Planbestemmelser og temakart for tilleggshøring av endringer

Kommunedelplan for Stavanger sentrum

STAVANGER KOMMUNE

Høringsversjon 2.februar 2018

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
Flomsikring 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 [Korrigert kfr. vedtak]:

- For A1-A4 skal kommunen utarbeide felles planprogram for området som innenfor kommunedelplanens rammer vurderer alternative byformingsløsninger for bebyggelse, havnepark, flomvern og byliv. Planprogrammet skal fastsette felles utviklingsstrategi, offentlig program, hovedløsninger for transport- og logistikk (land og sjø), hovedprinsipper for utforming av gjennomgående byrom/parkdrag (G1, G3 og G4) inkludert eventuelt ny trase for Blå promenade, samlet behov for utfyllinger i sjø og behovet for gjennomføring av alternativsvurdering / arkitektkonkurranse. I A1-A3 kan planprogrammets rammer følges opp med detaljreguleringer og skal minimum omfatte enten A1, A2 eller A3. For A4 skal det gjennomføres arkitektkonkurranse for konkretisering av utbyggingsrammene i kommunedelplanen og eventuell ny trase for Blå promenade skal fastlegges.
- Reguleringsplan i bestemmelsesområdene i plankartet, skal minimum omfatte hele bestemmelsesområdet.
- For regulering av gateløpene Klubbgata, 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.

Verdifull vegetasjon og trær skal sikres og dette dokumenteres ved regulering.

1.3 Bestemmelser og retningslinjer for utnyttelsesgrad og utarbeiding av reguleringsplan

1.3.1 Bestemmelser om høyhus

Innenfor områdene Stavanger stasjon/St. Olav H1, Paradis stasjon H2 og Badedammen H3 slik de er avgrenset med bestemmelsesgrense vil kommunen kunne vurdere høyhusbygg med mer enn 8 etasjer dersom følgende kvalitetskrav oppfylles i nærområdet:

- Kvaliteten på uterom og byrom med gode solforhold i nærmiljøet styrkes
- Gatemiljøet styrkes og viktige gang- og sykkelforbindelser etableres
- Lokalklimatiske forhold ikke vesentlig forverres
- Viktige siktlinjer og tilpasninger til bebyggelsesstruktur ivaretas
- Det gjennomføres arkitektkonkurranse i tråd med kvalitetskravene over

Detaljregulering av bebyggelse over 8 etasjer andre steder i planområdet tillates ikke. Endelig høyde skal fastsettes i reguleringsplan.

Spesielt for bestemmelsesområdet knutepunktet (H1) gjelder i tillegg følgende:

- Stavanger stasjons vestre del E5a inntil kote 49, dersom øvrige krav i bestemmelser til område E5 er ivaretatt.
- St. Svithuns gate 1 inntil kote 49 dersom uteromskvaliteter i G32 og forbindelse i hovedgangnett i St. Svithuns gate til Stavanger stasjon styrkes.
- St. Svithuns gate 5 inntil kote 72 dersom uteromskvaliteter i G28 styrkes og høyde trappes ned mot St. Olavs gate, samt at solforhold på G33 ikke forverres.
- Knut Holms gate 8 [korrigert kfr. vedtak] nytt høyhus som ikke avviker i vesentlig grad fra eksisterende byggehøyder i kvartalet.

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- 220
60	120--240
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 eksplisitt utnyttelsesgrad %-BRA. Angitt utnyttelse forutsetter at øvrige kvalitetskrav oppfylles.

[Korrigert kfr. vedtak] Langs Lagårdsveien og i Paradis bør ny bebyggelse ha høyeste utnyttelse jamfør glideskala.

1.4 Bestemmelser og retningslinjer for boligstørrelser

Kommuneplanens retningslinjer gjelder. Kommuneplanens retningslinje nr. 3 erstattes av følgende bestemmelse:

I reguleringsplaner med bolig skal minimum 50% av boligene [korrigert kfr. vedtak] ha minimum 3 rom.

1.5 Bestemmelser og retningslinjer om lokalisering av virksomheter

Kommuneplanens retningslinjer gjelder.

1.6 Bestemmelser om hensyn til samfunnssikkerhet

Kommuneplanens bestemmelser om samfunnssikkerhet gjelder, men innenfor hensynsonene 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:

Infrastruktur

- Utbygging langs kollektivtrase for *Bussveien* kan ikke skje før kollektivtraseens byggegrenser er tilstrekkelig[1] avklart.
- Når Kongsgata stenges for biltrafikk, kan det etableres ny avkjøringsrampe fra fv. 509, Bergelandsbrua til Birkelandsgaten.
- Klubbgata og Kongsgata skal stenges for biltrafikk når Bussveien åpnes for trafikk.
- Det kan ikke etableres boliger i E17 før skolekrets er endret fra Våland til Storhaug bydel.

Østre Havn

- A1 og A2 kan ikke bygges ut før fergedrift 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 sikret avviklet, samt at bussgate i Klubbgata er etablert. Parkeringsanlegg på Jorenholmen kan ikke stenges og rives før nytt parkeringsanlegg i A2 er åpnet.
- Dersom drivstoffanlegget på Jorenholmen med tilhørende infrastruktur skal rives og flyttes kan ikke dette skje før framtidig anlegg i forsvarlig nærhet til Fiskepiren er sikret.

Holmen

- Før utfylling i sjø innenfor A4 kan igangsettes, må utdypningstiltak ved Plentinggrunnen 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.
- Dersom omforming av C11 utløser behov for flytting av Ungdom og Fritids tjenestetilbud skal kommunen fremskaffe erstatningslokaler [Korrigert kfr. vedtak] på eller i nærheten av Nytorget som sikrer kontinuerlig drift av tilbudet.

Bjergsted

- Reguleringsplan for ny cruisekai må omfatte adkomst til hoved- eller samleveinett. Før kaien etableres skal det foreligge avtale med kommunen som regulerer omfang av bruk av Skagenkaien til cruiseanløp.

For utbygging i bestemmelsesområdene skal grønnstrukturarealer i tabell 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Omfang og rekkevidde av rekkefølgekravene og avklaring av kostnadsbærere skal konkretiseres i reguleringsplan og skal stå i rimelig forhold til utbyggingsomfanget i bestemmelsesområdet.

[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.

Tabell 2: Rekkefølgekrav grønnstruktur

	A1	A2	A3	A4	A7a/b	B3	St.Olav	B11	C1, C3, C7	C11	E3-4	E5	E6-8	E9-14	E17
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					
G28							X								
G33							X								

1.9 Bestemmelse om universell utforming

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret[2].

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. Minimum 40 % av arealet skal være på bakkenivå. 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. For boligprosjekter skal kravet om kvartalslek i kommuneplanen dekkes innenfor arealer definert som *byrom med lek* som med henblikk på funksjoner og utforming er tilpasset den bymessige situasjonen og kulturminneverdier. Byrom med lek er lokalisert i følgende

[2] Krav til hovedgangnett, se §2.8.

områder: G1, G2, G4, innenfor A4a, G5, G6, G10, G14, G15, G16, G17, G18, G19, G20, G21, G22, G23, G24, G25, G26, G28, G29, G30, G31, G32, G35 (over havneringen), G27 Nytorget, G40 Arneageren, G39 Domkirkeplassen/Torget. Boligprosjekter kan gjennom regulering eller byggesak bli pålagt opparbeiding eller forbedring av kvartalslekområdene 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

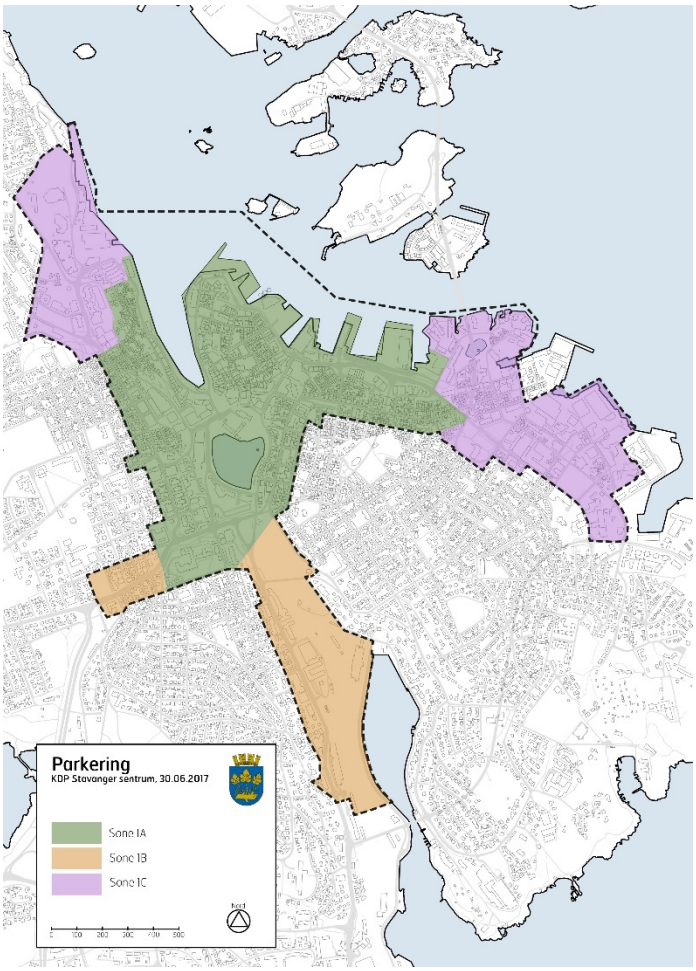
1.12.1 Bestemmelser for parkering

Kommuneplanens parkeringsbestemmelser inkludert krav til HC og EL 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. Bakkeparkering tillates ikke.

Tabell 3: Krav til bilparkering

Sone, jf. figur 1	**Bilparkering pr 100 m2 BRA næring/tjenesteyting**	**Bilparkering pr. boenhet inkludert gjesteparkering**
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:

- Fiskepiren inntil 800 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. Langsiktige konsekvenser av boligetablering for aktive havneområder skal utredes særskilt ved regulering der det etableres nye boliger nærmere enn 50 m fra kailinje.

1.14 Bestemmelser og retningslinjer om miljøprofil ved nybygg

1.14.1 Bestemmelser 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.

[Korrigert kfr. vedtak] Detaljreguleringsplaner i sentrum skal legge til rette for energieffektive bygg med innslag beplantning (grønne bygg). Materialvalg på fasade skal fortrinnsvis være tre.

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 bestemmelsesområder[3].

Tillegg til kulturminneplanens objektliste[4]:

- Sandvigå 9 Stavanger katedralskole Bjergsted på gnr/bnr 59/1988
- 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.
- Jugendmuren på Nytorget
- Banevigsgata 5 og 7 på gnr/bnr 52/61 og 52/59
- Nedre Banegate 41 på gnr/bnr 52/196
- Harald Hårfagres gt. 2A og 4 på gnr/bnr 52/125
- Harald Hårfagres gt. 8 på gnr/bnr 52/126
- Pedersgata 93-95 på gnr/bnr 52/365
- Administrasjonsbygg og mathall i Ryfylkegata 13 på 52/456
- Ryfylkegata 22 på gnr/bnr 52/461
- Nordøstre del av Støperigata 38
- Kvitsøygata 10 på gnr/bnr 53/805
- Ryfylkegata 30 og fasaden av Kvitsøygata 15 på gnr/bnr 53/632
- Harald Hårfagres gate 15 på gnr/bnr 52/129

[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 og pumpehus ved Magasin Blå.

- Øvre Banegate 43 på gnr/bnr 52/632
- Harald Hårfagresgate 8 på gnr/bnr 52/126
- Pedersgata 109 på gnr/bnr 52/380

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:

- 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 grønnstruktur konkretiseres på reguleringsnivå. Underformålet fritidsbebyggelse tillates aldri. ISPS sikkerhetsgjerder tillates i områder med kombinert samferdselsformål og ikke i sentrumsformålet.

Krav til funksjonsblanding

Retningslinjer:

Kvartaler i planområdet bør ha minimum 20% bolig og minimum 20 % næring.

[Korrigert kfr. vedtak] Interne kantiner i næringsbygg og offentlige bygg tillates ikke.

Formålsbegrensninger i enkeltområder

I kombinerte områder mellom Lagårdsveien og jernbanen er det ikke tillatt med boligformål.

b. Bebyggelse langs gater med krav om aktive førsteetasjer

For gater definert som *gater med aktive førsteetasjer* i temakart skal ny bebyggelse som hovedregel trekkes ut til innerkant av fortau. Aktive førsteetasjer mot gater og parker skal ha høy transparens med publikumsrettede funksjoner. Kun publikumsrettet næring og tjenesteyting tillates i førsteetasjen. Hotellværelser og parkering tillates ikke i førsteetasjen.

[Korrigert kfr. vedtak] Det stilles ikke krav til aktive førsteetasjer ved store offentlige programmer langs Lagårdsveien.

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 detaljhandelsareal[5]

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 velges til sluttbehandling):

- 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 faseadelengde mot sidegater som inngår i temakart aktive førsteetasjer kan medregnes.
- Madlaveien: Det kan samlet reguleres inntil [alt A: 2500] / [alt B: 5000] m2 BRA detaljhandelareal i 1 etasje. I prosjekter kan det reguleres detaljhandelsareal tilsvarende 15 x fasadelengde mot Madlaveien. Del av faseadelengde 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 detaljhandelareal 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 grunnlaget. Ved regulering og søknader om tiltak kan kommunen kreve dokumentasjon[6] 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 m^2 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

[5] Beregningsdefinisjon for detaljhandelsareal i kommuneplanen gjelder uendret.
[6] Oppsett med kommuneplanens beregningsdefinisjon kreves.

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

f. Byggegrense mot kai

I alle områder som grenser til offentlig kai det etableres minimum 10 m byggegrense fra kaifront for å sikre mot pårenning fra skipstrafikk og etablere god tilgjengelighet til uterom langs sjøkanten.

2. Bestemmelser for planens bestemmelsesområder

a. Område A Havnefronten

A1-A4 Bekhuskaien, Fiskepiren, Jorenholmen og Holmen

Reguleringsplan skal konkretisere rammer gitt i felles planprogram for områdene. Bygningsvolumer skal være oppbrutte og sikre kontakt mellom sjø, indre gateløp, Oljemuseet og sjøhusrekkene. Førsteetasjer skal være publikumsrettede og aktiviserende mot gateløp og parkarealer. Høyder for kombinert bebyggelse skal variere mellom 3-6 etasjer. Maks kotehøyde lik 22. Ved etablering av større offentlige programmer kan det reguleres større bygningsvolumer med høyder over kote 22 dersom det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming og attraktive uterom.

I områdene A3 og A4 skal prioriterte siktlinjer kfr. temakart sikres i regulering.

I tillegg gjelder følgende:

I A1a kan eksisterende bebyggelse i området rives, unntatt Bekhuset der bevaring opprettholdes. For bebyggelse omfattet av bestemmelsesområde for høyhus H2 kan det aksepteres varierende høyder opp til 9 etasjer, og maksimal kotehøyde på 29. Området skal ha høyre-av/høyre-på-adkomst fra Verksalmenningen.

I A2a kan eksisterende bebyggelse rives. Logistikkfunksjoner til hurtigbåter, ferge 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. Øvrig bebyggelse kan tillates dersom logistikkfunksjonene er tilfredsstillende løst. Bebyggelsen skal ikke være nærmere enn 10 m fra kaifront mot øst. Det tillates parkeringshus/terminalbygg på inntil 6 etasjer, med maks kotehøyde 26.

I A3 skal [korrigert kfr. vedtak] eksisterende parkeringshus rives. Pumpehuset skal reguleres til bevaring.

I A4a skal det etableres bebyggelse på utfylt areal i sjø. [Korrigert kfr. vedtak] Området skal ha høye krav til varierte fasader og arkitektur med høy kvalitet. Det skal vurderes å etablere kanaler som trekker sjøen inn i bebyggelsesstrukturen.

A7a/A7b Vestre havn
I A7b kan det reguleres nybygg som viderefører eksisterende høyde på Skur 6 og som avtrappes mot G8. Den gamle utenriksterminalen og Skur 6 skal reguleres til bevaring.

b. Område B: Løkkeveien

B4-B9
[Korrigert kfr. vedtak] Fasadene skal være i trekledning og må ta opp i seg tematikk fra den omkringliggende trehusbyen.

B3 Løkkeveien øst

I B3 kan eksisterende bebyggelse rives unntatt hjørnehusene Løkkeveien 65 og 73. Det kan reguleres ny bebyggelse med varierende høyder inntil kote 44 og bebyggelsen skal avtrappes til kote 40 mot Løkkeveien.

B4-B7 Løkkeveien vest

For alle bestemmelsesområdene skal ny bebyggelse skal ha skråtak tilpasset trehusbyen unntatt område B8a.

I B4a kan Løkkeveien 86 (gnr/bnr 58/732) rives og erstattes med nybygg med møne-/gesimshøyde 8,5m/4,7m. Øvrig bebyggelse i bestemmelsesområdet skal bevares/reguleres til bevaring.

I B4b skal Løkkeveien 76 (58/722) bevares, men taket kan erstattes med et påbygg opp til møne-/gesimshøyde 11,5m/5,5m. Tilsvarende byggehøyde tillates på 58/720. Løkkeveien 68 kan rives og erstattes med nybygg inntil møne-/gesimshøyde 11m/5,5m. Øvrig bebyggelse i bestemmelsesområdet skal bevares/reguleres til bevaring.

I B5 kan Løkkeveien 64 (58/710) rives og erstattes med nybygg med møne-/gesimshøyde 9,5/5,5m. Øvrig bebyggelse i bestemmelsesområdet skal bevares/reguleres til bevaring.

I B6 kan Peder Claussøns gate 17a og b rives og erstattes av nybygg med møne-/gesimshøyde 9m/5m mot Peder Claussøns gate og 14,5m/7,5 mot Løkkeveien. Øvrig bebyggelse i bestemmelsesområdet skal bevares/reguleres til bevaring.

I B7 skal Løkkeveien 36 (58/684) bevares, men kan få ny sokkeletasje for næring inntil møne-/gesimshøyde 14,5m/9,5m. Øvrig bebyggelse i bestemmelsesområdet skal bevares/reguleres til bevaring.

B8-B11 Løkkeveien sør

I B8a kan Løkkeveien 28 (58/677) bygges på til kote 43,5.

I B9 kan Løkkeveien 18 (56/1056) og Løkkeveien 14/Prinsensgate 5 (58/1052) rives og erstattes av nybygg med 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.

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. [Korrigert kfr.vedtak] Bygningsvolumene skal brytes opp slik at solforholdene på Nytorget reduseres minst mulig. Overbygning til Bergelandsgt. 10 (gnr/bnr 55/61) tillates.

d. Område E Madlaveien, Lagårdsveien, Stavanger stasjon

E1a-d 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 det oppføres nytt frittstående bygg i fylkeshusets nord-vestre del 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. 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 [Korrigert kfr. vedtak]
Reguleringsplan skal konkretisere området som kollektivknutepunkt med effektiv arealutnyttelse og gode overganger mellom transportmidlene. Næringsbebyggelse som legges til området skal ha høy arbeidsplassintensitet. Tjenesteyting som legges til området skal ha høy besøksintensitet. Maksimal parkeringskapasitet 200 offentlige plasser.

E5a, E5b og E5c skal reguleres samlet. Det skal gjennomføres arkitektkonkurranse som konkretiserer kommunedelplanens rammebetingelser for områdene som grunnlag for regulering og som viser hvordan området visuelt og kommunikasjonsmessig kan koble sammen sentrum, museumshøyden og draget mot Paradis. Reguleringen skal ta stilling utbyggingsfaser for delområdene E5a, b og c.

Det kan reguleres bebyggelse til maksimalt kote 49 i E5a og maksimalt [alternative byggehøyder høres] kote A:37/B:49/C:57 i E5b/E5c. Maksimal utnyttelse %-BRA [alternative utnyttelsesgrader høres] A: 400-450 %/ B: 450-500 % dersom kvalitetskravene i planen kan oppfylles. Omfang av bygningsvolumer kan omfordeles mellom E5a, b og c i reguleringsplan.

Det skal stilles høye krav til arkitekturen med varierte fasader og høy bygningskvalitet. Store sammenhengende bygninger (store baser) tillates ikke. Volumer skal gis en utforming som gir gode uteromskvaliteter i omkringliggende gater og byrom. Høy miljøstandard og blå-grønne løsninger, kfr §1.11, skal vektlegges for bebyggelse og byrom. I E5b/c skal bebyggelsen brytes opp i minimum 3 bygningsvolumer. Prioriterte siktlinjer skal ivaretas. Høyden på bebyggelsen i E5a skal trappes ned og tilpasses Tivolifjellet og småhusbebyggelsen i G23a/b.

Det skal være gode gangforbindelser til det sentrale byrommet G10 fra tilstøtende områder og gater. Det skal etableres en barrierefri og utendørs forbindelse fra G10 til Jernbaneveien. Uteromskvaliteter i G10 skal opparbeides med en bymessig utforming og høy kvalitet.

Kannik prestegård skal reguleres til bevaring eller flyttes.

E6-E14 Lagårdsveien

I E6 kan eksisterende bebyggelse rives og det kan reguleres nybygg inntil kote 35 dersom det etableres siktlinje fra Sigurdsgate mot Storhaug og vestsiden av bebyggelsen mot Våland brytes opp og gis kvaliteter som samspiller med bakenforliggende bebyggelse.

I E7 [alternativ for bestemmelse velges til sluttbehandling]:

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.

I E8 kan eksisterende bebyggelse rives unntatt Lagårdsveien 49 og 55. Lagårdsveien 49 skal reguleres til bevaring. Lagårdsveien 55 skal reguleres til bevaring, unntatt dersom bygningen kommer i konflikt med bussveiens arealbehov.

Eksisterende bebyggelse i 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 E10 og E12 kan det reguleres ny bebyggelse i kvartaler på inntil 5-6 etasjer. I E10 skal eksisterende sveitservilla på gnr/bnr 56/101 reguleres til bevaring eller flyttes.

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

E17 Paradis

Reguleringen (korrifert kfr. vedtak) skal fastsette utbyggingsmønster for E17. Området skal ha hovedadkomst fra fv.44 ved Hillevågstunellen. Sekundær adkomst nord for denne fra fv.44 skal avklares og fastsettes i reguleringen.

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.

Langs gater/veier skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.

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 3 m og sikre adkomstsituasjon og offentlig tilgang langs sjø når sikkerhetsgjerdene er stengt. Nødvendig areal til passasje skal utredes og fastsettes på reguleringsplannivå.

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. Olav V's gate stenges for gjennomkjøring og legges til rette som bussgate fra Jernbaneveien til [alternative bestemmelser høres:]

a. adkomst P-hus St.Olav.
b. adkomst P-hus Jernbanelokket.

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 Madlaveien[7] og Lagårdsveien[8] 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, Klubbgata og Ryfylkegata legges til rette som bussgater. Fv. 447 Verksgata, Verksalmenningen og Havneringen til Haugesundsgata legges til rette med egne kollektivfelt. I Verksalmenningen skal det etableres gateterminal for det regionale ekspressbusstilbudet.

Ved regulering av Klubbgata 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.

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 tosidig fortau eller gangvei, fast dekke og høy kvalitet i materialbruken. 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, i Kirkegata fra Breigata til Nedre Holmegate, og Hospitalsgata fra Laugmannsgata til Klubbgata 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 hovedveinettet

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.

[7] Prinsipp for gatesnitt 30 m.
[8] Prinsipp for gatesnitt 32 m.

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 *sykkelgate med begrenset biltrafikk*. Pedersgata skal planlegges med grønne lommer langs gata. I kryssområder vurderes muligheter for beplantning og mindre oppholdssoner.

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 sykkelnettet

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

Strekninger merket som *sykkelgate med begrenset trafikk* 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. For Bergelandsgata skal kjørebanebredde være 5 m og ikke være tilrettelagt for rutebusstrafikk.

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

2.11 Retningslinje om avkjørsler for kommunale veier

Kommuneplanens retningslinje gjelder uendret.

2.12 Bestemmelser og retningslinjer for grønnstruktur

2.12.1 Generelle bestemmelser for grønnstrukturarealer

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer om grønnstruktur gjelder, men skal tilpasses en bymessig situasjon innenfor planområdet. Der grønnstrukturformålet grenser direkte til offentlig kailinje tillates bruk og tilrettelegging for havneaktivitet som del av formålet.

I områder for grønnstruktur skal det være utstrakt bruk av trær og annen vegetasjon. Vegetasjonen skal sikres gode vekst- og livsbetingelser. Verdifull vegetasjon og eksisterende trær skal bevares, og sikres ved regulering. Oppholdssoner skal sikres gode solforhold. I grønnstrukturarealer som grenser til sjø skal det etableres tilgang til sjøen via nedtrapping/ramper.

2.12.2 Bestemmelser for enkeltområder

Hovedformålet grønnstruktur som vises i plankartet inkluderer alle underformålene. Bruk og nyanserte underformål grønnstruktur skal konkretiseres i reguleringsplan. Områdene G1, G2, G4, G5, G6, G10, G14, G15, G16, G17, G18, G19, G20, G21, G22, G23, G24, G25, G26, G28, G29, G30, G31, G32, G35 (over havneringen), G27 Nytorget, G40 Arneageren, G39 Domkirkeplassen/Torget er byrom med lek og skal inneholde leke- og aktivitetsfunksjoner tilpasset bymessige omgivelser, kfr. § 1.10.

Særskilte føringer for enkeltområder:

- Hovedprinsipper for utforming av G1, G3 G4, G5 og G7 skal konkretiseres i felles planprogram.
- Utforming av G4, G5 og G7 fastlegges i områdeplan. I G4 tillates oppføring av mindre bygningsvolum med funksjoner relatert til parken.
- G10 kfr. kvalitetskrav for bestemmelsesområde E5.
- 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. Innenfor grønnstrukturarealet skal det tilrettelegges adkomst til jernbanearealene for jernbaneteknisk vedlikehold. Adkomsten skal opparbeides med et parkmessig preg.
- 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 møtesteder.
- Ved planlegging av G23 skal Tivolifjellet og grøntområdet ved St. Olav knyttes sammen.
- [Korrigert kfr. vedtak] G24 skal hageanlegget [alternative bestemmelser høres]:
    - reguleres til bevaring
    - reguleres til bevaring og åpnes opp for publikum.
- 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.
- G35 over Havneringen skal sikre gang- og sykkelforbindelser til Kjelvene og Johannesparken.

- G34 over jernbanen mellom Stavanger stasjon og Paradis skal tilrettelegges for gående og syklende og ha vesentlige innslag av trær.
- Eksisterende parkeringsanlegg P-Domkirkeplassen under G39 kan stenges når Klubbgata/Kongsgata stenges for biltrafikk. Anlegget skal brukes til publikumsfunksjoner og serviceanlegg for sentrumsfunksjoner og Domkirken. Innkjørsel mot Hospitalsgata tilpasses bruk av gaten som gågate. Publikumsfunksjoner skal gis prioritet i bruken av anlegget. Aktuelle funksjoner i serviceanlegg er offentlige toaletter med HC-standard, informasjon, bysykler, offentlig sykkelparkering, utlån av utstyr for publikum. Parkering for torgselgere, driftsbiler, omlastning for varelevering, vaktrom, servicerom for sentrumsdrift tillates også i begrensede deler av anlegget.

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-spredt 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.

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 sikres ny sammenhengende terrenghøyde på +2 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 +2 moh i områder som ligger under kote +2 moh. Bebyggelse utenfor nytt flomvern skal sikres mot havnivåstigning slik at bygningsdeler under kote +2 moh. tåler midlertidig oversvømmelse.

Innenfor hensynssone H320_7 skal ny bebyggelse sikres mot havnivåstigning slik at bygningsdeler under kote +2moh. 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 Bekhuskaien, opphører kravene i denne bestemmelsen.

Terrengnivået i flomvernet kan for alle hensynssonene i kortere strekninger brytes opp ned til dagens terrengnivå så lenge åpningene enkelt kan midlertidig stenges ved flom. I reguleringsplaner innenfor hensynssonene skal flomvernløsningen kvalitetssikres med tanke på bølgepåslagsvirkninger.

Faresone flomveier for store nedbørsmengder

Innenfor hensynssone H320_8 kan det ikke gjennomføres tiltak som vil hindre flomveiens funksjon. Eksisterende åpne løsninger for overvannshåndtering skal bevares, og åpning av lukkede anlegg skal utredes ved nye tiltak/regulering.

3.2 Bestemmelser for hensynssone infrastrukturkrav[9]

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. Flomverntiltaket kan eventuelt erstattes av alternativ flomvernløsning integrert i kaiflater langs Vågen.

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

Kommuneplanens retningslinjer gjelder uendret. I tillegg gjelder:

Ved regulering og nye tiltak innenfor hensynssonene H540_1-6 bør det gjøres tiltak for å styrke kvaliteten på de grønne sammenhengene i byen. Det bør legges legges vekt på å både etablere og bevare vegetasjon/trær og skape gode oppholdssoner.

Ved regulering og nye tiltak innenfor hensynssonen H540_7 bør det legges til rette for en sammenhengende rekreativ forbindelse langs sjø. Ved konkretisering av forbindelsen bør det legges vekt på å bevare og etablere oppholdssoner, vegetasjon, sitteplasser, offentlig kunst og aktivitettilbud (bading, fisking mm) som fremmer fysisk kontakt med vannet. Brygger og pirer bør være tilgjengelige og inviterende. Tilretteleggingen bør skje i aktivt samspill med og ikke forhindre aktiv havnedrift.

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 Bekhuskaien skal det utarbeides felles planprogram i tråd med §1.1. Detaljreguleringsplaner kan fritas for felles planleggingskrav dersom de følger rammene og løsningene gitt i felles planprogram.

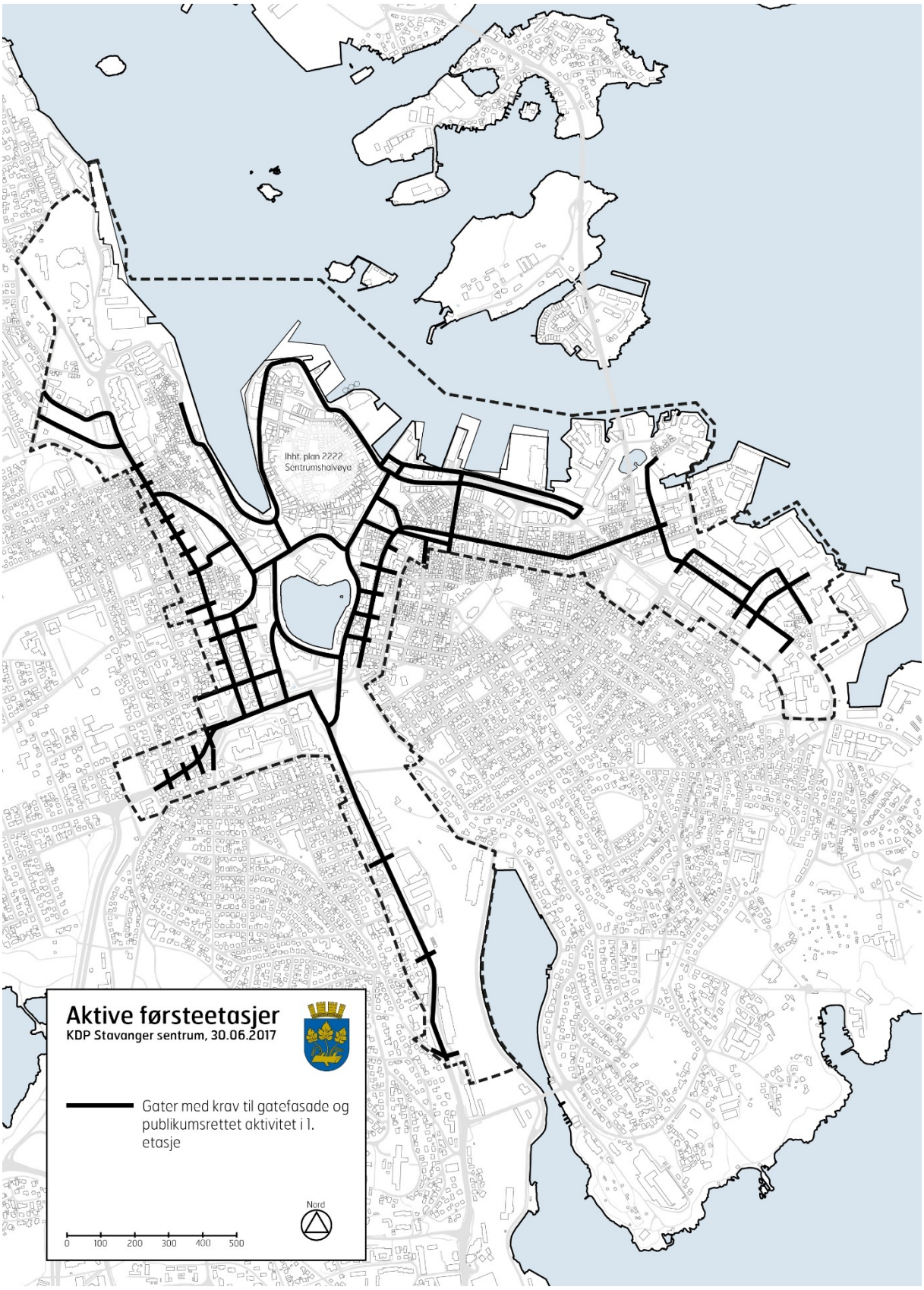
3.6 Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret unntatt for 3.6.3 pkt. 10 der siste setning om unntaksmulighet for lysrørskilt utgår.

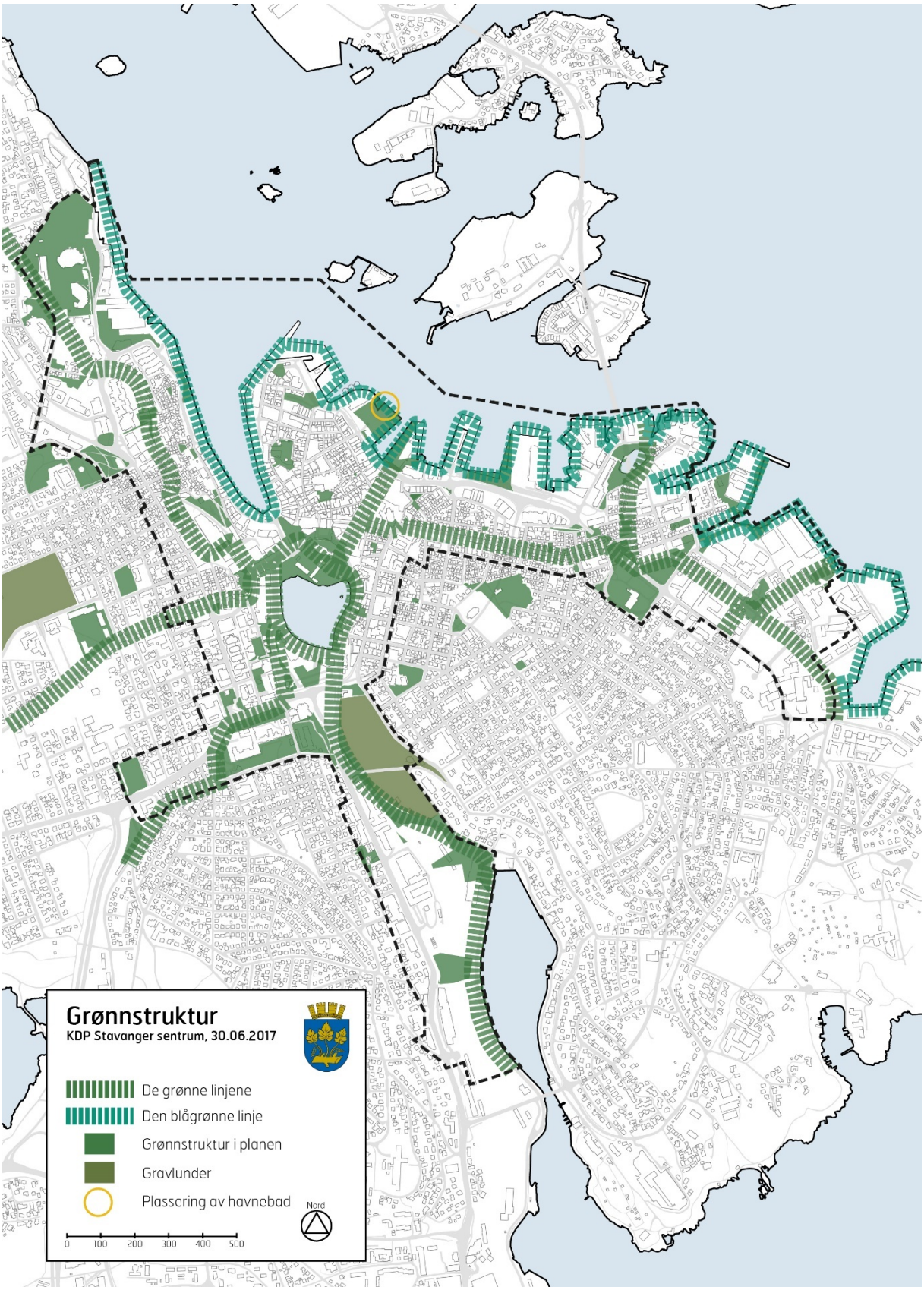
[9] Kommuneplanens hensynssone med krav om tilrettelegging for vannbåren varme i hensynssone tatt ut av kartet, men tilsvarende krav inngår § 1.14.

Temakart

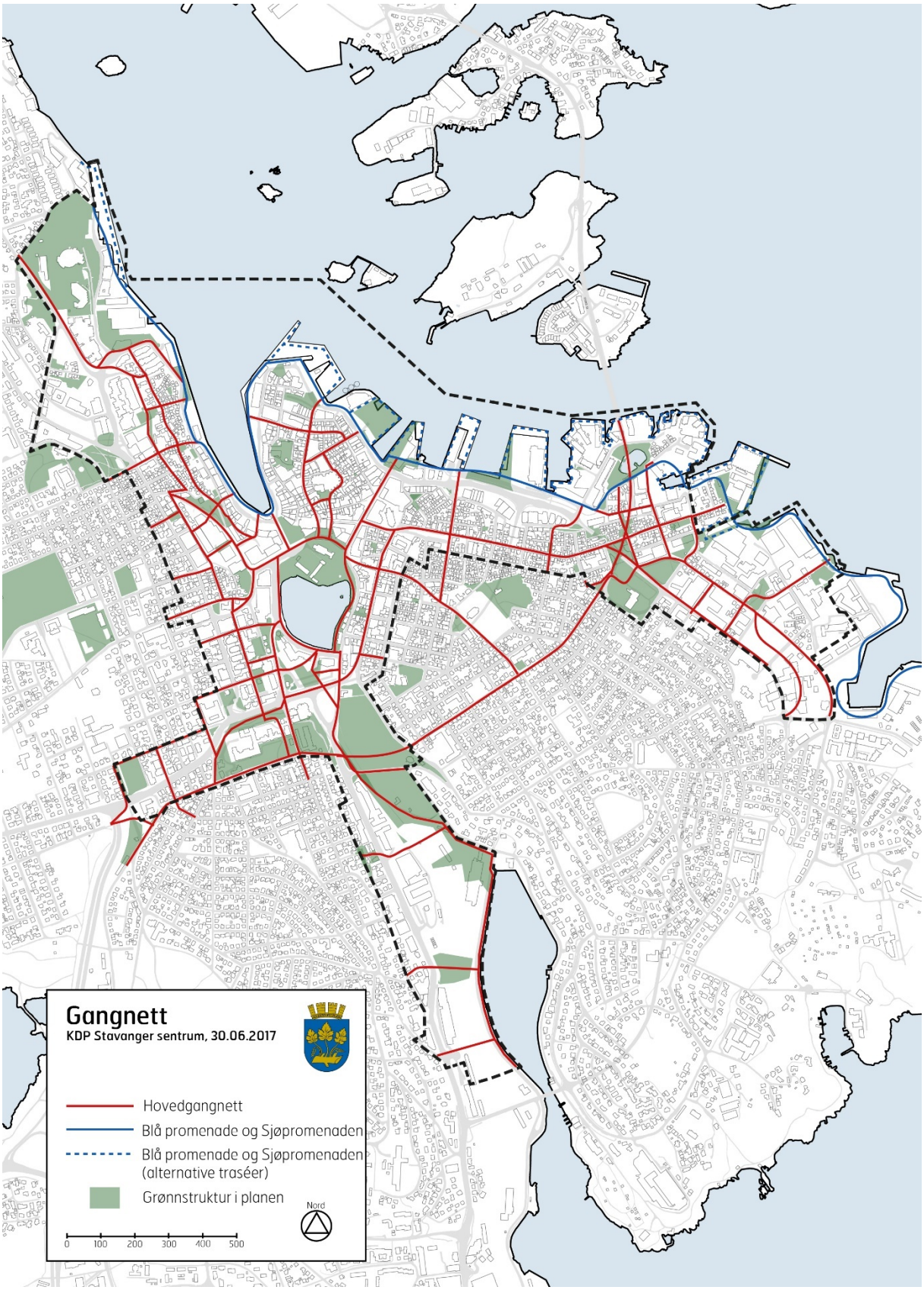
Aktive førsteetasjer



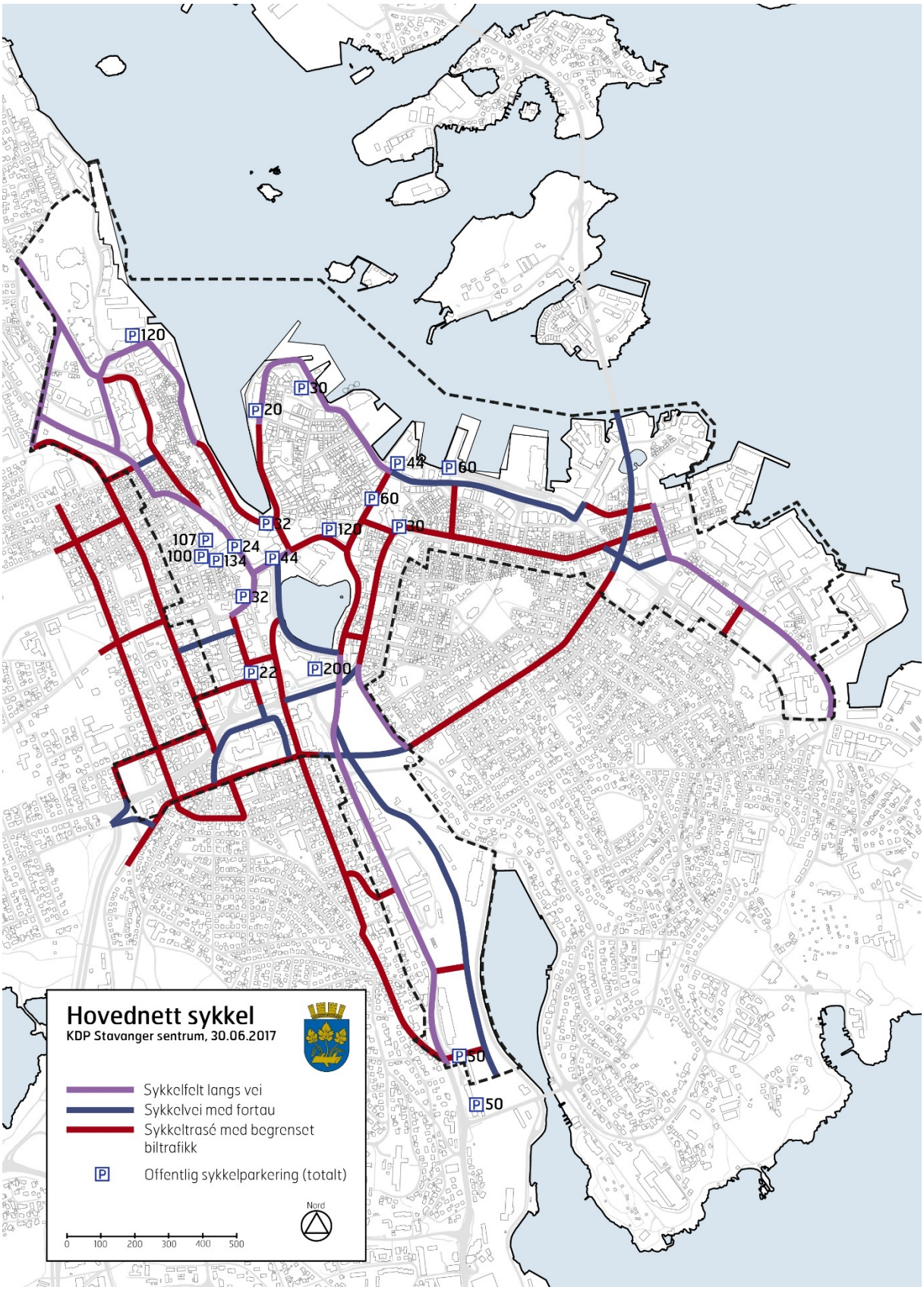
Grønnstruktur



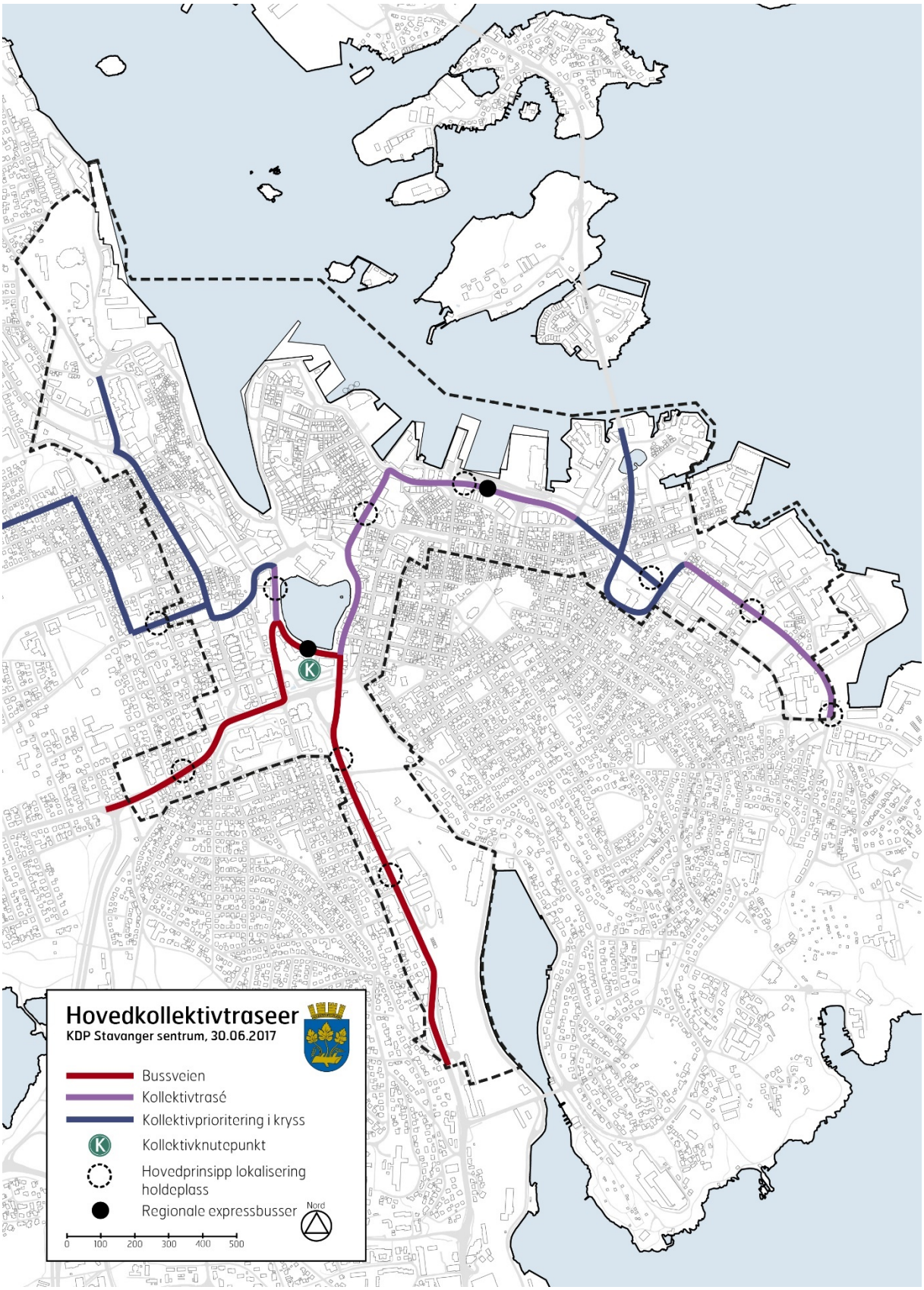
Hovedgangnett



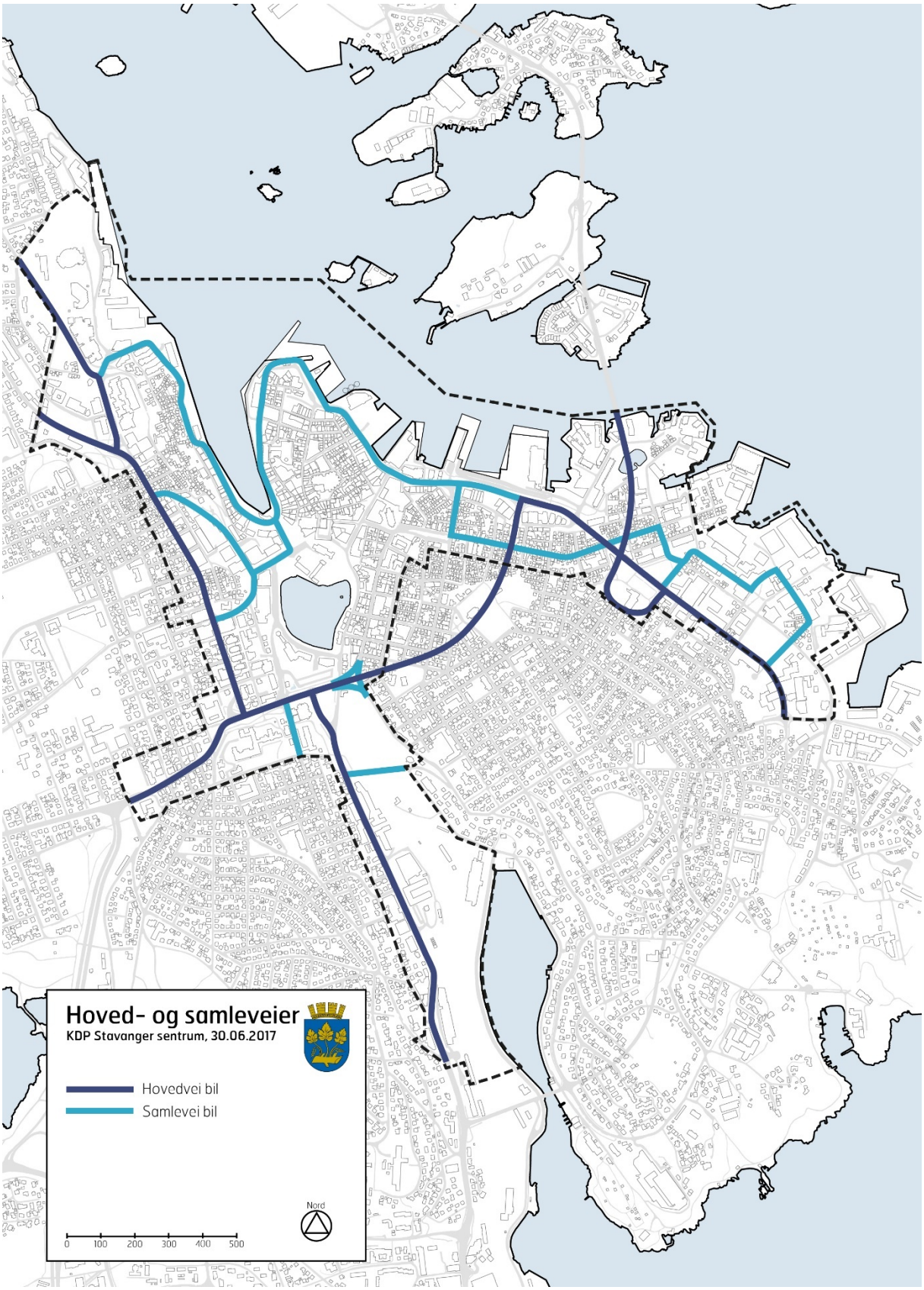
Hovedsykkelnett



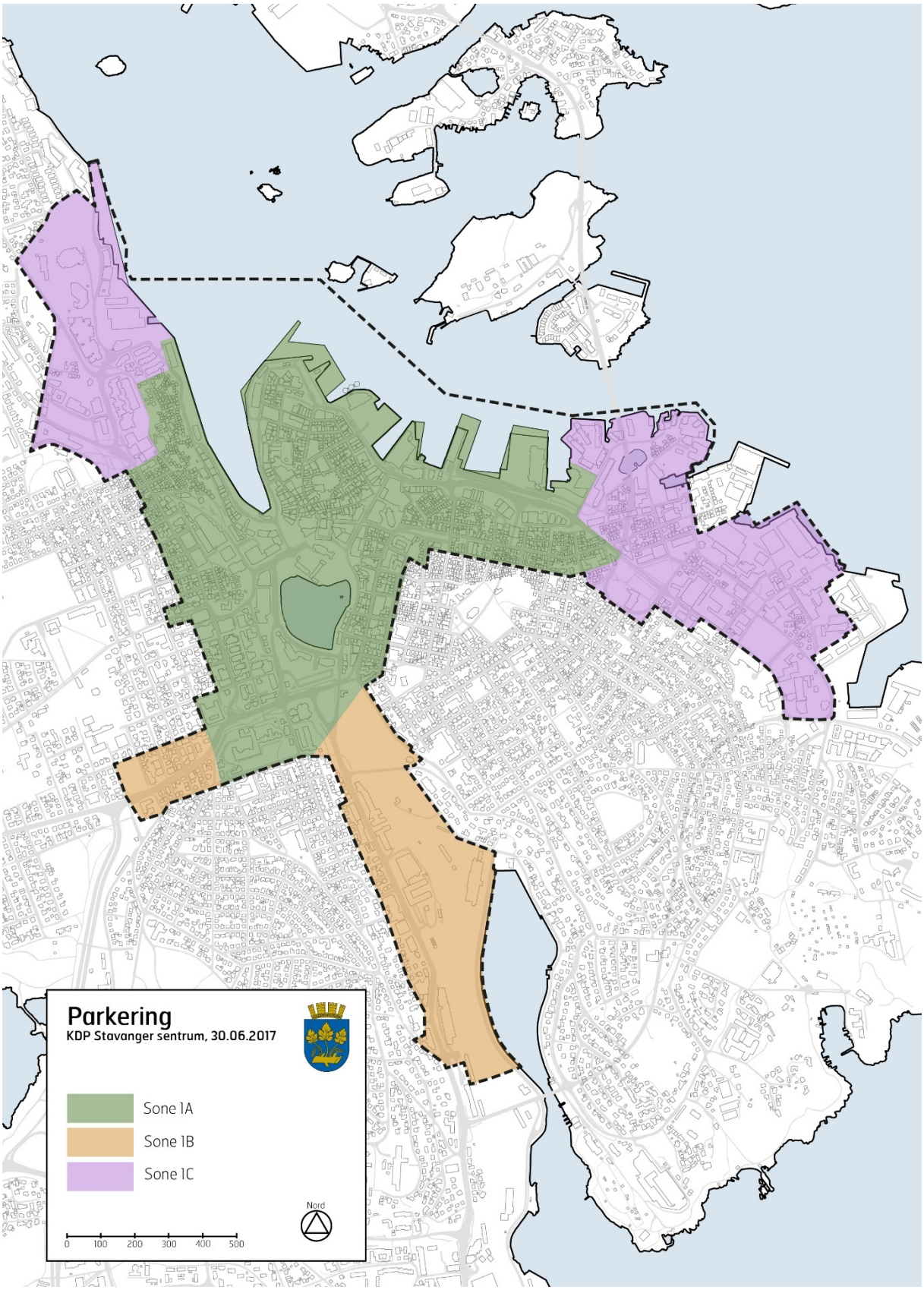
Hovedkollektivtraseer



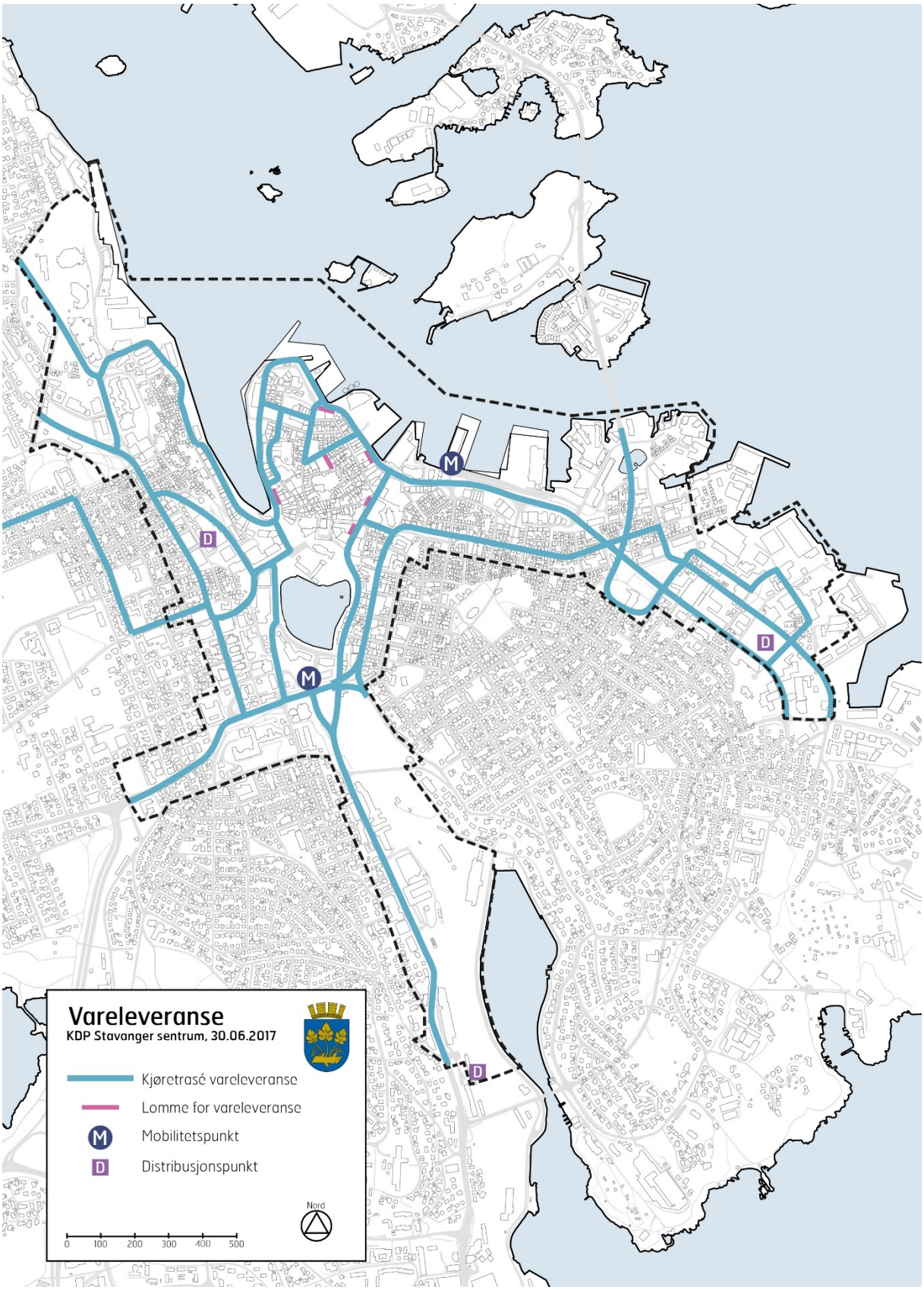
Hoved- og samleveier



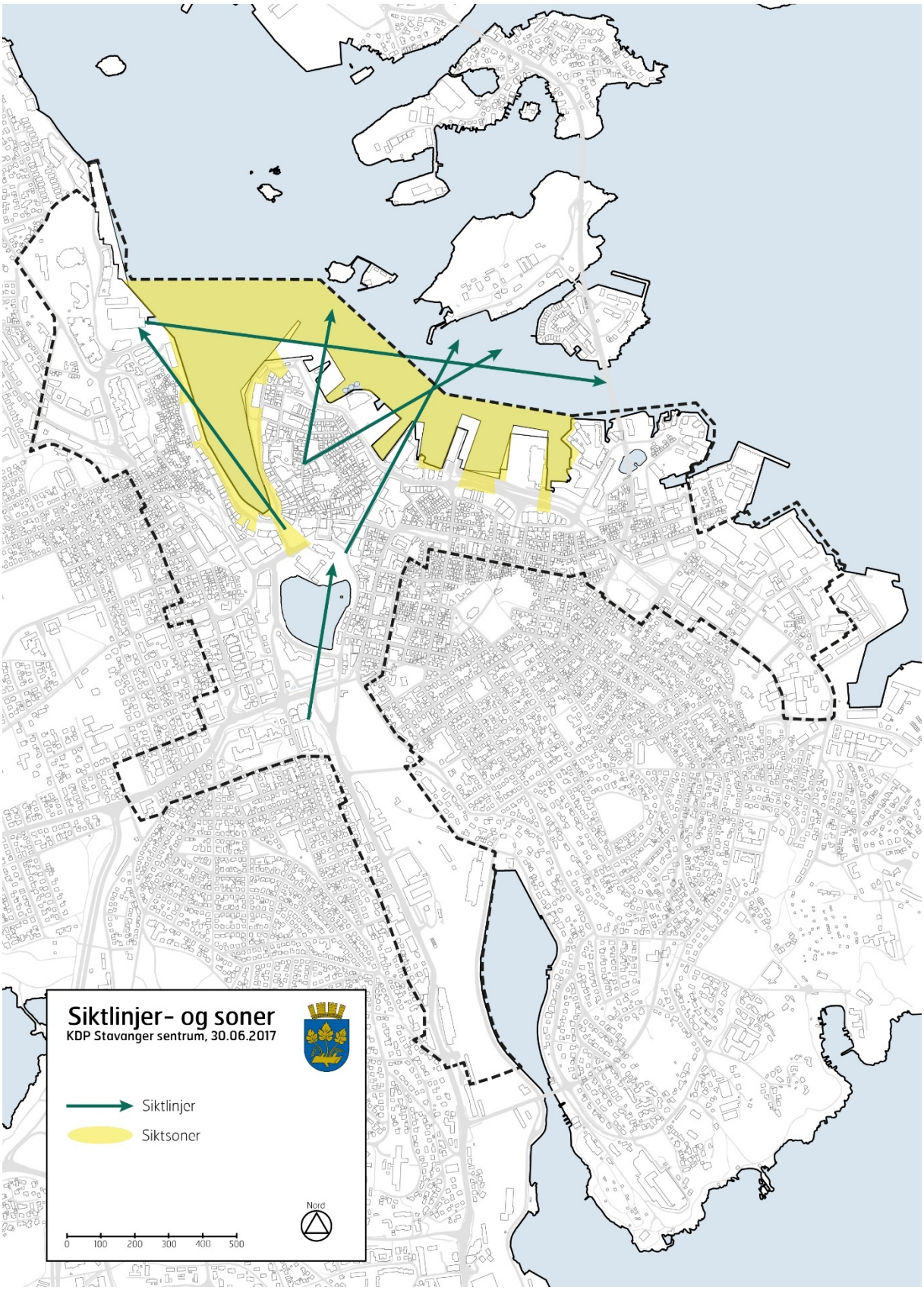
Parkering


Parkering
KDP Stavanger sentrum, 30.06.2017
Sone 1A
Sone 1B
Sone 1C
Nord
0
100
200
300
400
500

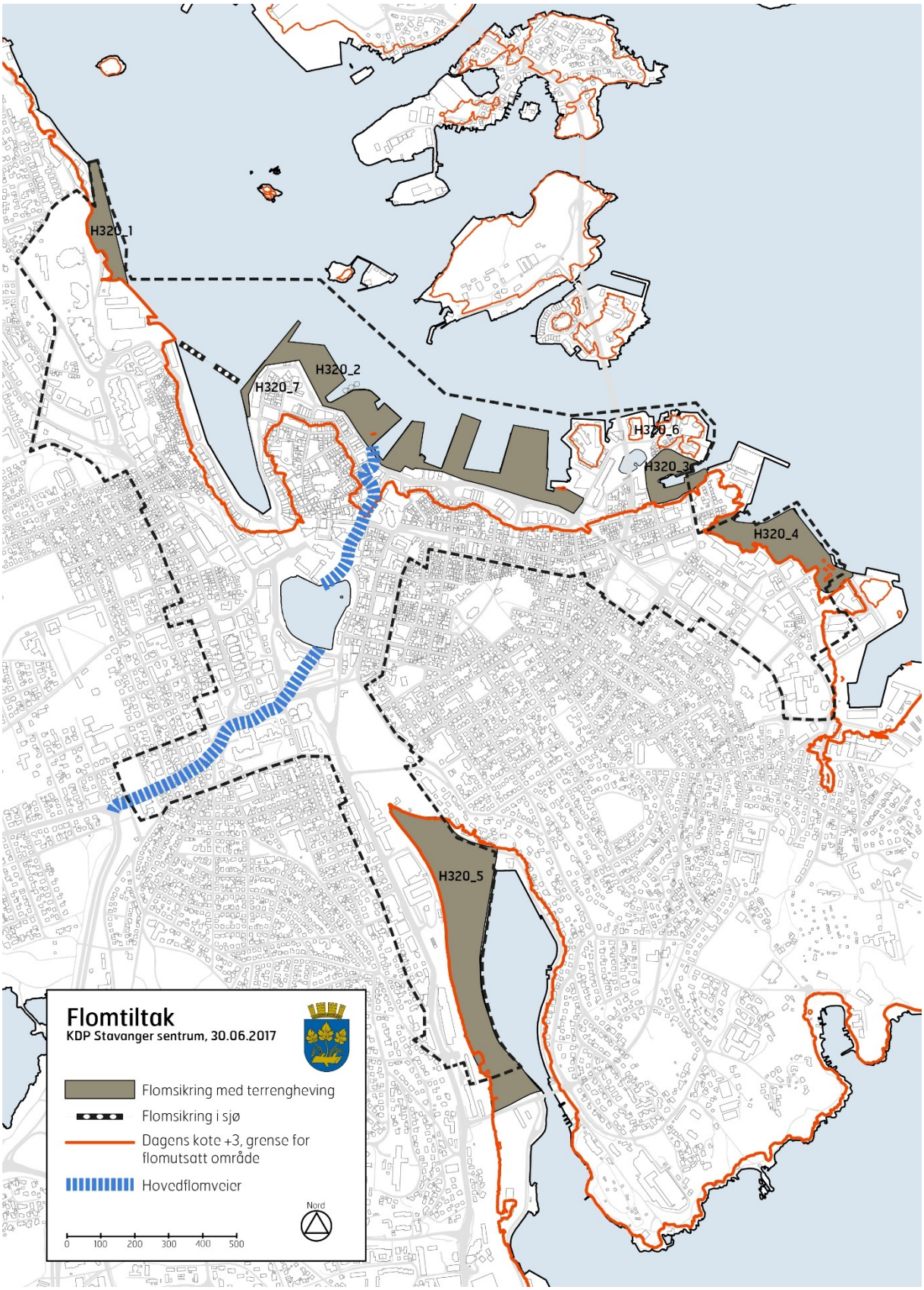
Vareleveranse



Siktlinjer og soner



Flomsikring



Arkeologiske forundersøkelser