

Plan 116 K

Kommunedelplan for Paradis og Hillevåg

Vedtatt av Stavanger bystyre 19.09.2005



Stavanger kommune, Kultur og byutvikling 2005



FORORD

Dette dokumentet inneholder plankart med utfyllende bestemmelser og retningslinjer, korrigert i henhold til bystyrets vedtak av 19.09.2005.

En del av bestemmelsene og retningslinjene er knyttet til enkelte områder og tiltak innenfor planområdet som ikke kan vises på det juridiske kartet. Det er derfor utarbeidet egne tema-kart som en del av utfyllende bestemmelser og retningslinjer.

Dokumentet har to hoveddeler:

- 1 Temakart med beskrivelser for sykkelruter, veinett, grønnstruktur, utsyn og siktlinjer, og tiltakskatalog.
- 2 Bestemmelser og retningslinjer, herunder aktuelle bestemmelser og retningslinjer fra kommuneplanens arealdel.

Temakartene gjelder sammen med de aktuelle bestemmelsene og retningslinjene.

Stavanger 30.09.2005



Halvor S. Karlsen
direktør



Thommas Bjerga
kommuneplansjef



Per Jarle Solheim
prosjektleder



Paradis og Hillevåg - sett fra nord

Styringsgruppe

Halvor S. Karlsen

Lederteam kultur og byutvikling

Direktør

Prosjektleder

Per Jarle Solheim

Kommuneplan

Prosjektgruppe

Thommas Bjerga

Paal Kloster

Iqbal Mohammad

Brigt Sandvik

Kommuneplansjef

Byplan

Transportplan

Byplan

Konsulent

AnkoNova AS

Rådgivende ingeniører MRIF

Temakart og layout

Jorunn Imsland

Byplan

Foto

Flyfoto: Mapaid AS

Øvrige foto: Siv Egeli

Byplan

Trykk

Colorprint AS





1.1 Sykkelruter

Paradis ligger svært gunstig til mht. avstand til Stavanger Sentrum, noe som skulle tilsi stor andel gang- og sykkelreiser. Hillevåg ligger noe lengre unna, men attraktive og relativt stigningsfrie sykkelruter kan kompensere for større avstand. Særlig viktig blir da forbindelsen nord-sør langs Hillevågsvatnet og Gandsfjorden.

Med utgangspunkt i definert sykkelveinett i Stavanger, kan det foretas forbedringer og suppleringer med forbindelser som gjør nettet enda mer attraktivt.

De fleste rutene eksisterer i dag, men kommunedelplanen for Paradis og Hillevåg forutsetter ny lenke i hovedruten Vestre Ring som kopler denne til Gandsfjordruta i området ved Hillevågsbekken. Lenken følger ny atkomst til Paradis under jernbanen. I den forbindelse omlegges også Vestre Ring fra Bjaalands gate til Mølleveien. Lenken knyttes også til Hinneruta i begge retninger.

Videre forutsettes nye bydelsruter og lenker til de fremtidige stasjoner og holdeplasser Paradis Nord og Paradis sør, ved Hillevågsbekken, i Kvalebergveien, i Sandvikveien og også mellom Consul Sigval Bergesens vei og planlagt turvei langs dobbeltsporet mot Sandnes.

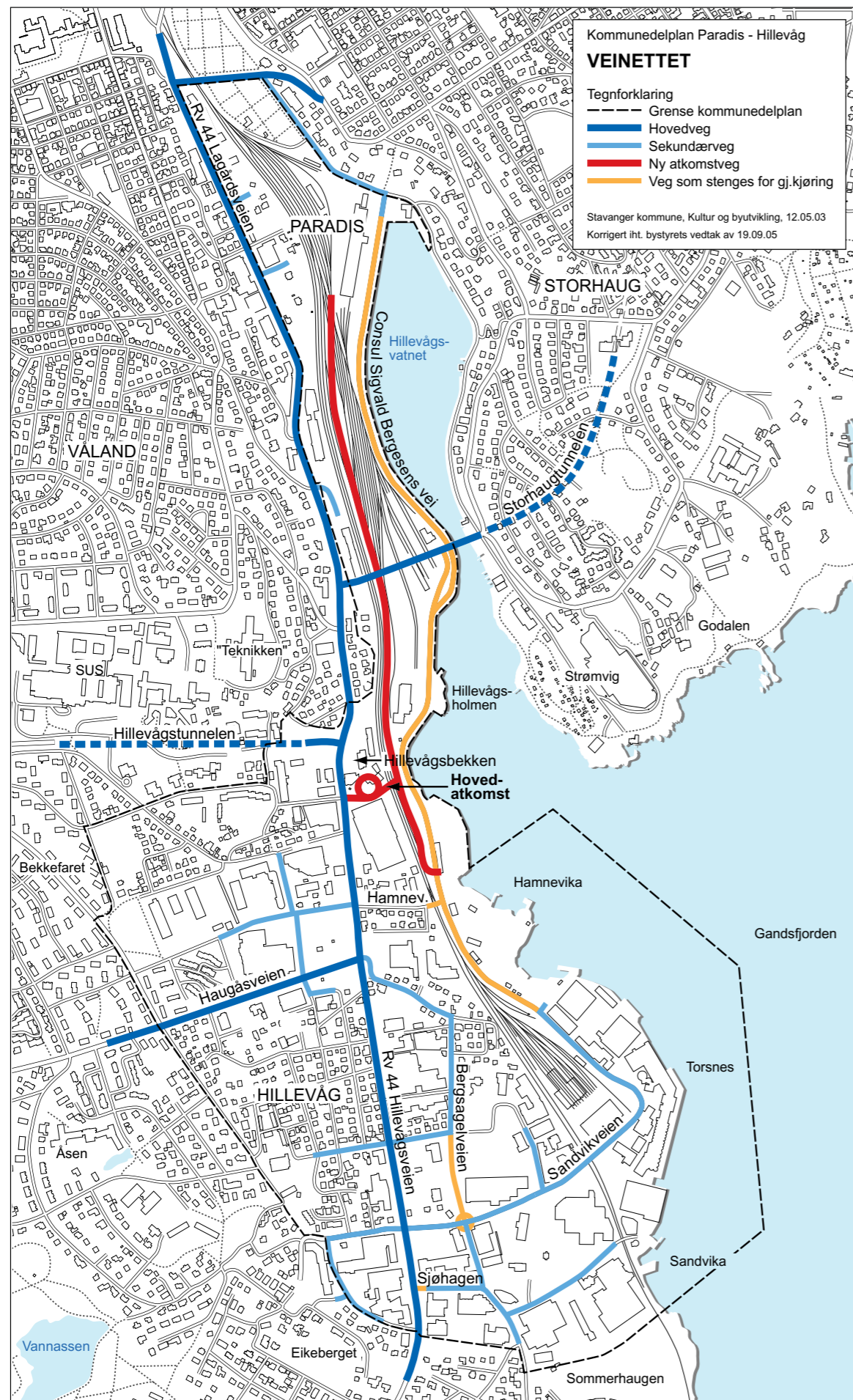
Det forutsettes nye underganger i kryssene Hillevågsveien / Mølleveien, Hillevågsveien / Kvalebergveien, og i Hillevågsveien området Sandvikveien / Sjøhagen. Videre forutsettes ny undergang i kryss Sandvikveien / Bergsagelveien. Denne undergangen blir også del av skolevei og hovedrute i grønnstrukturen, og har høy prioritet.

Det forutsettes også tre signalregulerte gangfelt over Lagårdsveien.

Temakart **Sykkelruter** datert 25.04.2005 viser sykkelrutene.

Alle aktuelle tiltak er vist på temakart **Tiltak** datert 25.04.2005 og i retningslinjer for delområdene.





1.2 Veinett

Ny hovedatkomst

Det anlegges atkomst fra Hillevågsveien nær Hillevågstunnelen under jernbanen for å betjene transformasjonsområdet øst for jernbanen mellom Hamnevika i sør og Paradisparken i nord. Atkomsten føres under jernbanelinjens fylling og utformes slik at den utnytter eksisterende terrengforhold.

Nye sekundære veier

Ny Samlevei Paradis knyttes til den nye hovedatkomsten. Den skal betjene Paradisområdet nordover fra Hillevågsbekken, og området sørover til Hamnevika. Endelig trasé og utforming avklares under den videre planlegging av utbyggingen.

Eksisterende veier som trafikkreguleres/stenges

Consul Sigval Bergesens vei stenges for alminnelig biltrafikk mellom Kirkegårdsveien og ved rampen fra Strømsbrua. Det tillates servicetrafikk. Videre tillates atkomst fra Kirkegårdsveien i nord til Strømsbropytten i sør for nødvendig varetransport til/fra båthavnen, dog uten parkering.

Undergangen i Hamneveien under jernbanen stenges for gjennomkjøring og blir hovedatkomsten for fotgjengere og syklister fra vestsiden av jernbanen til grøntområdet Hamnevika og til grøntdraget langs sjølinjen.

Bergsagelveien nord for Sandvikveien stenges for gjennomkjøring mellom Sandvikveien og Veumveien. Veien detaljutføres med henblikk på at dette blir et hoveddrag for fotgjengere og syklister, samt skolevei.

Krysset Bergsagelveien / Hillevågsveien stenges for inn- og utkjørsel.

Krysset Nordlia / Hillevågsveien stenges for inn- og utkjørsel.

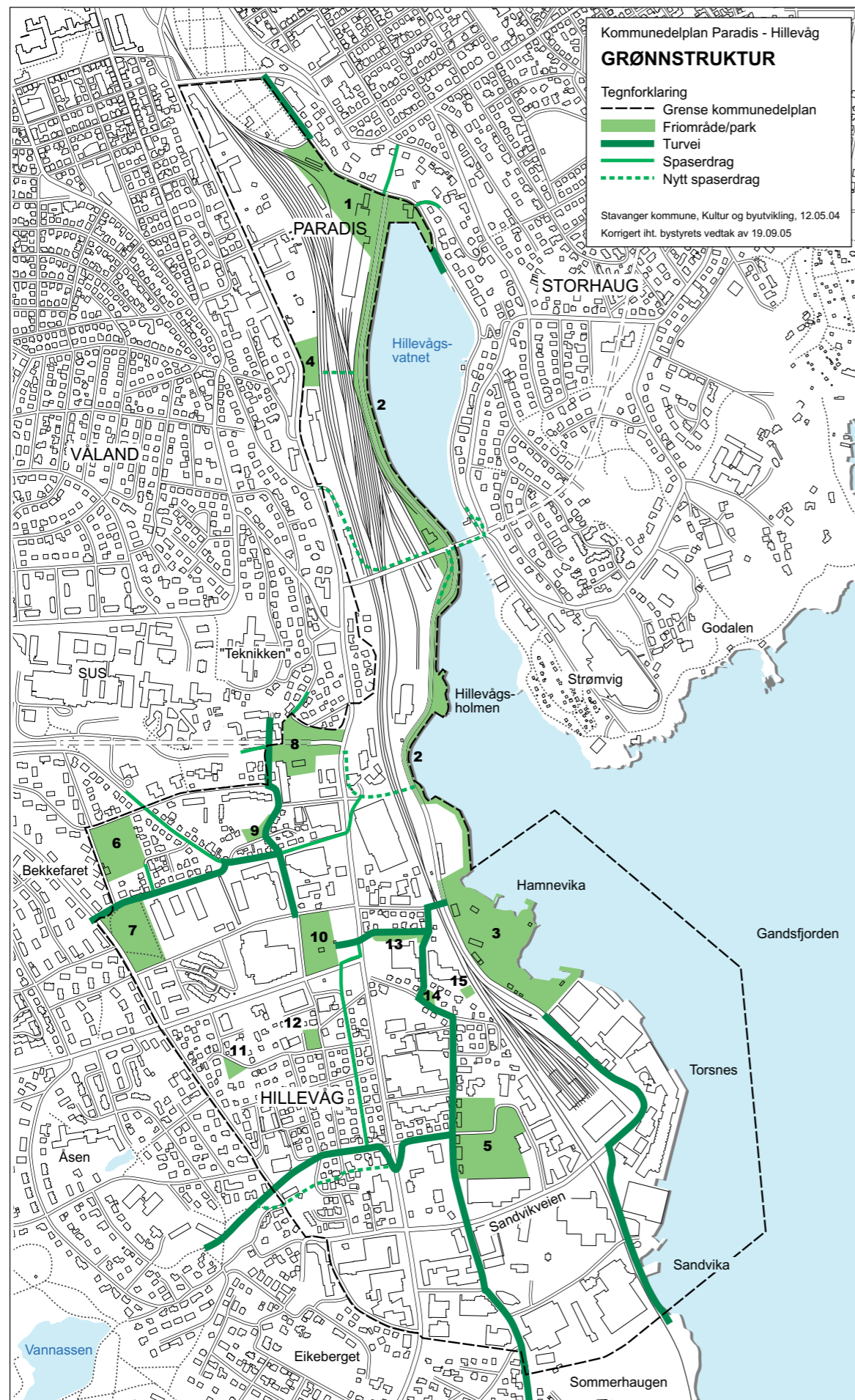
Nye underganger

Det etableres fotgjengerundergang i krysset Sandvikveien / Bergsagelveien. Bergsagelveien sør for Sandvikveien detaljutføres med henblikk på at dette blir et hoveddrag for fotgjengere og syklister, samt skolevei.

I Hillevågsveien etableres ny undergang ved Mølleveien, ved Kvalebergveien og mellom Sandvikveien og Skjæringen.

Alle aktuelle tiltak er vist på temakart **Tiltak** datert 25.04.2005 og i retningslinjer for delområdene.





1.3 Grønnstruktur

Den høye utnyttelsen som forventes i Paradis og Hillevåg medfører et særlig behov for relativt store grønne arealer.

Kommunedelplanen legger stor vekt på å utnytte mulighetene for en bedre utviklet grønnstruktur. Målet er å gi plass til et spekter av aktiviteter som kan betjene bydelen og byen - fra torghandel, fotball og rullebrett - til fiske, bading og turgåing. Grønnstrukturen baseres på følgende elementer (kfr. kart):

Kommuneplanens arealdel inneholder et parkområde (1) i nordenden av Hillevågsvatnet, og et grøntdrag herfra langs Hillevågsvatnet og frem til transformasjonsområdet i sør. Grøndraget videreføres (2) frem til Sandvika. I sammenheng med dette etableres et større grøntareal ved Hamnevika (3) som også omfatter arealet til det tidligere tankanlegget til Esso. Ved eventuell fremtidig transformasjon av områdene i sør skal dette grøntarealet videreføres som en minimum 10 m bred strandpromenade mot Sommerro.

Støtteparken (4) ved Lagårdsveien utvides.

Området øst for Kvaleberg skole videreutvikles for flere aktiviteter (5). Området er under detaljplanlegging under navnet Interaktivt møtested.

Jarlabanen (6) og Hillevågsmarka (7) beholder dagens funksjon, men Hillevågsmarka utvides noe vestover langs Mølleveien.

Parkdelen rundt Køhlergården og Hillevågstunnelen (8), som er vist som sentrumsareal i kommuneplanens arealdel, beholdes.

En del av det grønne området ved blokkene i Bjaalands gate disponeres til offentlig friområde (9).

Et viktig knutepunkt, som også er vist som sentrumsareal i kommuneplanens arealdel, er Hillevåg torg (10). Dette videreutvikles som park og torg.

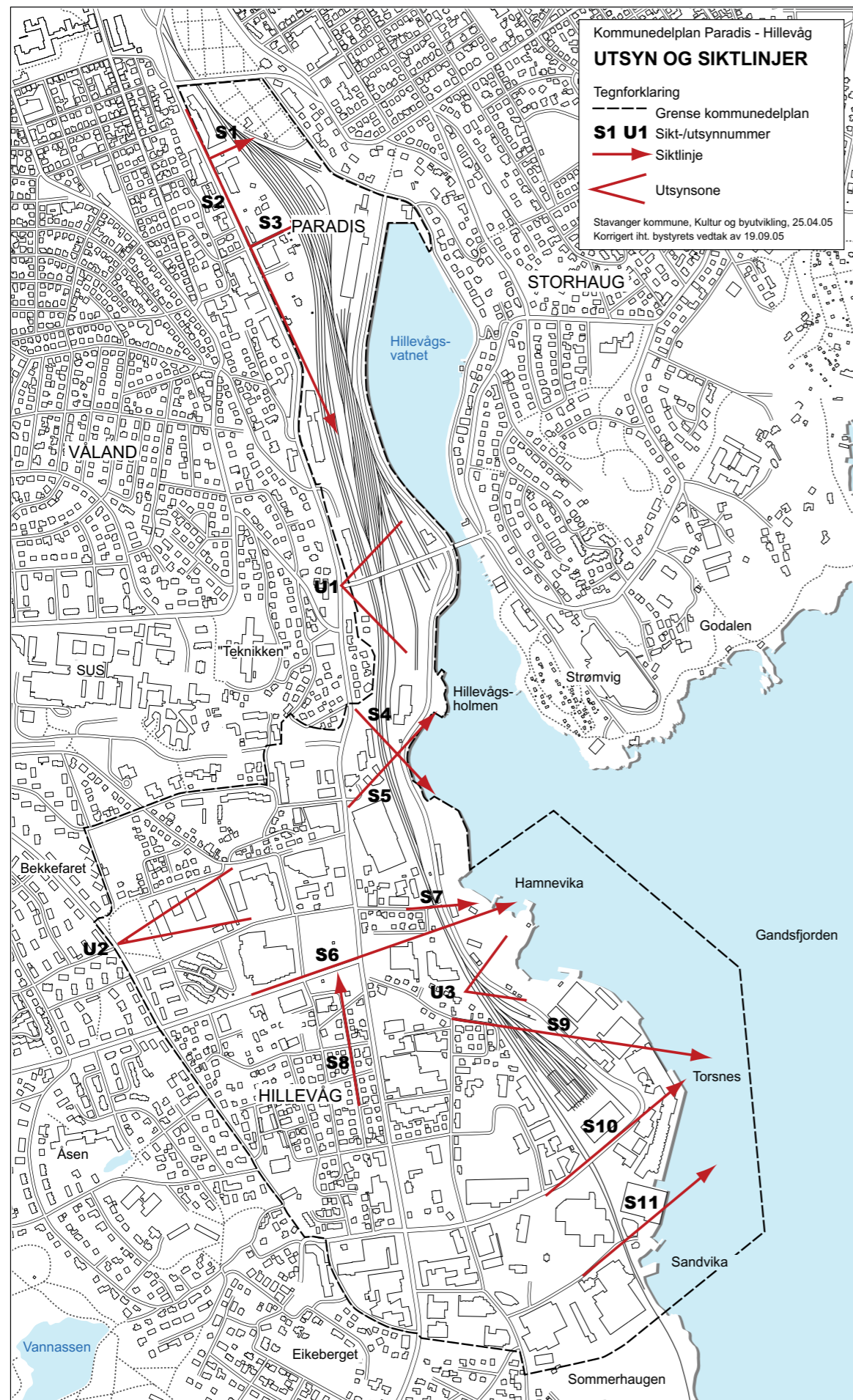
Et nett av spaserdrag og turveier binder de grønne arealene sammen, og knytter dem til omkringliggende nett. Barrierene rv 44 og jernbanen kan krysses i underganger ev. broer på flere steder i Hillevåg. I Paradis er dette av terrengmessige årsaker vanskelig, men knytninger mot vest og Våland, kan etableres i forbindelse med planlagt InterCity-stasjon ved Strømsbrua og fremtidig bybanestopp i Paradis Nord (nær nåværende brannstasjon). Det kan også etableres en knytning i bro over jernbanen ved Støtteparken (4).

Mot sentrum legges gangforbindelse gjennom parken ved driftsbanegården.

Andre grønne områder av betydning for grønnstrukturen i Hillevåg, vest for Hillevågsvatnet, er (11) i Køhlers vei, som er et areal med flott vegetasjon, og en lekeplass (12) ved Haugvalstads minde som er nokså neglisjert. Øst for Hillevågsvatnet er et vegetasjonsbelte (13) langs Baneveien, en lekeplass (14) i Kvalebergveien som er dårlig utnyttet, og den gjenstående del av terrengformasjonen «Kvalen» (15).

Alle aktuelle tiltak er vist på temakart **Tiltak** datert 25.04.2005 og i retningslinjer for delområdene.





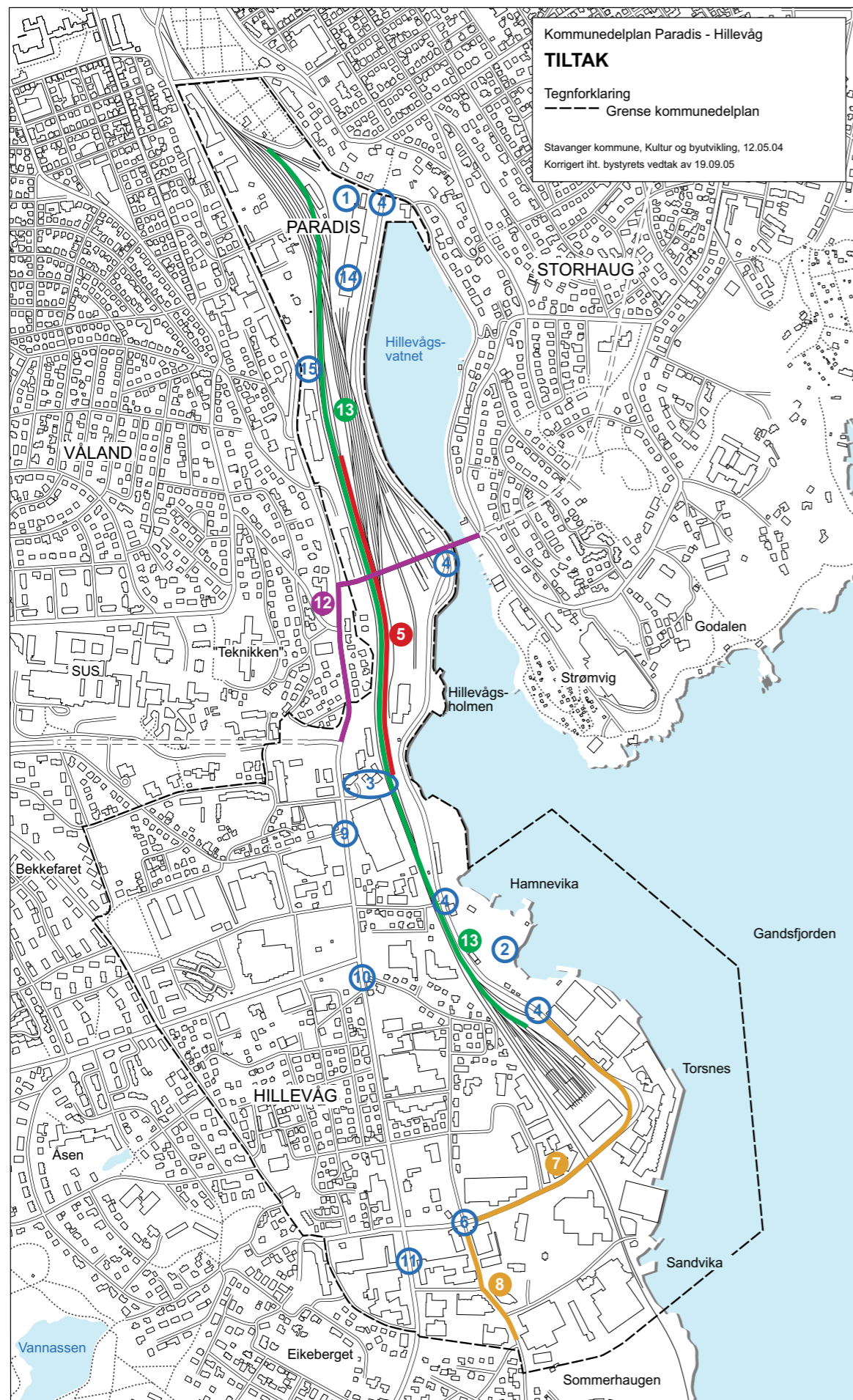
1.4 Siktlinjjer og viktige utsyn

Stedsanalysene for både Paradis og for Hillevåg legger stor vekt på utsynspunkt og siktlinjjer. Disse er viktige som rene orienteringspunkter, som bindeledd til omgivelsene og for «lys og luft»-effekten.

Kartet viser skjematisert utsynspunkter og siktlinjjer som skal tas hensyn til ved utbygging.

I tillegg er det et generelt behov for å beholde visuell kontakt fra Lagårdsveien og bebyggelsen vest for denne, til Storhaug.





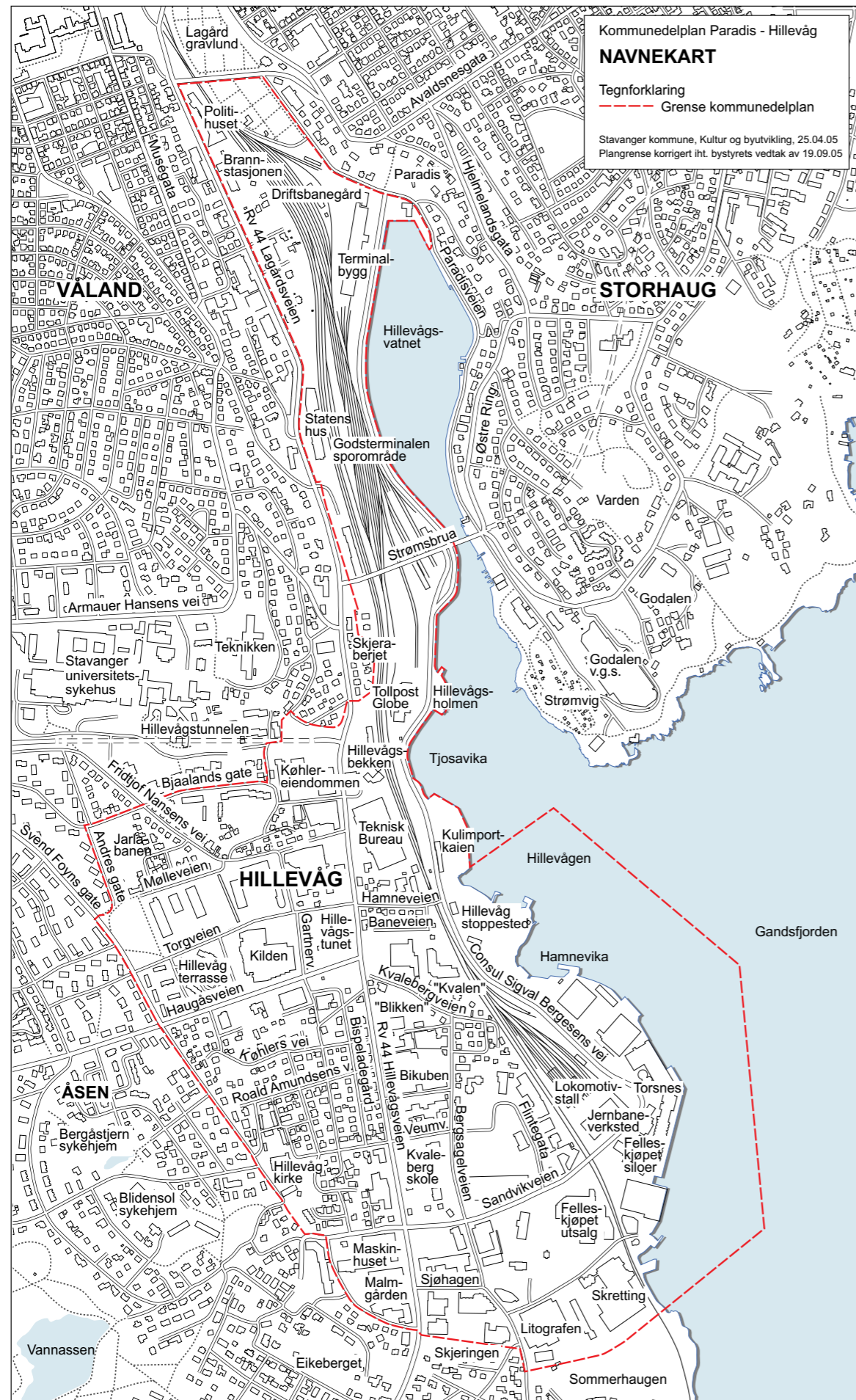
1.5 Tiltakskatalog

Gjennomføring av kommunedelplanen forutsetter tiltak i infrastrukturen. Kartet viser hvilke tiltak som er forutsatt.

- 1 Opparbeidelse av grøntareal P10 med Paradisparken. Det omfatter parken i nord og grøntdraget i sjøkanten fra Paradiisveien til Strømsbrua.
- 2 Opparbeidelse av grøntareal H45 med Hamnevikavannet. Det omfatter grøntdraget i sjøkanten fra Strømsbrua til park- og aktivitetsområdet Hamnevikavannet.
- 3 Ny hovedatkomst til all utbygging øst for jernbanen.
- 4 Stenging Consul Sigvald Bergesens vei. Dette er nødvendig for å gjennomføre punkt 1 og 2, for å unngå gjennomgangstrafikk i de nye områdene, og fordi veikryssene ikke har kapasitet til større trafikk.
- 5 Ny atkomstvei fra hovedatkomst i 3 ovenfor til utbyggingsområdene øst for jernbanen.
- 6 Undergang kryss Bergsagelveien / Sandvikveien. Dette krysset ligger på sykkelrute, skolevei og turvei, og har stor trafikk av næringskjøretøy.
- 7 Gang- og sykkelvei Hamnevikavannet-Bergsagelveien. Sandvikveien har betydelig trafikk, og forholdene for fotgjengere og syklister er dårlige. Strekningen må få separert system.
- 8 Gang- og sykkelvei Kvaleberg skole-Gandsbakken. Denne strekningen av skolevei, hovedsykkelrute og gangvei er ikke sikret, og må få separert system.
- 9 Gang- og sykkelundergang Hillevågsveien ved kryss med Mølleveien. Hovedrutelenke sykkel, spaserdrag. Skal redusere Hillevågsveiens barrierewirkning og redusere ulykkesfrekvensen.
- 10 Gang- og sykkelundergang Hillevågsveien ved Kvalebergveien. Hovedlenke mellom utbyggingen i Kvalabergområdet og Kilden m.m.
- 11 Gang- og sykkelundergang Hillevågsveien ved Skjæringen. Knytter områdene ved Eikeberget mot Sandvika.
- 12 Ny bro og veiutvidelse Stohaugtunnelen / Hillevågstunnelen. Økt trafikk fra Storhaug-siden og utbygging langs Lagårdsveien skaper behov for 4 felt over Hillevågsvatnet, og 6 felt strekningen Strømsbrua-Hillevågstunnelen (inkl. kollektivfelt).
- 13 Støyskjerming langs jernbanens østside f.o.m. P10 t.o.m. H45.
- 14 Reguleringsmessig sikring av barnehagetomt i P11.
- 15 Gangbro mellom Støtteparken og Paradiisområdet.

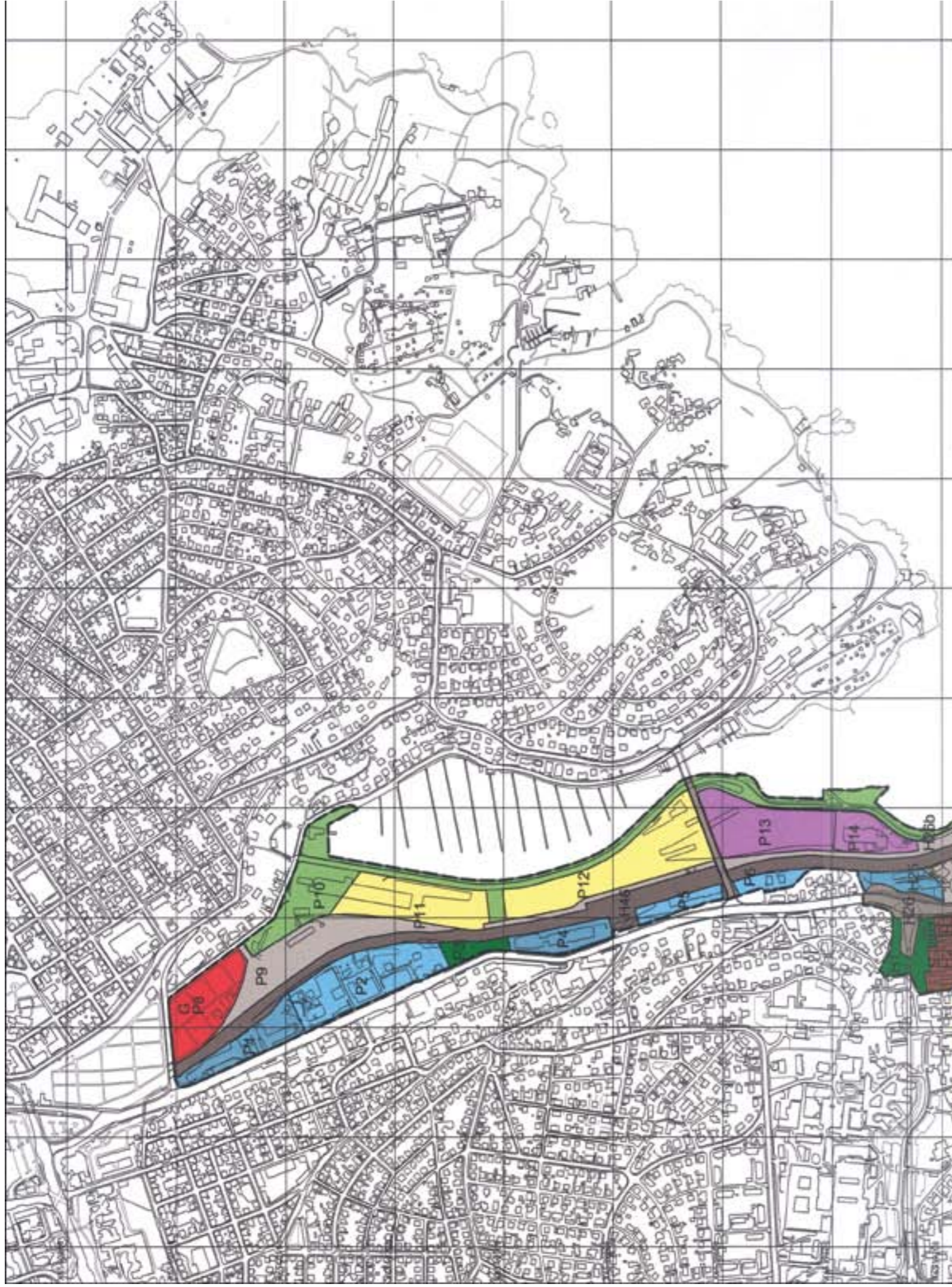
Kf. retningslinjer for tiltak side 31.





Grønndraget fra Paradisparken i nord til Hamnevika i sør er ryggraden i kommunedelplanen





STAVANGER KOMMUNE
kultur og byutvikling

TEGNEFORKLARING

PIL 9 20 - 4
1. BYGDOMRÅDER

Hvitearealer	Byggeområde	Hilgemarkskategori med minste park- og lekarealer
Grønn	Gul	Seremonieplass
Blå	Rosa	Elev
Rød	Lilla	Treplantingsområde
Orange	Grønn	Oblidige bygninger
Blått	Grønn	Annensteds leiligheter
Blått	Grønn	Over- og underjord
Blått	Grønn	Skolebygg
Blått	Grønn	Ferietur

2. OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV LAR OG VASSDRAG

Blått	Forbehold
Blått	Forbehold i og opp vedlagt

3. VIKTIG LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Grønn	Vei
Grønn	Jernbane

SPESSALOMRÅDE

Grønn	Bebyggelse i bygninger
-------	------------------------

LEKSTEDER

Grønn	Personer bebyggelse
Grønn	Grense for arealbeholdning
Grønn	Grense for vanningsområde

ROKSTAVREK

B	Barneskole
K	Kirke
G	Gravlund
BH	Borgerhage
S	Sportsplass

Plan nr. 116K
10.06.2004

Saksbehandler: Per J. Solheim
Konstruktør: Hanna Phalnes

KOMMUNEPLAN FOR
PARADIS - HILLEVÅG
MED LITTELSEBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

10.06.2004

Plan nr. 116K

10.06.2004



2

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

2.1 Aktuelle retningslinjer og bestemmelser fra kommuneplanens arealdel 2002-2017

2.1.1 Retningslinjer for planlegging i transformasjonsområder

Planlegging og tilrettelegging for en revitalisering i transformasjonsområder skal prioriteres og legges opp i samarbeid med eiere og brukere.

Det skal planlegges for blandet bymessig bebyggelse med arealer for boliger, kontor, lettere produksjonsvirksomhet, kultur og lokalservice.

Det skal utvikles et bredt spekter av boligtyper, og stilles samme kvalitetskrav til boligområder her som andre steder i byen. Segregasjon skal forebygges.

Det skal sikres tilstrekkelig offentlige parkarealer. Behovet utredes i hvert enkelt tilfelle i forkant av planleggingen.

Det skal sikres fri ferdsel langs sjølinjen og praktiseres en byggelinje på min. 10 m. Opparbeidelse av lekeanlegg, parker og nødvendig offentlig service skal sikres ved rekkefølgebestemmelser knyttet til kommunedelplan eller reguleringsplan.

I de tilfeller hvor lekeplassnormens krav oppfylles innenfor netto tomt, tillates en tomteutnyttelse (TU) opptil 100 % i rene boligområder. Ved blandet utnyttelse kan TU økes etter en glideskala opp til 200 %, se tabellen under. I de tilfeller hvor lekeplassnormens krav kan dokumenteres tilfredstilt utenfor netto tomt kan det tillates en TU opp til de tall som er angitt i parentes.

Tillatt maksimum TU i %	Boligandel i %	Næringsandel i %
100 (130)	100	0
120 (140)	70	30
140 (150)	30	70
160	10	90
200	0	100

Maksimum byggehøyde skal normalt ikke overstige 5 etasjer. Byplanmessige eller arkitektoniske hensyn kan tilsi andre byggehøyder.

Det skal stilles høye krav til bebyggelsesplaner og til den arkitektoniske utforming av bebyggelse og utenomhusanlegg.

Det skal tas hensyn til bebyggelsens virkning sett fra sjøen og sentrale standpunkt på land. Det skal også legges vekt på ikke å forstyrre byens silhuett.

2.1.2 Bestemmelser for trehusbyen

Den kulturhistoriske bebyggelsen skal bevares og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles. Det gjelder kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal og verdifulle trær.

Utbygging som fører til vesentlig fortetting, eller overskridelser av etablerte ytre eller indre byggegrensener i kvartalsstrukturen, kan bare tillates når det fremgår av reguleringsplan.

2.1.3 Estetiske retningslinjer for trehusbyen

Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal lengst mulig bevares og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles, herunder kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal og verdifulle trær.

Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder tak, skal byggemeldes og det skal som grunnlag for behandling redegjøres for nødvendigheten av tiltakene og beskrives hvorledes endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal fremgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

Originale bygningselementer som vinduer, dører, gerikter, fasadekledning og taktekkingsmateriale, skal bare fornyes når disse ikke tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er såpass skadet at reparasjon er uaktuell.

Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig valg av vindustyper, ytterdører, gerikter og annet fasadeutstyr, fasadekledning og taktekkingsmateriale.

Eventuelle påbygg skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse og underordnes denne, men gjerne gis en moderne utforming. Tilsvarende gjelder nybygg.

Nye altaner eller verandaer skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor de inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

Murer, gjerder og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

2.1.4 Retningslinjer for utforming av bydels- og lokalsentra

- 1 Senteret skal være konsentrert og ikke større enn at det sikres korte avstander og god oversikt.
- 2 Senteret skal ha oversiktlige atkomstforhold og felles kundeparkeringsplass, gjerne i flerplansanlegg/parkeringshus.
- 3 Interne gater og plasser skal forbeholdes fotgjengere og opparbeides med høy standard.
- 4 Sentre skal ligge ved hovedkollektivåre, og busstopp skal ligge i eller i direkte tilknytning til senteret.
- 5 Det skal legges stor vekt på trafiksikkerhet i og omkring senteret.
- 6 Bebyggelse skal som hovedregel bygges sammenhengende, ikke som frittliggende hus på enkelttomter.
- 7 Tomteutnyttelse skal ikke være lavere enn 100 % og det skal normalt åpnes for bygg i inntil 3 etasjer.
- 8 Første etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet service.
- 9 Det skal åpnes for annen næringsvirksomhet enn handel og service over første etasje.
- 10 Det skal legges til rette for boliger i senteret.
- 11 Bensinstasjoner skal ikke tillates i senteret.
- 12 Det skal være anlegg for lek.
- 13 Det skal legges vekt på god arkitektonisk utforming.
- 14 Det skal legges til rette for at det etableres senterforening, hvor eiere og brukere kan være medlemmer.



2.2 Bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan for Paradis og Hillevåg

2.2.1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

2.2.1.A Bestemmelser

- 1 Alle retningslinjer og bestemmelser om vern i henhold til kulturminneloven, gjeldende regulering og/eller til Kulturminneplan for Stavanger 1994-2005 opprettholdes.
- 2 Prinsippet om universell utforming skal følges i all utbygging.

2.2.1.B Retningslinje

Ny utbygging skal legge til rette for bruk av alternative energikilder, herunder industriell spillvarme.

2.2.2 Bestemmelse for sykkelruter

Temakart Sykkelruter, datert 25.04.2005, skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging.

2.2.3 Bestemmelse for veinett

Temakart Veinett, datert 25.04.2005, skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging.

2.2.4 Bestemmelse for grønnstruktur

Temakart Grønnstruktur, datert 25.04.2005, skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging.

2.2.5 Retningslinje for utsyn og siktlinjer

Temakart Utsyn og siktlinjer, datert 25.04.2005, skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging.

2.2.6 Bestemmelser og retningslinjer for delfeltene

2.2.6.A Bestemmelser

- 1 Gjeldende reguleringsplaner opprettholdes hvor intet annet følger av disse bestemmelser.
- 2 Det stilles generelt krav om reguleringsplan ved utbygging i følgende områder:
Paradis: P2, P5, P6, P11, P12, P13, P14.
Hillevåg: H17, H19, H23, H24, H26a, H26b, H27, H29, H30, H44.
- 3 Det stilles krav om reguleringsplan under visse forutsetninger i følgende områder:
Hillevåg: P9
- 4 Følgende grønne områder skal sikres reguleringsmessig:
Paradis: P3, P10
Hillevåg: H6, H45

2.2.6.B Retningslinjer og bestemmelser om plankrav for de aktuelle delfelt.

Paradis: Området Lagårdsveien-jernbanen

Alle områder, unntatt P1, inngår i transformasjonsområde Paradis i Kommuneplanens arealdel 2002-2017. Kommuneplanens retningslinjer for planlegging i transformasjonsområder gjelder hvor disse ikke er i strid med punktene nedenfor.

P1

Ervervsområde med hovedformål kontor, offentlig virksomhet og service. Dersom dagens bebyggelse blir fraflyttet, skal bygningsmassen søkes bevart og gjenbrukt. Langs grensen mot P2 skal det avsettes plass for eventuell veiatkomst til P9, og gang- og sykkelvei til eventuell fremtidig bybaneholdeplass Paradis Nord.

P2 - Plankrav

Ervervsområde med hovedformål kontor, offentlig virksomhet og service. Boliger kan tillates i begrenset omfang f.o.m. 3. etasje over Lagårdsveien dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende utearealer og støyforhold. Ved planlegging og utbygging skal det dokumenteres akseptable solforhold for fremtidige boliger på nabofelt P11 og parkareal P10. Høydevirkning mot øst skal søkes dempet gjennom bygningsmassens oppdeling og utforming i detaljplan. Det skal i tillegg etableres åpninger i bebyggelsen som gir siktlinjer fra rv 44 mot Storhaug. Ved regulering av området skal det vurderes spesielt vern av bygningen Biskop Njåls gate 2 med tilliggende hage og vegetasjon.

P3 - Plankrav

Hovedformål park. Det legges til rette for planfri kryssing av jernbanen for fotgjengere og syklistene fra Lagårdsveien til Consul Sigval Bergesens vei.

P4

Ervervsområde med hovedformål kontor, offentlig virksomhet og service. Ved nybygg kan boliger tillates i begrenset omfang f.o.m. 3. etasje over Lagårdsveien dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende utearealer og støyforhold.

P5 - Plankrav

Ervervsområde med hovedformål kontor, offentlig virksomhet og service. Ved planlegging og utbygging skal det dokumenteres akseptable solforhold for fremtidige boliger på nabofeltene P12. Høydevirkning mot øst skal søkes dempet gjennom bygningsmassens oppdeling og utforming i detaljplan. Det skal tas hensyn til utsyn fra Lagårdsveien mot Storhaug og Gandsfjorden.

P6 - Plankrav

Ervervsområde med hovedformål kontor, offentlig virksomhet og service. Ved planlegging og utbygging skal det dokumenteres akseptable solforhold for fremtidig bebyggelse på nabofelt P13 i øst. Det skal tas hensyn til utsyn fra Lagårdsveien mot Storhaug og Gandsfjorden. Bebyggelse nærmere Strømsbrua enn 20 m fra senterlinje nåværende bro tillates ikke.

Paradis: Området jernbanen-Hillevågsvatnet

Alle områder, unntatt P8 og P9, inngår i transformasjonsområde Paradis i Kommuneplanens arealdel 2002-2017. Kommuneplanens retningslinjer for planlegging i transformasjonsområder gjelder hvor disse ikke er i strid med punktene nedenfor.

P8

Grav- og urnelund.

P9 Betinget - Plankrav

Hovedformål er jernbaneareal med driftsbanegård. Dersom driftsbanegården flyttes, skal areal for denne inngå i parkareal P10 og boligareal P11.

I forbindelse med regulering skal det vurderes alternative plasseringer for driftsbanegård. Dette kan være området H46 eller utenfor kommunedelplanens avgrensning.

P10 - Plankrav

Hovedformål er park. Det kan tillates mindre utbygging for friluftaktiviteter. Consul Sigval Bergesens vei stenges for annen motorisert trafikk enn nødtrafikk og nødvendig vareleveranse. Parkering skal ikke tillates. Flytting av deler av småbåthavn til området Hillevågsholmen-Kulimporttomten skal utredes.

P11 - Plankrav

Hovedformål er bolig. Kontor og offentlig virksomhet kan tillates i begrenset grad. Akseptable sol- og lysforhold, støynivåer og utearealer må dokumenteres i detaljplaner. Ved detaljregulering skal det innpasses tomt for barnehage.

P12 - Plankrav

Hovedformål er bolig. Kontor og offentlig virksomhet kan tillates i begrenset grad. Akseptable sol- og lysforhold, støynivåer og utearealer må dokumenteres i detaljplaner. Det skal tas hensyn til utsyn fra Lagårdsveien mot Storhaug og Gandsfjorden.

P13 - Plankrav

Transformasjonsområde med blandet formål: offentlig virksomhet, kontor og bolig. Akseptable sol- og lysforhold, støynivåer og utearealer må dokumenteres i detaljplaner. Det skal tas særlig hensyn til utsyn fra Lagårdsveien mot Storhaug og Gandsfjorden. Bebyggelse nærmere Strømsbrua enn 20 m fra senterlinje nåværende bro tillates ikke.

P14 - Plankrav

Transformasjonsområde med blandet formål: offentlig virksomhet, kontor og bolig. Akseptable sol- og lysforhold, støynivåer og utearealer må dokumenteres i detaljplaner.



Hillevåg: Området Svend Foyns gate – Hillevågsveien

Områdene H2, H3, H8, H9, H10, H12, H13, H14, H15, H16, H17 inngår i sentrumsområde Hillevåg i Kommuneplanens arealdel 2002-2017. Kommuneplanens retningslinjer for utforming av bydels- og lokalsentre gjelder hvor disse ikke er i strid med punktene nedenfor. Områdene H19, H23 og H24 inngår i transformasjonsområde Hillevåg i Kommuneplanens arealdel 2002-2017. Kommuneplanens retningslinjer for planlegging i transformasjonsområder gjelder hvor disse ikke er i strid med punktene nedenfor.

H1

Park

H2

Spesialområde bevaring av bygninger. Formål allmennyttig/service.

H3

Spesialområde bevaring av bygninger. Formål allmennyttig/service.

H4

Idrettsplass

H5

Bolig. Trehusbyens bestemmelser og retningslinjer gjøres gjeldende.

H6 - Plankrav

Friområde/park

H7

Friområde/park. Grønt belte langs nordsiden av H8 skal etableres.

H8

Senterområde med blandet formål: bolig, kontor, offentlig virksomhet og handel. Bebyggelsen skal ivareta utsikt fra Svend Foyns gate mot Gandsfjorden.

H9

Senterområde med blandet formål: bolig/handel, kontor og offentlig virksomhet.

H10

Senterområde med blandet formål: bolig/handel, kontor og offentlig virksomhet.

H11

Bolig. Trehusbyens bestemmelser og retningslinjer gjøres gjeldende.

H12

Senterområde med blandet formål: bolig/handel, kontor og offentlig virksomhet.

H13

Park/torg med muligheter for salgsboder, sirkus, konserter, juletresalg og lignende.

H14

Senterområde med blandet formål: bolig/handel, kontor og offentlig virksomhet.

H15

Allmennyttig / forsamlingslokale.

H16

Spesialområde bevaring av bygninger: offentlig virksomhet/forsamlingslokale.

H17 - Plankrav

Senterområde med blandet formål: handel, kontor og offentlig virksomhet. Boliger kan tillates dersom akseptable sol- og lysforhold, støynivåer og utearealer er dokumentert.

H18

Bolig. Trehusbyens bestemmelser og retningslinjer gjøres gjeldende.

H19 - Plankrav

Transformasjonsområde med blandet formål: bolig/handel, kontor og offentlig virksomhet. Boliger i 1. etasje mot Hillevågsveien tillates ikke. Før utbygging innen ett kvartal kan skje skal det planmessig avklares hvordan atkomst til alle eiendommer i kvartalet skal løses.

H20

Offentlig/kirke.

H21

Offentlig/barnehage. Gangstier og vegetasjon skal beholdes.

H22

Bolig. Trehusbyens bestemmelser og retningslinjer gjøres gjeldende.

H23 - Plankrav

Transformasjonsområde med blandet formål: bolig/handel, kontor og offentlig virksomhet. Boliger i 1. etasje mot Hillevågsveien tillates ikke. Før utbygging innen ett kvartal kan skje skal det planmessig avklares hvordan atkomst til alle eiendommer i kvartalet skal løses.

H24 - Plankrav

Transformasjonsområde med blandet formål: bolig/handel, kontor og offentlig virksomhet. Boliger i 1. etasje mot Hillevågsveien tillates ikke. Ny bebyggelse skal ta hensyn til utsyn fra områder i vest.



Hillevåg: Området Hillevågsveien – jernbanen

Alle områdene unntatt H32, H34 og H35 inngår i transformasjonsområde Hillevåg i Kommuneplanens arealdel 2002-2017. Kommuneplanens retningslinjer for planlegging i transformasjonsområder gjelder hvor disse ikke er i strid med punktene nedenfor.

H25

Ervervsområde med blandet formål: handel, kontor og offentlig virksomhet. Boliger kan tillates dersom akseptable sol- og lysforhold, støynivåer og utearealer er dokumentert. Byggetillatelse kan ikke gis før bybanens endelige trasé og utforming er bestemt.

H26 a - Plankrav

Trafikkformål vei og jernbane.

H27 - Plankrav

Transformasjonsområde med blandet formål: bolig/erverv. For boliger skal akseptable sol- og lysforhold, støynivåer og utearealer dokumenteres. Boliger i 1. etasje mot Hillevågsveien tillates ikke.

H28

Bolig. Trehusbyens bestemmelser og retningslinjer gjøres gjeldende.

H29 - Plankrav

Transformasjonsområde med blandet formål: bolig/erverv. For boliger skal akseptable sol- og lysforhold, støynivåer og utearealer dokumenteres. Boliger i 1. etasje mot Hillevågsveien tillates ikke. Utsyn fra Haugåsveien skal ivaretas. Terrengformasjon «Kvalen» skal bevares. Ved detaljregulering skal vegetasjon innenfor regulert parkbelte søkes bevart. Det skal vurderes å regulere fjellformasjonen «Kvalen» med bunker til spesialområde bevaring (kf. temakart Grønnstruktur). Før bybanens trasé er endelig avklart tillates ikke bebyggelse innenfor 10 m fra dagens veikant Hillevågsveien.

H30 - Plankrav

Transformasjonsområde med blandet formål: bolig/erverv. For boliger skal akseptable sol- og lysforhold, støynivåer og utearealer dokumenteres. Boliger i 1. etasje mot Hillevågsveien tillates ikke. Før kollektivtrasé/bybaneløsning er endelig avklart, kan det ikke tillates ny bebyggelse innenfor et belte på 4 m øst for regulert byggelinje.

H31

Bolig. Trehusbyens bestemmelser og retningslinjer gjøres gjeldende. Det skal vurderes å regulere fjellformasjonen «Kvalen» med bunker til spesialområde bevaring (kf. temakart Grønnstruktur).

H32

Offentlig/barnehage

H33

Bolig. Trehusbyens bestemmelser og retningslinjer gjøres gjeldende. Erverv kan tillates mot Hillevågsveien.

H34

Offentlig/skole. Det tillates ingen nybygg før arealbehovet for kollektivtrasé/bybaneløsning og holdeplassplasseringer er endelig avklart.

H35

Park. Det skal utarbeides egen plan for området, der det skal legges vekt på bredde i aktivitetene.

H36

Offentlig/transformatorstasjon.

H37

Ervervsområde med hovedformål næringsrelatert virksomhet. Ved omregulering til boligformål skal det dokumenteres at eksisterende industri ikke har negativ innvirkning på boligmiljøet.

H38

Ervervsområde med hovedformål næringsrelatert virksomhet. Ved omregulering til boligformål skal det dokumenteres at eksisterende industri ikke har negativ innvirkning på boligmiljøet.

H39

Bolig. Det tillates ingen nybygg før arealbehovet for Kvaleberg skole og kollektivtrasé/bybaneløsning og holdeplassplasseringer er endelig avklart.

H40

Ervervsområde med hovedformål næringsrelatert virksomhet. Ved omregulering til boligformål skal det dokumenteres at eksisterende industri ikke har negativ innvirkning på boligmiljøet. Boliger i 1. etasje mot Hillevågsveien tillates ikke.

H41

Ervervsområde med hovedformål næringsrelatert virksomhet. Ved omregulering til boligformål skal det dokumenteres at eksisterende industri ikke har negativ innvirkning på boligmiljøet.

H42

Ervervsområde med hovedformål næringsrelatert virksomhet. Ved omregulering til boligformål skal det dokumenteres at eksisterende industri ikke har negativ innvirkning på boligmiljøet.

H43

Ervervsområde med hovedformål næringsrelatert virksomhet. Ved omregulering til boligformål skal det dokumenteres at eksisterende industri ikke har negativ innvirkning på boligmiljøet.

Hillevåg: Området jernbanen-Gandsfjorden

Alle områdene inngår i transformasjonsområde Hillevåg i Kommuneplanens arealdel 2002-2017. Kommuneplanens retningslinjer for planlegging i transformasjonsområder gjelder hvor disse ikke er i strid med punktene nedenfor.

H26 b - Plankrav

Trafikkformål vei og jernbane.

H44 - Plankrav

Hovedformål er bolig. Akseptable sol- og lysforhold, støynivåer og utearealer må dokumenteres i detaljplaner.

H45 - Plankrav

Hovedformål park. Det kan tillates mindre utbygging for friluftaktiviteter. Før eventuell utbygging mellom Hillevågsholmen og Hamnevikka skal det foretas undersøkelser vedrørende rester av gammelt verft/kaianlegg i sjøkanten. Disse skal eventuelt innpasses i grønnstrukturen.

H46

Trafikkformål jernbane. Det skal vurderes kulvert/overbygging av jernbanelinjene på strekningen Kirkegårdsbrua - ny stasjon Strømsbrua.

H47

Ervervsområde med hovedformål næringsrelatert virksomhet/industri. Dersom området omdisponeres skal det sikres et offentlig grønt belte på minimum 10 m langs sjøen. Ved omregulering til boligformål skal det dokumenteres at eksisterende industri ikke har negativ innvirkning på boligmiljøet.



2.2.7 Retningslinjer for rekkefølgetiltak

For utbygging som utløser krav om reguleringsplan skal reguleringsplanen inneholde rekkefølgebestemmelser etter plan- og bygningsloven § 20.4, pkt. b, i henhold til tabell 2.2.7.A nedenfor. Tiltakene skal være gjennomført eller sikret gjennomført før det gis rammetillatelse.

TILTAK	DEL FELT																						
	P 1	P 2	P 4	P 5	P 6	P 11	P 12	P 13	P 14	H 17	H 19	H 23	H 24	H 27	H 29	H 30	H 37	H 38	H 40	H 41	H 43	H 44	
1 Sikring grøntareal P10 med Paradissparken						X	X	X	X					X	X	X							X
2 Sikring grøntareal H45 med Hamnevikka						X	X	X	X					X	X	X							X
3 Ny hovedatkomst til Paradis inkl. g/s-vei						X	X	X	X														X
4 Stenging C.S.Bergesens vei						X	X	X	X														X
5 Ny atkomstvei fra Hillevågsbekken til Paradis og Kulimport-tomten						X	X	X	X					X									
6 Undergang kryss Bergsagelveien/Sandvikveien																		X	X	X	X	X	X
7 G/s-vei Hamnevikka - Bergsagelveien																							X
8 G/s-vei Kvaleberg skole-Gandsbakken																			X	X	X		
9 G/s-undergang Hillevågsveien ved Møllevveien						X	X	X	X					X									X
10 G/s-undergang Hillevågsv. / Kvalabergveien										X	X					X							
11 G/S-undergang Hillevågsveien v/Skjæringen												X	X					X					
12 Ny bro og veitvidelse Stohaugtunnelen / Hillevågstunnelen	X	X	X	X	X																		
13 Støyskjerming langs jernbanens østside f.o.m. P10 tom H45						X	X	X	X					X	X								X
14 Barnehagetomt i P11						X	X																
15 Gangbro mellom Støtteparken og Paradisområdet	X	X	X	X	X	X	X																

Bystyrets vedtak 19.09.2005

Plan 116K, Kommunedelplan for Paradis og Hillevåg datert Kultur og byutvikling 10.06.2004, sist revidert 25.04.2005 med utfyllende retningslinjer og bestemmelser datert Kultur og byutvikling 10.06.2004, sist revidert 25.04.2005 vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 20-5.

Punkt P2: Ved regulering av område skal det vurderes spesielt vern av bygningen Biskop Njåls gate 2 med tilliggende hage og vegetasjon.

Punkt P9: I forbindelse med regulering skal det vurderes alternative plasseringer for driftsbanegård. Dette kan være i området H46 eller utenfor kommunedelplanens avgrensning.

Consul Sigval Bergesens vei stenges ikke på det nåværende tidspunkt. Det bes om en ny vurdering av de trafikkmessige forhold og konsekvensen av en eventuell stenging på et senere tidspunkt.

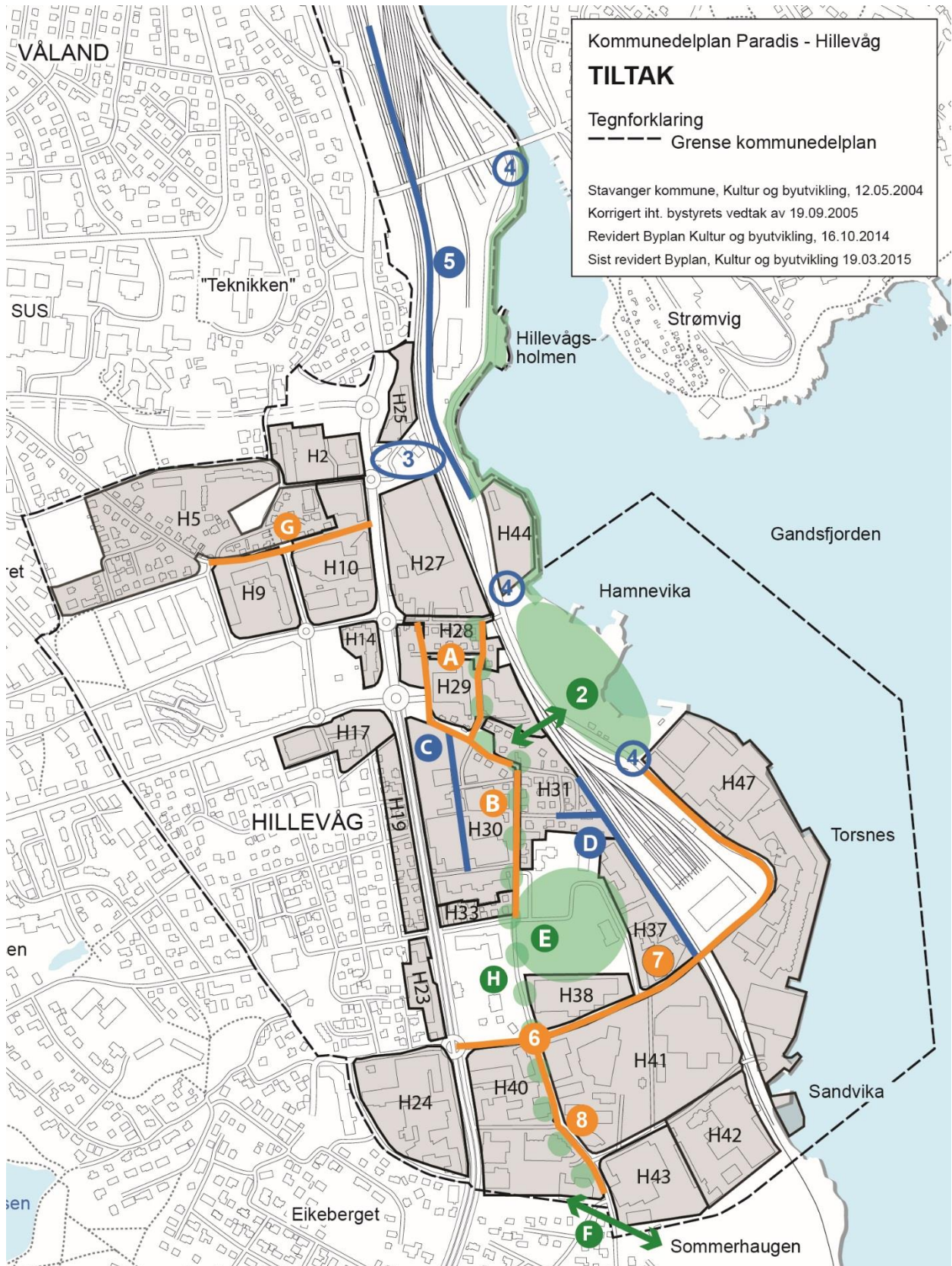
Bystyret vil med utarbeidelse av reguleringsplan ta hensyn til fremtidige parkering og adkomstbehov for Teknisk Bureau.

Sjøarealet fra Strømsbrua og østover til og med området H44 tas ut av planen. Det trekkes en rett linje fra roklubben til østsiden av H44.

Avsnittene 2, 3 og 6 er korrigert i henhold til bystyrets vedtak.

OBS! På de neste sidene følger reviderte retningslinjer for rekkefølgetiltak i Hillevåg (H-feltene).

Byplan, Kultur og byutvikling, datert 16.10.2014, sist revidert 19.03.2015.



Revidert tiltakskatalog for Hillevåg

2. Sikring av friområdet H45 med Hamnevik

Tiltaket omfatter grøntdraget langs sjøkanten fra Strømsbrua til park- og aktivitetsområdet i Hamnevik. Ny gang- og sykkelbro fra Kvalen til Hamnevik inngår som del av tiltaket. Tiltaket skal knyttes til nye reguleringsplaner som inneholder boligformål. Selve broen er også aktuell for utbygginger uten boligformål, da den har en rolle som gang- og sykkelatkomst. I den enkelte reguleringsplan skal det vurderes hvilket av de to eksterne grøntområdene, Hamnevik og Kvalebergparken (tiltak E), utbyggingene skal knyttes til. Kriterier som avstand, variert aktivitetstilbud og mulig tidspunkt for gjennomføring skal tas i betraktning. Opparbeidingen kan skje etappevis.

3. Ny hovedatkomst til nye utbyggingsfelt i Paradis og H44, øst for jernbanen

Tilbud til gående og syklende inngår som en del av løsningen. Tiltaket må etableres samlet, og før ny bebyggelse i disse områdene kan tas i bruk.

4. Stenging av Consul Sigval Bergesens vei

Dette er et oppfølgingstiltak når den nye atkomstløsningen er på plass.

5. Ny atkomstvei langs østsiden av jernbanen

Atkomstveien må etableres ved første utbygging i Paradis. Hovedsykkelrute på samme strekning er en del av tiltaket. Løsning er avhengig av utforming av tiltak 3. Tiltaket kan etableres etappevis i tilknytning til det enkelte delfelt.

6. Undergang kryss Bergsagelveien/Sandvikveien

Undergangen er et nødvendig trafikksikkerhetstiltak for sikker skolevei. Regulert løsning skal etableres så snart som mulig, og før ny bebyggelse som belaster Sandvikveien ytterligere, kan tas i bruk. På sikt skal undergangen inngå i Parkveien. Tiltaket må ses i sammenheng med *tiltak 8 Gang- og sykkelvei Kvaleberg skole – Gandsbakken*.

7. Gang- og sykkelforbindelse Hamnevik – Bergsagelveien langs Sandvikveien

Forholdene for gående og syklende langs Sandvikveien må forbedres. Den fysiske tilretteleggingen på strekningen er av ulik standard:

På strekningen fra fv. 44 til jernbanebroen skal det være tosidig sykkelløsning.

Strekningen over selve broen skal være en ensidig sykkelløsning. Det må legges til rette for en kryssing av Sandvikveien ved overgangen mellom tosidig og ensidig løsning.

På strekningen fra broen til Hamnevik er forbindelsen en del av den nye hovedsykkelruta i nord-sør-retning (Gandsfjordruta). På grunn av dagens aktivitet og avkjørsel ved Felleskjøpet, blir det her ensidig sykkelløsning. Strekningen må ses i sammenheng med hovedsykkelruta i begge retninger, og med *tiltak 5 Ny atkomstvei fra Hillevågsbekken til Paradis og Kulimport-tomten*.

8. Gang- og sykkelforbindelse Kvaleberg skole – Gandsbakken

Gang- sykkelveien er nødvendig for å gi sikker skolevei til Kvaleberg skole fra boliger sør for skolen. Regulert løsning skal etableres før ny bebyggelse som belaster veien ytterligere kan tas i bruk.

Tiltaket må ses i sammenheng med *tiltak 6 Undergang kryss Bergsagelveien/ Sandvikveien*. På sikt skal gang- sykkelløsningen inngå i Parkveien og saneres for biltrafikk (se *tiltak H Krav til uteoppholdsarealer*).

A. Gang- og sykkelforbindelse fra Hamneveien til Bergsagelveien

Det skal opparbeides to traseer for gående og syklende gjennom området. Tiltaket skal gi en sikker skolevei og på sikt inngå i Parkveien. Tiltaket kan etableres etappevis ved utbygging av det enkelte delfelt. Kryssinger av Kvalebergveien og atkomstveier skal utformes på fotgjengernes premisser, og

om mulig unngås.

B. Gang- og sykkelforbindelse fra Bergsagelveien til Kvaleberg skole

Strekningen skal forbedres for å gi en sikker skolevei mot Kvaleberg skole. Som strakstiltak skal eksisterende fortau på østsiden av veien utvides og gjøres sammenhengende, og tiltak for å redusere biltrafikken skal vurderes. På sikt skal veien inngå i Parkveien og saneres for biltrafikk (se *tiltak H krav til uteoppholdsarealer*).

C. Ny atkomstvei til delfelt H30

Tiltaket skal erstatte Bergsagelveien som atkomst for eiendommer i delfelt H30. Tiltaket kan reguleres og etableres etappevis.

D. Ny atkomstvei til delfelt H31, H32 og H37

Tiltaket kan reguleres og etableres etappevis ved utbygging av det enkelte delfelt, men forutsetter at H37 etableres først, siden den nye atkomstveien starter i dette delfeltet. Når ny vei er etablert, skal Flintegata stenges for biltrafikk og integreres i Kvalebergparken.

E. Oppgradering av Kvalebergparken

Parken skal videreutvikles som et sentralt møte- og aktivitetsområde for bydelen. Tiltaket skal knyttes til nye reguleringsplaner som inneholder boligformål. I reguleringsplan skal det vurderes hvilket av de to eksterne grøntområdene, Hamnevika og Kvalebergparken, utbyggingen skal knyttes til. Kriterier som avstand, variert aktivitetstilbud og mulig tidspunkt for gjennomføring skal tas i betraktning.

F. Oppgradere grønn gangforbindelse ved Sommerro

Hovedgrønnstrukturen fra Gandsfjorden til Sørmarka mangler en tydelig forbindelse i enden av Gandsbakken, forbi delfelt H40 og H43. Ved hjelp av belegning, vegetasjonselementer eller lignende, skal sammenhengen i denne grønnstrukturen tydeliggjøres. Tiltaket skal knyttes til nye reguleringsplaner som inneholder boligformål. Tiltaket må ses i sammenheng med *tiltak 8 Gang- og sykkelvei Kvaleberg skole – Gandsbakken*.

G. Sikre oppgradering Mølleveien til hovedsykkellrute

I Mølleveien skal det opparbeides en bilfri sykkelløsning.

Tiltak H. Krav til uteoppholdsarealer

For alle delfelt gjelder kommuneplanens krav om 30 m² felles/offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimum 18 m² per boenhet skal være offentlig. Planer for delfelt langs Parkveien som inneholder boliger, skal plassere hoveddelen av disse utearealene inn mot Parkveien. Samlet skal Parkveien med tilgrensende områder tilby varierte aktivitets- og oppholdsområder og en god intern forbindelse for myke trafikanter. Tiltaket kan etableres etappevis. Kommunen skal utarbeide en veileder for Parkveien med prinsipp-løsninger for tverrsnitt, beplantning og kriterier for lokalisering av ulike funksjoner.

Retningslinjer for rekkefølgetiltak

Tiltak knyttet til delfelt P1-11 videreføres uendret, som beskrevet i Kommunedelplan for Paradis og Hillevåg (vedtatt 19.09.2005).

For utbygging som utløser krav om reguleringsplan, skal reguleringsplanen inneholde rekkefølgebestemmelser etter plan og bygningsloven § 12-7, i henhold til tabellen nedenfor.

Tiltakene skal være gjennomført eller sikret gjennomført før det gis rammetillatelse.

TILTAK	DEL FELT																								
	H2	H5	H9	H10	H14	H17	H19	H23	H24	H25	H27	H28	H29	H30	H31	H33	H37	H38	H40	H41	H42	H43	H44	H47	
VIDEREFØRTE TILTAK																									
2. Sikring av grøntareal H45 Hamnevikka	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x		
3. Ny hovedatkomst til Paradis inkl. g/s-vei																									x
4. Stenging C.S. Bergesens vei																									x
5. Ny atkomstvei fra Hillevågsbekken til Paradis og Kulimport-tomten																									x
6. Undergang kryss Bergsagelveien/Sandvikveien																		x	x	x	x	x	x		x
7. Gang- og sykkelforbindelse Hamnevikka – Hillevågsveien langs Sandvikveien																		x	x	x	x	x	x		x
8. Gang- og sykkelforbindelse Kvaleberg skole - Gandsbakken																			x	x	x	x			
NYE TILTAK																									
A. Gang- og sykkelforbindelse mellom Hamneveien og Kvalebergveien											x	x	x												
B. Gang- og sykkelforbindelse i Bergsagelveien											x	x	x	x	x	x									
C. Ny atkomstvei til delfelt H30														x											
D. Ny atkomstvei til delfelt 31, H32 og H37															x		x								
E. Oppgradering av Kvalebergparken	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x		
F. Grønn gangforbindelse ved Sommerro									x										x					x	
G. Sikre oppgradering av Mølleveien til hovedsykkelrute		x	x	x							x														
H. Krav til uteoppholdsarealer iht. retningslinje i tilhørende tiltakskatalog												x	x	x	x	x	x	x	x	x		x			