



Bestemmelser

Begrenset høring om **Kvaleberg**

Datert 22.02.2024. Revidert 25.08.2025 og **05.03.2026**

Plan 2731 Områderegulering for Hillevåg

Innhold

Innhold	2
1 Formål	6
2 Fellesbestemmelser for hele planområdet	8
2.1 Kvalitet i bygg og uterom	8
2.2 Byggegrenser	8
2.3 Sosial bærekraft	8
2.4 Boliger	8
2.5 Støy	8
2.6 Lukt og støv	9
2.7 Overvann	9
2.8 Massehåndtering	9
2.9 Energiproduksjon og grønne tak	9
2.10 Energiforsyning	9
2.11 Blågrønn faktor	9
2.12 Kulturminner på land eller i sjø	9
2.13 Gjenbruk og ombruk av bygg- og anleggsdeler	9
2.13.1 Kombinerte formål	9
2.14 Høyder	9
2.15 Parkering	10
2.16 Rasfare	11
2.17 Krav om detaljregulering	12
2.18 Kvalitet på lekeplasser, ballfelt og uteareal	12
2.19 Belysning	12
2.20 Utforming av uteareal – prinsipp om 3/30/300	13
3 Krav til felt som ikke kreves detaljregulert	13
3.1 Dokumentasjonskrav	13
3.1.1 Utomhusplan	13
3.1.2 Kvalitetsprogram	13
3.1.3 VA Rammeplan	13
3.2 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)	13
3.2.1 Boligbebyggelse BF1 – BF8	Feil! Bokmerke er ikke definert.
3.2.2 Boligbebyggelse B5, B6, BB1-3, BK1, BK3, BK4	13

3.2.3	Boligbebyggelse BF9-47, B5, B6	13
3.2.4	Boligbebyggelse BK2.....	13
3.2.5	Industri IND5	13
3.2.6	Kombinert formål K/T17 og K/T23	13
4	Bestemmelser til arealformål	14
4.1	Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)	14
4.1.1	Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg	14
4.2	Boligbebyggelse B1, B4, B7, B12, B16, B17,	14
4.2.1	Sentrumsformål (SF 1-10, SF12-14).....	14
4.3	Næringsbebyggelse	14
4.3.1	Industri IND 3..... Feil! Bokmerke er ikke definert.	
4.4	Offentlig tjenesteyting.....	14
4.4.1	Offentlig og privat tjenesteyting REL1 og REL2	14
4.4.2	Offentlig og privat tjenesteyting o_T1	15
4.4.3	Offentlig tjenesteyting o_UN	15
4.4.4	Offentlig tjenesteyting o_BH2 og o_BH3	15
4.4.5	Offentlig tjenesteyting o_BH3	15
4.4.6	Parkeringshus SAA1..... Feil! Bokmerke er ikke definert.	
4.5	Kombinert formål	15
4.5.1	Kominert bebyggelse og anlegg KBA 1	15
4.5.2	Kombinert bebyggelse og anlegg KBA 2-3.....	15
4.5.3	Kombinert formål K/T7, K/T8, K/T8 a og b	15
4.5.4	Kombinert bebyggelse IND/T1 og IND/T2	15
4.6	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	15
4.6.1	Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	15
4.6.2	Sykkelfelt	16
4.6.3	Kjøreveg.....	16
4.6.4	Kjørbare torg, gang- og/eller sykkelveier	16
4.6.5	Avkjørsler.....	16
4.6.6	Annen veigrunn - grøntareal (o_AVG).....	16
4.6.7	Småbåthavn (o_SMS)	16
4.6.8	Varelevering	16
4.7	Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3).....	16
4.7.1	Offentlige friområder	16
4.7.2	Park.....	16

4.7.3	Friområde o_FRI6	16
4.7.4	o_KAI	16
4.7.5	Nabolagspark.....	16
4.8	Kombinerte hovedformål (§ 12-5).....	16
4.8.1	Generelt.....	16
4.8.2	Kombinert bebyggelse B/T1	17
4.8.3	Handel	17
5	Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8).....	18
5.1	Sikrings- og faresoner.....	18
5.1.1	Sikringssone. Frisikt H140.....	18
5.1.2	Infrastruktur H190.....	18
5.1.3	Faresone. Flomfare H320	18
5.2	Bevaring naturmiljø.....	18
5.2.1	H560_1	18
5.2.2	H560_2 og H560_4 og 5	18
5.2.3	H560_3, H560_9 og H560_10.....	18
5.2.4	H560_6	18
5.2.5	H560_7 og H560_8.....	18
5.3	Bevaring kulturmiljø	18
5.3.1	H570_1, H570_2, H570_7, H570_8, H570_10, H570_11, H570_12, H570_13, H570_16, H570_17, H570_18, H570_19, H570_20, H570_21.....	18
5.3.2	H570_9 og H570_15	18
5.3.3	H570_14, H570_22 - 27.....	18
5.3.4	H570_3	18
5.3.5	H570_4	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5.3.6	H570_5	18
5.3.7	H570_13	18
5.3.8	H570_21	18
5.3.9	Trær regulert til bevaring	19
6	Bestemmelser til bestemmelsesområder.....	19
6.1	Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)	19
6.2	Medvirkning #3, #5 og #6.....	19
6.3	Utforming #5	19
6.4	Utforming #7	Feil! Bokmerke er ikke definert.
6.5	Utforming #9	19

6.6	Utforming #4 og #11.	19
7	Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)	19
7.1	Detaljregulering.....	19
7.1.1	Illustrasjonsplan.....	19
7.2	Før igangsettingstillatelse.....	19
7.2.1	Skole/Barnehage	19
7.2.2	VA/Pumpestasjon.....	19
7.2.3	Innslagspunkt	19
7.3	Før brukstillatelse	19
7.3.1	Samferdsel.....	19
7.3.2	Parkering	20
7.4	Parkeringshus	20
7.5	Rekkefølgetiltak tabell.....	21
7.6	Rekkefølge i tid	21
7.7	Hamnevik – Opparbeiding som friområde	21
7.7.1	Generelt.....	21
7.7.2	Trinnvis opparbeiding.....	21
7.7.3	Bindende krav til innhold i friområdet	21
8	Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene Feil! Bokmerke er ikke definert.	

Leseveiledning

For å gjøre dokumentet og bestemmelsenes innhold mer tilgjengelig, vises kun de bestemmelsene som har juridisk virkning for høringsarealet.

Bestemmelser markert i svart er tidligere hørt og videreføres uendret. Bestemmelser markert i rødt er nye.

1 Formål

Formålet med planen er å videreutvikle et urbant og funksjonsblandet byområde der løsninger som prioriterer gode bomiljø og sosial bærekraft blir valgt. Intensjonen er delvis transformasjon som innordner seg stedets egenart. Planen er utarbeidet som en del av områdeløftet i Hillevåg og skal bidra til et varig områdeløft. Ny bebyggelse og strukturer skal fungere som overganger mellom eksisterende bebyggelse og nylig vedtatte detaljreguleringer. Kommuneplanens mål for gode hverdagsliv, utbygging i byutviklingsaksen og grønnstruktur skal ivaretas.

Grønnstrukturer

Grønnstrukturen skal være livskraftig og variert med høy verdi for natur, landskap og rekreasjon. Grønnstrukturen skal være gjennomgående og sammenhengende, gi god tilgang til grøntområder, møteplasser og identitetsskapende landskapsrom samt kontakt med sjøen. Grønnstrukturen skal legges til rette for alle aldersgrupper.

Naturbasert overvannshåndtering

Overvann skal være en ressurs. Overvannshåndteringen skal bidra til økt naturmangfold, et naturlig hydrologisk kretsløp og gode hverdagsliv for innbyggerne. Naturbasert overvannshåndtering skal være fremtredende i offentlige byrom, gater, fellesarealer og i byggeområdene, samt på bebyggelsens tak. Naturbasert overvannshåndtering skal inngå i sammenhengende grønne strukturer slik den framgår i den overordnede landskapsplanen.

Energiløsninger

Energiløsninger skal være fremtidsrettede og mest miljøvennlig løsning skal velges.

Egenart

Gjenværende bygninger fra etterkrigstiden og fram til 1980-tallet utgjør en del av Hillevågs egenart og bør på best mulig måte sikres for framtida.

Lett industri

Lett industri som ikke påfører fare eller store ulemper i form av lukt, støy, støv o.l. kan etableres innenfor egnet formål.

Lang levetid

Bygninger skal være arealeffektive med romløsninger som er fleksible og kan tilpasses endringer over tid. Bygninger skal være mulig å omforme til andre formål og ha mulighet for enkel utvidelse i fremtiden.

Mobilitet

Tilrettelegging for gående og syklende prioriteres foran biltrafikk. Forbindelser for gående og syklende skal binde sammen målpunkter. Løsninger for mobilitetspunkt og parkeringshus skal gjøre det enkelt å velge miljøvennlig transport.

Skole- og idrettsområde

Sentralt i planområdet skal det bygges opp et skole-, barnehage- og idrettsområde med felles funksjoner og sambruk. Området skal være lett tilgjengelig og attraktivt for alle.

Bærekraft

Byggverk skal utformes for lang levetid med bærekraftige materialer og miljø- og ressursvennlige

løsninger. Nye bygg skal ha demonterbare konstruksjonssystemer. Klimagassregnskap skal dokumentere hvordan materialvalg bidrar til klimanøytralitet.

Kvalitetsprogram og landskapsplan

Kvalitetsprogram og landskapsplan inneholder strategier og prinsipper for byggenes utforming og omgivelser. Dokumentene skal brukes som dialogverktøy ved utarbeiding av detaljreguleringsplaner, og danne grunnlag for krav til byggesøknadene. Oppfølging og presisering av innholdet skal beskrives nærmere i planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene til detaljreguleringer planer, slik at tiltakshaver gis fleksibilitet i hvordan intensjonene i planen ivaretas.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kvalitet i bygg og uterom

- a. Kommuneplanens føringer skal legges til grunn ved utvikling av delfeltene.
- b. Utforming av hvert delfelt skal ta utgangspunkt i føringer fra kvalitetsprogrammet og landskapsplanen som følger områdereguleringen.
- c. Min. 70 % av fasader mot gate og torg skal være aktive/åpne fasader, i henhold til kvalitetsprogrammets definisjon. Ved utforming av første etasje skal samspillet med gate, torg og annet uteareal vektlegges.
- d. Maksimalt tillatt m² bruksareal (BRA) er angitt på plankartet eller i bestemmelse.
- e. Maksimalt tillatt BRA forutsetter at krav til uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanens bestemmelser og øvrige fastsatte føringer og kvalitetskrav er oppfylt og kan dokumenteres.

2.2 Byggegrenser

- a. Der byggegrensen ikke er synlig i delfeltet, følger byggegrensen formålsgrensen. Vurdering av inntrukket etasje mot gang- og sykkelvei skal gjennomføres i detaljplanprosessen.
- b. Bebyggelsen innenfor den skraverte sonen som er vist i figur 4 *Etableringssoner handel*, jf. § 3.10.3 *Handel*, samt SF 4, skal ha en inntrukket første etasje med en tilhørende møbleringssone ved inngangene mot det offentlige rommet. Den inntrukne etasjen og møbleringssonen skal utformes i samsvar med forslagene i kvalitetsprogrammet.

2.3 Sosial bærekraft

2.4 Boliger

- a. Det skal være variasjon i boligtypologi og -størrelser innenfor hvert delfelt.
- b. Dersom ikke annet er angitt i bestemmelsene til kommuneplanen eller bestemmelsene til delfelt, skal alle boliger i nye boligprosjekter ha en størrelse på minimum 40 m² BRA. Minimum 50 % av boligene skal ha større BRA enn 55 m² og ha minst 2 rom. Videre skal minimum 40 % av boligene være større enn 80 m² og være tilpasset barnefamilier med minst 3 rom. Store leiligheter skal plasseres i etasjer med direkte adkomst til bakkeplan.
- c. Boenhet skal være gjennomgående eller orienteres mot minst to himmelretninger. Boligene skal har oppholdsrom til minst én solside og minst én stille side.
- d. Innganger til boliger skal være fra offentlig rom og ikke indre gårder.
- e. Det tillates ikke etablert nye boliger innenfor rød støysone, med mindre annet er særskilt angitt i bestemmelsene for det enkelte delfelt.
- f. Innenfor kombinerte formål der bolig inngår, skal alle etasjer over første etasje benyttes til bolig.
- g. Boliger i første etasjen mot bussveien tillates ikke.
- h. Innglassing av felles/privat uteareal tillates i utgangspunktet ikke, men det kan gjøres særlige unntak dersom det i detaljregulering sikres løsninger hvor innglassing er innarbeidet som del av det arkitektonisk uttrykket. Boliger som har fasade mot Hillevågsveien/fv44 kan tillates å ha balkonger som er maks 1/3 av den totale bredde til leilighetens fasade.

2.5 Støy

- a. Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (eller nyere vedtatte retningslinjer), skal følges ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.
- b. I detaljregulering skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak, både for sanerings- bygge- og anleggsperioden og etter ferdigstillelse av området. Frittstående støyskjermer tillates ikke. Bygninger skal fungere som støyskjerm. Midlertidige støyskjermer kan tillates i anleggsperioden.

- c. Ved regulering av nye bygg langs Hillevågsveien, fv. 44, skal det i tillegg utarbeides med en støyanalyse som viser byggets fulle høyde og hvordan refleksjoner påvirker omkringliggende bebyggelse innenfor et relevant påvirkningsområde.
- d. Bebyggelse mot støykilder skal fungere som støyskjerm for bakenforliggende arealer.
- e. Dersom støyskjerming av uteområder ikke skjer med bruk av bebyggelse, skal støyskjermingen utformes gjennom landskapstilpasning som del av uteområdet.
- f. **Det tillates ikke støyskjerming i form av gjerder i nye utbygginger langs Hillevågsveien. Det skal dannes sammenhengende bebyggelse innad i hvert felt mot fv. 44 slik at den bidrar til støyreduksjon for bakenforliggende arealer. For å redusere virkningen av lengden på bebyggelsen skal fasadene brytes opp i tråd med prinsipper i kvalitetsprogrammet.**
- g. Det tillates bare etablert nye virksomheter dersom det ikke medfører overskridelse av de anbefalte støynivå for den-omkringliggende boligbebyggelsen.

2.6 Lukt og støv

2.7 Overvann

2.8 Massehåndtering

2.9 Energiproduksjon og grønne tak

2.10 Energiforsyning

2.11 Blågrønn faktor

- a. Det skal dokumenteres at krav til blågrønn faktor i kommuneplanen kan oppnås.
- b. Dokumentasjonen skal inneholde tabell med poengsetting og kart som viser poenggivende areal og elementer med størrelse og antall.

2.12 Kulturminner på land eller i sjø

2.13 Gjenbruk og ombruk av bygg- og anleggsdeler

- a. Ved større rehabilitering og ved nybygg skal minimum 10 % av bygningens materialbruk bestå av gjenbrukte byggematerialer eller komponenter, forutsatt at disse oppfyller kravene i TEK17. Dette gjelder for bygg over 300 m² BRA.
- b. Før eventuell demontering av bygg og anlegg skal ressursene dokumenteres og vurderes gjenbrukt. Ombrukskartlegging skal ligge til grunn for vurdering.

2.13.1 Kombinerte formål

- a. Dersom fordeling av formål i kombinert delfeltet ikke er angitt, skal dette redegjøres for i detaljreguleringen og byggesak.

2.14 Høyder

- a. For maks høyder innenfor delfeltene gjelder *figur 1 Temakart høyder*, med mindre det er angitt egne høyder i bestemmelsene.
- b. I følgende delfelt skal det etableres skråtak: SF3, 5 og 6, SF10, B1, B2, B4, B7, B12, B13, B14, B15, B16, B17, BT2 og BK6, alle felt med kombinert formål kontor og tjenesteyting med unntak av K/T17, 18, 19 og 23 og felt med kombinert formål bygg og anlegg KBA 4, 5
- c. Saltaket skal utformes i tråd med kvalitetsprogram.
- d. Endelige høyder fastsettes i detaljregulering med bakgrunn i kvalitetskriterier, viktige siktlinjer og siktsoner beskrevet i kvalitetsprogram samt *figur 1 Temakart høyder*.

- e. Bebyggelse innenfor delfeltene KBA4, 5, 6, 7 og B1, 4 og 16 skal gis variasjon i høyder og fasadeliv for å bryte opp bebyggelsen i mindre volumer. Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom 3 og 5 etasjer med maks kotehøyde i henhold til vedlegget «temakart bygningshøyder». Bebyggelsen skal utformes i tråd med prinsipper for høydevariasjon, fasadeliv og fasadeuttrykk som framgår av kvalitetsprogrammet.
- f. Oppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner på tak skal innarbeides i det arkitektoniske uttrykket til bebyggelsen.



FIGUR 1 TEMAKART HØYDER: MAKS. TILLATT KOTE FOR GESIMSHØYDE OG SIKTLINJER/SIKTSONER. KARTET VISER UTSNITTET SOM ANSES SOM RELEVANT FOR HØRINGEN

2.15 Parkering

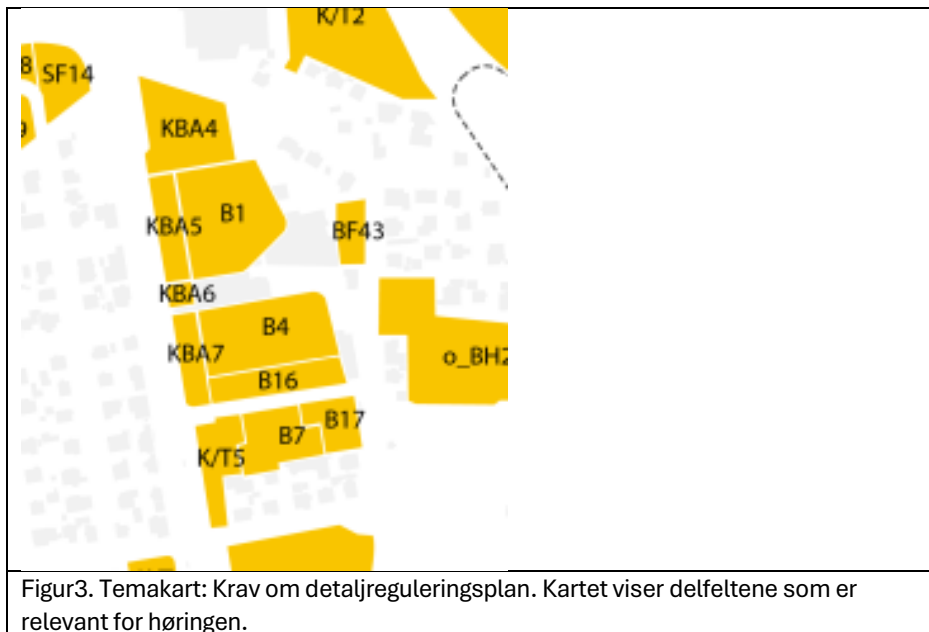
- a. Kommuneplanens parkeringsbestemmelser inkludert krav til sykkelparkering, HC og elbil gjelder med følgende justering:
 - 1. Felt innenfor samme sone i tabell 1 skal løse bilparkeringskrav og gjesteparkering i felles parkeringsanlegg. Det er ikke tillatt med parkeringskjeller. Det er tillatt å utnytte terrengfall for å etablere parkeringsanlegg med sokkel.
 - 2. I felles parkeringsanlegg kan gjesteparkering for bolig inngå i p-plasser for næring, hvis det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig kapasitet for besøkende og ansatte.
 - 3. Innenfor parkeringssonene A, B, D og E kan delfelt som i sin helhet er avsatt til næring unntas krav i pkt. a, hvis det er dokumentert at maksimalt 0,15 p-plasser per 100 m²-BRA kan løses på egen tomt.
 - 4. Det skal dokumenteres hvordan parkeringsbehov for servicefunksjoner (f.eks. hjemmebaserte tjenester og varelevering) tilknyttet bolig skal løses.
 - 5. Parkeringssone A skal ha atkomst til felles p-anlegg til/fra Fridtjof Nansens vei.
 - 6. Parkeringssone B skal ha atkomst til/fra felles p-anlegg fra Mygeveien.
 - 7. Parkeringssone E skal ha atkomst til/fra felles p-anlegg fra Øvre Sandvikveien.
 - 8. Plassering av p-anlegg i parkeringssone A, B, og E skal avklares i detaljregulering.

Tabell 1: Felt med krav om felles parkeringsanlegg	
Sone med krav om felles p-anlegg	Felt
A	SF1, SF2
B	SF3, SF5, SF6, SF10
C	B1, B4, KBA4, KBA5, KBA6, KBA7
D	IND/T1, IND3, IND5, K/T17, K/T23
E	B13, B14, B15, B/T2, KBA3, K/T13, K/T14, K/T15

2.16 Rasfare

2.17 Krav om detaljregulering

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides detaljregulering for følgende delfelt vist i temakartet Krav om detaljreguleringsplan.



- b. Innenfor delfeltene tillates det oppføring av frittstående bygg, påbygg eller tilbygg med et samlet bruttoareal på inntil 50 m² per eiendom før krav om detaljregulering inntreffer. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bygningsstruktur og utforming, og underordne seg hovedbygningen i volum, høyde og uttrykk. Når rammen på 50 m² er benyttet, kan videre tiltak ikke gjennomføres før det foreligger godkjent detaljregulering i samsvar med områdeplanens plankrav.
- c. I områder som skal inneholde bolig må det vurderes om eksisterende virksomheter kan være i konflikt med boligformål. Disse må avvikles før det kan etableres bolig. Alternativt må det redegjøres for avbøtende tiltak.
- d. Ved detaljregulering skal det utarbeides rammeplan for vann og avløp (VA-rammeplan) som skal være i henhold til områderegulering for Hillevåg sin VA-rammeplan datert 25.05.2023.

2.18 Kvalitet på lekeplasser, ballfelt og uteareal

- a. Dersom offentlige grøntarealer skal ligge på dekker, må dekket dimensjoneres til å tåle minst 1,2 m jordtykkelse for planting av vegetasjon og trær. I tillegg må det tåle møblering og ev. kjøring av driftskjøretøy.

2.19 Belysning

- a. All belysning skal utformes i samsvar med Belysningsnorm for Stavanger kommune.
- b. For detaljregulering av områder skal det lages belysningsplan som viser type belysning, plasseringer og hva som skal belyses. Det skal gjennomgående tas valg for belysning som gir trygghet og sikrer trygg ferdsel. Belysningen skal ivareta biologisk mangfold og redusere lysforurensning. Det skal velges varme fargetemperaturer, og det skal etableres dimmetabeller.
- c. For gangfelt og krysninger skal det planlegges forsterket belysning.
- d. For friområder, parker og grøntområder skal det behov for lys vurderes enkeltvis og hvilken type lys som skal velges. Det skal tas hensyn til naboer og nærliggende bebyggelse, både for å unngå lysforurensning, strølys og blanding. Det skal skilles på om det er et friområde langs sjøen med en turvei, eller om det er en park sentralt i Hillevåg.

2.20 Utforming av uteareal – prinsipp om 3/30/300

- a. Ved utforming av uteareal skal prinsippet om 3/30/300 legges til grunn:
 1. Fra hver bolig skal det være synlig minst tre trær.
 2. Minst 30 % av arealet skal ha kronedekning.
 3. Det skal være maksimalt 300 meter gangavstand fra hver bolig til nærmeste grønne oppholdsareal av god kvalitet.
- b. Ved beregning av kronedekning skal det benyttes trær med en antatt kroneutbredelse tilsvarende trær som er 30 år gamle, med mindre faktisk dokumentasjon foreligger.
- c. Oppfyllelse av kravet skal dokumenteres i detaljreguleringen, og ved søknadspliktige tiltak, gjennom enkle kart, skisser eller diagrammer som viser:
 1. Plassering og siktlinjer til synlige trær fra boligene,
 2. Arealer med kronedekning og metode for beregning,
 3. Tilgjengelighet til grønne oppholdsarealer innen 300 meter.
- d. Dersom prinsippet ikke kan oppfylles fullt ut, skal avvik begrunnes og dokumenteres, og det skal fremgå hvilke tilpasninger som er vurdert for å oppnå best mulig måloppnåelse.

3 Krav til felt som ikke kreves detaljregulert

3.1 Dokumentasjonskrav

3.1.1 Utomhusplan

3.1.2 Kvalitetsprogram

3.1.3 VA Rammeplan

3.2 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

3.2.1 Boligbebyggelse BF1 – BF8

3.2.2 Boligbebyggelse B5, B6, BB1-3, BK1, BK3, BK4

3.2.3 Boligbebyggelse BF9-47, B5, B6

- a. Bolighusets høyde fra gjennomsnittlig planert terreng til gesims må ikke overstige 5,0 meter. Grunnmurshøyde skal ikke overstige 0,5 meter. Takform skal være saltak med takvinkel minimum 30 grader.
- a. Utforming av bebyggelsene skal tilpasses omgivelsene slik at boligområdet får en harmonisk utforming.
- b. Ingen tomt må bygges ut med mer enn 40 %-BYA inklusiv nødvendig parkering (garasje og oppstillingsplass foran garasje).
- c. Garasje og bod skal ikke overstige 35 m² BRA og ikke har større gesimshøyde enn 3,5 m og mønehøyde 5 m. De kan settes inn mot nabogrense.
- d. Mot gate tillates gjerde inntil 0,8 m.

3.2.4 Boligbebyggelse BK2

3.2.5 Industri IND5

3.2.6 Kombinert formål K/T17 og K/T23

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1.1 Utnyttelse, BRA

- a. For å kunne benytte seg av maks BRA forutsettes at kvalitetskrav til solforhold, støy og uteoppholdsareal er tilfredsstilt og er dokumentert. For BRA skal det ikke regnes med følgende: Sykkelparkering over eller under bakken, boder i underetasje og parkering under bakken.
- b. I blokkbebyggelse skal det avsettes 5 m² per boenhet til fellesfunksjoner. Plassering av rommene i kjeller tillates ikke.

4.2 Boligbebyggelse (KVALEBERG)B1, B4, B16

- a. Innenfor hvert delfelt skal det etableres en variasjon av rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b. I delfelt B1 og B4 skal blokkbebyggelse plasseres mot nord.
- c. I detaljregulering skal det redegjøres for fordeling av bygningstypologi.
- d. B1 og B4 skal utformes i kvartalsstruktur, inngangene skal vendes mot kjørbart areal utenfor kvartalet.

4.2.1 Boligbebyggelse BF43

- a. Innenfor delfeltene kan det etableres småhusbebyggelse i form av eneboliger, kjedehus og/eller rekkehus.

4.2.2 Sentrumsformål (SF 1-10, SF12-14)

4.2.2.1 Generelt

4.2.2.2 Sentrumsområde SF1, SF3, SF5 og SF10

4.2.2.3 Sentrumsområde SF3, SF4, SF5 og SF6

4.2.2.4 Sentrumsområde SF1 – SF2

4.2.2.5 Sentrumsområde SF3 og SF5

4.2.2.6 Sentrumsområde SF6

4.2.2.7 Sentrumsområde SF12

4.2.2.8 Sentrumsområde SF13

4.2.2.9 Sentrumsområde SF14

4.3 Næringsbebyggelse

4.4 Offentlig tjenesteyting

4.4.1 Offentlig og privat tjenesteyting REL1 og REL2

4.4.2 Offentlig og privat tjenesteyting o_T1

4.4.3 Offentlig tjenesteyting o_UN

4.4.4 Offentlig tjenesteyting o_BH2 og o_BH3

4.4.5 Offentlig tjenesteyting o_BH3

4.5 Kombinert formål

4.5.1 Kombinert bebyggelse og anlegg KBA 1

4.5.2 Kombinert bebyggelse og anlegg KBA 2-3

4.5.3 Kombinert bebyggelse og anlegg KBA5 og KBA7

- a. Ved planoppstart skal det tas stilling til om hovedgrepet inkluderer bolig eller kun kontor og/eller tjenesteyting på delfeltene. Forslag skal komme tydelig fram av planinitiativet.

4.5.4 Kombinert bebyggelse og anlegg KBA5 og KBA7. Hvis boliger tillates jf. 4.5.3.

- a. Innenfor feltene tillates bolig, kontor og tjenesteyting.
- b. Feltene KBA5 og KBA7 skal inngå i kvartalsstrukturen i tilstøtende boligfelt B1 og B4. Utforming av bebyggelsen skal skje i henhold til kvalitetsprogrammets prinsipper.
- c. Der det tillates bolig skal alle innganger til boliger skje fra Hillevågsveien. Alle boenheter skal ha direkte tilgang til gårdsrom uten omveier.
- d. Boenheter skal ha minimum 60m² BRA og skal være gjennomgående.

4.5.5 Kombinert bebyggelse og anlegg KBA5 og KBA7. Hvis boliger ikke tillates jf. 4.5.3.

- a. Innenfor delfeltene tillates kontor og tjenesteyting.
- b. Det skal vurderes å etablere kjørevei fra Kvalebergveien langs formålsgrensen mellom KBA5 og B1.
- c. Det skal vurderes å etablere kjørevei fra Vierveien og langs formålsgrensen mellom KBA7 og B2.

4.5.6 Kombinert bebyggelse og anlegg KBA4

- a. Innenfor delfeltet skal det etableres parkeringshus i tillegg til kontor og tjenesteyting.
- b. Parkeringshuset skal være felles privat og skal dimensjoneres i tråd med § 2.15 Parkering.

4.5.7 Kombinert formål K/T7, K/T8, K/T8 a og b

4.5.8 Kombinert bebyggelse IND/T1 og IND/T2

4.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a. Alle offentlige trafikkanlegg skal utformes i samsvar med Gatenorm for Stavanger.
- b. Gaterom skal utformes i tråd med overordna landskapsplan.
- c. Offentlige trafikkarealer skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer, som skal godkjennes av vegmyndigheten før tiltaket kan iverksettes.
- d. Sammen med den tekniske planen skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av

skiltmyndighetene.

- e. Torg, gangveier og adkomster skal ha kjørebredder som ivaretar adkomst og nødvendige svingradier for brannbil.

4.6.2 Sykkelfelt

- a. Der sykkelfeltene har en bredde på minst 1,8 meter, skal sykkelfeltene være hevet fra kjøreveien med avvisende kantstein og kantstein mot fortauet skal være ikke-avvisende.

4.6.3 Kjøreveg

- a. o_KV4 skal utføres med dekke som gir en avisende effekt for gjennomkjøring.
- b. o_KV8 skal utformes som et opphøyet kryss.

4.6.4 Kjørbare torg, gang- og/eller sykkelveier

- a. Kvalebergveien 26 tillates å kjøre på ny o_GG23.
- b. **Alt kjørbart areal skal løses innafor delfeltene B1 og B4 og KBA4.**

4.6.5 Avkjørsler

4.6.6 Annen veigrunn - grøntareal (o_AVG)

- a. Annen veigrunn – grøntareal omfatter offentlig veiareal og skal beplantes og gis et grønt preg.
- b. Arealet kan nyttes til følgende formål: belysning, vegteknisk infrastruktur, murer, voller, rekkverk, leskur, stabiliserende tiltak, grøfter og skjærings- og fyllingsskråninger.

4.6.7 Småbåthavn (o_SMS)

4.6.8 Varelevering

- a. Det tillates varelevering over torgarealer innenfor tidsrom som avklares i skiltplan.
- c. **Ved utarbeiding av felles detaljregulering skal felles varemottak i felt KBA4 og/eller i KBA7 for delfeltene KBA 4–7 vurderes.**

4.7 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.7.1 Offentlige friområder

4.7.2 Park

4.7.3 Friområde o_FRI6

4.7.4 o_KAI

4.7.5 Nabolagspark

- a. **Nabolagspark (2000 m²) skal etableres som del av offentlig grønnstruktur på o_PA3 og PA32. Funksjonene kan deles opp.**

4.8 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

4.8.1 Generelt

- a. I delfeltene der det er vist kombinert formål skal det redegjøres for fordeling av formålene i

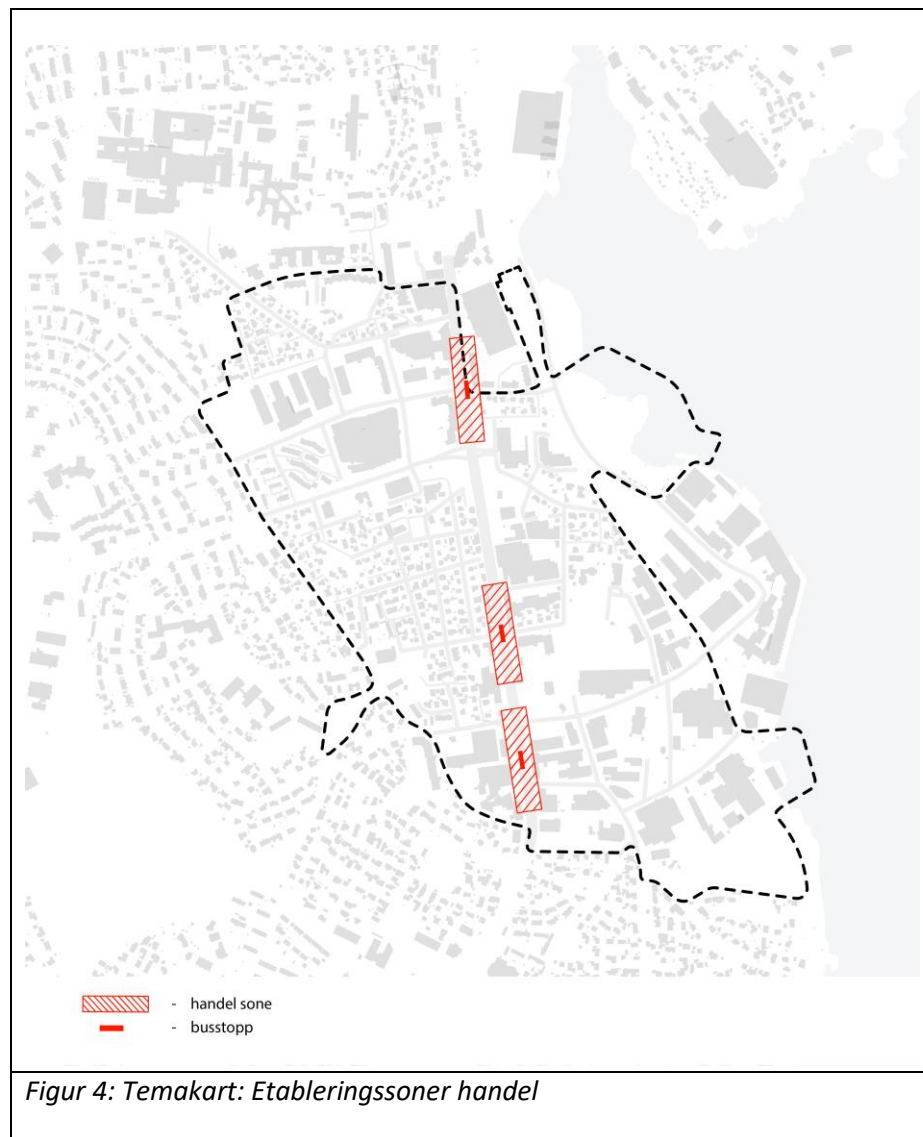
detaljregulering der det ikke er sagt noe annet i bestemmelsene.

- b. I delfeltene der det tillates industri med tilhørende lager og kontorlokaler tillates det detaljhandel i direkte tilknytning til egen produksjon med maks 50 m² BRA.
- c. Etablering av bruk som innebærer brann- eller eksplosjonsfare eller andre faremomenter tillates ikke.
- d. Tjenesteyting skal plasseres i 1. etasje og orientere seg mot offentlige arealer som vei, torg eller park.
- e. Utearealer som ikke skal brukes til parkering eller manøvrering skal beplantes.

4.8.2 Kombinert bebyggelse B/T1

- a. Det tillates enten bolig eller forsamlingslokale for religionsutøvelse.
- b. Maks tillatt utnyttelse gjelder for boligformålet. For forsamlingslokale/religionsutøvelse skal maks tillatt høyde og utnyttelse avklares i detaljregulering.

4.8.3 Handel



5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings- og faresoner

5.1.1 Sikringssone. Frisikt H140

- a.** Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter til 3,0 meter over tilstøtende vegers nivå. Det tillates ikke sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer, installasjoner eller lignende innenfor denne høyden.
- b.** Frisiktsoner er vist i plankartet. Der frisiktsoner ikke er tegnet inn, skal frisikt vurderes og dokumenteres i forbindelse med byggesøknad og/eller detaljprosjektering i tråd med veinormaler og pkt. a.

5.1.2 Infrastruktur H190

5.1.3 Faresone. Flomfare H320

5.2 Bevaring naturmiljø

5.2.1 H560_1

5.2.2 H560_2 og H560_4 og 5

5.2.3 H560_3, H560_9 og H560_10

5.2.4 H560_6

5.2.5 H560_7 og H560_8

5.3 Bevaring kulturmiljø

5.3.1 H570_1, H507_2, H570_7, H570_8, H570_9, H570_10, H570_11, H570_12, H570_13, H570_16, H570_17, H570_18, H570_19, H570_20, H570_21

5.3.2 H570_4 og H570_6

5.3.3 H570_9 og H570_15

- a.** Se § 6 Utforming #10 og #11.

5.3.4 H570_14, H570_22 - 27

5.3.5 H570_3, H570_4

5.3.6 H570_5

5.3.7 H570_13

5.3.8 H570_21

5.3.9 Trær regulert til bevaring

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

a. Krav om samlet planlegging gjelder for følgende gjennomføringssoner:

1. H810_1 (SF3, SF5, SF6, SF10 samt tilstøtende g/s-veier, o_PA15 og torgene)
2. H810_2 (SF1-SF2 samt tilstøtende g/s-veier, o_PA 13 og torget o_TO1)
3. H810_3 (O_FRI6, o_SMS, o_KAI, o_FLV og o_FE2).
4. H810_8 (B7, B17 og deler av B45)
5. H810_9 (B13, K/T20, B/T2, K/T13, B15, K/T14, K/T15, B14, o_PA29, o_TO7, o_TO41, o_GG14, o_AVG7 o_AVG8, o_FO36, o_FO37, o_FO42).
6. H810 (KBA4, 5, 6, 7. B1, 4 og 16. o_AVG5. o_FO27, 35, 39, 40, 48, 52, 53, 54. o_GS2, o_TO2, 10. o_PA3, 30, 34. T)

6.2 Medvirkning #3, #5 og #6

6.3 Utforming #5

6.4 Utforming #9

6.5 Utforming #4 og #11.

7 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

7.1 Detaljregulering

7.1.1 Illustrasjonsplan

7.2 Før igangsettingstillatelse

7.2.1 Skole/Barnehage

7.2.2 VA/Pumpestasjon

7.2.3 Innslagspunkt

- a. Det tillates igangsettingstillatelse for inntil 15 000 m²-BRA innenfor feltene SF1, SF3, SF5, før o_TO12, o_SA3 o_PA1, o_KV3, o_KV4 (inkl. sykkelløsning) og o_KV8 skal være opparbeidet
- b. Det tillates igangsettingstillatelse for inntil 6000 m²-BRA innenfor delfeltene B1, B4 og B16 før nabolagspark i o_PA3 og/eller o_PA32 skal være opparbeidet.
- c. Det tillates igangsettingstillatelse for inntil 9 500 m²-BRA innenfor delfeltene B1, B4, B16, KBA5, KBA6, KBA7, før det skal være opparbeidet et nytt lysregulert gangfelt over Hillevågsveien i forlengelse av enten Køhlers vei eller Roald Amundsens vei.
- d. Det tillates igangsettingstillatelse av inntil 8000 m²-BRA innenfor K/T17 før o_PA34, o_PA33 og o_GG20 skal være opparbeidet.

7.3 Før brukstillatelse

7.3.1 Samferdsel

- a. Det kan ikke gis brukstillatelse til tiltak innenfor et felt, før feltet har etablert adkomst i samsvar med gatenorm for Stavanger.

- b. I utbyggingsfaser må det sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til skole, bussholdeplasser og andre målpunkt i midlertidig situasjon.

7.3.2 Parkering

7.4 Parkeringshus

- a. For parkeringssone C tillates bygging av inntil 4700 m²-BRA på eiendommer som har krav om felles parkeringshus, før parkeringshuset må etableres. I mellomtiden tillates det midlertidig bakkeparkering på KBA4, B4 eller B16 for det antall plasser som p-norm viser.
- b. For parkeringssone D tillates bygging av inntil 7 000 m² BRA kontor/tjenesteyting eller 12 000 m² BRA industri på eiendommene som er knyttet til parkeringshuset, før huset må etableres. I mellomtiden tillates det midlertidig bakkeparkering på IND3 for det antall plasser som p-norm viser.

7.5 Rekkefølgetiltak tabell

- a. Tiltak markert med **X** i tabellen nedenfor skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse. Tiltak markert med **O** skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse. Tiltakene er nærmere beskrevet i Tiltakskatalog for rekkefølgekrav, datert 12.06.2025.

Kvaleberg								
Felt	B1	B4	B16	BF43	KBA4	KBA5	KBA6	KBA7
o_AVG5					X			
o_FO27					X			
o_FO35					X			
o_FO38	X					X		
o_FO39						X	X	
o_FO40			X					
o_FO53								X
o_PA3	X	O	O			O*		O*
o_PA30	X	O	O		X	O*		O*
o_PA32	O	X	X			O*		O*
o_TO10	O	X				O	X	X
o_TO2	X					X		
o_GG23				X				
o_GS2					X			
o_GS21	O	X	X			O*		O*
o_GS3	O	X	X			O*		O*
o_KV29, snuhammer		X	X					
o_FRI6, Hamnevika	O	O	O	O		O*		O*
Nabolagspark i o_PA3 og/eller o_PA32	O	O	O			O*		O*
Lysregulert gangfelt over Hillevågsveien i forlengelse av Roald Amundsens vei eller Køhlers vei	O	O	O			O	O	O
Rehabiliterer Hillevågspipa innenfor hensynssone H570_8		X						

*Gjelder bare hvis feltet utvikles med bolig.

7.6 Rekkefølge i tid

7.7 Hamnevika – Opparbeiding som friområde

7.7.1 Generelt

7.7.2 Trinnvis opparbeiding

7.7.3 Bindende krav til innhold i friområdet

8 Dokumenter med juridisk virkning

1. Plankart datert 25.08.2025
2. Temakart: Krav om detaljreguleringsplan, datert 25.08.2025

2. Temakart: Høyder, datert 25.08.2025
3. Temakart: Handel, datert 25.08.2025
5. VA-rammeplan, datert 25.08.2025
6. Kvalitetsprogram, datert 25.08.2025
7. Strategi for sosial bærekraft, datert 25.08.2025
8. Landskapsplan inkl. Landskapsstrategi (utarbeides innen 2. gangsbehandling)

Endringer som vurderes før begrensede høringer og før andregangsbehandling (se også notat som Sven har laget for oppfølging av merknadene):

- Hvordan oppnår vi at trafikksikkerhetstiltak gjennomføres, f.eks. avkjørsler får begrenset bredde og areal til bakkeparkering fjernes? Hva sier vi om utomhusarealer på næringseiendommer? For avgrense arealer som benyttes til parkering. Er trikset å aldri tillate disp fra plankrav?

Langs bussveien har vi benyttet kombinert formål Kontor/tjenesteyting. Altså ikke Næringsbebyggelse. Normalt tillates bevertning kun hvis det er del av annen virksomhet innenfor formålet tjenesteyting. Vi skal derfor presisere at Bevertning tillates innenfor feltene langs Hillevågsveien.

Ser ut som hotell/overnatting faller inn under Næringsbebyggelse, noe det ser ut som vi ikke har. Vi må sikre at vi ikke får boliger med kortsiktig utleie. Risikoen er økt nå som vi får en del førsteetasjer som ikke får en direkte relevant funksjon sammen med etasjene over. Vurdere generell bestemmelse. Kom gjerne med forslag!

Hotell/leilighetshotell/overnatting tillates ikke innenfor planen.

Sjekke tilknytningsplikt til fjernvarme. Hva betyr det at den vanlige ikke er lovlig?

Gir fastsatt maks m2 BRA plass til areal på bakken til brannbiloppstilling og servicebiler?

Krav om felles plan for 7 og B17 gjelder ved utvikling av boligformål. Hvis et av feltene skal ha bolig, må begge ha det.

Kombinert formål barnehage/bolig på o_BH2, nordlig del. Betyr at feltet må deles. Det eneformålet utelukker det andre. Barnehage har førstepri. Mulig bestemmelse:

Etter at kommunen har besluttet at eiendommen ikke skal utviklestil barnehage, kan eiendommen utvikles til bolig. Verneverdig hus vist med H570_21 kan flyttes innenfor feltet.

Høydekartet må ta inn høyder som var med i kartet til førstegangsbehandling. Finnes bl.a. i kvalitetsprogrammet.