

Kommunedelplan for Stavanger sentrum

Planbestemmelser og retningslinjer

Foreløpig planforslag, 17.10.2014

1. Generelle bestemmelser og retningslinjer

Betegnelsen *delområde (-r)* henviser til områder i plankartet som er merket med betegnelse A1, A2 osv.

Bestemmelser og retningslinjer i Kommuneplan 2014 – 2029 gjelder med følgende presiseringer og/eller endringer:

1.1 Bestemmelser med krav om reguleringsplan (pbl § 11.9, punkt 1). B, R

Det skal foreligge områderegulering før detaljregulering for følgende delområder: A4, A7, B10 og E5. Det skal utarbeides felles plan for følgende delområder: A1, A2, A3, B3, B11, C12, E2 og E4.

1.1.1 Retningslinjer for utnyttelsesgrad og utarbeiding av reguleringsplan R

Alt areal som er vist som *bebyggelse og anlegg* innenfor hvert av planens delområder (A1, B1, C1, D1, E1 osv.) inngår i beregning av grad av utnytting. I bruksarealet BRA skal følgende arealer ikke regnes med: Sykkelparkering over eller under bakken, boder i underetasje og parkering under bakken.

1.2 Bestemmelser om hensyn til samfunnssikkerhet

Vurderingen av flomfare skal sees i sammenheng med 3.3 Sikringssone flomvern.

1.3 Bestemmelser om rekkefølgekrav (pbl § 11.9, punkt 4). R (1.4 i KP)

Tabellen under angir hvilke infrastrukturtiltak som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse innenfor det enkelte byggeområde.

G=Grøntstruktur

P=Parkeringsanlegg

	A1	A2	A3	A4	A7	A8	A9	B1	B2	B10	B11	C11	D1-10	D11	D15-16	D20-21	D17-18	D22-23	E1-2	E3	E5	E6-9	E11-15	E17
G1	X	X																						
G2	X	X																						
G3			X			X																		
G4				X																				
G5				X																				
G6				X																				
G7				X																				
G8					X																			
G9											X													
P1	X	X					X																	
P3				X																				
P4								X																
P5									X															

P10	E1, E2
P11	E3, E4
P12	C1, C2, C3, C4, C5, C6
P13	E6, E7, E8, E9
P14	E11, E12, E13, E14, E15
Parketten	A7
P Kyrre	B3, B4, B5, B6, B7, B8
St. Olav/Jernbanen	B9, B10, B11
Valberget	A5
Skatt Vest / Statens hus	E10

Parkering kan ikke tas i bruk før utbyggingen som er dimensjonerende for antall plasser, er realisert.

P1 og P3 lokaliseres i områdeplan. Parkering som skal dekkes av P1 kan fordeles på fjellhall og i område A1 Bekhuskaien.

P2, P6 og P12 skal i sin helhet være offentlig tilgjengelig. For øvrige parkeringsanlegg skal det sikres at en andel av parkeringskapasiteten er offentlig tilgjengelig.

For offentlig tilgjengelige parkeringsanlegg, og der deler av anlegget er offentlig tilgjengelig, skal 5 % av plassene reserveres for bevegelseshemmede.

1.6 Retningslinjer om støy. B, R (1.8.1 i KP)

Avbøtende tiltak mot støy skal som hovedregel skje gjennom fasadetiltak.

2 Tematiske bestemmelser og retningslinjer

BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Tiltak unntatt fra plankrav (pbl § 11.10, pkt 1). B

Eksisterende bebyggelse innenfor delområdene kan gis midlertidig brukstillatelse til sentrumsformål også før ny plan er utarbeidet eller gjeldende plan justert.

Tiltak i offentlig trafikkareal og midlertidig oppgradering av byrom, kan gjennomføres med grunnlag i gatebruksplaner.

2.2 Bestemmelser for planens delområder

Sentrumsformålet innbefatter underformålene forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt nødvendig grønnstruktur. I delområder hvor ett eller flere av underformålene ikke skal være tillatt er dette angitt særskilt i bestemmelsene for det enkelte delområdet. For delområder der andre underformål er tillatt, er dette også angitt. Område E5 nevnes spesielt, da knutepunktsfunksjonen for kollektivtrafikk og stasjonsfunksjonen for togtrafikk skal inngå i formålet.

Langs hovedgater, ref. temakart (nr.8 Hovedgater) er formålsgrensene byggelinjer, og ny bebyggelse skal plasseres i byggelinjen. Gateetasjen skal ha høy transparens med utstillingsvinduer og inngangsdører, og skal benyttes til allment tilgjengelige, publikumsrettede funksjoner. Bolig, kontor, hotellværelser og parkering tillates ikke i gateetasjen i hovedgater. Tilsvarende gjelder for 1. etasje mot parker. I øvrige gater kan det være innslag av slike formål/funksjoner. Omfang og plassering avklares i områdeplan eller detaljregulering. I større omformingsområder (A1, A2, A4 og A7) defineres også hovedgater i den videre detaljplanleggingen.

Siktlinjer som vist på eget temakart (kart nr.) skal innarbeides i områdeplan og detaljert reguleringsplan for hvert delområde.

2.2.1 Retningslinjer for planens delområder

Felles

Foreløpig retningslinje: Til 2. gangs behandling og 2. gangs høring vil det foreligge en tabell som viser:

Utnyttelsesgrad og fordeling av formål for hvert delområde er angitt i tabell (tabell nr.). Tabellen angir også maksimal prosentandel boligformål. Maksimal grad av utnyttelse gjelder også uten boligformål.

Fordelingen mellom boligformål og andre formål bør være som angitt i tabell for fordeling av formål, men kan fravikes ved eventuell etablering av et større publikumsrettet program som teater eller lignende.

Område A Havnefronten

Havneareal

Alle havnearealer skal være offentlig tilgjengelige. ISPS-gjerder skal utformes slik at de gir tilgang til kaiområdene på tider der det ikke ligger båt til kai. For delområdene med formål havn og tillatt ISPS-gjerde (A1, A4 og A7), skal det sikres passasje med minimum bredde 3 meter mellom bebyggelse og gjerde innenfor byggeområdet. Tilsvarende skal det sikres tilkomstvei til havneområdet gjennom disse områdene.

A1 Bekhuskaien

Som del av Grøntstrukturen skal det opparbeides en park (G1) på minimum 3 dekar innenfor byggeområdet. Deler av kaifront mot vest skal trappes ned til sjøen. Det skal sikres gangforbindelse mellom ny bebyggelse langs Verksalmenningen til Bekhuskaien, samt i bakkant av gatebebyggelsen som forbindelse mellom Badedammen og G2. Krav til felles uteoppholdsareal/lekeareal for boligene som ikke løses med balkong og/eller takhage, kan legges til G1. Som del av utbyggingen skal det bygges et parkeringsanlegg som angitt i bestemmelsene for parkering. Det opprinnelige Bekhuset skal ivaretas.

A2 Fiskepiren

Bebyggelsen langs Verksgata/Verksalmenningen skal utformes som en forlengelse av eksisterende sjøhusrekke. Langs piren skal det være offentlig tilgang til sjøen i hele strekket i vest og nord. I øst skal tilgang til sjø sikres i utvalgte tverrforbindelser. Krav til felles uteoppholdsareal/lekeareal for boligene som ikke løses med balkong og/eller takhage, kan legges til G2.

A4 Holmen og Kjeringholmen

Bebyggelsen på Kjeringholmen, langs Østervågkaien, skal utformes som en nytolkning av sjøhusrekken.

På utfylt areal på sjøsiden av Skansegata skal det etableres et offentlig gatenett med kvartalsstruktur. Gatenettet skal sikre forbindelse og siktlinje i forlengelse av Kirkegata mot Natvigs Minde, samt fra Skansegata mot Sølyst/Grasholmen, jfr. temakart (kart nr.)

Krav til felles uteoppholdsareal/lekeareal for boligene som ikke løses med balkong og/eller takhage, kan legges til G4-G7.

Som del av utbyggingen skal det bygges et parkeringsanlegg som angitt i bestemmelsene for parkering. Inn og utkjøring av anlegget skal fortrinnsvis løses sørvest for G5 Bystrand.

A5 Tårngalleriet

Alternativ 1: Bestemmelser i Reguleringsplan 2222 Sentrumshalvøya opprettholdes. I bestemmelsene er det fastlagt at *Kvartalet vurderes som ferdig utbygget. Fornying/hovedombygging skal skje iht. detaljplan, som må avklare materialvalg, nytt volum, høyder, m.m. Disse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum, se for øvrig § 7.1.3.*

Alternativ 2: Det åpnes for en mer omfattende sanering og nybygging. Det vil i større grad utfordre eksisterende volum og høyder. Ny bebyggelse skal utformes med tilgang til takflaten, som skal være offentlig tilgjengelig som del av parkområdet ved Valbergtårnet. På takflaten tillates et mindre entasjes oppbygg som skal benyttes til publikumsrettet virksomhet.

A7 Vestre havn

I forlengelsen av Skur 6 mot nord kan det oppføres et nybygg. Det skal være passasje mellom nybygg på kaisiden før eventuell start på ISPS-gjerde. Boligformål er ikke tillatt. Bebyggelsen nord for G8 skal ha kvartalsstruktur, der en gjennomgående gågate som sikrer en bymessig forbindelse mellom G8 og festplassen foran Konserthuset. Gangforbindelse og siktlinjer fra bakenforliggende bebyggelse til sjøen skal sikres i detaljplan. Krav til felles uteoppholdsareal/lekeareal for boligene som ikke løses med balkong og/eller takhage, kan legges til G8.

A8

Det kan oppføres et nybygg. Boligformål er ikke tillatt. Det skal være innganger og utstillingsvinduer både mot Verksgata, Langgata og ny gate i bakkant.

A9

Vest for krysset Verksalmenningen x Bergelandstunellen kan det oppføres et nytt bygg i samme høyde som nabobygg i vest. Boligformål er tillatt i de to øverste etasjene. Øst for krysset kan eksisterende bebyggelse suppleres med 1-2 etasjes bebyggelse. Arealet øst for krysset kan eventuelt disponeres til utvidet uteoppholdsareal for eksisterende bebyggelse. Takoverbygg er tillatt.

A10 Kiellandhagen

Alternativ 1A: Ingen endring av nåværende situasjon.

Alternativ 1B: Det utredes videre et nytt bygg i fotsporet til det gamle postbygget.

Alternativ 1C: Det utredes videre en mer omfattende plan for dette område som en kombinasjon av bygg og installasjoner.

Område B: Løkkeveien m/omgivelser

B1 Bybergstykket

Det kan oppføres et nybygg. Boligformål er ikke tillatt.

B2 Møbelgalleriet

Deler av Gnr./bnr. 59/893 (Objekt nr. 123 i KDP Kulturminner 2010-2025) skal beholdes. Krav til felles uteoppholdsareal/lekeareal for boligene som ikke løses med balkong og/eller takhage, kan legges til forplassen mot vest/Løkkeveien dersom dette er parkmessig opparbeidet.

B3 Løkkeveien øst

Fasader i Løkkeveien 73 (deler av gnr/bnr 58/719) og Løkkeveien 67 (del av gnr/bnr 58/714) skal beholdes, mens bygningskroppene kan innarbeides i ny bebyggelse.

Løkkeveien 59 (del av gnr/bnr 58/705) og Løkkeveien 57 (del av gnr/bnr 58/703) skal beholdes. Eksisterende park/lek skal opprettholdes og være offentlig tilgjengelig, men kan skjermes fra Løkkeveien. Løvdahls gate kan stenges for biltrafikk og arealet kan omdisponeres, så fremt adkomst for varelevering o.l. er tilfredsstillende løst.

B4-B9 Løkkeveien vest

Fellesbestemmelser for B4-B9: Detaljplan kan utarbeides separat for hvert enkelt område. Planen skal som minimum omfatte omformingsområdet, og planarbeidet skal dokumentere hvordan nybygg forholder seg til hele kvartalet. Krav til felles uteoppholdsareal/lekeareal for boligene kan i sin helhet løses med balkong og/eller takhage.

I B4 kan følgende eiendommer omformes: Gnr. /bnr. 58/722, 58/720 og 58/71.

I B5 kan følgende eiendommer omformes: Gnr. /bnr. 58/740.

I B6 kan følgende eiendommer omformes: Gnr. /bnr. 58/692. Delfeltet omfatter kun ett gnr./bnr., men skal framstå som to bygg mot Løkkeveien og Peder Claussøns gate.

I B7 kan følgende eiendommer omformes: Gnr. /bnr. 58/684.

I B8 kan følgende eiendommer omformes: Gnr. /bnr. 58/681 og 58/679. Løkkeveien 28 (58/677) skal beholdes, men kan påbygges.

I B9 kan følgende eiendommer omformes: Gnr. /bnr. 56/648, 56/1056 og 56/1052. For sistnevnte skal ny bebyggelse framstå som to bygninger mot Prinsens gate.

B10 Kannik

Områderegulering for området skal avklare hvordan økningen i tillatt bruksareal BRA skal fordeles i området. Rommene mellom bygningene skal få økt kvalitet, og brutte forbindelser gjennom området skal etableres eller gjenopprettes. Områdeplanen skal også avklare ny hovedtrasé for sykkel til sentrum fra sør og sørvest gjennom området.

Følgende eiendommer kan omformes: Gnr. 56/860 og Gnr./bnr. 56/1044 (Objekt nr. 97 i KDP Kulturminner 2010-2025). For sistnevnte forutsettes at evt. nybygg skal forholde seg til ny formåls-/byggelinje mot Løkkeveien og at utviklingen også omfatter ny disponering av arealene som benyttes til bensinstasjon i St. Olavskvartalet. Evt. omforming av andre eiendommer vurderes i områdeplanen.

B11 Løkkeveien x Madlaveien

Eksisterende bebyggelse skal bevares og omsluttet av parkområdet G8.

Ny bebyggelse skal utformes som karrébebyggelse/storkvartal. Boliger mot Madlaveien er ikke tillatt.

Område C Bergelandsgata og Pedersgata med omgivelser

C1-C7 Bergelandsgata

Fellesbestemmelser for C1-C7: Detaljplan kan utarbeides separat for hvert enkelt område. Planen skal som minimum omfatte omformingsområdet, og planarbeidet skal dokumentere hvordan nybygg forholder seg til hele kvartalet. Krav til felles uteoppholdsareal/lekeareal for boligene kan i sin helhet løses med balkong og/eller takhage.

I C1 kan følgende eiendommer omformes: Gnr. /bnr. 55/86, 52/1276, 55/1278 og 55/1432. Vaisenhusgata 41 skal beholdes.

I C2 kan følgende eiendommer omformes: Gnr. /bnr. 55/87.

I C3 kan følgende eiendommer omformes: Gnr. /bnr. 55/79, 55/81, 55/82, 55/84 og 55/112. Ny bebyggelse skal framstå som separate bygninger mot gate.

I C4 kan følgende eiendommer omformes: Gnr. /bnr. 55/576.

I C5 kan følgende eiendommer omformes: Gnr. /bnr. 55/111. Byggegrense i bakgård opprettholdes som i gjeldende reguleringsplan.

I C6 kan følgende eiendommer omformes: Del av Gnr. /bnr. 55/470.

I C7 kan følgende eiendommer omformes: Gnr. /bnr. 55/243, 55/67 og 55/68.

C8-C10 Klubbgata

Eksisterende bygninger kan bygges på med maksimalt to etasjer over dagens tak.

C12 og C13 Pedersgata

Detaljplan kan utarbeides separat for hvert enkelt område.

I C12 kan følgende eiendommer omformes: Deler av gnr./bnr. 55/1025, 55/783 og 55/781. Detaljert reguleringsplan skal avklare omfang, samt om også øvrige eiendommer kan omformes.

I C13 kan 1. etasje omformes. Bebygd areal kan utvides til å omfatte hele kvartalet. Fasade langs Pedersgata skal følge eiendomsgrænse og utformes ihht. 2.1 Bestemmelser for planens delområder.

Område D Stavanger Øst

D1-D22.

I delområdene D1 – D22 inngår handel i to etasjer i sentrumsformålet, dvs. 1. og 2. etasje eller 1. og u. etasje. Handelsarealer skal ha inngang fra gatenivå.

D3-D8 Harald Hårfagres gate

D4: Spesialområde bevaring opprettholdes for 52/663

D7: Ved nybygg skal hovedhus i Pedersgata 109 og Harald Hårfagres gate 6 inngå og beholdes

D9- D10 Kulverten

D10: Ved nybygg skal det avsettes areal til offentlig gangvei med minimum 3 meters bredde langs kulvert fra Pedersgata til Kjelvene.

D11-D23 Ryfylkegata, Støperigata, Lervigstunet m/omgivelser

D11: Regulert gjennomgang fra Haugesundsgata til Ryfylkegata kan flyttes øst for eksisterende administrasjonsbygg.

Område E Madlaveien, Lagårdsveien, Stavanger stasjon

E1 Området avgrenset av E39 Motorveien, Madlaveien og Tjodolvs gate

Ny bebyggelse skal nedtrappes mot Tjodolvs gate. Boliger tillates i de to øverste etasjene mot nord, samt i de 3 øverste etasjene mot Tjodolvs gate.

E2 Madlaveien

Detaljregulering kan utarbeides separat for hvert kvartal.

E3 Gamle Stavanger sykehus

Karrébebyggelsen kan fullføres mot vest. Overflateparkering flyttes til parkeringsanlegg under ny bebyggelse og/eller indre gårdsrom, og tidligere parkarealer reetableres. Det indre gårdsrommet kan overbygges.

E4 Stavanger museum/Rogaland teater

Museumsanlegget kan suppleres med nytt bygg som henvender seg mot Lagårdsveien og fungerer som forbindelse mellom denne og museumsparken. Eksakt plassering av byggegrense avklares i detaljregulering.

E5 Stavanger stasjon

Stasjonsområdet skal utvikles som kollektivknutepunkt som del av sentrumsformålet.

Ny bebyggelse skal arronderes til gateløp slik at disse framstår som bygater, med publikumsrettede funksjoner og allmenn tilgang til 1. etasje. Det skal etableres et nytt byrom/park (G10) som sikrer tilgjengelighet til og sikt fra det eksisterende teateret mot Breiavatnet.

Byggehøyder som fastsettes i områdeplanen for Stavanger stasjon skal sikre høyde for et eventuelt scenetårn med høyde på inntil 24 meter over Jernbaneveiens nivå.

E6-E15 Lagårdsveien

Reguleringsplan kan utarbeides for hvert delområde. Siktlinjer (temakart nr. 9) skal sikres. Ved evt. nybygg i E9, skal det også sikres gangforbindelse i siktlinjen. Dersom det utarbeides en felles plan for E10 og E12 vil areal til avkjørsel mellom feltene inngå i byggeområdet.

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.3 Bestemmelse om kollektivtraséer (pbl § 11.10, pkt 2). R (2.6 i KP)

I hovedtraséene for kollektivtrafikk (kf. plankart) skal kollektivtrafikken sikres full framkommelighet ved separering fra øvrig motorisert trafikk og med kollektivprioritering i kryss. Unntatt for dette er Løkkeveien der fremføring av kollektivtrafikken i blandet trafikk skal sikres gjennom lysregulering av krysset Løkkeveien x Arne Rettedalsgate og ved aktiv trafikkstyring i øvrige signalregulerte kryss i Løkkeveien.

I Klubbgata, Kongsbakken, Verksgata, Jernbaneveien og Musegata skal det avsettes areal for doble leskur med sanntidsinformasjon på alle holdeplassene som i hovedsak brukes av påstigende passasjerer.

A3 Jorenholmen skal utvikles som transportknutepunkt med parkering og overgang mellom båt og buss.

2.4 Bestemmelser om sykkelnettet (pbl § 11.10, pkt 2). R (2.8 i KP)

Ved all regulering og opparbeiding av eksisterende og nye gater/veier som omfatter hovednett for sykkel skal følgende krav være ivarettatt:

Krav om separering fra øvrig trafikk med egne sykkelfelt i bredde 1,7 – 2,5 m gjelder uavhengig av ÅDT. I de delene av sykkelnettet som løper parallelt med eller i hovedtraséer for kollektivtrafikk, kan det vurderes unntak fra dette kravet dersom hensyn til eksisterende bygningsmasse/bevaring av eksisterende gateløp vurderes som nødvendig.

Sykkelframføring skal gis prioritet i kryss.

Gang- og sykkelbro i Vågen (A6) skal ha separering mellom fotgjengere og syklist, og fri bredde skal være minimum 5 meter.

Trasé for gang- og sykkelbro over Lagård gravlund (E16) skal ikke være i konflikt med kulturminnet Lagård gravlund. Bærekonstruksjon (søyler) plasseres i interne gangveier i gravlund.

Det skal etableres innendørs sykkelparkering med adgangskontroll i Kollektivknutepunktene A3 og E5

2.5 Retningslinjer for gangnett

Det bør etableres flere tverrforbindelser i øst/vest-retning mellom Løkkeveien og sentrum. Minst en av disse bør ha stigning mindre enn eller lik 5 % (1:20). Alternativt kan det etableres en døgnåpen utendørs rulletrapp eller heis.

2.6 Bestemmelser for hovedveinettet

Kryss i hovedveinettet som er markert i plankartet skal signalreguleres. Signalreguleringen skal iverksettes når Eiganes- og Hundvågtunellen åpnes for biltrafikk.

Klubbgata og nordre del av Kongsgata (til krysset med Stiftelsesgata) skal stenges for biltrafikk når Busway 2020 åpnes for trafikk.

2.7 Bestemmelse for samleveinettet

Pedersgata skal enveisreguleres for biltrafikk når gata bygges om med sykkelfelt.

Stiftelsesgata kan stenges for biltrafikk når ny adkomst til Bergelandsgata/Birkelandsgata er etablert.

2.8 Bestemmelser om grønstruktur (pbl § 11.10, pkt 2). R (2.10 i KP)

Samtlige områder regulert til Grøntstruktur, park (G1-G10) skal gis en bymessig parkoppbeholdelse.

3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner

3.1 Retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø, Trehusbyen (pbl § 11.8 c). B, R (3.3 i KP)

Innenfor Trehusbyen kan eksisterende bebyggelse erstattes med nybygg innenfor delområdene: B2-B11, C1-11, C12, D5-7, E1-2 og E6 for eiendommer (g.nr/bnr) angitt i 2.2.1 Nybygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse, men kan gjerne gis en moderne utforming.

3.2 Retningslinjer til hensynssoner for felles planlegging og hensynssoner omforming (pbl § 11.8 e). R (3.7 i KP)

Følgende delområder reguleres med hensynssone felles plan (H810):

Det skal foreligge områderegulering før detaljregulering for følgende delområder: A4, A7, B10 og E5.
Det skal utarbeides felles plan for følgende delområder: A1, A2, A3, B3, B11, C12, E2 og E4.

Følgende delområde reguleres med hensynssone omforming (H820): E17

3.3 Bestemmelser for sikringssone flomvern

Stavanger sentrum skal sikres mot 200-års flom og havnivåstigning med eget flomvern som angitt på plankartet med hensynsone med betegnelsen *Sikringssone flomvern*. Flomvernet skal bestå av en kombinasjon av dike, sluser og heving av terreng på sjøsiden av Havneringen som vist på egen prinsippskisse. Høyde på dike og terreng skal være minimum + 3,5 meter over havets nullnivå (NN1954). I hvert byggeområde som omfattes av Sikringssone flomvern skal flomvernet innarbeides i bebyggelsen og utearealet.