, inkludert løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen. I tillegg skal følgende dokumenteres:
 - a. Bolig:
 1. Antall boenheter
 2. Antall beboere
 3. Fordeling av transport gjennom døgnet.
 4. Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel.
 5. Tiltak for ønsket reisemiddelfordeling og for å nå kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransporten.
 - b. Virksomheter og andre funksjoner:

1. Antall ansatte
2. Besøksintensitet
3. Omfang av vareleveranser og eventuelt godstransport.
4. Transport inn og ut av virksomheten: personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport.
5. Fordeling av transporten gjennom døgnet.
6. Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel
7. Tiltak for ønsket reisemiddelfordeling og for å nå kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransporten.

1.26 Bestemmelser og retningslinjer for massehåndtering (pbl § 11-9 punkt 8)

1.26.1 Bestemmelser om massehåndtering

1. For alle bygg, anlegg- og samferdsel-, og infrastrukturtiltak som generer over 1 000 m³ masse skal grunnforhold og disponering av masse inngå som del av planbeskrivelsen.
2. For bygge- og anleggsprosjekter som genererer over 10 000 m³ masse stilles det krav om egen massedisponeringsplan.

1.26.2 Retningslinjer om massehåndtering

1. *Bygge- og anleggstiltak planlegges med sikte på å oppnå intern massebalanse i prosjektet.*
2. *I reguleringsplaner og kommunedelplaner som legger til rette for utbygging, bør det settes av tilstrekkelig areal for mellomlagring og sortering av masse innenfor planområdet.*
3. *Arealer for massehåndtering og mellomlagring bør inngå i planbeskrivelse, ROS og eventuell konsekvensutredning.*

1.27 Bestemmelser om skilt- og reklameinnretninger

Definisjoner

Reklameinnretning

Omfatter plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, lys, markiser, seil, transparenter som reklamerer for varer, tjenester og arrangementer.

Reklametavle

Faste standardtavler vesentlig beregnet for oppklstring av reklameplakater med tidsbegrenset varighet (board).

Tilfeldig reklame

Reklameinnretning og plakater som klistres eller henges på vegger, stolper, gjerder mv.

Variabel reklame

Reklameinnretning hvor budskapet endres mer enn én gang i døgnet, uansett om vekslingen skjer mekanisk, elektronisk, optisk eller på annen måte.

Lysreklame

Alle typer reklameinnretninger som har lys eller er belyst.

Lyskasser

Tavler med innebygd belysning, plassert mot bakgrunn eller i fri silhuett.

Løsfotoreklame

Flyttbare plakater, vimpler, flagg, vippeskilt, vareeksponering mv.

Skilt

Informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap.

Visuell eksponeringsflate

Flaten innenfor en tenkt omramming av ytterpunktene til reklameinnretningen alene eller i kombinasjon med andre reklameinnretninger som visuelt virker sammen. Bakgrunnsplater mv. og andre markerte festeinnretninger er en del av eksponeringsflaten.

1.27.1 Bestemmelse om krav til søknad

1. Skilt, reklameinnretninger o.l. kan ikke settes opp uten at kommunen etter søknad har gitt tillatelse. Tillatelse kan bare gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom.
2. Med unntak for lysreklame kreves ikke søknad for en enkelt reklameinnretning med eksponeringsflate under 0,7 m² som settes opp flatt på byggverk eller innhengning, og som ikke bryter med innholdet i bestemmelsene. Innretninger som nevnt i første setning, og som har eksponeringsflate over 0,7 m² må ikke settes opp uten søknad.

1.27.2 Bestemmelser om områdehensyn for reklameinnretninger

Generelt

1. Kommunen kan utarbeide eller kreve utarbeidet samlet skiltplan for et avgrenset område eller en bygning under ett.
2. Lysreklame og variabel reklame må ikke oppføres, med unntak for forretningsstrøk, bydels- og bysentra. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

Naturlandskap og friområder

3. I naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameinnretninger.
4. Det samme forbud som fremgår av forutgående punkt 3 gjelder for skilt og reklame som er rettet mot slike områder, dersom det virker sjenerende eller skjemmende for områdene.

Bevaringsverdige og særpregede miljøer

5. Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer kan det bare oppføres reklamer som i grafisk utforming, materialbruk, utførelse og farger er underordnet og tilpasset miljøets karakter. Dette gjelder uansett innretningens størrelse. Det skal også tas hensyn til innbyrdes forhold og skala mellom de aktuelle skilt og reklameinnretninger.
6. Reklametavler (boards) med skiftende reklame for varer, produkter og tjenester, tillates ikke oppsatt innenfor bevaringsverdige og særpregede miljøer.
7. Skilt og reklame som retter seg mot bevaringsverdige og særpregede miljøer, tillates ikke dersom de virker sjenerende eller skjemmende for dette miljøet.
8. Skilting langs sjøhusrekken i Vågen, Skagen 7-35, underlegges spesielle hensyn som følge av den byfasaden dette sammenhengende området utgjør. Det legges vekt på at skilting tilpasses miljøet og fasadene som en helhet. Reklame tillates ikke.

Boligområder

9. I boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene.
10. Skilt og reklame som retter seg mot boligmiljøer tillates ikke dersom det virker sjenerende eller skjemmende for dette miljøet.

Områder for forretninger og kontorer, senterområder

11. Bestemmelsen i punkt 3.6.2 punkt 2 gjelder for slike områder. Dersom slike områder kommer inn under område for bevaring, gjelder bestemmelsene i 3.6.2 punkt 5-8 i tillegg.

Industriområder

12. Bestemmelsene i punkt 3.6.1 punkt 1 gjelder for slike områder. Dersom slike områder kommer inn under område for bevaring, gjelder bestemmelsene i 3.6.2 punkt 5-8 i tillegg.

1.27.3 Bestemmelser om formingskriterier

Generelt

1. Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillir rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til bygningen/bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende utførelse og farger er ikke tillatt, og kan kreves endret.
2. På byggverk skal skilt og reklamer være underordnet og harmonere med bygningens utforming, proporsjoner og karakter. Det skal tas hensyn til nabobebyggelse. Dominerende reklame tillates ikke. Skilt skal ikke være, eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Farger og hovedoppdeling av fasader på bygget og nabobyggene skal respekteres. Skilt skal ikke strekke seg over på nabobygninger. De skal fortrinnsvis plasseres lavt på fasaden, normalt ikke over 1. etasje på småhus og ikke over vinduer i 2. etasje på større bygg.
3. Skilt, reklamer o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene.
4. I områder der reklametavler tillates, må det ikke oppføres innretninger med større sammenhengende areal enn 7,0 m². Ved flere tavler nær hverandre regnes den samlede visuelle eksponeringsflate som ett skilt.
5. I industri og næringsområder hvor det er flere virksomheter, skal informasjons- og henvisningsskilt så langt som mulig være samlet i felles presentasjon, fortrinnsvis på bygning. Skilt skal ikke være dominerende.
6. Frittstående reklamesøyler for skiftende reklame tillates ikke. Frittstående plakatsøyler beregnet for lokale oppslag skal avpasses og stå i forhold til omgivelsene og eventuell annen reklame i området. Plasseringen må ta hensyn til siktlinjer og fotgjengertrafikk.

Lysende og variabel reklame

7. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes. Lyskasser kan likevel tillates i forretningsstrøk, bydelssentre og sentrale byområder, dersom utformingen er med lukket front og sider, slik at bare tekst og/eller symboler gir lys.

Skilt og reklame på bygninger og faste innretninger

8. Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 100 cm. Fri høyde over grunnen skal være minst 250 cm. Framspringet må ikke være lenger ut enn at det er minst 50 cm fri horisontal avstand til fortauskant.
9. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Antallet kan økes for arealkrevende virksomheter og for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.
10. Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne lysrørskilt med frittstående bokstaver o.l.

11. Skilt og reklame på vinduer, herunder plakater, maling eller plastfolie omfattes av bestemmelsene, såfremt innretningene ikke er naturlig del av en skiftende vindusutstilling.
12. Markiser skal avpasses etter bygningens oppdeling, ha samme bredde som vinduer og døråpninger og skal ikke være dominerende. Som hovedregel tillates ikke reklame på markiser. Etter en helhetsvurdering kan virksomhetens firmanavn/logo aksepteres. Markiser som vender mot offentlig sted skal ha fri høyde min. 220 cm over grunnen. Fremspringet må ikke være lenger ut fra vegglinn enn 200 cm i sentrumssonen, og slik at det er minst 50 cm fri horisontal avstand til fortauskant.

Bensinstasjoner og kiosker

13. Skiltbestemmelsene gjelder for bensinstasjoner og kiosker. Pumper og annet utstyr skal ha moderat merking. På pumpetak eller gesims tillates ikke lysende reklamebord.

Diverse reklameinnretninger

14. Tversoverreklame (over gate, plass mv.) og løsfotreklame, som flyttbare innretninger for plakater, vimpler, flagg, vippekilt mv. tillates ikke. Unntak kan gis for helt bestemte områder og/eller situasjoner.
15. Transparenter, seil, flaggstenger, flagg, vimpler, bannere, ballonger mv. omfattes av bestemmelsene. For særlige, kortvarige tilfeller kan det gis unntak fra bestemmelsene.
16. Arenareklame, som ikke orienteres inn mot selve området, omfattes av bestemmelsene.

Pålegg om fjerning og endring

17. Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre reklamer som er i strid med disse bestemmelsene.

2 Tematiske bestemmelser og retningslinjer

2.1 Bestemmelser og retningslinjer om tiltak unntatt fra plankrav (pbl § 11-10 punkt 1)

2.1.1 Bestemmelser om tiltak unntatt fra plankrav

1. Deling og tiltak for å sikre og videreutvikle friområdene og grønnstrukturen der forholdet til automatisk fredede kulturminner er avklart.
2. Mindre tiltak på eksisterende boligbebyggelse i tråd med kommuneplanen, plan- og bygningslovens generelle bestemmelser og områdets karakter.
3. Tildekking av forurenset sjøbunn der private interesser ikke er berørt og der tiltaket skjer i samråd med aktuelle sektormyndigheter.

2.1.2 Retningslinjer for tomtedeling / bygging av småhus

Ved søknader om reguleringsendringer, dispensasjoner (fra plan eller plankrav), deling og bygging i utbygde småhusområder⁴ skal følgende retningslinjer legges til grunn:

1. For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne godkjennes, bør størrelsen på gjenværende og nye tomter normalt ikke være mindre enn 500 m². For tomannsboliger bør tomtestørrelsen normalt ikke være mindre enn 700 m².
2. Der det er åpnet for tilleggsleilighet i reguleringsplan, kan det tillates en underordnet leilighet på inntil 60 m² BRA. En slik leilighet utløser krav til parkering og uterom.
3. Utnyttelsesgrad bør normalt ikke overstige BYA=30% (inkludert nødvendig parkering).
4. I områder uten høydebestemmelser bør det spesielt legges vekt på tilpasning til høyde på eksisterende bebyggelse.
5. For hver boenhet bør det normalt opparbeides minst 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 meters dybde på solrikt areal (mot vest/syd).
6. Det bør legges særlig vekt på vurdering av tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, parkering, uterom og forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

2.2 Bebyggelse og anlegg

2.2.1 Bestemmelser og retningslinjer til næringsformål (pbl § 11-10 punkt 2)

2.2.1.1 Bestemmelser til næringsformål Dusavik II

I områdereguleringen skal avsatt nytt næringsområde Dusavik II deles i 2-3 soner med føringer for etappevis utbygging i sonene. Hensikten er å sikre konsentrasjon og etappevis husholdning av arealene med sikte på at arealene skal vare frem til 2040 (eller lengre).

2.2.1.2 Retningslinjer til næringsformål Dusavik II

1. Området bør reguleres til industri- og lagerbedrifter med tilhørende kontorer som kan dokumentere behov for sjørettet beliggenhet eller er energirelatert.
2. Maksimum 15 % av utbyggingsarealet (BRA) i utbyggingsprosjekter i området bør tillates for kontorformål.

⁴ Småhusområder= områder med frittliggende ene- og/eller tomannsboliger

2.2.2 Bestemmelser for kombinerte formål (pbl § 11-10 punkt 2, 3)

1. I arealer med kombinert formål merket BO 2, BO 8a og OF1 på Revheim tillates formålene bolig, tjenesteyting og næringsbebyggelse. Ved behov skal det innpasses arealer til ungdomsskole, idrettshall og svømmehall innenfor byggeområdene. Ved regulering av byggeområdene BO 2 og BO 8a skal bebyggelsen gradvis avtrappes mot vest. Viktige grøntområder eller uteoppholdsområder skal lokaliseres i de vestlige delene av BO 2 og BO 8a. Bebyggelsen som grenser til grønt- eller uteoppholdsområdene skal ha maksimalt 2 etasjer og tilpasses landskapet og omgivelser når det gjelder volum, utforming, materialvalg og fargebruk.
2. I areal med kombinert formål merket BO 1 på Sunde tillates formålene bolig, tjenesteyting og næringsbebyggelse.
3. I areal med kombinert formål merket BO 4 på Austre Åmøy tillates formålene bolig og tjenesteyting. Det tillates inntil 20 boliger utbygd etappevis, kfr § 1.12 pkt. 4. Det skal planlegges for varierte boligtyper og –størrelser for alle aldersgrupper.
4. I areal med kombinert formål merket KF4 på Tjensvoll tillates formålene bolig- og næringsbebyggelse.

2.2.3 Bestemmelse for arealformål idrettsanlegg (pbl § 11-10 punkt 3)

Gjennom idrettsområdene skal det etableres turveger og turdrag som binder friområdene sammen. Turdrag skal ha en korridorbredde på minimum 10 meter.

2.2.4 Bestemmelser og retningslinjer om etablering av handel og for sentrumsformål (pbl § 11-10 punkt 2)

2.2.4.1 Bestemmelser om etablering av handel og for sentrumsformål

1. Detaljhandel (handel til privat sluttbruker) skal lokaliseres i senterområder slik de er definert på plankartet (områder for bebyggelse og anlegg sentrumsformål) og innenfor rammene for m²-BRA⁵ som er gitt i Tabell 5: Arealrammer for sentraene under. Engroshandel (salg for videresalg til andre) omfattes ikke av bestemmelsen.

Tabell 5: Arealrammer for sentraene

SENTRA	SENTERTYPE	MAKS m ² BRA TIL DETALJHANDEL	MERKNAD
Stavanger sentrum	Regionalt senter, kommunesenter, bydelssenter for Eiganes-Våland og Storhaug	Fri etablering	
Hundvågkrossen	Bydelssenter	10 500	
Tastarustå	Bydelssenter	10 000	
Madlakrossen	Bydelssenter	30 000	
Madla-Revheim	Lokalsenter	10 000	
Kverntorget	Lokalsenter	4 500	
Stavanger øst/Tinnfabrikken	Lokalsenter	8000	
Hillevåg torg	Bydelssenter	40 000	

⁵ BRA detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal som er nødvendig for driften av butikkene. Areal til parkering, fellesarealer og varelevering regnes ikke med.

SENTRA	SENTERTYPE	MAKS m ² BRA TIL DETALJHANDEL	MERKNAD
Mariero	Lokalsenter	13 000	Se plankrav bestemmelse 2.2.4.1 pkt. 5.
Universitetet i Stavanger	Lokalsenter	3 000	
Jåttåvågen	Bydelssenter	10 000	
Forus Øst	Lokalsenter	10 000	Se plankrav bestemmelse 2.2.4.1 pkt. 5.

- Bruksareal (m² BRA) til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine- og kontorareal. Areal til parkering og varelevering regnes ikke med.
- Endringer i avgrensning eller dimensjonering av tillatt bruksareal handelsareal i senterområdene skal skje på kommuneplannivå. Avgrensning av lokalsentra kan justeres i områdereguleringsplan.
- Bygningsareal på gateplan i senterområdene skal reguleres til publikumsrettet virksomhet med åpne, aktive fasader.
- Nye handelsareal i sentrene Mariero og Forus øst skal inngå i områdereguleringsplan før nytt handelstilbud kan realiseres. Områdereguleringen for Mariero og Forus Øst skal gi rekkefølgebestemmelser om tidspunkt for etablering og utbyggingstakt tilpasset veksten i handelsomlandet.
- Langs fv. 44 på strekningen fra Hillevågstunnelen til Skjæringen kan det reguleres inntil 5000 m² BRA detaljhandelsareal på gateplan ut mot fylkesvegen med feltfordeling Tabell 6: Feltfordeling i kommunaldelplan for Hillevåg.

Tabell 6: Feltfordeling i kommunaldelplan for Hillevåg

Felt	Feltangivelser i kommunedelplan for Paradis-Hillevåg – 116K							
	H2	H19	H23	H24	H27	H29	H30	H40
Tillatt detaljhandels- areal m ² BRA	500	500	500	500	1000	500	1000	500

- Særskilte områder: kjøpesenterareal Forus vest: Innenfor areal avsatt til forretningsformål i felt A1-A6 i reguleringsplan 1767 for Forus (Tvedtsenteret) tillates inntil BRA 47 000 m² detaljhandelsareal. Arealrammen for detaljhandel skal gjennomgås og fastsettes på kommuneplannivå (kommunedelplan) basert på regional handelsanalyse.
- Detaljhandel med biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer kan lokaliseres i områder vist som næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 500 m² BRA.
- Nærbutikker med dagligvareprofil og handelsareal på inntil 1.000 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor sentre. Avstand mellom nærbutikker og mellom nærbutikker og bydels- og lokalsentrene skal være minst 800 meter. Kortere avstand kan vurderes der høy befolkningskonsentrasjon gir grunnlag for tettere lokalisering og der barrierer som sterkt trafikkerte veger eller terreng gjør det hensiktsmessig.

2.2.4.2 Retningslinjer for sentrumsformål

1. Det bør legges til rette for blandet arealbruk i senterområdene med forretning, offentlig og privat tjenesteyting og boliger. Det skal være offentlige møteplasser blant annet tilrettelagt for lek.
2. Sentrene bør være konsentrert og ikke større enn at det sikres korte avstander og god oversikt.
3. Interne gater og plasser bør forbeholdes fotgjengere og syklister og opparbeides med høy standard.
4. Sentrene bør planlegges med oversiktlige atkomstforhold og felles kundeparkering.
5. Senterområder bør planlegges med bymessig kvartalsstruktur. Innelukkede kjøpesenterbygg bør unngås.

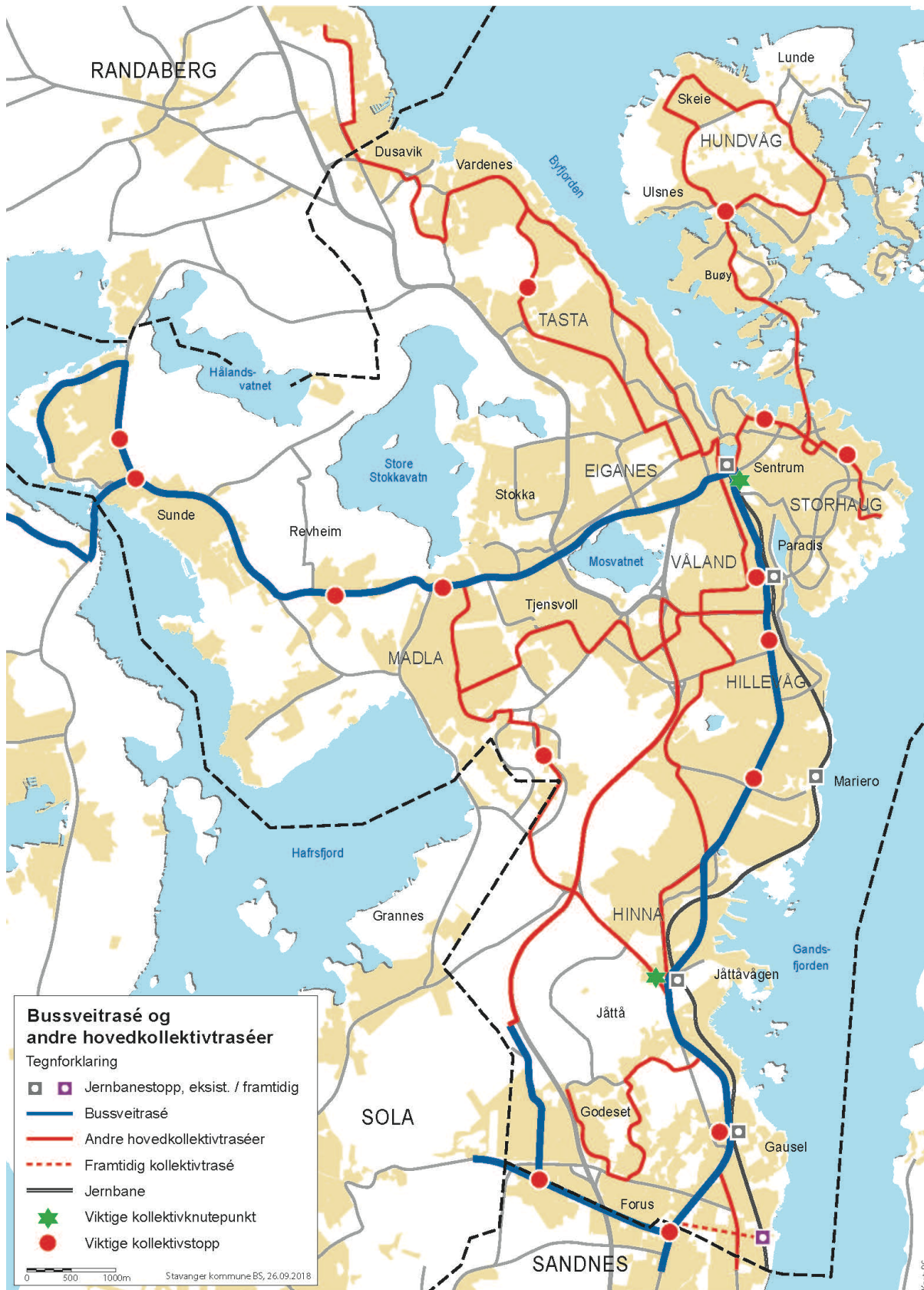
2.2.5 Bestemmelser og retningslinjer om brygge- og naustområder (pbl § 11-10 punkt 2)

2.2.5.1 Bestemmelser om brygge- og naustområder

1. Områdene anses som fullt utbygd. Dette gjelder ikke der plassering av nye naust/brygger er spesifikt markert i gjeldende reguleringsplan.
2. Retningslinjer for brygger og naust, sammen med gjeldende reguleringsplan, legges til grunn for endringer og rehabilitering av eksisterende brygger og naust.
3. Dersom det i saksbehandlingen avdekkes manglende samsvar mellom retningslinjer og plan, må primært planen vurderes endret.
4. Det skal ikke tillates endringer av naturlig terreng ut over det som er nødvendig for bruken til lagring av båter, med mindre dette er spesifikt tillatt i gjeldende reguleringsplan.

2.2.5.2 Retningslinjer om brygger og naust

1. *Landskapstilpasning: I forbindelse med bygging av naust eller brygger skal det som hovedregel ikke graves, sprenges eller fylles opp slik at opprinnelig terreng forstyrres. Der det er mulig, skal nødvendige fundamenteringer finne sted ved peling eller punktfundament.*
2. *Plassering og størrelse: Naustene skal oppføres med en enkel bygningskropp. Naust kan oppføres enkeltvis eller i grupper, og kan legges i eiendomsgrense. Nye naust skal tilpasses eksisterende terreng. Ved fornying eller gjenoppbygging skal nye naust normalt ha samme plassering og størrelse som opprinnelig bygning. Det samme gjelder fornying eller gjenoppbygging av brygge. Naust skal ikke ha grunnflate større enn 30 m² BYA og mønehøyde kan være på maksimalt fem meter målt fra topp ferdig gulv.*
3. *Materialbruk: Brygger skal være i tre eller naturstein, og i dimensjon tilpasset omgivelsene. Naust skal utføres med materialer i tre eller naturstein. Tegl eller skifer skal benyttes til taktekkingsmaterial. Ved rehabilitering videreføres eksisterende materialbruk.*
4. *Utføring: Naust skal ha sadeltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Overgang mellom tak og vegg skal utformes med vannbord og vindskie. Naust skal ha treporter i en enkel utførelse, dører med glassfelt tillates ikke. Naustene kan ha maksimalt tre stk vinduer på inntil 0,75 m² karmmålt. Vinduene skal plasseres slik at de visuelt ikke framstår som et samlet vindusfelt.*



Figur 4: Bussveitrasé og andre hovedkollektivtraséer.

2.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur

2.3.1 Bestemmelse og retningslinjer til samferdselsanlegg (pbl § 11-10 punkt 2,4)

2.3.1.1 Bestemmelser om fv.44 og rv.509, kollektiv og sykkel

Rv. 509 og fv. 44 skal ha egne felt for kollektivtransport og sykkelløsning adskilt fra gående og kjørende.

2.3.1.2 Retningslinjer for kollektivtraseer

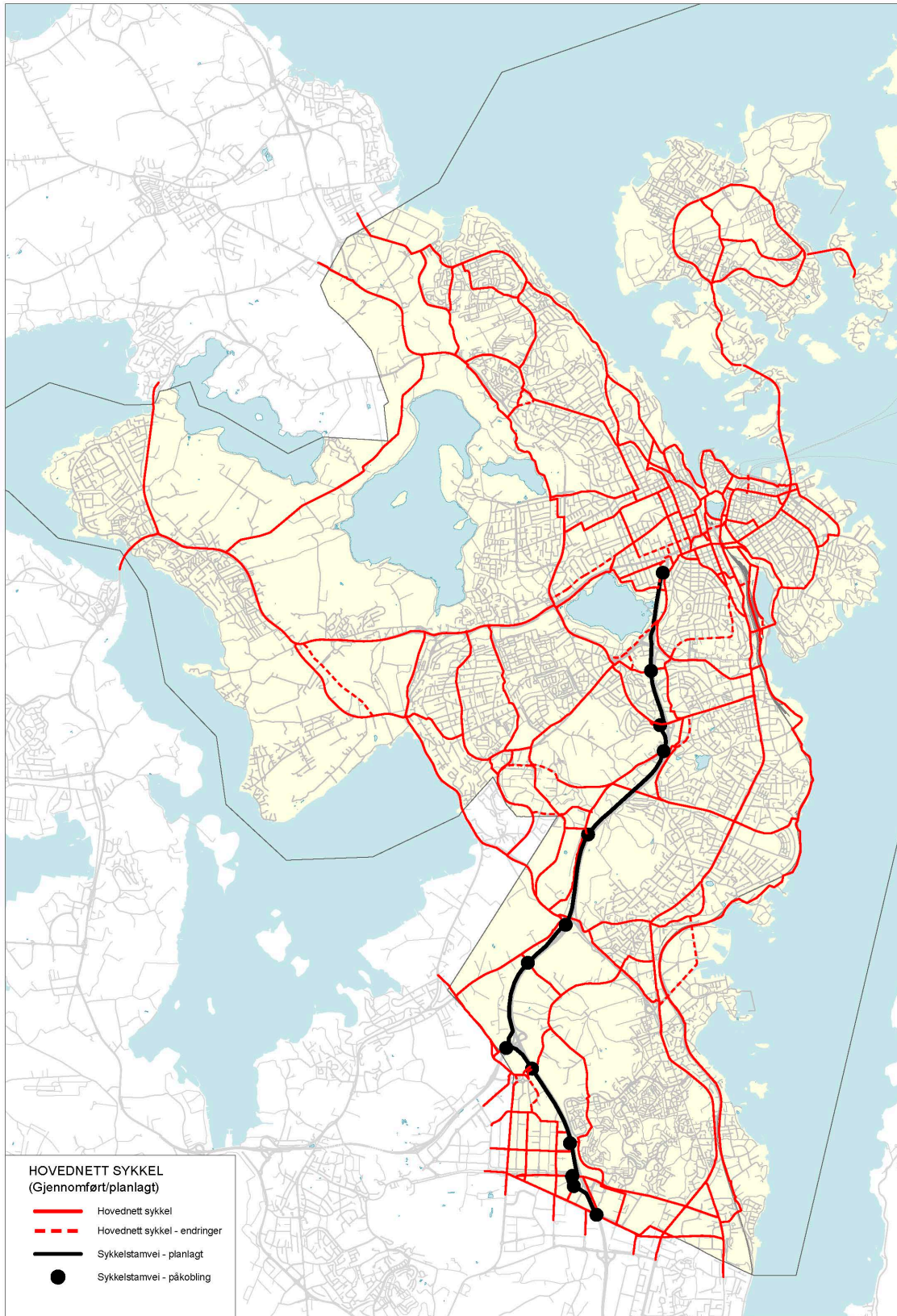
*I hovedtraseene for kollektivtrafikk (temakart/**Feil! Fant ikke referanseilden.**) bør kollektivtrafikken sikres presis framkommelighet i separate kjørefelt og tiltak for kollektivprioritering i kryss.*

2.3.1.3 Retningslinjer for mobilitetspunkt

1. *Det bør planlegges for mobilitetspunkt nær bydels- og lokalsentrene i kommunen.*
2. *Det kan etableres mobilitetspunkt i nabolag. Det vil si steder der mange passerer i et boligområde og lokale målpunkt som lokal service/nærbutikk, kollektivholdeplass, skole, idrettsområde, kirke, miljøstasjon osv.*
3. *Det kan settes av areal til felles sykkelordning, sykkelparkering, felles bildeleordning (i eller i nærheten) og informasjon om transport og mobilitetstjenestene i området. Det kan videre settes av areal til hentested for pakker, servicestasjon for sykkel, ladepunkter mv.*

2.3.2 Bestemmelser om stoppesteder for kollektivtrafikk og kollektivknutepunkter (pbl § 11-10 punkt 2, 4)

1. Holdeplasser for kollektivtrafikk skal ivareta tilgjengelighet for alle brukergrupper, med universell utforming.
2. På alle holdeplasser skal det avsettes plass for leskur med minimumsstørrelse 4,0 X 2,5 meter. Ved kollektivknutepunkt og viktige kollektivstopp (som vist på tematkart) skal det settes av areal for doble leskur, sanntidsinformasjon og sykkelparkering.



Figur 5: Hovednett sykkel

2.3.3 Bestemmelser og retningslinjer om sykkel- og gangnettet (pbl § 11-10 punkt 2, 4)

2.3.3.1 Bestemmelser om sykkelnettet

1. Ved all regulering og opparbeiding av eksisterende og nye gater/veier som omfatter *hovednett* for sykkel, jf. temakart skal:
 - a. hovednettet bli planlagt og opparbeidet separert fra øvrige trafikantgrupper, med gjennomgående standard uten systemskifter.
 - b. hovednettet skal opparbeides med et fast, jevnt dekke med god friksjon.
 - c. det reguleres sykkelfelt med bredde 1,7 - 2,5 meter i gater/veier der årstdøgnetrafikken (ÅDT) for bil er eller forventes å være mer enn 4000 i 2030.
 - d. sykklister prioriteres i kryss med mer enn 4000 ÅDT bil.
 - e. hovednettet markeres tydelig med oppmerking og skilting i gater/veier med mindre enn 4000 ÅDT bil.
 - f. det ikke tilrettelegges for parkering i veier/gater som medfører konflikt med sikker sykling.
2. Ved all regulering og opparbeiding av eksisterende og nye gater/veier som berører *bydelsnett* for sykkel skal:
 - a. bydelsnett gis en tydelig markering ved oppmerking og skilting i gatene/veiene.
 - b. bestemmelse *Bestemmelser om fv.44 og rv.509, kollektiv og sykkel 2.3.3.1 pkt 1* gjøres gjeldende ved trafikkmengde over 4000 ÅDT bil eller ved høy sykkeltrafikk.
3. Ved all regulering og opparbeiding av sykkelveinettet skal det tas nødvendig hensyn til barns lek og opphold, fotgjengere og naturmangfold.

2.3.3.2 Retningslinjer om gange

1. *Gangforbindelser bør reguleres med kortest mulig forbindelse mot kollektivtilbud, bydels- og lokalsenter, andre tjenestetilbud, viktige gangforbindelser og viktige målpunkt.*
2. *Snarveier, som supplerer andre gangforbindelser, bør tas vare på og utbedres. Snarveiene kan fritas fra krav til universell tilgjengelighet.*
3. *Gangforbindelser og snarveier bør reguleres med utgangspunkt i en tetthet på ca. 50-75 meter.*
4. *Gangforbindelser bør være så korte, rett fram og med så lite høydevariasjon som mulig.*
5. *Aktiviteter, møblering eller grønne områder bør plasseres langs viktige gangforbindelser for å gjøre forbindelsene attraktive.*

2.3.4 Retningslinje om avkjørsler for kommunale veier

For boligbebyggelse tillates en avkjørsel per eiendom. Avkjørsel legges til underordnet vei der det er mulig. Avkjørsler skal bygges i henhold til kommunalteknisk veinorm.

2.4 Grønnstruktur

2.4.1 Bestemmelser og retningslinjer til grønnstruktur (pbl § 11-10 punkt 2, 3)

2.4.1.1 Bestemmelser om grønnstruktur - friområder

1. Det skal sikres god og sammenhengende kontakt innenfor og mellom friområdene.
2. Friområdene skal utvikles og gjøres tilgjengelige med tanke på økt opplevelse og aktivitet for allmennheten.
3. Ved skjøtsel og tilrettelegging skal naturmangfold og kulturlandskap søkes bevart.
4. Minste bredde på hovedgrøntdrag er 40 meter. Unntaksvis kan bredde ned til 20 meter tillates på kortere strekninger hvor bebyggelse, og annet ikke gjør 40 meter bredde mulig.
5. Største avstand mellom bolig og sikker atkomst til nære turområder skal være 500 meter
6. Militær øvingsaktivitet, inkludert øvelseskyting på eksisterende baner, kan finne sted ved Madlatuå, så lenge aktiviteten er betinget av Forsvarets tilstedeværelse i Madlaleiren.

2.4.1.2 Retningslinjer om grønnstruktur – friområder

1. Det bør lages skjøtselsplaner for alle større kommunalt eide grønnstrukturarealer for å ivareta hensynene etter pkt 2.
2. Anlegg og installasjoner i de grønne områdene bør ha lavest mulige livsløpskostnader. Kommunen bør investere med sikte på lavest mulig driftskostnader ved at anlegg og installasjoner bør være vakre og robuste, og med lite behov for vedlikehold.
3. Uønskede, fremmede arter (svartlistede arter) skal unngås i Stavangers grønnstruktur. Det bør nyttes stedegen vegetasjon i de naturlige områdene.
4. Naturmangfold skal ivaretas, og det bør legges stor vekt på å sikre grunnlag for naturmangfoldet.

2.4.2 Bestemmelser og retningslinjer om turveger og turforbindelser (pbl § 11-10 punkt 2, 3)

2.4.2.1 Bestemmelser for turveger

1. Turvegene skal opparbeides med 3 meter fundament og 2 - 2,5 meter toppdekke av grus.
2. Alle turveger skal som hovedregel tilfredsstillende prinsippet om universell utforming.
3. Sideareal inngår som del av turvegene og skal i nødvendig grad tilrettelegges for opphold og rasting. Benker, bord og avfallsbeholdere skal plasseres langs vegen som en del av anlegget, og skal tilstrebe prinsippet om universell utforming.
4. Turveiene må ikke komme i konflikt med freda eller verna kulturminner. De må heller ikke redusere verdien av et kulturlandskap/kulturmiljø ved å dele dette opp.

2.4.2.2 Retningslinjer for turforbindelser

Ved regulering bør turforbindelser sikres som gjennomgående forbindelser for gående og syklende.

2.5 LNF-områder

2.5.1 Bestemmelser om boliger i LNF-områder (pbl § 11-11 punkt 2)

1. Eksisterende, lovlig fradelte og bebygde boligeiendommer i LNF-områder inngår i planen.
2. Erstatningsbolig, tilbygg og påbygg på eksisterende lovlig fradelt og bebygd boligeiendom kan tillates inntil BYA 160 m² inkludert garasje/nødvendig parkering. Maksimal gesimshøyde skal være 4,7 meter og maksimal mønehøyde 7,7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse skal ha saltak.
3. Nye boliger og etablering av flere boenheter tillates ikke.

2.5.2 Bestemmelse om område for LNF spredt fritidsbolig (pbl § 11-11 punkt 2)

1. Hytter vist i disposisjonsplan for Kalvøy inngår i planen. Eksisterende hytter kan erstattes, og mindre tilbygg/uthus kan tillates innenfor en total ramme på BRA 125 m² for hver eiendom, uten krav om ny regulering.
2. Erstatningshytter/tilbygg skal ikke plasseres nærmere sjø enn det som er vist i disposisjonsplanen, og avstandskrav til nabogrense skal overholdes.
3. Eventuelle erstatningshytter kan være 20 cm høyere enn eksisterende hytte, dersom dette er nødvendig ut fra tekniske krav.

2.5.3 Bestemmelser for sjøarealer (pbl § 11-1 punkt 3, 4)

2.5.3.1 Bestemmelser for kombinerte sjøarealer (NFFF og FF)

1. Sjøarealer merket NFFF er kombinerte flerbruksarealer for formålene *natur- og friluftsområde, ferdsel og fiske*.
2. For arealer vist med kombinasjonsformål i sjø i Åmøyfjorden og ved Steinsøy gjelder underformålene fiske og ankring. Det tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av områdene til fiske og ankring, eksempelvis kabler, rør, ledninger eller andre tiltak som kan være til hinder for fiske/sikker forankring.

2.5.3.2 Bestemmelser for ferdselsområder

Innenfor ferdselsområdene merket ankringsområder i Åmøyfjorden og ved Steinsøy tillates det ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring; eksempelvis kabler, rør, ledninger eller andre tiltak som kan være til hinder for sikker forankring.

2.5.3.3 Bestemmelse om etablering av navigasjonsanlegg (pbl §§ 1-8 nr 4)

I sjøarealene og tilhørende strandsone tillates vedlikehold og nyetablering av navigasjonsanlegg for sjøtrafikken.

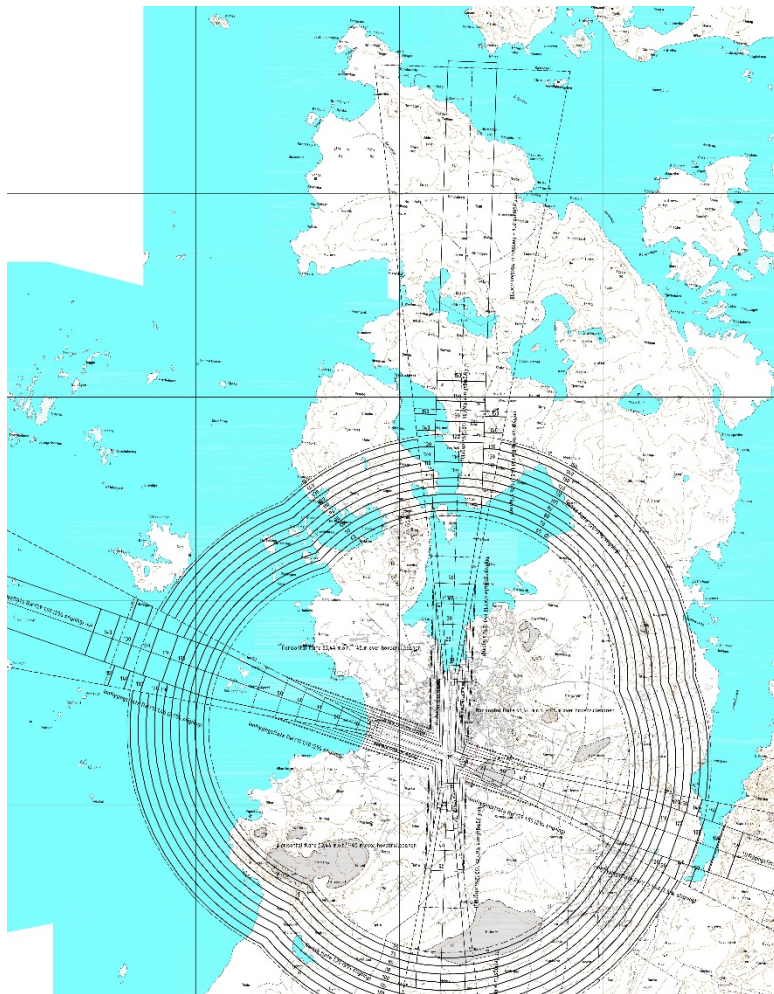
3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner

3.1 Bestemmelser og retningslinjer til sikrings-, støy og faresoner (pbl § 11-8 a)

3.1.1 Bestemmelser til restriksjonssoner for Stavanger lufthavn Sola H190_Høyde og H190_BRA⁶

Høyderestriksjoner rundt rullebane (H190_Høyde)

1. Innenfor hensynssone H190_Høyde gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter på restriksjonsplan for lufthavnen, se Figur 6 ENZV-P-08 datert 27.11.2015. Det skal ikke etableres tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde og nye reguleringsplaner må angi maksimal byggehøyde i tråd med disse. Avvik krever dispensasjon fra Avinor.



Figur 6 ENZV-P-08 datert 27.11.2015

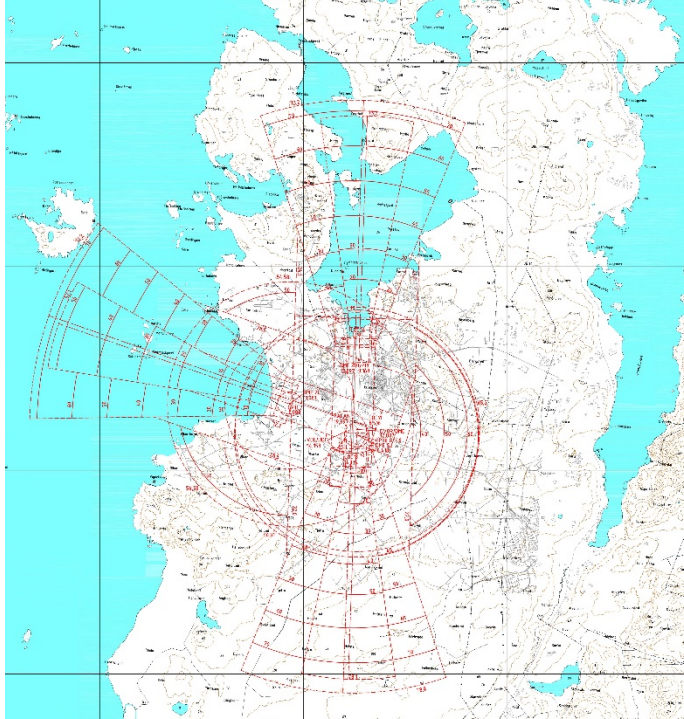
6

- For områder mellom kotene skal høydebegrensningen beregnes gjennom interpolasjon (gjelder H190_Høyde og H190_BRA).
- Laveste innslagspunkt er kote 53,4 moh.
- Avinors saksbehandlingsrutine Normal saksgang i forhold til utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen i restriksjonsplanen fra Avinor skal følges. Rutinene er gjengitt bakerst i plandokumentet.
- Laveste innslagspunkt på land er ca. kote 50 m.o.h.
- Avinors saksbehandlingsrutine Normal saksgang i forhold til utsjekk mot byggerestriksjonsflatene rundt navigasjonsanleggene fra Avinor skal følges. Rutinene er gjengitt bakerst i plandokumentet.

2. Ved behandling av søknader om tiltak innenfor hensynssonen som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken skal Avinor høres.

Byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg (H190_BRA)

3. Innenfor hensynssonene H190_BRA gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter på byggerestriksjonskart for lufthavnen, se Figur 7 ENZV-P-09 datert . Det skal ikke etableres tiltak som bryter høyderestriksjonene og nye reguleringsplaner skal angi maksimale byggehøyder i tråd med disse. Avvik krever dispensasjon fra Avinor.



Figur 7 ENZV-P-09 datert 27.11.2015

Restriksjoner i flystøysoner (H220):

4. Innenfor gul støysone (H220) og **Feil! Fant ikke referanse kilden.** kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442-2016 for behandling av støy i arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje.
5. Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonen, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.



Figur 8: flystøysonekart for Stavanger lufthavn Sola 2014-2025

3.1.2 Bestemmelser til støysoner

3.1.2.1 Stilleområder

Innenfor hensynssone H290 stilleområder skal det ikke etableres støykilder som øker støynivået. Avbøtende tiltak skal etableres ved støykilden.

3.1.3 Bestemmelser til faresoner – ras-/skredfare

3.1.3.1 Områder med fare for steinsprang

Innenfor hensynssonene skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak eller godkjennes ny regulering før det er vurdert om nye tiltak er forsvarlig og eventuelt under hvilke vilkår. Som grunnlag for vurderingen skal det foreligge geoteknisk analyse og risiko- og sårbarhetsanalyse.

3.1.3.2 Område med uavklart grunnforhold Revheim

Innenfor hensynssone skredfare på områdene OF1, BO2 og BO 8 a/b på Revheim skal grunnforhold avklares gjennom ROS-analyse på reguleringsnivå. Hensynssonen med bestemmelse gjelder inntil reguleringsplan for området er vedtatt.

3.1.3.3 Retningslinjer til faresone høyspenningsanlegg

Statlige retningslinjer om utredningskrav

Innenfor hensynssone H370 høyspenningsanlegg bør statlige retningslinjer fra NVE og Statens strålevern om å utrede tiltak for å redusere stråling ved ny utbygging anvendes. De statlige retningslinjene bør følges opp i plan- og byggesaksbehandling.

3.1.3.4 Hensynssoner fare H350 (jf. PBL § 11-8 a)

- a. *Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykke, kreves, før offentlig ettersyn i reguleringssaker, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer hvordan sikkerhetskrav kan oppfylles.*
- b. *Ved Dreyersholmane gjelder faresonen for eksisterende tankanlegg. Faresone utgår når virksomheten opphører eller flyttes.*

3.2 Bestemmelser hensynssone infrastrukturkrav (pbl §§ 11-8 b og 11-9 punkt 3)

For hensynssone H410 infrastrukturkrav i Paradis, Hillevåg og Mariero, er det krav om tilrettelegging for vannbåren varme i ny bebyggelse over 1 000 m² BRA.

3.3 Retningslinjer til hensynsoner for grønnstruktur, landskap, natur- og kulturmiljø (pbl § 11-8 c)

3.3.1 Retningslinjer for hensynssone grønnstruktur

Boliger i hensynssone grønnstruktur

1. *Eksisterende, lovlig fradelte og bebygde boligeiendommer innenfor hensynssone grønnstruktur inngår i planen.*
2. *Erstatningsbolig, tilbygg og påbygg på eksisterende lovlig fradelt og bebygd boligeiendom kan tillates inntil BYA 160 m² inkludert garasje/nødvendig parkering. Maksimal gesimshøyde skal være 4,7 meter og maksimal mønehøyde 7,7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse skal ha saltak.*
3. *Nye boliger og etablering av flere boenheter tillates ikke.*

Hillevåg Bergsagelveien

Hensynssonen skal ha en gjennomgående gang-/sykkelvei. Uteareal utløst av boliger i tilgrensende felt, skal plasseres i, eller i tilknytning til, hensynssonen.

Generelt og for regional grønnstruktur vist som hensynssone grønnstruktur

Forvaltningen av områdene bør vektlegge allmennhetens tilgang til og opplevelse av områdene som del av regionens samlede grønnstruktur.

Revheim og Forus Øst

1. Hensynssoner for grønnstruktur på Revheim og Forus Øst kan konkretiseres og detaljeres på reguleringsplannivå.
2. Grønnstrukturen bør ivareta forbindelser internt i utbyggingsområdene og til omkringliggende områder, samt naturmangfold, funksjoner for håndtering av overvann og lokalklima.

3.3.2 Retningslinjer for hensynssoner bevaring av naturmiljø

1. Områdene er som følger (med hovedinteresse i parentes):
 - a. Tjuvholmen, Majoren, Plentinga, Skeieholmen, Svartaskjeret, Ormøyholmen, Store og Lille Gauselholmen, samt flere holmer og skjær utenfor Boganes (viktige hekkeplasser for sjøfugl). Hensynssonen H560 gjelder både øyene og omkringliggende sjøområder.
 - b. Revheimsvågen (våtmark og viktige beite- og rasteområder for trekkfugl).
 - c. Rossnesvika, Austre Åmøy (våtmark og beite- og rasteområder for trekkfugl).
 - d. Store Stokkavatn - Madlaforen (våtmark og beite- og rasteområder for trekkfugl, samt gyteområde for sjørøret).
 - e. Langøy og Sandøy - arkipelet (natur- og kulturlandskap).
 - f. Resnes ved Hålandsvatnet (natur- og kulturlandskap).
 - g. Strandområdet ved Håhammaren.
 - h. Little Stokkavatn
 - i. Boganesvågen (gruntvannsområde, beiteområde sjøfugl, naturvernområde sjø).
2. I og inntil områdene bør hensynet til naturmangfold tillegges stor vekt i all forvaltning og planlegging. Tilrettelegging for friluftsliv, bør underordnes dokumenterte naturverninteresser.

3.3.3 Retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø

Trehusbyen

1. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
2. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal og verdifulle trær skal bevares.
3. Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder tak, skal byggemeldes. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeopprikk.
4. Originale bygningselementer som vinduer, dører, gerikter, fasadekledning og taktekkingsmateriale, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstillende rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
5. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter og annet fasadeutstyr, fasadekledning og taktekkingsmateriale.

6. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne. Tilbygg kan gjerne gis en moderne utforming. Tilsvarende gjelder nybygg.
7. Ny altan eller veranda skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor den inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
8. Murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Kulturhistorisk havnelandskap ved Engøy

1. Innenfor hensynssonen bør minnene etter sjørelaterte næringer framstå som et sammenhengende lesbart historisk kulturmiljø.
2. Nye planer og tiltak innenfor området bør utformes slik at de viderefører tradisjonelle byggemetoder i bygg og anlegg tilknyttet det maritime miljøet, og sikrer sammenhengen mellom de ulike elementene i det kulturhistoriske havnelandskapet.

3.3.4 Retningslinjer for hensynssone landskap

Mariero

Innenfor hensynssonen bør det sikres bredt utsyn fra Haugåsveien mot Gandsfjorden. I den sentrale delen skal bebyggelsen ikke overskride kote +22 meter.

Hundvåg

Innenfor hensynssonen skal eksisterende trær bevares og vedlikeholdes.

3.4 Bestemmelser for båndlagte områder (pbl § 11-8 d)

3.4.1 Bestemmelser for hensynssoner båndlegging etter naturmangfoldsloven

1. To områder⁷ er fredet i henhold til vedtak gjort etter naturmangfoldloven av 2009, jf §77:
 - a. Gauselskogen (edelløvsog). Bestemmelser er gitt i forskrift 1984-12-21 nr. 2213: Forskrift om fredning for Gausel naturreservat.
 - b. Litle Marøy (fuglereservat). Bestemmelser er gitt i forskrift 1982-05-07 nr. 837: Forskrift om fredning for Litle Marøy naturreservat.

3.4.2 Bestemmelser for hensynssoner båndlegging etter kulturminneloven

3.4.2.1 Bestemmelser hensynssone for middelalderbyen

1. Området er vist på arealplankartet som hensynssone H730 og er merket «M».
2. Middelalderbyen er et automatisk fredet kulturminne, jf. lov om kulturminner § 4. For alle tiltak som nevnt i Kulturminnelovens § 3 skal det søkes om dispensasjon fra lovens bestemmelser. Søknad om dispensasjon må sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet skal settes i gang.
3. Ved tiltak i eller ved Middelalderbyen hvor det er fare for påvirkning av grunnvannsstanden, kreves avbøtende tiltak og/eller oppfølging ved miljøovervåking og/eller arkeologisk utgravning. Riksantikvaren avgjør når og hvordan dette gjennomføres.

3.4.2.2 Bestemmelse hensynssoner for automatisk fredede kulturminner

1. Områdene er vist på arealplankartet som hensynssone H730.
2. Områdene i hensynssonene er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. § 4, og omfatter kulturminner fra før 1537. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor

⁷ Stavanger kommune, park og vei, har delegert forvaltningsmyndighet for begge reservatene fra og med 01.03.2003 etter hjemmel i Miljøverndepartementets brev av 25.06.98, jfr. kgl. res. av 25.oktober 1996.

disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelovens § 3 og § 8.

3.4.2.3 Bestemmelse for hensynssone for vedtaks- og forskriftsfredede kulturminner

1. Områdene er vist på arealplankartet som hensynssone H730 og er merket «V».
2. Bygninger og anlegg i hensynssonene er fredet ved enkeltvedtak, jf. lov om kulturminner §§ 15, 19 og 22a. Egne fredningsvedtak eller fredningsforskrifter gjelder. Alle inngrep i bygningene/anleggene som går ut over vanlig vedlikehold, krever søknad om dispensasjon fra fredningen til rette myndighet, jf. kulturminnelovens §§ 15a, 19 og 22a. Dette gjelder også mindre tiltak som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

3.4.2.4 Bestemmelse for hensynssone for kulturminner i en fredningsprosess

1. Områdene er vist på arealplankartet som hensynssone H730 og er merket «P».
2. Bygninger og anlegg i hensynssonene er omfattet av en pågående fredningssak. Disse anleggene skal, inntil fredningssaken er avgjort, behandles som fredet. Alle inngrep må avklares med rette myndighet; dette gjelder også inngrep som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

3.4.2.5 Bestemmelse for hensynssone H190

1. Innenfor området avsatt til skyte - og øvingsfelt for forsvaret (FO1), tillates skyte - og øvingsaktivitet for Forsvaret.
2. Innenfor området avsatt til skyte - og øvingsfelt for Forsvaret tillates ingen nye faste installasjoner eller virksomhet som vil kunne forhindre Forsvarets skyte - og øvingsaktivitet.
3. Avgrensning av skyte- og øvingsfeltet skal være i tråd med forskrift-FOR-2018-12-20-2058.

3.5 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner for felles planlegging og hensynssoner omforming (pbl § 11-8 e)

3.5.1 Bestemmelser for hensynssoner felles plan (H810)

Generelt

Arealer innenfor hensynssoner H810 felles plan må reguleres samlet. For områder angitt i § 1.1 pkt. 2 gjelder krav om områderegulering før detaljregulering.

Særskilt for enkeltområder

Forus Øst

I felles plan, kfr. bestemmelsenes pkt. 1.1, skal det tas stilling til rekkefølgekrav i forbindelse med flytting av asfaltverket og etablering av turdrag i strandsonen.

Mariero

Områdereguleringen skal konkretisere avgrensning av nytt senterområde kfr. §§ 2.2.4/2.2.4.1, og sikre bymessig omforming av arealer tilpasset kollektivtilgjengeligheten.

3.5.2 Bestemmelser for hensynsoner for omforming (H820)

Generelt

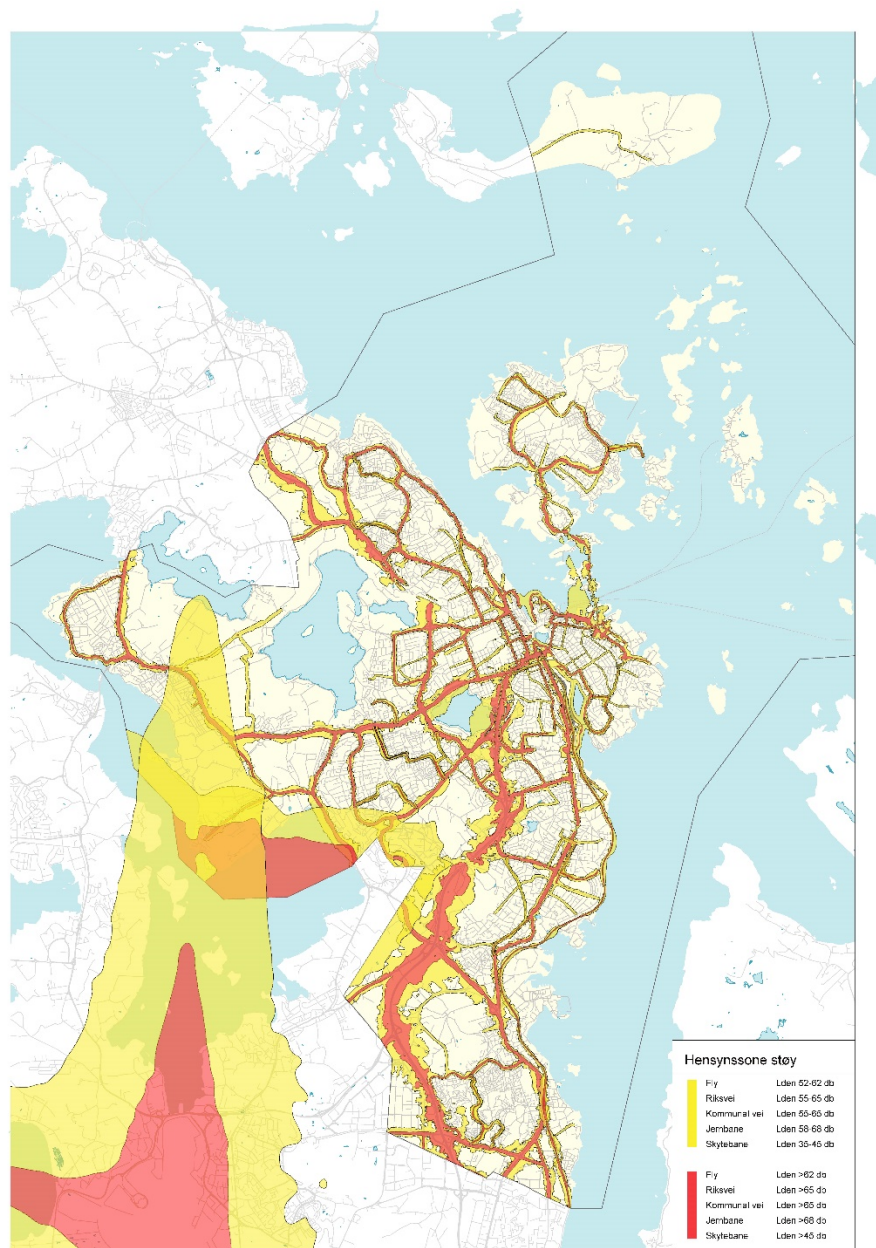
Innenfor hensynssoner H820 omforming skal det i reguleringsplaner fortrinnsvis legges til rette for blandede utbyggingsformål.

H820 v Bangavågen, Buøy

Boligformål tillates ikke.

H820 v Essotomten på Tjensvoll

Hvorvidt boligformål tillates avgjøres i detaljregulering.



Figur 9: Støysoner i Stavanger.