

Planbestemmelser og temakart

Kommunedelplan for Stavanger sentrum

Høringsversjon 05.04.2016, sist revidert 16.06.2016 iht. vedtak
i kommunalutvalget 24.05.2016



STAVANGER KOMMUNE

Innhold

Bestemmelser og retningslinjer	3
Temakart	22
Aktive førsteetasjer	22
Grønnstruktur.....	23
Hovedgangnett.....	24
Hovedsykkelnett.....	25
Hovedkollektivtraseer	26
Hoved- og samleveier	27
Parkering	28
Vareleveranse.....	29
Siktlinjer og soner	30
Flomvern.....	31
Arkeologiske forundersøkelser.....	32

Bestemmelser og retningslinjer

1. Generelle bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen gjelder i planområdet med de presiseringer og/eller endringer som fremgår under. Ved motstrid gjelder kommunedelplanen foran kommuneplanen.

1.1 Bestemmelser med krav om reguleringsplan

Kommuneplanens bestemmelser om krav til regulering før gjennomføring av tiltak gjelder med følgende presiseringer:

- Det skal foreligge områderegulering før detaljregulering for følgende delområder: A4, E5 og E17.
- For A4 skal det gjennomføres alternativsvurdering / arkitektkonkurranse for konkretisering av utbyggingsrammene i kommunedelplanen og eventuell ny trase for Blå promenade skal fastlegges.
- For A1-A3 skal kommunen utarbeide felles planprogram for området. Planprogrammet skal fastsette felles utviklingsstrategi, offentlig program, hovedløsninger for transport- og logistikk (land og sjø), hovedprinsipper for utforming av gjennomgående parkdrag (G1 og G3) inkludert eventuelt ny trase for Blå promenade, samlet behov for utfyllinger i sjø og behovet for gjennomføring av alternativsvurdering / arkitektkonkurranse. Planprogrammets rammer kan følges opp med detaljreguleringer og skal minimum omfatte enten A1, A2 eller A3.
- Reguleringsplan i bestemmelsesområdene i plankartet, skal minimum omfatte hele bestemmelsesområdet.
- For regulering av gateløpene Klubbegata, Jernbaneveien og Olav V's gate gjelder krav til planområde i § 2.8.1.

1.2 Bestemmelser om dokumentasjonskrav for virkning på omgivelser

Kommuneplanens bestemmelser om dokumentasjonskrav gjelder med følgende tillegg:

Der det utarbeides reguleringsplan for deler av et kvartal skal planmaterialet inneholde vurderinger av og dokumentere hvordan ny bebyggelse forholder seg til hele kvartalet.

1.3 Bestemmelser og retningslinjer for utnyttelsesgrad og utarbeiding av reguleringsplan

1.3.1 Bestemmelser om høyhus

Det kan reguleres nye høyhusbygg med mer enn 8 etasjer i følgende bestemmelsesområder E5 (Stavanger stasjon), A2 (Fiskepiren), A7 (gamle utenriksterminalen) og B10 (Kannik) og B3 (Løkkeveien - alternativ 1/utgår i alternativ 2). Endelig byggehøyde fastsettes i reguleringsplan, der byggehøyde ikke er fastsatt særskilt annet sted i bestemmelsene. Eksisterende høyhus kan bygges på der bestemmelsene for delområdene angir dette (A4b, B8b). Detaljregulering av bebyggelse over 8 etasjer andre steder i planområdet tillates ikke.

1.3.2 Retningslinjer om utnyttelsesgrad

I byggeområder med sentrumsformål og kombinert formål gjelder følgende retningslinje for utnyttelse:

Tabell 1: Glideskala for utnyttelse

Boligandel	Min-maks % BRA i områder med sentrumsformål og kombinert formål innenfor planområdet
100	90-180
80	110-240
60	120-260
40	130-280
20	140-300
0	180-400

Ved regulering der ny bebyggelse skal utfylle en eksisterende bebyggelses- eller kvartalsstruktur må retningslinjens føringer for utnyttelse tilpasses til de utbygde omgivelsene.

Retningslinjen gjelder ikke for bestemmelsesområder der det er angitt føringer for utnyttelsesgrad (maks etasjer, % BRA e.l.).

1.4 Bestemmelser og retningslinjer for boligstørrelser

Kommuneplanens retningslinjer gjelder. Kommuneplanens retningslinje nr. 4 erstattes av følgende bestemmelse:

I reguleringsplaner med bolig skal andelen boenheter > 100 m² BRA være minimum 20 %.

1.5 Retningslinjer om lokalisering av virksomheter

Kommuneplanens retningslinjer gjelder uendret.

1.6 Bestemmelser om hensyn til samfunnssikkerhet

Kommuneplanens bestemmelser om samfunnssikkerhet gjelder, men innenfor hensynssonene H320-1-7 erstatter bestemmelsene for hensynssonene det generelle flomvurderingskravet i KP §1.6 pkt. 1.

1.7 Bestemmelse om innholdet i utbyggingsavtaler

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

1.8 Bestemmelser om rekkefølgekrav

Kommuneplanens rekkefølgekrav gjelder med tilleggene og presiseringene angitt under.

Reguleringsplan eller godkjenning av tiltak i planområdet skal sikre følgende:

Samferdsel

- Utbygging langs kollektivtrase for *Bussveien* kan ikke skje før kollektivtraseens byggegrenser er tilstrekkelig¹ avklart.
- Når Kongsgata stenges for biltrafikk, kan det etableres ny avkjøringsrampe fra fv. 509, Bergelandsbrua til Birkelandsgaten.
- Klubbegata og Kongsgata skal stenges for biltrafikk når Bussveien åpnes for trafikk.

Østre Havn

¹ Med tilstrekkelig menes sikkerhet for at ny utbygging ikke vil vesentlig forhindre fremføring av planlagt bussveitrasé. Vedtatt regulering av bussveien trenger ikke være en forutsetning for å oppfylle rekkefølgekravet.

- Før utbygging av A1 skal etablering av nytt parkeringsanlegg innenfor bestemmelsesområdet kfr.§ 1.12 være sikret gjennomført.
- A1 og A2 kan ikke bygges ut før ferge drift er avsluttet. A2 og A3 kan ikke bygges ut før midlertidig løsning for rutebåttrafikk (hurtigbåt og ferge) er sikret.
- Parkeringsanlegg i A2 kan etableres når parkeringsanlegget på Jorenholmen er avviklet eller sikret avviklet, samt at bussgate i Klubbgate er etablert. Parkeringsanlegg på Jorenholmen kan ikke stenges og rives før nytt parkeringsanlegg i A2 er åpnet.
- A2d kan ikke bygges ut før kryss Langgate-Verksgate/Verksalmenningen er bygget om.

Holmen

- Utbygging på A4b kan ikke igangsettes før omlegging av Havneringen/Skansegata er gjennomført eller sikret gjennomført.
- Før utfylling i sjø innenfor A4 kan igangsettes, må utdypningstiltak ved Plentingrunnen være gjennomført.

Løkkeveien

- B11 kan ikke bygges ut før krysset Løkkeveien-Madlaveien er bygget om.

Nytorget

- C11 kan ikke bygges ut før ny plan for opparbeiding av Nytorget er godkjent.

Paradis

- E17a kan ikke bygges ut før ny lokalisering av driftsbanegård er sikret.

For utbygging i bestemmelsesområdene skal grønnstrukturarealer i tabell 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Tabell 2: Rekkefølgekrav grønnstruktur

	A1	A2	A3	A4	A7a/b	B3	B10a/b	B11	C1, C3, C7	C11	E3-4	E5	E6-8	E9-14	E17	D3-10
G1	X	X														
G3			X													
G4				X												
G5				X												
G7				X												
G8					X											
G9								X								
G10												X				
G11													X			
G12														X	X	
G13															X	
G17									X							
G18						X										
G22										X						
G23							X									

G27										X						
G29																X

Behovet for tilstrekkelig etablering av grønnstruktur skal også vurderes konkret i hver enkelt plansak kfr. kommuneplanens § 1.8 pkt. 1.

1.9 Bestemmelse om universell utforming

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret².

1.10 Bestemmelser om kvalitet for uteareal/lekeareal

Kommuneplanens bestemmelser om kvalitet for uteareal og lekeareal gjelder. Innenfor areal vist som sentrumsformål for Stavanger sentrum gjelder bestemmelsen med følgende justeringer:

Uteoppholdsareal

For prosjekter/planer med 4 boenheter eller mer skal det settes av minimum 16 m² felles/offentlig uteoppholdsareal pr boenhet på egen tomt. Arealene skal oppfylle kommuneplanens krav til kvalitet for uteoppholdsarealer, men kan i sin helhet løses på dekke eller takterasse. Inntil 50 % av utearealkravet kan dekkes gjennom å opparbeide eller forbedre offentlige parker/plasser i nærliggende områder, dersom dette gir en kvalitativt bedre løsning for nærområdet.

Lekeareal

Innenfor sentrumsformålet er det ikke krav til ballfelt eller sentralt lekefelt. Sandlek skal oppfylles iht. kommuneplanens krav. Kvartalslek tilpasset sentrum skal oppfylles, men skal med henblikk på funksjoner og utforming tilpasses den bymessige situasjonen og kulturminneverdier. Arealene for kvartalslekeplassene til boligprosjekter innenfor sentrumsformålet er definert til å være dekket i følgende områder: G1, G2, G4, innenfor A4a, G5, G6, G10, G14, G15, G16, G17, G18, G19, G20, G21, G22, G24, G25, G26, G28, G29, G30, G31, G32. Boligprosjekter kan gjennom regulering eller byggesak bli pålagt opparbeiding eller forbedring av kvartalslekeområdene for å gjøre disse bedre egnet til lek.

1.11 Retningslinjer om blågrønn faktor

Kommuneplanens retningslinjer gjelder uendret.

1.12 Bestemmelser og retningslinjer for parkering

1.12.1 Bestemmelser for parkering

Kommuneplanens parkeringsbestemmelser gjelder, men for bilparkering innenfor planområdet gjelder følgende justering:

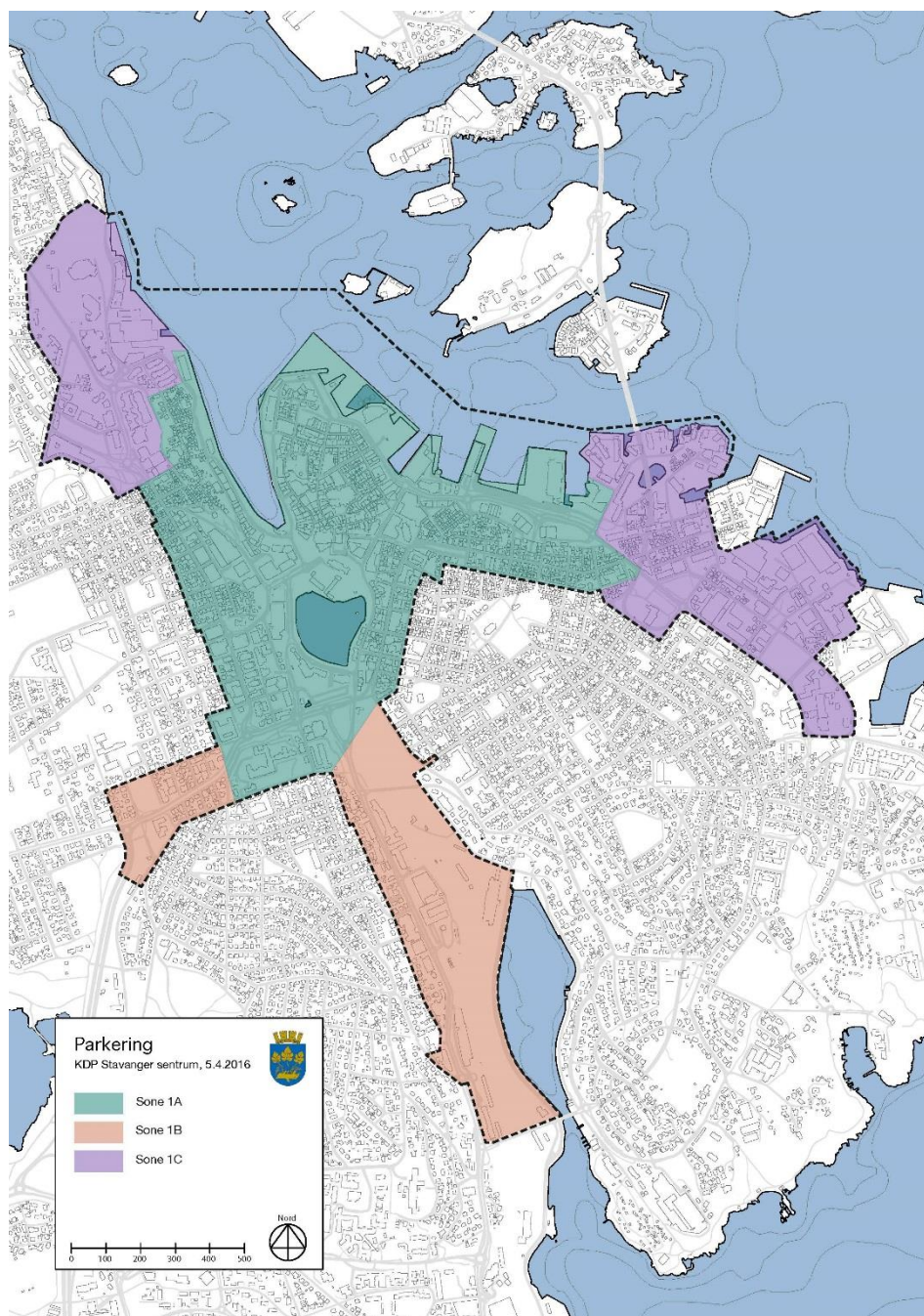
For all ny bebyggelse skal det i arealplaner og bygge- og delesaker avsettes plass for bilparkering for bil i tråd med tabell 3 og figur 1.

Tabell 3: Krav til bilparkering

Sone, jf. figur 1	Bilparkering pr 100 m ² BRA næring/tjenesteyting	Bilparkering pr. boenhet inkludert gjesteparkering

² Krav til hovedgangnett, se §2.8.

Sone 1a sentrumskjerne	0,1 i eksisterende eller nye parkeringsanlegg listet i bestemmelsen under	0,5 i eksisterende eller nye parkeringsanlegg listet i bestemmelsen under
Sone 1b sentrumssone med bussveidekning	0,3	0,5
Sone 1c øvrig sentrumssone	0,5	0,5



Figur 1: Soner for parkeringskrav

Innenfor sone 1a tillates kun følgende nye eller utvidede parkeringsanlegg:

- Bekhuskaia 500 plasser (100 % offentlig tilgjengelig). Kommunen kan i felles planprogram for A1-A3 åpne for at deler av total kapasitet kan etableres i fjellhall med adkomst fra Reidar Berges gate.
- Fiskepiren inntil 600 plasser gitt oppfylt rekkefølgekrav (100 % offentlig tilgjengelig).
- Holmen inntil 100 plasser (20 % offentlig tilgjengelig).

Oppfyllelse av krav i sone 1a dokumenteres med tinglyst avtale eller frikjøpsavtale.

Nye parkeringsanlegg innenfor sone 1b og 1c skal grense til hoved- eller samleveier for bil vist i plankartet og ha adkomst fra sidegate. 20 % av plassene i anleggene skal være offentlig tilgjengelige.

Innenfor hele planområdet kan kommunen samtykke til frikjøp for bilparkering tilsvarende p-kravet.

1.12.2 Retningslinjer for parkering

Det bør etableres offentlig sykkelparkering i tråd med anvisninger på temakart for hovednett sykkel.

1.13 Bestemmelser og retningslinjer om støy

1.13.1 Bestemmelser om støy

Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder. I tillegg gjelder:

Bolig mot havneareal tillates kun dersom støyforhold er tilstrekkelig ivaretatt, blant annet med gjennomgående leiligheter og privat uteoppholdsareal på stille side.

1.14 Bestemmelser og retningslinjer om miljøprofil ved nybygg

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer om miljøprofil ved nybygg gjelder, men innenfor kombinerte områder i Paradis og langs Lagårdsveien gjelder krav om tilrettelegging for vannbåren varme (KP §1.14.1 pkt. 3) for alle prosjekter større enn 1000 m² BRA.

[Endret kfr vedtak] Nybygg i planområdet må bruke energikilder som medfører lavest mulig utslipp og på sikt utfasing av klimagasser.

1.15 Bestemmelser om antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

1.16 Bestemmelser om verdifulle kulturlandskap

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

1.17 Bestemmelser om kulturminner

Kommuneplanens bestemmelser om freda kulturminner gjelder uendret. I tillegg gjelder:

I planområdet skal områder vist som *kulturmiljøer med høy kulturhistorisk verdi* (røde områder) og *objekter* (nummererte objekter) i kommunedelplan for kulturminner og objekter som fremgår under reguleres til bevaring. Tilleggsbestemmelsen gjelder ikke i planens bestemmelsesområder³.

Tillegg til kulturminneplanens objektliste⁴:

- Sandvigå 9 Stavanger katedralskole Bjergsted på gnr/bnr 59/1988

³ Innenfor bestemmelsesområdene er behovet for bevaring konkret tatt stilling til i kommunedelplan sentrum og bevaringshensyn fremgår av §2.2-2.5 under.

⁴ Tillegg til objektlisten innenfor planens bestemmelsesområder angis i bestemmelsene til hvert område. Disse inkluderer: Gamle utenriksterminalen, Løkkeveien 88/90, pumpehus ved Magasin Blå, Pedersgt. 93-95, Banevigsgt 7, Nedre Banegt 41, Harald Hårfagres gt. 2-4, Harald Hårfagres gt. 8, Ryfylkegata 13, Ryfylkegata 22, Nordøstre del av Støperigata 38.

- Sandvigå 5 Stavanger kulturskole på gnr/bnr 59/1986
- Løkkeveien 103 Smedvigbygget på gnr/bnr 59/895
- Knud Holmsgate 12 og 14 på gnr/bnr 56/864 og 56/866
- Uregulerte deler av Breiavatnet
- Bergelandsgata 45/Stiftelsesgata 4 på gnr/bnr 55/85
- Hetlandsgata 10/Bergelandsgata 13 Klostergården på gnr/bnr 55/63
- Nedre Banegate 19 på gnr/bnr 52/183
- Lervigsveien 25 på gnr/bnr 53/426
- Dokkgata 7 på gnr/bnr 52/200 – bevaring av fasade. Øvrig del av bebyggelsen kan rives.
- [Endret kfr vedtak] Jugendmuren på Nytorget

2 Tematiske bestemmelser og retningslinjer

2.1 Tiltak unntatt fra plankrav

Kommuneplanens bestemmelser om unntak fra plankrav gjelder. I tillegg unntas følgende fra krav om regulering:

- Enkeltbygg som er infill i eksisterende struktur og der forhold til kulturminnemyndighetene er avklart.
- Bygg som i følge disse bestemmelsene kan rives og erstattes av nybygg i bestemmelsesområdene B4a, B4b, B5, B6, B6, B7, B8a, B9.
- Bruksendring til publikumsrettet formål langs gater med aktive førsteetasjer definert i planen (temakart) og der varelevering er tilfredsstillende løst. Bruksendring fra publikumsrettet formål til annet formål er ikke tillatt, unntatt der dette er avklart i reguleringsplan vedtatt i 2010 eller senere.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.2-2-5 Bestemmelser og retningslinjer for områder med bebyggelse og anlegg

Kommuneplanens bestemmelser for områder med bebyggelse og anlegg gjelder med følgende tillegg:

1. Bestemmelser for områder med bebyggelse og anlegg

a. Formål i sentrums- og kombinerte områder for bebyggelse og anlegg

Formål som tillates

I områder med sentrumsformål tillates alle underformålene av bebyggelse og anlegg (jf. pbl. §11-7) unntatt der bestemmelsene §2.2-2.5 pkt. 2 under angir noe annet. I områder med kombinert formål tillates alle underformål av bebyggelse og anlegg bortsett fra forretning, unntatt der bestemmelsene §2.2-2.5 pkt. 2 under angir noe annet. I alle områder for bebyggelse og anlegg skal nødvendige arealer til samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnsstruktur konkretiseres på reguleringsnivå. Underformålet fritidsbebyggelse tillates aldri.

Krav til funksjonsblanding

Ny bebyggelse i områder med sentrums- eller kombinert formål skal ha minimum 20 % bolig og minimum 20 % næring/tjenesteyting. I tillegg kommer eventuelle krav i bestemmelsene §2.2-2.5 pkt.

2⁵. Ved regulering av større offentlige programmer kan krav om boligandel over fravikes gjennom regulering.

Formålsbegrensninger i enkeltområder

I kombinerte områder mellom Lagårdsveien og jernbanen tillates det ikke boligformål.

b. Bebyggelse langs gater med krav om aktive førsteetasjer

Langs gater definert som *gater med aktive førsteetasjer* i temakart skal ny bebyggelse trekkes ut til innerkant av fortau. I bebyggelse langs gater og mot parker med aktive førsteetasjer skal gateetasjen skal ha høy transparens med utstillingsvinduer og inngangsdører, og skal benyttes til allment tilgjengelige, publikumsrettede funksjoner. Kun formålene næring og tjenesteyting tillates i førsteetasjen. Hotellværelser og parkering tillates ikke i gateetasjen.

c. Handel

Lokalisering

Forretningsbebyggelse i hele planområdet skal legges til og henvendes mot gatenett definert i temakart aktive førsteetasjer. Innenfor reguleringsplan 2222 på sentrumshalvøya gjelder reguleringsplanens føringer for lokalisering av forretninger. Forretninger skal ha inngang fra gatenivå.

Rammer for detaljhandelsareal⁶

Fri handelsetablering innenfor sentrumsformålet for Stavanger sentrum gjelder uendret kfr. kommuneplanens bestemmelser. I kombinerte områder som grenser til gatene Lagårdsveien og Madlaveien, Tanke Svilands gate og i Stavanger øst gjelder følgende (alternative arealstørrelser høres):

- Lagårdsveien: Det kan samlet reguleres inntil [alt A: 20 000] / [alt B: 30 000] m2 BRA detaljhandelsareal i inntil 2 etasjer. I prosjekter kan det reguleres detaljhandelsareal tilsvarende 20 x fasadelengde mot Lagårdsveien. Del av fasadelengde mot sidegater som inngår i temakart aktive førsteetasjer kan medregnes.
- Madlaveien: Det kan samlet reguleres inntil [alt A: 2500] / [alt B: 5000] m2 BRA detaljhandelsareal i 1 etasje. I prosjekter kan det reguleres detaljhandelsareal tilsvarende 15 x fasadelengde mot Madlaveien. Del av fasadelengde mot sidegater som inngår i temakart aktive førsteetasjer kan medregnes.
- Stavanger øst: I kombinerte områder som grenser til gater i temakart aktive førsteetasjer kan det samlet reguleres inntil [alt A: 20 000] / [alt B: 30 000] m2 BRA detaljhandelsareal i inntil 2 etasjer. I prosjekter kan det reguleres detaljhandelsareal tilsvarende 20 x fasadelengde for gater/gatedeler som inngår i temakart aktive førsteetasjer.
- Tanke Svilands gate: Det kan samlet reguleres inntil [alt A: 2500] / [alt B: 5000] m2 BRA detaljhandelsareal i 1 etasje. I prosjekter kan det reguleres detaljhandelsareal tilsvarende 15 x fasadelengde mot Tanke Svilands gate.

Ved beregning av samlet detaljhandelsareal i de kombinerte områdene skal eksisterende detaljhandelsforretninger innenfor hele det kombinerte området bestemmelsen gjelder tas med i

⁵ Eksempel: I et bestemmelsesområde kreves minimum 60 % næring/tjenesteyting. Samlede krav er da 20-40 % bolig og 60-80 % næring/tjenesteyting.

⁶ Beregningsdefinisjon for detaljhandelsareal i kommuneplanen gjelder uendret.

grunnlaget. Ved regulering og søknader om tiltak kan kommunen kreve dokumentasjon⁷ over eksisterende detaljhandel i hele området bestemmelsen gjelder.

d. Varelevering

I plan- og bygge-/delesaker skal areal til kjøretraseer for varelevering og servicelommer reservert for varelevering vist i temakart ivaretas.

Ved næringsetablering større enn 1000 m² skal varelevering skje på egen grunn. Varemottak skal utformes i henhold til gjeldende bransjestandard for varelevering.

I Klubbgata og Kongsgata nord for Jernbaneveien og Olav V gt. skal varelevering skje fra egne servicelommer. Det skal ikke legges til rette for varelevering fra Jernbaneveien og Kongsgata sør for Jernbaneveien.

e. Siktlinjer

Prioriterte siktlinjer som vist på eget temakart skal sikres ved regulering. Andre siktlinjer vurderes i hver enkelt plan.

2. Bestemmelser for planens bestemmelsesområder⁸

a. Område A Havnefronten

A1 Bekhuskaaien

Reguleringsplan skal konkretisere rammer gitt i felles planprogram A1-A3. Eksisterende bebyggelse i området kan rives, unntatt Bekhuset der bevaring opprettholdes. Ny bebyggelse skal ha minimum 60 % næring og offentlig/privat tjenesteyting. I område A1a tillates 4-5 etasjer. Ved etablering av teater tillates scenetårn i 30 m høyde. I område A1b-c skal ny bebyggelse ha varierende høyder 4-8 etasjer og tilrettelegges for publikumsfunksjoner både mot Verksalmenningen og mot G2. Deler av kaifront mot vest og innerst i vågen skal trappes ned til sjøen og sikres for opphold.

A2 Fiskepiren

Reguleringsplan skal konkretisere rammer gitt i felles planprogram A1-A3. Logistikkfunksjoner til hurtigbåter, ferge (Vassøyfergen) og hurtigrute skal ha prioritet i bruken av området. Utfylling i sjø mot øst og nord må opparbeides på en måte som tilfredsstiller bruk av kaifrontene for hurtigrute og rutebåttilbud. Øvrige bebyggelse kan tillates dersom logistikkfunksjonene er tilfredsstillende løst og skal ikke være nærmere enn 10 m fra kaifront mot øst. Punktbygg i A2a tillates med maksimalt 12 etasjer. Bolig tillates ikke i A2a og A2b. I område A2b kan eksisterende bebyggelse rives eller bygges på med inntil 4 etasjer. Påbygde etasjer kan benyttes til parkering, men bygg skal være dimensjonert og utformet på en måte som gjør konvertering til næringsbygg mulig. I område A2c/A2d skal ny bebyggelse tilpasses omgivelsene og tillates i inntil henholdsvis 4 (A2c) og 3,5 (A2d) etasjer.

A3 Jorenholmen

Reguleringsplan skal konkretisere rammer gitt i felles planprogram A1-A3. Eksisterende bebyggelse i området kan rives, unntatt pumpehuset som skal reguleres til bevaring. I A3a tillates 3-5 etasjer byggehøyde og kun offentlig tjenesteyting inkludert bygg til kultur- og idrettsformål. Siktlinje fra Klubbgata skal sikres gjennom A3a og A3b. Ny bebyggelse i A3b tillates inntil 4,5 etasjer.

A4 Holmen og Kjerholmen

⁷ Oppsett med kommuneplanens beregningsdefinisjon kreves.

⁸ Bestemmelsenes referanser til etasjer er basert på etasjehøyde 4m for næringsetasjer og 3m for boligetasjer.

Reguleringsplan skal konkretisere rammer for ny utbygging basert på alternativvurdering / arkitektkonkurranse. Ny bebyggelse skal ha minimum 40 % bolig og 40 % næring/tjenesteyting.

På utfyllt areal på sjøsiden av Skansegata skal ny utbygging etableres som kvartaler med offentlig gatenett. Gatenettet skal sikre forbindelse og siktlinje i forlengelse av Kirkegata mot Natvigs Minde, samt fra Skansegata mot Søllyst / Grasholmen. Bebyggelsen skal være maksimalt 6 etasjer mot sjø og maksimalt 5 etasjer mot hovedgate. Ny bebyggelse i A4b skal utformes som en nytolkning av sjøhusrekken og variere i etasjehøyde mellom minimum 3 og maksimalt 8 etasjer. DSD-bygget kan bygges på med 2-3 etasjer. Ny bebyggelse i A4c tillates med maksimalt 5 etasjer.

I G4 tillates oppføring av bygningsvolum på maksimalt 2000 m² BRA med funksjoner relatert til parken eller Oljemuseet. Bygningsvolumene skal være oppdelt, maksimalt 2 etasjer og tilpasses grønnstrukturarealets øvrige program.

[Endret kfr vedtak] Mulighet og behov for landstrømanlegg i tilknytning til ny kaifront skal vurderes.

A5 Tårngalleriet

Alternativ 1⁹: *Kvartalet vurderes som ferdig utbygget. Fornying/hovedombygging skal skje iht. detaljregulering, som må avklare materialvalg, nytt volum, høyder, m.m. Disse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum.*

Alternativ 2: *Eksisterende bebyggelse kan rives. Detaljregulering skal avklare materialvalg, nytt volum, høyder, m.m. Ny byggehøyde skal i hovedsak ikke overstige eksisterende byggehøyde for alle deler av bygget.*

A7 Vestre havn

Ny bebyggelse skal ha minimum 60 % næring/tjenesteyting. I A7a kan det reguleres punktbygg inntil 8 etasjer. I A7b kan det reguleres nybygg som viderefører eksisterende høyde på Skur 6 og som avtrappes mot G8, samt mindre påbygg sør for Skur 6 i maksimalt 1 etasje. Den gamle utenriksterminalen og Skur 6 skal reguleres til bevaring.

b. Område B: Løkkeveien

B3 Løkkeveien øst

Ny bebyggelse skal ha minimum 40 % næring/tjenesteyting og minimum 40 % bolig.

Alternativer bestemmelser for byggehøyde høres:

- A) Ny bebyggelse skal ha varierte høyder mellom 4-9 etasjer.
- B) Ny bebyggelse skal ha varierte høyde mellom 4-7 etasjer.

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. Øvrig bebyggelse kan rives.

B4-B9 Løkkeveien vest

For alle bestemmelsesområdene skal ny bebyggelse skal ha skråtak tilpasset trehusbyen.

I B4a kan Løkkeveien 86 (gnr/bnr 58/732) rives og erstattes med nybygg i 4,5 etasjer. Øvrig bebyggelse i bestemmelsesområdet skal bevares/reguleres til bevaring.

I B4b kan Løkkeveien 76 (58/722) og 68 (58/715), og Steingata 1 (58/1131) rives. På disse eiendommene og på gnr/bnr 58/720 kan det oppføres 4 nybygg i 3,5 etasjer. Øvrig bebyggelse i bestemmelsesområdet skal bevares/reguleres til bevaring.

⁹ Bestemmelsen er likelydende med plan 2222.

I B5 kan Løkkeveien 64 (58/710) rives og erstattes med nybygg i 3,5 etasjer. Øvrig bebyggelse i bestemmelsesområdet skal bevares/reguleres til bevaring.

I B6 eksisterende bebyggelse på gnr/bnr 58/692 rives og erstattes av 3 nybygg med varierende høyder 4,5-5,5 etasjer. Øvrig bebyggelse i bestemmelsesområdet skal bevares/reguleres til bevaring.

I B7 kan Løkkeveien 36 (58/684) kan rives og erstattes av nybygg i 3,5 etasjer. Øvrig bebyggelse i bestemmelsesområdet skal bevares/reguleres til bevaring.

I B8a kan Løkkeveien 32 (58/681) og 30 (58/679) rives og erstattes av nybygg i 4,5 etasjer. Løkkeveien 28 (58/677) skal beholdes, men kan påbygges til 4,5 etasjer.

I B9 kan Løkkeveien 18 (56/1056) og Løkkeveien 14/Prinsensgate 5 (58/1052) rives og erstattes av nybygg med inntil 4,5 etasjer. Dette gjelder også for gnr/bnr 56/648. På gnr/bnr 56/1052 skal ny bebyggelse framstå som to bygninger mot Prinsens gate.

B8b Ny Olavskleiv

B8b kan det reguleres påbygg med 2 inntrukne etasjer til næring/tjenesteyting. Reguleringen skal også inkludere tiltak i første etasje av bygget i tråd med krav til bebyggelse langs aktive førsteetasjer.

B10 Kannik

Regulering av B10a skal med ny og eksisterende bebyggelse legge til rette for å styrke gatemiljøet i St. Olavs gate og Løkkeveien, samt etablere viktige gang- og sykkelforbindelser gjennom området. Bebyggelse på Knud Holms gate 8 (56/860) og St. Olavs gate 2 (56/1683) kan rives og erstattes med nybygg inntil eksisterende høyder på høyhusene i St. Olav.

Regulering av B10b skal med ny og eksisterende bebyggelse legge til rette for å styrke gatemiljøet i St. Olavs gate og Løkkeveien, samt etablere viktige gang- og sykkelforbindelser gjennom området. Bebyggelse på gnr/bnr 56/1044 kan rives og det kan reguleres nybygg inntil eksisterende høyder på høyhusene i St. Olav. Det kan reguleres infillprosjekter på maks 3 etasjer på gnr/bnr 56/227. Det skal legges til rette for en trafiksikker gang- og sykkelforbindelse til felt E5 i forlengelsen av St. Svithuns gate.

B11 Løkkeveien/Madlaveien

Det kan reguleres nytt kryss og omlegging av Løkkeveien. St. Svithuns gate 12 skal reguleres til bevaring. Ny bebyggelse skal anlegges mot Madlaveien og Løkkeveien i maksimalt 3 etasjer og etableres på en måte som gir støyskjerming til G9. Deler av bebyggelsen tillates inntil 8 etasjer.

c. Område C Bergelandsgata, Nytorget og Klubbgate med omgivelser

C1, C3 og C7 Bergelandsgata

Ved omforming i C1, C3 og C7 skal det sikres indre gårdsrom i kvartalene.

I C1 kan bebyggelse på eiendommene i bestemmelsesområdet, unntatt Vaisenhusgata 41 og 43, rives og reguleres med ny bebyggelse. Det kan reguleres ny bebyggelse i 4-5 etasjer. Vaisenhusgata 41 og 43 skal reguleres til bevaring.

I C3 kan bebyggelse på eiendommene i bestemmelsesområdet rives og reguleres med ny bebyggelse. Ny bebyggelse skal framstå som separate bygninger mot gate. For ny bebyggelse tillates høyde mot Bergelandsgata inntil 4 etasjer og inntrukket 5 etasje. Høyden trappes ned mot Stiftelsesgata til 3 etasjer.

I C7 kan bebyggelsen i bestemmelsesområdet, unntatt Bergelandsgata 24 (gnr/bnr 55/71), rives og reguleres med ny bebyggelse. For ny bebyggelse tillates høyde mot Bergelandsgata inntil 4- 5 etasjer

som trappes ned mot Vaisenhusgata til 2-3 etasjer. Bergelandsgata 24 reguleres til bevaring. Ved regulering skal behovet for bevaring av bebyggelsen langs Vaisenhusgata vurderes.

C9-C10 Klubbgata

I C9 og C10 kan eksisterende bygninger reguleres med påbygg inntil to inntrukne etasjer over gesims.

C11 Nytorget/gml. politistasjonen

Eksisterende bebyggelse i C11 kan rives og erstattes med nybygg. Ny bebyggelse tillates inntil 5 etasjer mot Brødregata og inntil 3 etasjer mot Nytorget. Bygningsvolumene skal brytes opp slik at solforholdene på Nytorget reduseres minst mulig. Overbygning til Bergelandsgt. 10 (gnr/bnr 55/61) tillates.

d. Område D Stavanger Øst

I bestemmelsesområdene D1-D24 kan eksisterende bebyggelse rives og erstattes av nybygg, unntatt bebyggelse som er regulert til bevaring og følgende:

- D1: Banevigsgata 7 på gnr/bnr 52/61
- D3: Nedre Banegate 41 på gnr/bnr 52/196
- D4: Harald Hårfagres gt. 2A og 4 på gnr/bnr 52/125
- D6: Harald Hårfagres gt. 8 på gnr/bnr 52/126
- D10: Pedersgata 93-95 på gnr/bnr 52/365
- D11: Administrasjonsbygg og mathall i Ryfylkegata 13 på 52/456
- D16: Ryfylkegata 22 på gnr/bnr 52/461
- D18: Nordøstre del av Støperigata 38

I bestemmelsesområdene D1-D24 tillates rene næringsbygg så lenge krav til aktive førsteetasjer i pkt. 1b over oppfylles.

I bestemmelsesområde D10 skal det avsettes areal til offentlig gang-/sykkelvei langs kulvert fra Pedersgata til Kjelvene ved nybygg. I bestemmelsesområde D11 skal regulert gjennomgang fra Haugesundsgata til Ryfylkegata flyttes øst for eksisterende administrasjonsbygg.

e. Område E Madlaveien, Lagårdsveien, Stavanger stasjon

E1 nord for Madlaveien

Bebyggelsen i områdene E1a-d kan rives og erstattes med nybygg innenfor kommunedelplanens nye avgrensning av byggeområde. Ny bebyggelse i bestemmelsesområdene E1a og E1d skal ha 3-4 etasjer. Ny bebyggelse i bestemmelsesområdene E1b og E1c skal ha 4-5 etasjer.

E2 sør for Madlaveien

Bebyggelsen i E2a-d kan rives og erstattes med nybygg. I E2a kan det reguleres ny bebyggelse mot øst i inntil 3 etasjer og mot nord i inntil 8 etasjer. Ny bebyggelse i E2b-d skal ha 4-5 etasjer, men skal nedtrappes mot Tjodolvs gate.

E3 Gamle Stavanger sykehus

I E3 kan karrébebyggelsen fullføres mot vest og mot sør med byggehøyde som eksisterende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse og park skal reguleres til bevaring, og utforming av nybygg skal tilpasses det kulturhistoriske miljøet. Arealer som ikke benyttes til utbygging skal tilrettelegges som park. Det indre gårdsrommet kan overbygges. Boligformål tillates ikke i E3.

E4 Stavanger museum/Rogaland teater

Museumsanlegget kan suppleres med nybygg langs gaten Lagårdskleivå og under bakkenivå henvendt mot Lagårdsveien. Grønnstrukturarealer i G22b mot Lagårdsveien kan derfor underbygges. Eksakt plassering av bebyggelse avklares i detaljregulering. Eksisterende bebyggelse som inngår i byggeområder og parkarealer reguleres til bevaring, og utforming av nybygg skal tilpasses det kulturhistoriske miljøet. Boligformål tillates ikke i E4.

E5 Stavanger stasjon

Områderegulering skal konkretisere området som kollektivknutepunkt med effektiv arealutnyttelse og gode overganger mellom transportmidlene. Næringsbebyggelse som legges til området skal høy arbeidsplassintensitet. Tjenesteyting som legges til området skal ha høy besøksintensitet. Området skal ha ca. 20 % bolig.

Eksisterende bebyggelse kan rives. Ny bebyggelse skal legges ut mot gateløp og tilrettelegges for publikumsfunksjoner med innganger fra alle sider. Basen for bebyggelsen generelt skal være 3-5 etasjer. Det tillates høyhus som punkthus mot Olav V's gate 10-12 etasjer over basen (maksimalt 17 og tilsvarende inntrukket fra nord og østsiden mot Kongsgata inntil 8-10 etasjer over basen (maksimalt 15 etasjer). Avgrensing av G10 som byrom kan justeres i områderegulering. Siktakse mellom Byparken og Museumsparken skal ivaretas. Det tillates mindre paviljongbygg langs siktaksen i maks. 1 etasje.

Biladkomst for parkeringstilbud (bildeleordning, korttidsparkering) tilknyttet mobilitetspunkt tillates fra kryss fv.44/rv.509.

[Endret kfr vedtak] Områdereguleringen må se på muligheten for bruk av solenergi og om nybyggene kan bli plussus.

E6-E14 Lagårdsveien

Eksisterende bebyggelse i E6, E8, E9a, E9b, E11 kan rives og det kan reguleres nybygg i inntil 5 etasjer. Der bebyggelsen allerede er høyere enn 5 etasjer, tillates byggehøyde tilsvarende eksisterende. Ved regulering skal utformingen av ny bebyggelse ta hensyn til bakenforliggende bebyggelse.

I E7 [alternative bestemmelser høres]:

- a. skal brannstasjonens garasjebygg opprettholdes og reguleres til bevaring, men øvrig bebyggelse kan rives.
- b. kan eksisterende bebyggelse rives.

Det kan reguleres ny bebyggelse i E7 inntil 5-6 etasjer. Overbygg til gnr/bnr 56/918 (Stavanger politistasjon) tillates. Bolig tillates ikke.

I E10 [alternative bestemmelser høres]:

- a. skal eksisterende sveitservilla på gnr/bnr 56/101 reguleres til bevaring eller flyttes.
- b. kan eksisterende bebyggelse rives.

I E10 og E12 kan det reguleres ny bebyggelse i kvartaler på inntil 5-6 etasjer. Adkomst til E17 mellom E10 og E12 skal sikres. Bolig tillates ikke.

I E14 kan det reguleres bebyggelse inntil 5-6 etasjer. Punkthuset kan bygges på med inntil 4 etasjer. Bolig tillates ikke.

E17 Paradis

Områderegulering for E17 skal konkretisere utbygging av en kvartalsstruktur med varierte høyder 5-7 etasjer. Ny bebyggelse skal ha minimum 40 % bolig og minimum 40 % næring/tjenesteyting.

Bebyggelsen skal bygge opp under et gangbasert, bymessig gatemiljø langs gang- og sykkeltraséen nord-sør gjennom området og langs forbindelsene til Lagårdsveien. Parkering samles ved adkomstpunkter vist med samleveglinjer i plankartet. Det tillates ikke internt kjørevegnett.

Området skal kunne utføres i flere byggetrinn for å sikre en framtidig og uavhengig avvikling av driftsbanegården i E17a. Bebyggelsen skal ha en fleksibel struktur, slik at kvartalene kan bygges ut uavhengig eller sammenhengende.

2.6 Bestemmelser om mobilitetsplan

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

2.7 Bestemmelser og retningslinjer om brygge- og naustområder

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder uendret.

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.8 Bestemmelser og retningslinjer til samferdselsanlegg

2.8.1 Generelle bestemmelser

Kommuneplanens bestemmelser for samferdselsanlegg gjelder. I tillegg gjelder:

Samferdselslinjene i kartet vises i det gateløpet tilbudet skal inngå og angir hvilket tilbud som må være tilstede i gaten. Linjene er ikke konkret plassert i gaten. Løsning for konkret innpassing skal avklares på reguleringsnivå.

Alle gater med biltrafikk i planområdet skal ha fortau på minimum 2 m. Der gatetverrsnittet tillater det skal det være tosidig fortau. For hovedgangnett gjelder egne krav, kfr. 2.8.4. Fortau skal planlegges med trafikksikre løsninger og fast dekke. I gater med historisk bygningsmiljø skal estetisk utforming vektlegges.

Det tillates ikke nye avkjørsler i Kongsgata, Jernbaneveien, Klubbgata og i området avgrenset av plan 2222.

2.8.2 Bestemmelser til kombinert samferdselsformål

I områder for kombinert samferdselsformål langs havnefronten kan det etableres ISPS-gjerder maksimalt 10m fra kaikant, dersom utformingen er i samsvar med kravene under. Terminalområdene skal deles opp slik at det ikke stenges av større område enn det til enhver tid er behov for. ISPS-gjerder skal utformes slik at de kan åpnes og gi tilgang til kaiområdene på tider der det ikke ligger båt til kai. Gjerdene skal åpnes når det er mer enn 36 timer til neste anløp.

Alle arealer innenfor og utenfor terminalgjerde skal kunne anvendes som offentlige gangarealer og skal opparbeides med høy materialkvalitet og tilrettelegges for opphold.

På innsiden av ISPS-gjerde, skal det mot byggeområder sikres passasje. Passasje skal være minimum 10 m mellom bebyggelse og gjerde. I bestemmelsesområde A7 eller der eksisterende bebyggelse gjør kortere avstand nødvendig tillates minimum 3 m.

2.8.3 Bestemmelser for hovedkollektivtraseer

Bussveien

I kollektivtraseer i kartet som inngår i *Bussveien* skal kollektivtrafikken sikres framkommelighet uten forsinkelser gjennom egne felt og med prioritering i kryss. Jernbaneveien og Kongsgata mellom Jernbaneveien og fv. 44 legges til rette som bussgater. På strekningen fra kryss Jernbaneveien-Olav V's gate gjennom Kannik til kryss Madlaveien-E39 skal bussveien legges til rette som parallellførte bussfelt på nordsiden av gateløpet. Prinsipper for lokalisering av holdeplasser vist i temakart skal konkretiseres i reguleringsplaner for *Bussveien*.

Ved regulering langs Madlaveien¹⁰ og Lagårdsveien¹¹ skal byggegrenser for ny bebyggelse langs *Bussveien* tilpasses ny bussveitrase, kfr. rekkefølgekrav § 1.8.

Ved regulering av Olav V's gate og Jernbaneveien skal planen omfatte hele byrommet mellom bygningsfasadene og vannet. Planarbeidet skal legge til rette for promenade og vegetasjonsbelte langs Breiavannet i sammenheng med trafikkanlegget.

Øvrige hovedkollektivtraseer

I øvrige kollektivtraseer i kartet skal kollektivtrafikken sikres framkommelighet og prioritering i kryss.

Kongsgata nord for Jernbaneveien, Klubbegata og Ryfylkegata legges til rette som bussgater. Fv. 447 Verksgata, Verksalmenningen og Havneringen til Haugesundsgata legges til rette med egne kollektivfelt.

Ved regulering av Klubbegata til bussgate skal reguleringsarbeidet ta med hele gateløpet mellom bygningsfasadene, inkludert torg og parkarealer langs gata. Gata skal tilrettelegges som et sammenhengende byrom med bruk av trær og annen vegetasjon og med åpning av Skolebekken fra Breiavannet til sjø.

Ved regulering av Olav V's gate skal planen omfatte hele byrommet mellom bygningsfasade og vannet. Planarbeidet skal legge til rette for promenade og vegetasjonsbelte langs Breiavannet i sammenheng med trafikkanlegget.

2.8.4 Bestemmelser for hovedgangnett

Hovedgangnettet vist på plankartet skal opparbeides med minimum 3 meter fortau eller gangvei, fast dekke og høy kvalitet i materialbruken. Der gatetverrsnittet tillater det skal det være tosidig fortau. Nettet skal utformes med universell tilgjengelighet. Der eksisterende terrengforhold gjør at krav til stigning ikke er mulig, kan stigningskravet fravikes. I historiske gater skal estetiske forhold vektlegges i utformingen.

Hovedgangnett i Breigata fra Østervåg til Kirkegata og i Kirkegata fra Breigata til Nedre Holmegate skal opparbeides som gågate. Varelevering tillates.

Hovedgangnett som inngår i Blå promenade skal opparbeides med minst samme materialmessige og estetiske standard som eksisterende promenade.

Hovedgangnett mellom Øvre Kleivegate og Lars Hertervigs gate skal tilrettelegges med offentlig tilgjengelig heis.

2.8.5 Bestemmelser for veinettet

2.8.5.1 Bestemmelser for hovedveinet

¹⁰ Prinsipp for gatesnitt 30 m.

¹¹ Prinsipp for gatesnitt 32 m.

For hovedvegnettet vist på kartet skal fremkommelighet for biltrafikken sikres og prioriteres med minimum to kjørefelt.

For kryss i hovedveinettet som inkluderer kollektivtrase skal den mest arealeffektive kryssløsningen som prioriterer kollektivtrafikk og gående velges.

Ved etablering av bussvei i Madlaveien (fv. 509 fra Motorveien til kryss Olav V's gate) tillates maksimalt to kjørefelt for bil. Ved etablering av kollektivfelt i Verksgata tillates maksimalt to kjørefelt for bil.

2.8.5.2 Bestemmelse for samleveinettet

For samleveinettet vist på kartet skal biltrafikken sikres tilstrekkelig framkommelighet. Der breddekrav til gangnett, sykkelnett og kollektivnett gjør eksisterende gateløp for smalt til å sikre to kjørefelt, kan enveisregulering vurderes. For utforming av kryss i samleveinettet skal den mest arealeffektive løsningen velges.

Samlevei i Pedersgata skal enveisreguleres for biltrafikk med kjøreretning mot øst når gata bygges om til sykkelprioritert gate. Pedersgata skal planlegges med grønne lommer langs gata. I kryssområder vurderes muligheter for beplantning og mindre oppholdssoner.

Samlevei i Pedersgata på strekningen fra Nykirkebakken til Langgata kan stenges dersom plan for opparbeidelse av Nytorget angir dette, kfr. § 2.12.2.

2.9 Bestemmelser om stoppesteder for kollektivtrafikk

2.9.1 Stoppesteder for kollektivtrafikk

Kommuneplanens bestemmelser for knutepunkt og stoppesteder for kollektivtrafikk gjelder. I byttepunkter mellom tog og buss skal det legges til rette for enkel overgang mellom reisemidlene og lett tilgjengelig offentlig sykkelparkering. Holdeplasser for bussveien skal utformes i henhold til vegvesenets formingsveileder.

2.9.2 Mobilitetspunkter

Det skal etableres mobilitetspunkt i kollektivknutepunktet ved Stavanger stasjon / Byterminalen og ved Fiskepiren. I mobilitetspunktene skal det legges til rette for offentlig sykkelparkering, parkering av bysykler, bildeleordning, informasjon og bokser for småleveranser.

2.10 Bestemmelser og retningslinjer om sykkelnett

2.10.1 Bestemmelser om sykkelnett

I stedet for kommuneplanens bestemmelse for hovedsykkelnett § 2.10 pkt. 1, gjelder følgende for sykkelveier vist i kartet:

Traseene i hovedsykkelnettet skal opparbeides med fast, jevnt dekke med god friksjon og tydelig skilting og oppmerking. Sykkeltraseene skal gis god og synlig tilrettelegging gjennom kryss. Sykkelfremføring gis prioritet foran biltrafikk i alle kryss på hoved- og samleveinettet.

Strekninger merket som *sykkelfelt* i temakart, planlegges og opparbeides med sykkelfelt med bredde 1,5-2,5 meter inkludert kantsteinsklaring. Dersom gatesnittet tilsier at det er vanskelig å opparbeide sykkelfelt med denne bredden, skal enveiskjøring eller begrensning av kjøreareal vurderes.

Strekninger merket som *sykkelprioritert gate* i temakart, planlegges og opparbeides med 5-6 m fri kjørebanebredde og tosidig 2,5 meter fortau der dette er mulig. Eventuell gateparkering skal være

ensidig og langsgående lommer med bredde på 2,5 meter. Ved behov for varelevering skal bredden på lommen være 3 meter. Veileder for sykkelprioritert gate, legges til grunn for utforming.

Strekninger merket som *sykkeltrasé i spesiell gatemiljø/plasser* i temakart, planlegges og opparbeides med fast, jevnt dekke. Sykkeltrasé skal fremgå tydelig ved oppmerking og materialbruk.

Strekninger merket som *sykkelvei med fortau* i temakart, skal opparbeides med minimum 2 meter fortau og minimum 3 meter sykkelvei.

Gang- og sykkelbro over Lagård gravlund skal planlegges og utformes med høy grad av hensyn til gravlundene som kulturminne.

2.11 Retningslinje om avkjørsler for kommunale veier

Kommuneplanens retningslinje gjelder uendret.

2.12 Bestemmelser og retningslinjer for grønnsstruktur

2.12.1 Generelle bestemmelser for grønnsstrukturarealer

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer om grønnsstruktur gjelder, men skal tilpasses en bymessig situasjon innenfor planområdet. Grønnsstrukturarealer skal gis en bymessig utforming.

I områder for grønnsstruktur skal det være utstrakt bruk av trær og grønn vegetasjon. Vegetasjonen skal sikres godt vekstgrunnlag. Oppholdssoner skal sikres gode solforhold. I grønnsstrukturarealer som grenser til sjø skal det etableres tilgang til sjøen via nedtrapping/ramper.

2.12.2 Bestemmelser for enkeltområder

Bruk og nyanserte underformål av hovedformålet grønnsstruktur i områder vist som grønnsstruktur skal konkretiseres i reguleringsplan. Områdene G1, G2, G4, G5, G6, G10, G14, G15, G16, G17, G18, G19, G20, G21, G22, G24, G25, G26, G28, G29, G30, G31, G32 skal inneholde leke- og aktivitetsfunksjoner tilpasset bymessige omgivelser, kfr. § 1.10.

Særskilte føringer for enkeltområder:

- Hovedprinsipper for utforming av G1 og G3 skal konkretiseres i felles planprogram.
- Utforming av G4, G5 og G7 fastlegges i områdeplan. G4 skal trappes ned mot sjø i øst og utformes som park med badeanlegg/bystrand. Det kan også etableres et flytende badeanlegg i sjøen. Urenset utløp av Skolebekken til sjø tillates ikke. Område G5 skal planlegges i sammenheng med tilgrensende park og torgarealer.
- I område G9 skal eksisterende store trær bevares.
- G10 kan underbygges og skal gis en bymessig torgutforming tilpasset knutepunktsfunksjonen.
- G12 skal etableres som en grønn kulvert med gode gangforbindelser over jernbanen.
- G13 skal etableres som grønn park med gode møteplasser og ulike soner for aktivitet.
- Ved rehabilitering av G19 skal øvre og nedre del bindes bedre sammen.
- G21 kan rehabiliteres til en frodigere og grønnere park. Det må tas hensyn til det historiske miljøet i Gamle Stavanger ved utforming av anlegget.
- Vegetasjonen i G22 skal bevares og forynges. Ved rehabilitering skal det etableres solrike møtestedet.
- Ved planlegging av G23 skal Tivolifjellet og grøntområdet ved St. Olav knyttes sammen.
- Ved rehabilitering av torget/parken Einar Hedens plass (G26) skal det tas hensyn til det historiske miljøet i Gamle Stavanger ved valg av løsning.

- Ved videreutvikling av G27 Nytorget skal grønnstrukturarealet vist i planen konkretiseres som torg med innslag av parkarealer og med nødvendige trafikkarealer kfr. samferdselslinjer vist i plankartet. Torget skal formgis på en måte som både sikrer små/intime torgfunksjoner og større/mer arealkrevende torgfunksjoner tilrettelagt for kulturarrangementer. Det skal være vesentlig innslag av vegetasjon, særlig i tilknytning til parkdeler og mindre torgfunksjoner. Torget skal tilrettelegges med varierte bruksmuligheter for alle aldersgrupper, for kultur, for lek og for torghandel. For arbeid med videreutvikling av torget skal det gjennomføres alternativsvurderinger [endret kfr. vedtak] med/uten biltrafikk gjennom torgområdet.

2.13 Bestemmelser og retningslinjer om turveger og turforbindelser

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

2.14 Bestemmelser om boliger i LNF-områder

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

2.15 Bestemmelse om område for LNF-spredd fritidsbolig

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

2.16 Bestemmelser for sjøarealer

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret. I tillegg gjelder:

Innenfor ferdselsområde i sjø kan det tillates småbåthavn i Vågen, og mellom Jorenholmen og Fiskepiren.

3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner

3.1 Bestemmelser og retningslinjer til sikrings-, støy og faresoner

Kommuneplanens bestemmelser for hensynssonene gjelder uendret. I tillegg gjelder:

Faresone flom/havstigning

Innenfor hensynssonene H320_1-5 skal det etableres ny sammenhengende terrenghøyde på +3 moh. som del av nytt flomvern for Stavanger sentrum. Nytt terreng kan avtrappes i ytterkanter mot sjø og mot eksisterende bebyggelse. Etablering av sammenhengende ny terrengflate i hele området som reguleres skal sikres som rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan.

Innenfor hensynssone H320_6 skal det ved regulering sikres sammenhengende terrengbarrierer/flomvern på +3 moh i områder som ligger under kote +3 moh. Bebyggelse utenfor nytt flomvern skal sikres mot havnivåstigning slik at bygningsdeler under kote +3 moh. tåler midlertidig oversvømmelse.

Innenfor hensynssone H320_7 skal ny bebyggelse sikres mot havnivåstigning slik at bygningsdeler under kote +3 moh. tåler midlertidig oversvømmelse. Krav til bebyggelse langs gater med aktive byfasader, kfr. § 2.2-2-5 pkt. 1 b, vil fortsatt gjelde. Når det er etablert sammenhengende flomvern i forkant fra gamle utenriksterminalen til Bekhuskaiaen, opphører kravene i denne bestemmelsen.

3.2 Bestemmelser for hensynssone infrastrukturkrav¹²

I hensynssone H410_1 skal det tas hensyn til jernbanedrift. Overbygging tillates, men avklares konkret i områderegulering.

I hensynssone H410_2 skal det etableres infrastruktur for flomvern. Det tillates ikke tiltak i sjø innenfor sonen som er i konflikt med fremtidig etablering av flomvernet.

3.3 Retningslinjer til hensynssoner for grønnsstruktur, landskap, natur- og kulturmiljø

Kommuneplanens retningslinjer gjelder uendret. I tillegg gjelder:

Ved regulering innenfor hensynssonene H540_1-6 bør det gjøres vurderinger og tiltak for å styrke kvaliteten på de grønne sammenhengene i byen. Det bør legges opp til flere grønne rom og oppholdssoner, og etableres trær i gateløp.

[Endret kfr. vedtak] Som tillegg til retningslinjer for trehusbyen gjelder: Trehus i planområdet som ikke omtales i §2.2-2.5 bør bevares for fremtiden. Trehusveggene rundt Nytorget bør bevares.

3.4 Bestemmelser for båndlagte områder

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

3.5 Bestemmelser og retningslinjer for felles planlegging og hensynssoner omforming

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder. I tillegg gjelder:

For hensynssone H810_1 med krav om felles planlegging av havnefronten fra Jorenholmen til Bekhuskaiaen skal det utarbeides felles planprogram i tråd med §1.1. Detaljreguleringsplaner kan fritas for felles planleggingskrav dersom de følger opp rammene gitt i felles planprogram.

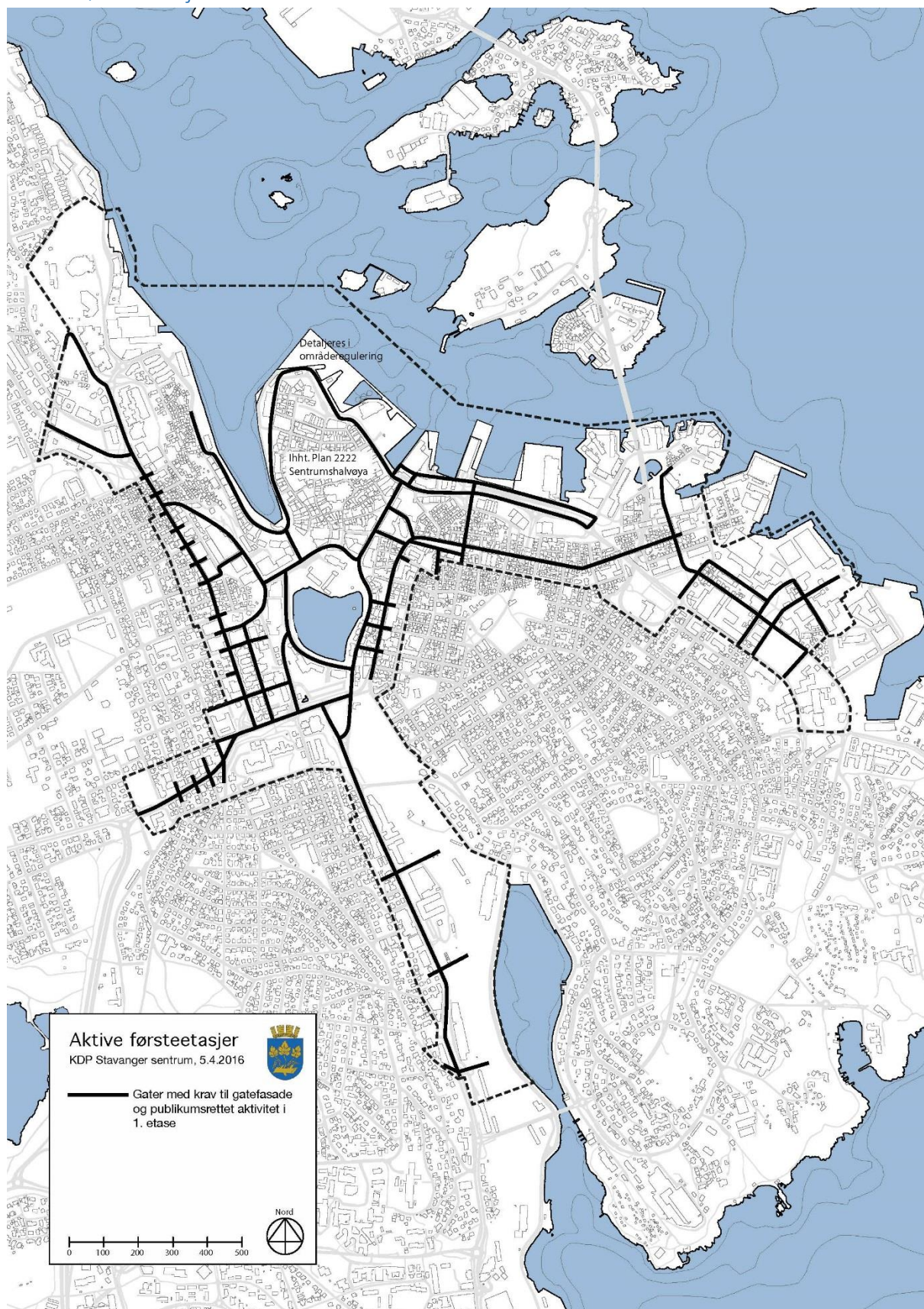
3.6 Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

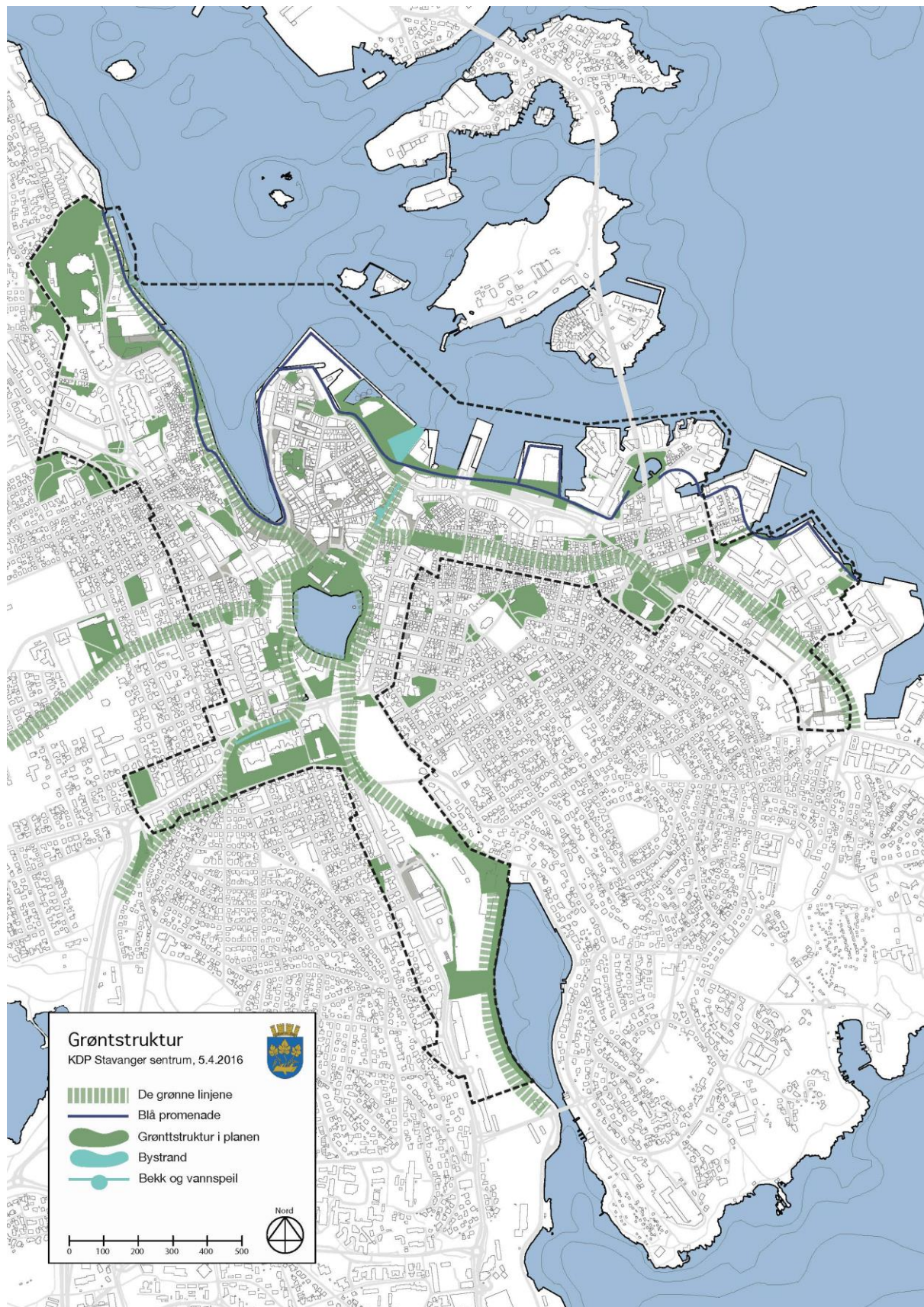
¹² Kommuneplanens hensynssone med krav om tilrettelegging for vannbåren varme i hensynssone tatt ut av kartet, men tilsvarende krav inngår § 1.14.

Temakart

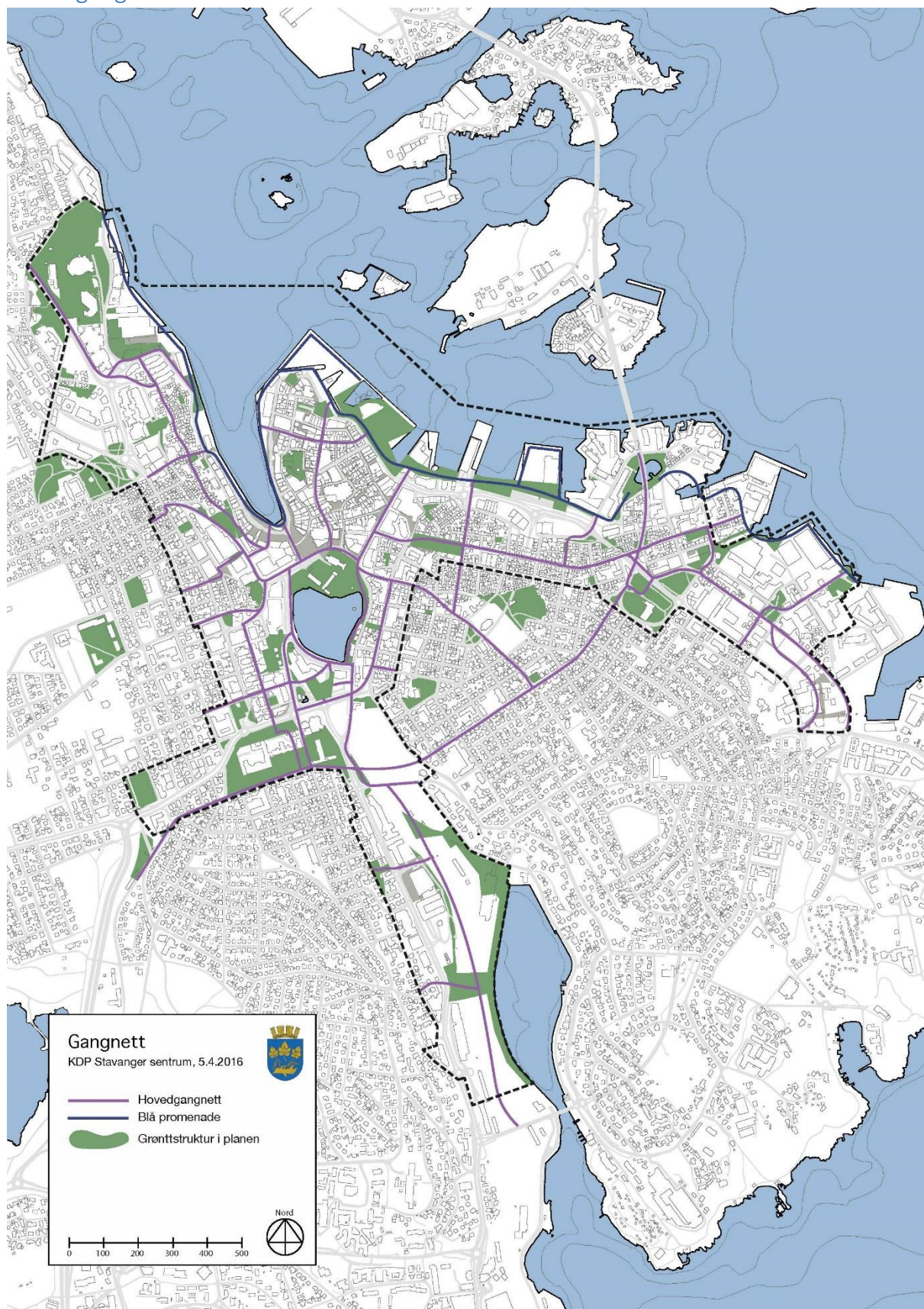
Aktive førsteetasjer



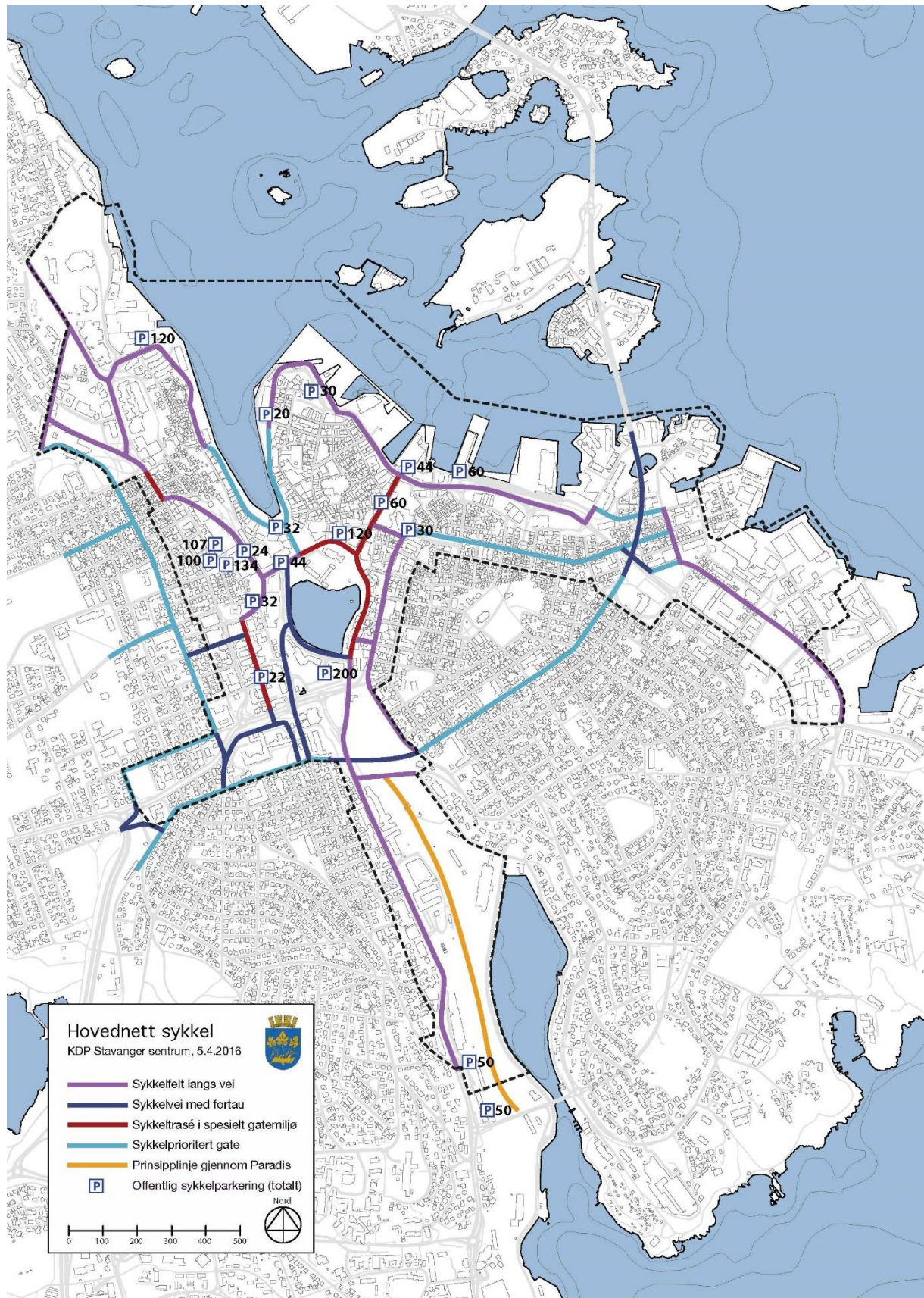
Grønnstruktur



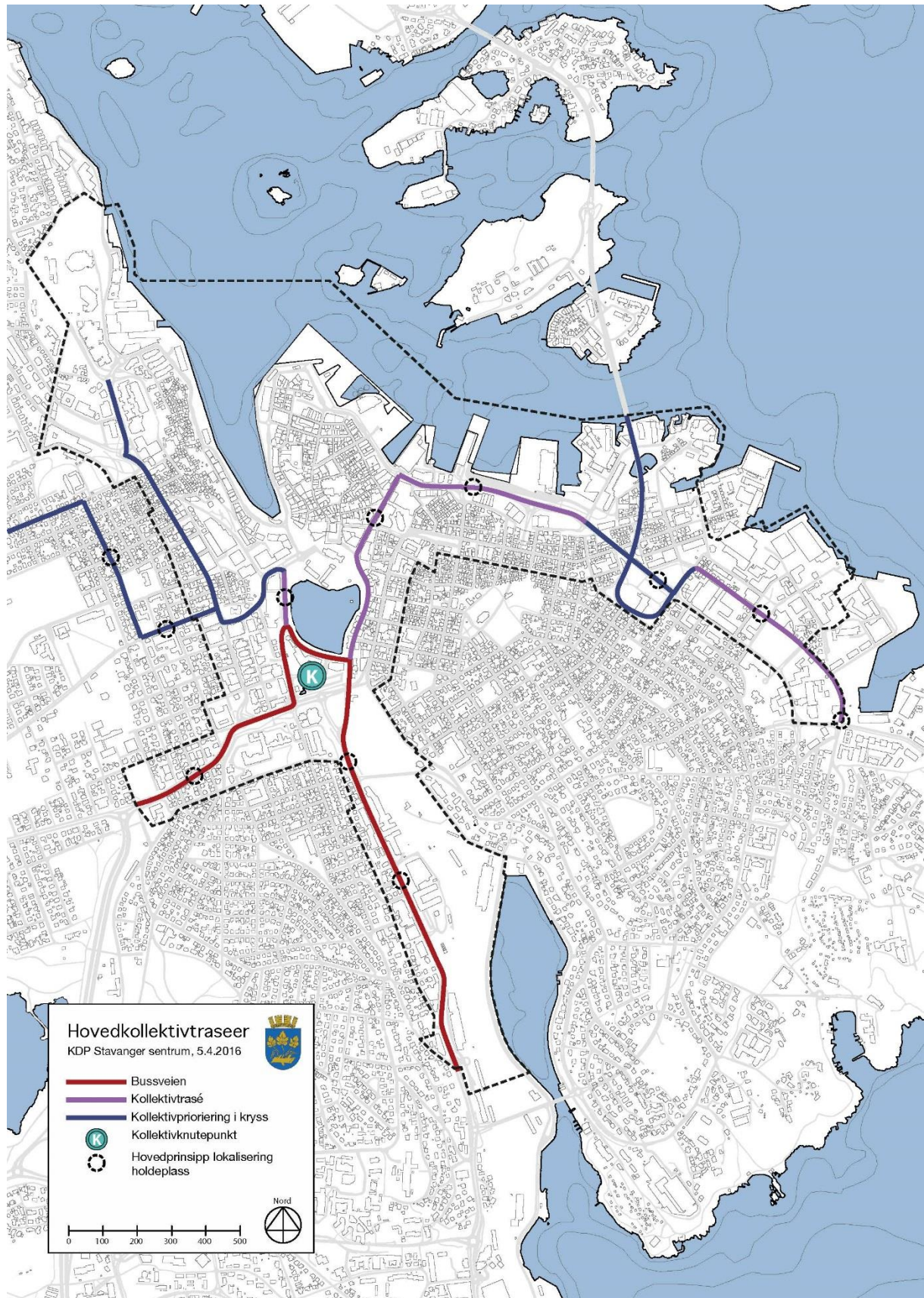
Hovedgangnett



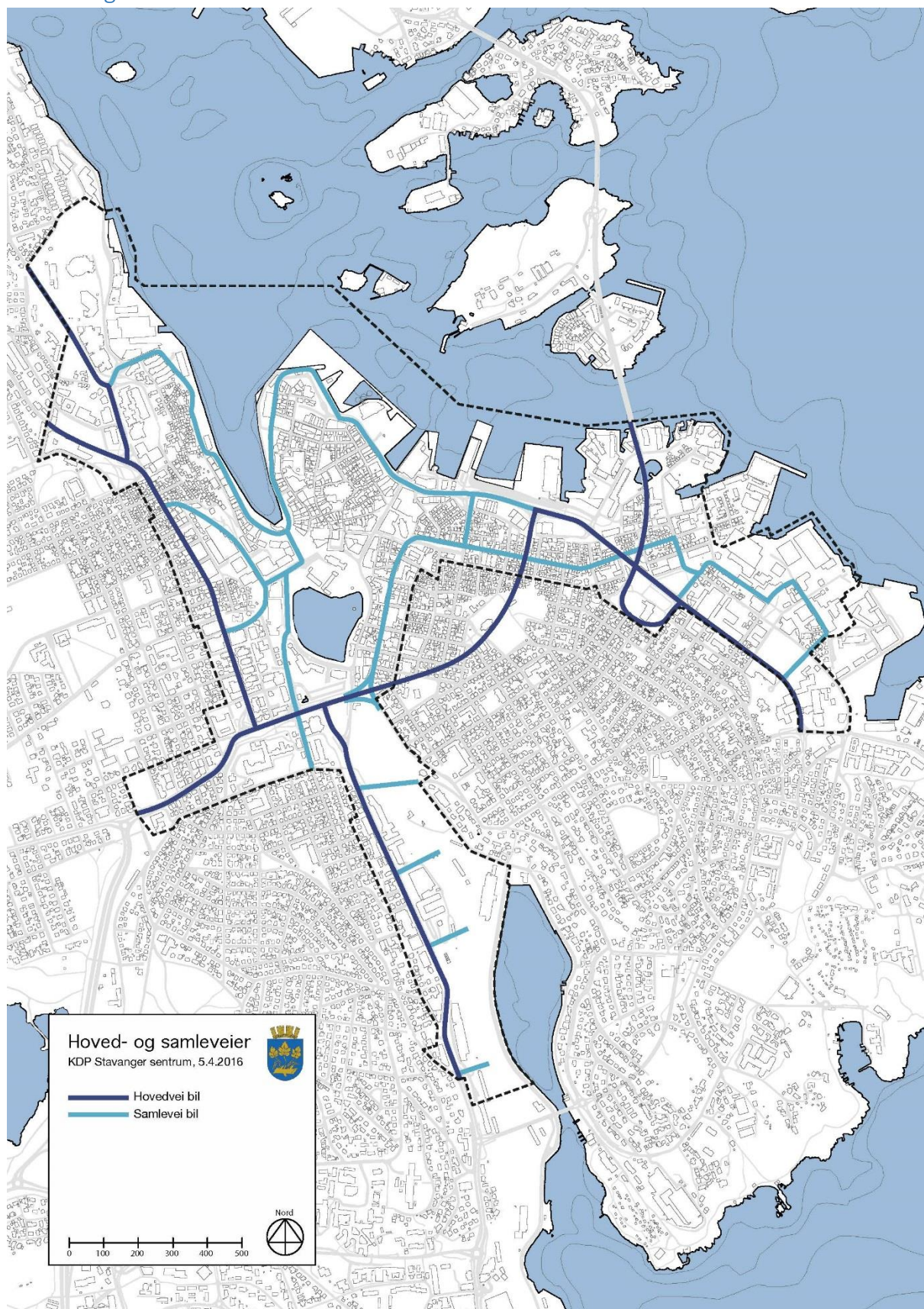
Hovedsykkelnett



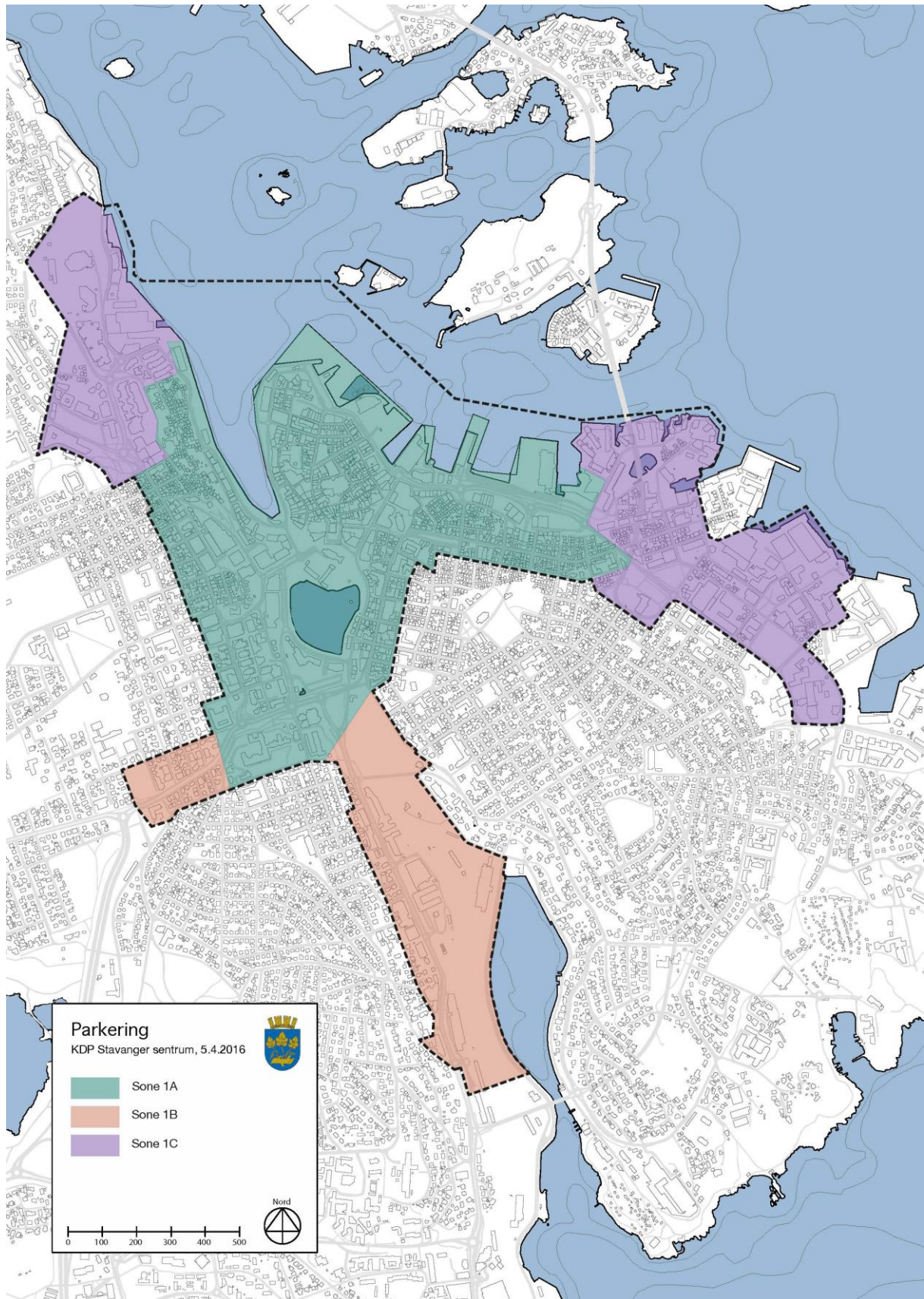
Hovedkollektivtraseer



Hoved- og samleveier



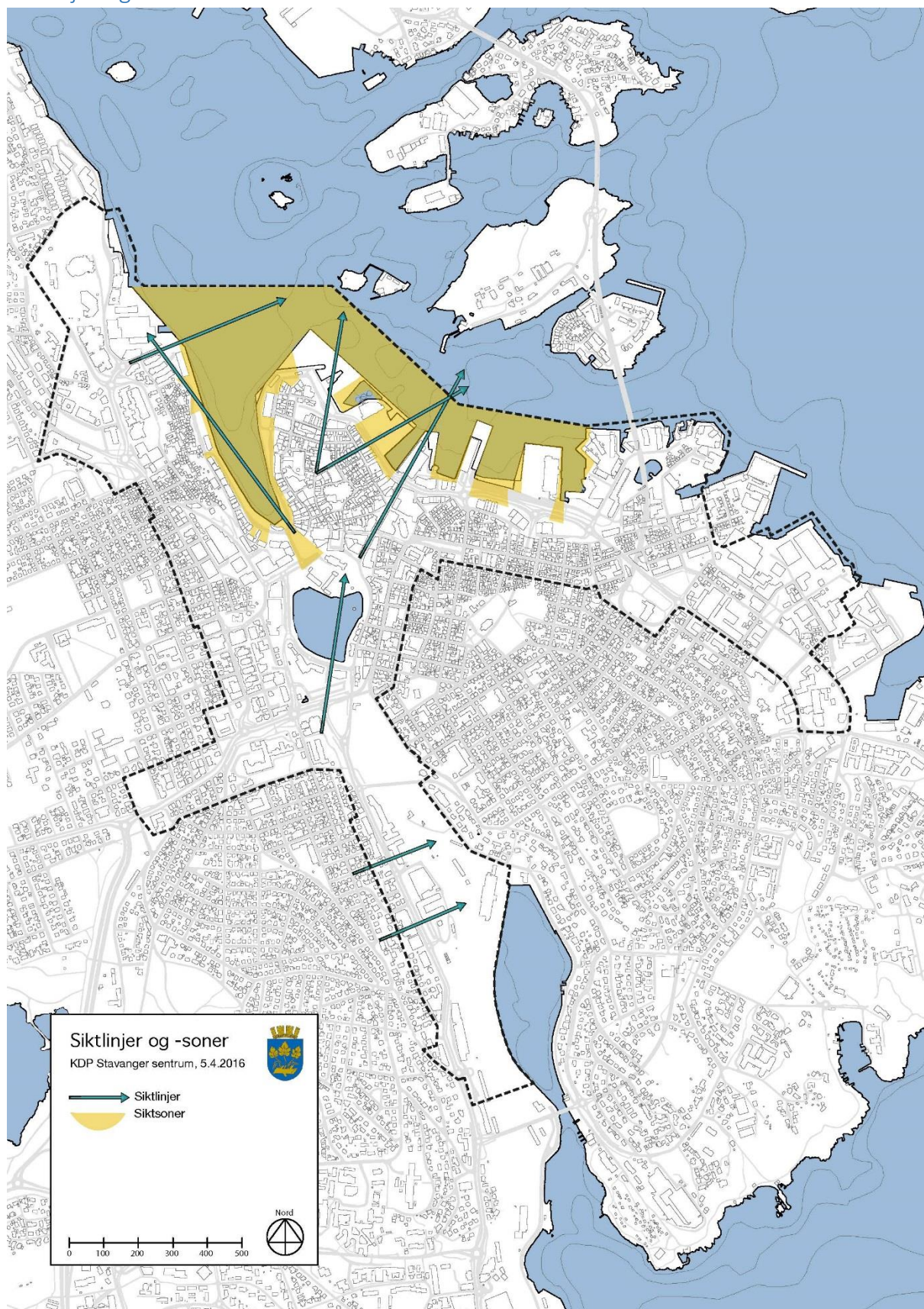
Parkering



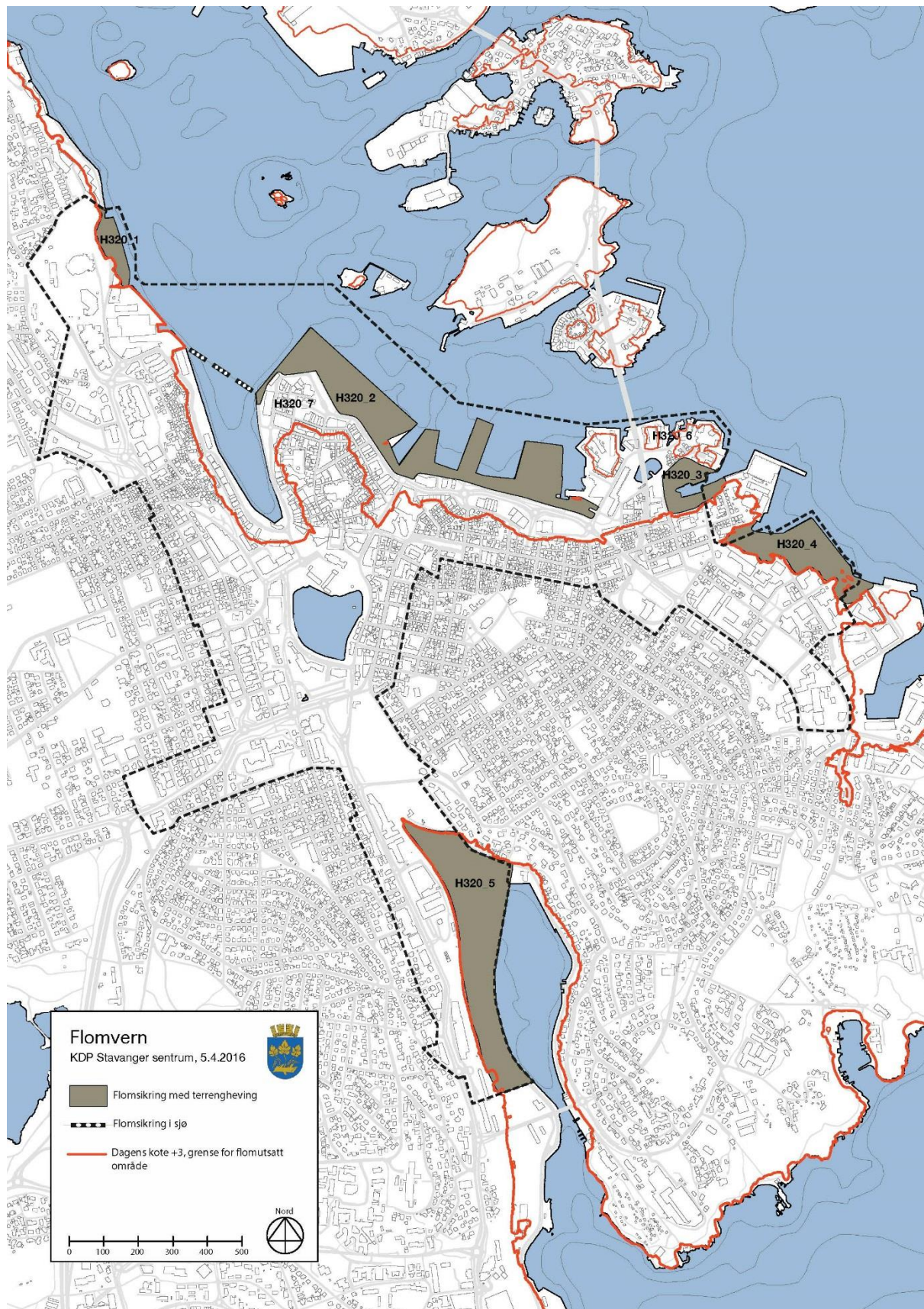
Vareleveranse



Siktlinjer og soner



Flomvern



Arkeologiske forundersøkelser

