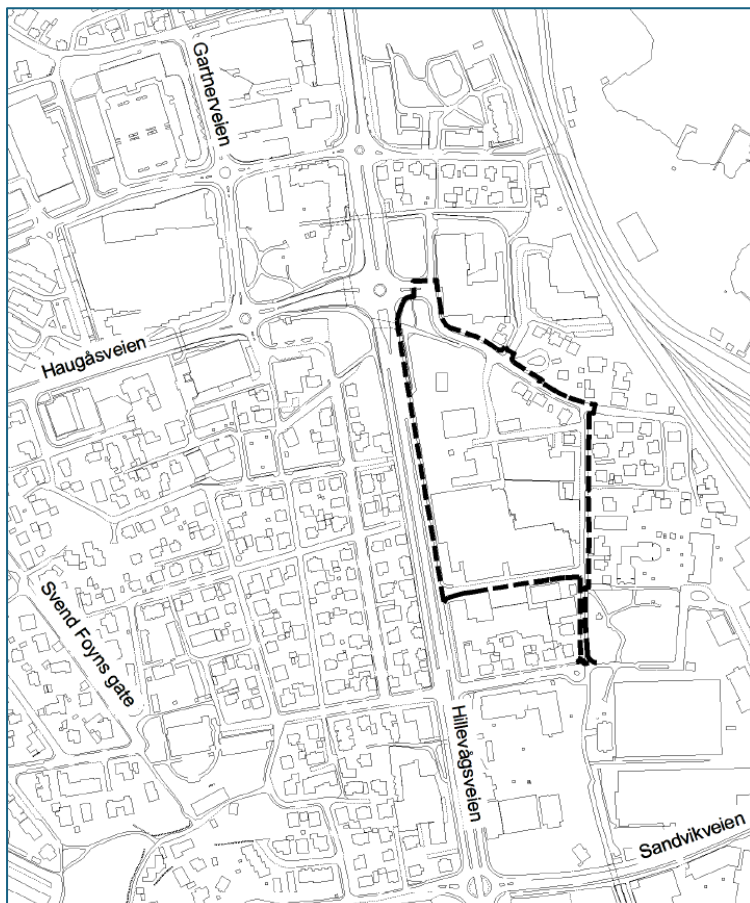


Plan 2731 Områderegulering for Hillevåg, delområdet Kvaleberg.

Forslag til begrenset høring. Datert 05.03.2026.

1. Oppsummering av nytt planforslag for Kvaleberg



Utgangspunktet for delområdet er å legge til rette boliger langs Hillevågsveien og gode bomiljøer på Kvaleberg. Bosatte skal kunne gå, sykle og reise kollektivt og bidra til å oppnå nullvekstmålet. Planen legger også til rette for arbeidsplasser og tilbud innen tjenesteyting og kontor, samt etablering av offentlige grøntarealer. Områdereguleringen skal følges opp gjennom detaljregulering av delfeltene.

Revidert forslag legger til rette for:

- Boliger langs Hillevågsveien tillates innenfor betingelser om helhetlig bomiljø og økt boligmangfold. Boliger plasseres i to kvartaler, rundt skjermede og felles private uteoppholdsarealer.
- Felles detaljregulering skal utarbeides for nesten hele området.
- Detaljregulering skal velge mellom to hovedgrep, om det skal tillates boliger langs Hillevågsveien eller ikke.
- Detaljreguleringen skal avklare kjøreadkomster og sikre parkeringsløsning i felles parkeringshus.
- Krav om felles parkeringshus gjelder fortsatt, men for færre felt.
- Kontor og tjenesteyting beholdes i første etasje langs Hillevågsveien.
- Offentlig grønnstruktur med plass til nabolagspark er opprettholdt.

2. Mål og strategier som er særlig relevante for Kvaleberg

Slik er målstrukturen for hele områdereguleringen:

Hillevåg har en tydelig egenart og er et sted barn trives



Gjennomgående grønne forbindelser



Bokvaliteter



Mangfold og egenart



Kortreist hverdagsliv



Levedyktig bydels-senter for Hillevåg



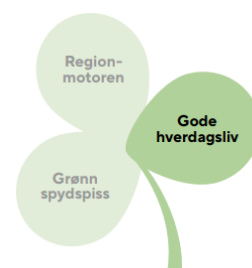
Produksjonsbyen

Målet er å fremme områdeløft i Hillevåg, spesielt for sårbare befolkningsgrupper. Nærmiljøutvikling, tilgang til grøntområder, kvaliteter i nabolagene, og tjenester innenfor kort radius prioriteres for å utjevne sosiale forskjeller. Etablering av grønnstrukturer, varierte boliger, og møteplasser er sentrale for å skape trivsel og identitet.

Ved bearbeidelsen av delområdet Kvaleberg er det planens strategier for måltemaet «Bokvaliteter og sosial bærekraft» som administrasjonen har jobbet mest med. Tidligere har det vært en forutsetning at planen skal unngå boliger i rød støysone. Etter politisk vedtak om å vurdere boliger langs hovedveiene benyttes muligheten til å vurdere hvordan støyutsatte boliger kan tillates og samtidig få gode bokvaliteter. Derfor er det siste punktet oppdatert i listen av strategier nedenfor. Premisser om ny grønnstruktur og kortreist hverdagsliv med gode gangforbindelser og arealer til næringsformål er fortsatt en del av planen.

Strategier som skal bidra til gode bokvaliteter:

- Boligsammensetning som passer til byens og stedets behov
- Skape barnevennlige og aldersvennlige bomiljø
- Nabolag med riktig skala, variert boligtypologi og store boenheter på bakkeplan
- Skape bomiljø som forebygger ensomhet og inviterer til frivillig innsats
- Skape trygge og sikre omgivelser
- Uterom med kvaliteter for opphold og aktivitet
- Avsette arealer til sosial infrastruktur slik som skole og barnehage
- Skape varierte og inkluderende møteplasser ute og inne
- Vurdere å bruke virkemidler som kan forebygge fortrenging av dagens beboere
- Stille relevante krav der det tillates boliger i rød støysone



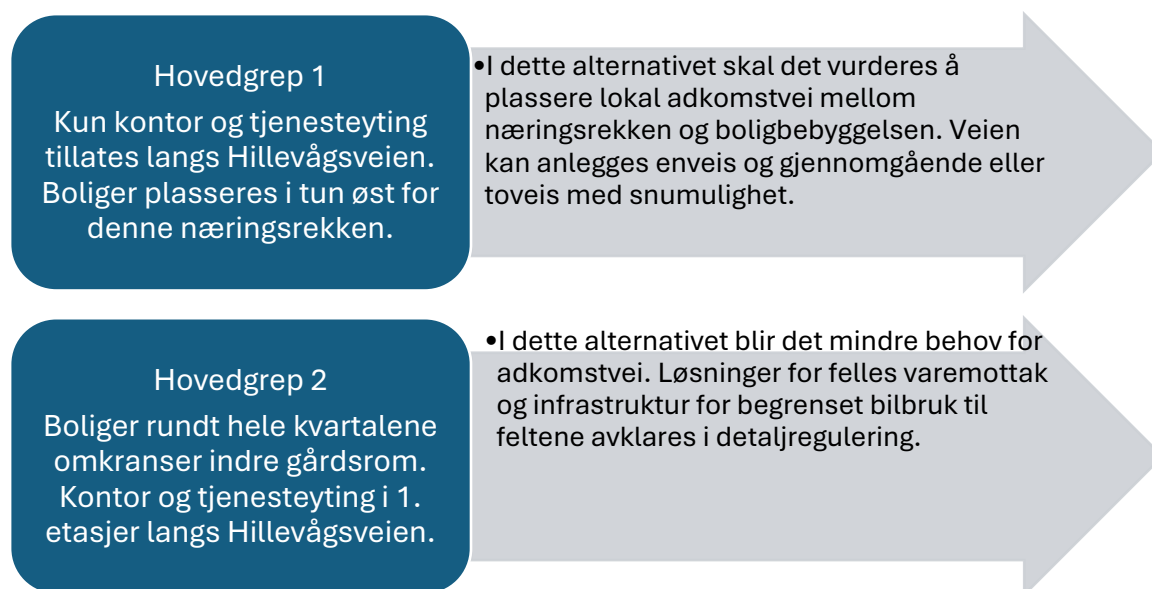
Planens formålsbestemmelse beskriver hva planen skal oppnå:

«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.»

3. To alternative hovedgrepene for utvikling av Kvaleberg

Forslaget legger opp til to alternative hovedgrep gjennom bestemmelsene. **Hovedgrep1** utelater bolig langs Hillevågsveien, i tråd med forrige høringsforslag. **Hovedgrep2** tillater bolig langs Hillevågsveien, noe som krever særskilte plangrep for å sikre god bokvalitet og et velfungerende bymiljø.

Ved planinitiativ skal man ta stilling til hvilket hovedgrep som velges for delområdet:



Hovedgrep 1 (uten boliger langs Hillevågsveien)

Det første hovedgrepet ble belyst ved ekstrahøringen. Hovedgrepet innebærer at en lokal adkomstvei plasseres mellom næringsrekken og boligbebyggelsen, og betjener bebyggelsen fra begge sider. Veiens primære funksjon er å gjøre næringsvirksomhet innen kontor og tjenesteyting attraktiv ved å sikre nødvendig, men begrenset biltilgang, særlig for varelevering og av-/påstigning. Veien kan utformes som enveis gjennomgående eller toveis med snumulighet.

Etter høringen er denne løsningen justert for å vurdere redusert antall boliger og noe lavere byggehøyder. Plassering og dimensjonering av arealet til felles privat

parkeringshus er tilpasset etter nærmere vurdering av behov, og plasseringen av parkeringshuset er lik i begge alternativene/hovedgrepene.

Hovedgrep 2 (med boliger langs Hillevågsveien)

Dette alternativet er nytt, og beskrives derfor utførlig. Hovedgrepet tillater boliger langs Hillevågsveien, unntatt i første etasje, hvor aktive funksjoner som næring eller kontor skal plasseres. Boligene i de øvre etasjene skal integreres i kvartalet som en del av et helhetlig bomiljø, med tilgang til felles gårdsrom. Leilighetene langs veien skal være gjennomgående og minst 60 m² BRA.

I bakkant plasseres en blandet boligbebyggelse, inkludert rekkehus/ townhouses med minimalt privat uteareal, slik at alle boligene utvikler sitt sosiale uteareal i det felles gårdsrommet.

Fleksibilitet for fremtidig utvikling

Det vil være mulig for nabokvartalet å senere velge det andre hovedgrepet enn det som først ble valgt, så lenge det er i tråd med områdets overordnede prinsipper.

Likt for begge hovedgrepene

Flere deler i planforslaget er like, uavhengig av hvilket hovedgrep som velges. Det gjelder for eksempel:

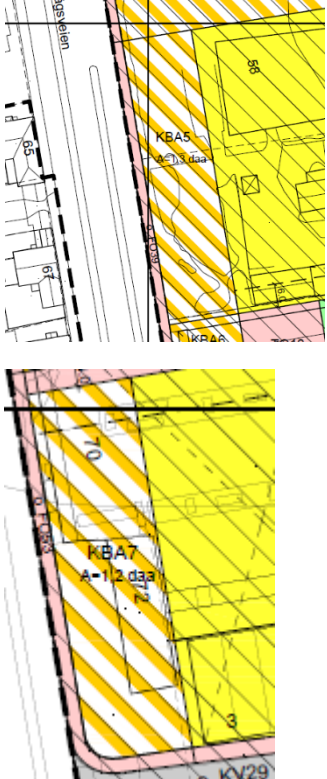
- Byggehøyder, maksimal kotehøyde for bebyggelsen
- Krav om felles parkeringshus
- Kontor/tjenesteyting langs Hillevågsveien, iallfall i 1. etasjer
- Den gjennomgående grønnstrukturen

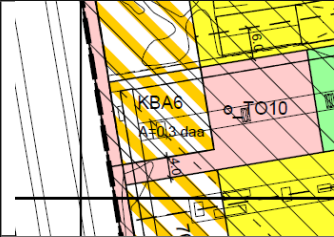
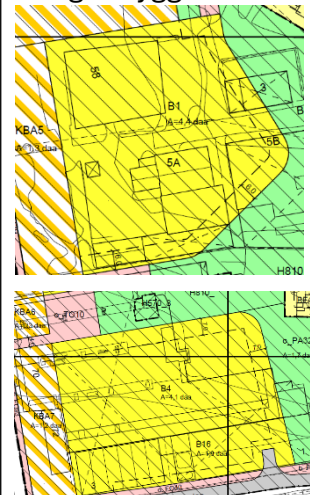
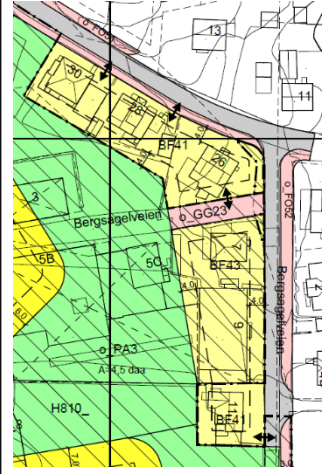
4. Planbeskrivelse

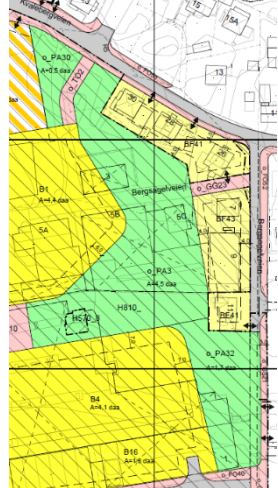
Arealbruk

Området reguleres til en kombinasjon av bolig, kontor, tjenesteyting og grønnstruktur. Planen sikrer en balansert fordeling mellom formålene og legger til rette for fleksible løsninger der dette er hensiktsmessig. Arealdisponeringen fremmer gode bokvaliteter og funksjonelle løsninger for trafikk og uteoppholdsarealer. Bruksareal fremgår av kartet, og byggehøyder er fastsatt i bestemmelsene for å sikre en stedstilpasset utnyttelse.

Tabellen viser reguleringsformålene som er valgt for å ivareta områdets overordnede mål og kommunale strategier. For hvert formål beskrives løsninger som sikrer tilgjengelighet, universell utforming og integrasjon med omkringliggende områder. Eventuelle begrensninger er tydelig angitt.

Illustrasjon/plankart	Forklaring
Hensynssone H810 på plankartet viser felt som skal ha felles detaljregulering	Planforslaget krever felles detaljregulering for store deler av området. Det er nødvendig for å sikre den ønskede fleksibiliteten til neste plannivå. Felles plan må sikre utforming, gjennomføring og mulighet for etappevis utbygging av parkeringshuset.
Kombinert bebyggelse og anlegg – KBA4  The image shows a site plan for KBA4, a yellow hatched area. It is bounded by Hillevågsveien to the west and Kvalebergveien to the north. The area is labeled 'KBA4 A=17,4 daa'. Other labels include 'Hillevågsveien', 'Kvalebergveien', and 'PA30 A=15,0 daa'.	Innenfor felt KBA4 tillates kontor, tjenesteyting og felles parkeringshus. For å sikre fleksibel tilpasning av området skal den nærmere fordelingen mellom kontor og tjenesteyting avklares i neste plannivå. Parkeringsanlegget utvikles i tråd med føringer fra detaljreguleringen og dimensjoneres ut fra forventet utbygging innen kontor, tjenesteyting og bolig i de tilknyttede delfeltene. Parkeringshuset er felles for boligfeltene B1 og B4 og de kombinerte feltene KBA4–7 langs Hillevågsveien. Avsatt areal til parkeringshus muliggjør utforming med halvetasjer med ramper mellom. Byggegrensen følger formålsgrensen, og nødvendig veiareal og løsninger for varelevering skal sikres i planen. Utbygging tillates med inntil fem etasjer, og volumoppbygging og arkitektonisk utforming skal skje i tråd med bestemmelsene og kvalitetsprogrammet for å sikre helhet og god arkitektur.
Kombinert bebyggelse og anlegg – KBA5 og KBA7  The image shows two site plans. The top one is for KBA5, a yellow hatched area bounded by Hillevågsveien to the west and Kvalebergveien to the north. It is labeled 'KBA5 A=13,3 daa'. The bottom one is for KBA7, a yellow hatched area bounded by Hillevågsveien to the west and Verveien to the north. It is labeled 'KBA7 A=12,2 daa'.	Innenfor feltene tillates kontor, tjenesteyting og bolig. Dersom bolig etableres, skal alle etasjer over første etasje mot Hillevågsveien benyttes til boligformål. I slike tilfeller stilles det krav til boligbebyggelsen for å sikre gode bokvaliteter og høy kvalitet, som beskrives nærmere i kapittel under. Dersom bolig ikke velges, skal delfeltene KBA5 og KBA7 benyttes til kontor og tjenesteyting. I KBA5 skal det da vurderes å etablere kjørevei fra Kvalebergveien langs formålsgrensen mellom KBA5 og B1 for å sikre hensiktsmessig adkomst. Tilsvarende skal det i KBA7 vurderes å etablere kjørevei fra Verveien langs formålsgrensen mellom KBA7 og B2. Valgene skal avklares nærmere i detaljreguleringen, med vekt på funksjonalitet, trafiksikkerhet og god tilpasning til tilgrensende bebyggelse.
Kombinert bebyggelse og anlegg – KBA6	Innenfor delfelt KBA6 tillates tjenesteyting og kontor. Delfeltet ligger sentralt i området og markerer inngangen til parken fra Fv44. Det er ønskelig å etablere funksjoner som fungerer godt i tilknytning til torg og park, og som bidrar til aktiv passering og

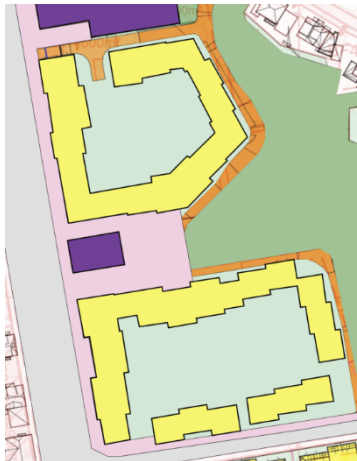
	bruk av området. Uteservering kan være aktuelt i feltet, men beslutning om formål og bruk overlates til framtidige prosesser.
Boligbebyggelse – B 	Innenfor delfeltene skal det etableres en variasjon av rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. I delfelt B1, B4 og B16 skal blokkbebyggelsen plasseres mot nord, mens resten av bebyggelsen skal være rekkehus/townhouses. Feltene skal utformes i kvartalsstruktur, med innganger vendt mot kjørbart areal langs ytterkanten av kvartalet. Dersom det etableres bolig i KBA-feltene, skal bebyggelsen inngå i kvartalsstrukturen for å sikre et sammenhengende indre gårdsrom, noe som anses som viktig for områdets kvalitet. For å kunne utnytte maksimal tillatt BRA, forutsettes det at krav til solforhold, støy og uteoppholdsareal er tilfredsstillt og dokumentert. I blokkbebyggelse skal det avsettes areal per boenhet til fellesfunksjoner.
Boligbebyggelse, frittliggende småhus - BF 43 	BF43 har samme utnyttelse, men får enklere rammebetingelser. Feltet skal ikke inngå i felles detaljregulering, og parkering kan skje på egen grunn i tråd med generell parkeringsbestemmelse i kommuneplanen. Før andregangsbehandling kan vurderes å fastsette flere utformingskrav slik at man ikke trenger detaljregulering før byggesak. Bebyggelsen endres til småhusbebyggelse i form av eneboliger og rekkehus/townhouses. Bebyggelsen skal tilpasses naboeiendommene i Bergsagelveien og tilstøtende trehusbebyggelse for å bidra positivt til gatebildet. Eiendomsgrensene i nord er justert for å oppnå best mulig utnyttelse av området til boligformål, samtidig som det dannes en ryddig og strukturert avgrensning mot parken som følger logiske linjer. Formålsgrensen mellom BF43 og parken avviker fra eiendomsgrensen. Avviket er nødvendig for å få en naturlig avgrensning tilpasset ny situasjon, og det ordnes med makebytte.
Park	Parken er justert i forhold til plasseringen av byggefeltene, og grøntstrukturen er i det nye planforslaget utvidet med ca. 200 m² for å sikre tilstrekkelig bredde mot nord. Parken skal inngå som del av et gjennomgående og sammenhengende grøntdrag som gir god tilgang til grøntområder og møteplasser. Den tilrettelegges for alle aldersgrupper og skal sikre et nabolagsparkareal på 2 000 m². Nabofeltene B1 og B4 kan plassere sine kvartalslekeplasser på o_PA3 og/eller o_PA32. Funksjonen til nabolagsparken kan deles opp for å gi variasjon og avveksling i parkområdet.

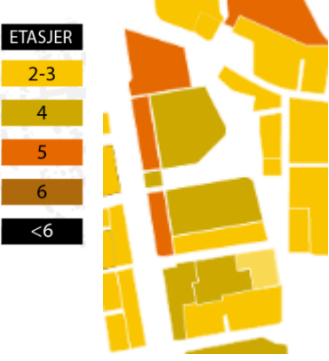
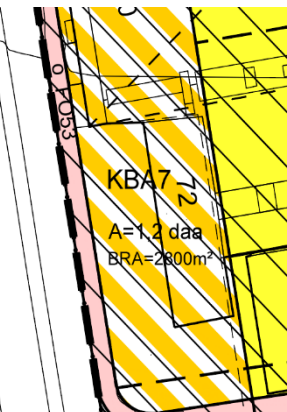
	For å sikre kvalitet og en balansert fordeling mellom naturressurser, aktivitetsområder og andre typer lekearealer, skal det utarbeides en landskapsplan innen 2. gangs behandling. Landskapsplanen vil være førende for videre utvikling og detaljering av uteområdene.
Veiarealer -Gang og sykkelveier	Kjøreatkomst og interne veier utformes for sikkerhet, effektivitet og god tilgjengelighet, med tilknytning til overordnet vegnett og felles atkomstveier. Tilknytning til boligfeltene skjer fra nord via Kvalebergveien gjennom areal regulert til torg. Planen legger opp til kvartalsstruktur, der kjørbare arealer fungerer som buffer mellom boligbebyggelsen og offentlig park. Kjørbare arealer skal kun etableres innenfor byggeformål og brukes til nødvendig adkomst, som varelevering og mer. Veiareal i parkformål tillates ikke. Detaljer om interne veiløsninger, stigning, bredde og eventuelle avvik fra vegnormalen avklares i neste trinn av reguleringsarbeidet. Tilgrensende veier beholdes stort sett uendret og gir gode forhold for gående og syklende. I sør, i Verveien, etableres en offentlig vendehammer, plassert i tilknytning til felt B16.
Varelevering	Ved utarbeidelse av felles detaljregulering skal plassering av felles varemottak i felt KBA4 og/eller KBA7 for delfeltene KBA 4–7 vurderes. Arealene som kreves til varemottak og manøvrering skal avsettes innenfor byggeformål. Eventuell varelevering over torgarealer tillates kun innenfor tidsrom som avklares i skiltplan. Kjørbare torgarealer skal plasseres innenfor byggeformålene.
Kulturminne	Eksisterende kulturminner i området er identifisert og vurdert. Planforslaget legger til rette for bevaring og integrering av kulturminnene i planarbeidet. Hillevågspipa med tilhørende bygg er ivarettatt innen hensynssone, og det avsettes areal til tjenesteyting. Bygget ligger helt innenfor offentlig park, og drift og vedlikehold vil ivaretas av kommunen. Ved å inkludere formål tjenesteyting sikres en mulig aktiv bruk i fremtidige prosesser, noe som også bidrar til å aktivisere parkområdet. Tiltakene skal sikre de kulturhistoriske verdiene samtidig som byggets videre utvikling muliggjøres.

Bebyggelse, krav til utforming og maks. bruksareal (BRA)

Bebyggelsen plasseres i kvartalsstruktur med hensyn til kommuneplanens bestemmelser om uteoppholdsareal, solforhold, dagslys og i forhold til nabobebyggelse. Høyder og utnyttelsesgrad er vurdert ved bruk av 3D-modeller for å sikre hensiktsmessig arealutnyttelse. Antall boliger, næringsareal og leilighetsfordeling er tilpasset området karakter, behov og mål om gode bokvaliteter. Bebyggelsens høyde og grad av utnytting gjennom bruksareal (BRA) m² fastsettes i områdereguleringen.

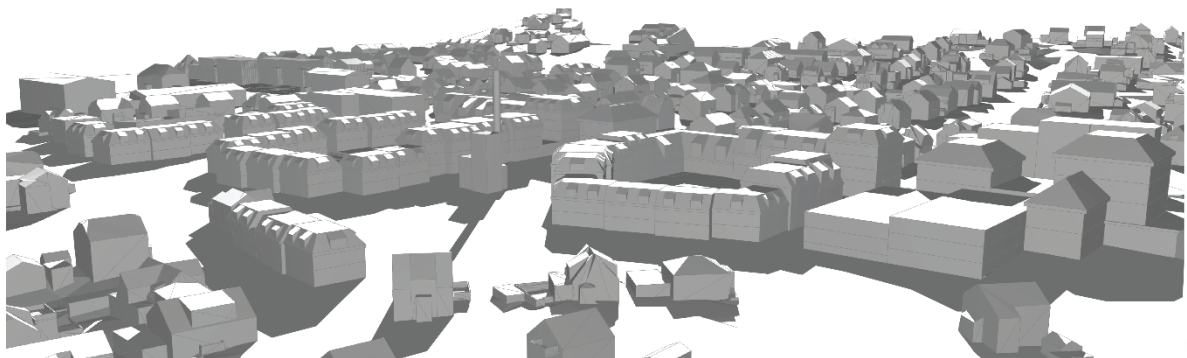
Arkitektoniske grep og materialbruk skal bidra til en helhetlig utforming av området, og gis føringer i kvalitetsprogrammet som blir et vedlegg til planen. Bebyggelsesstrukturen organiserer utbyggingsområdene og gir avgrensning mellom offentlige og private rom.

Illustrasjon/kart	Forklaring
Kvartalsstruktur 	Kvartalsstrukturen danner et halvoffentlig gårdsrom og blir beboernes felles oppholds- og rekreasjonsområde. Det er en viktig forutsetning for bokvaliteten i planen. Bebyggelsen skal grupperes rundt disse indre gårdsrommene. Kvartalsstrukturen bidrar også til positiv sosial kontroll, trafikksikkerhet og god sammenheng mellom bebyggelse og uteområder. Strukturen legger til rette for effektiv arealutnyttelse ved å samle bebyggelsen og frigjøre sammenhengende grønnstruktur og felles utearealer. Samtidig bidrar den til positiv sosial kontroll, trafikksikkerhet og god sammenheng mellom bebyggelse og uteområder. Kvalitet og detaljering av kvartalsstrukturen sikres gjennom bestemmelsene og utdypes i kvalitetsprogrammet.
Bebyggelsens høyder er fastsatt i bestemmelser  Etasjeantall (kun retningsgivende):	Bebyggelsens maksimalt tillatte kotehøyder er tilpasset området karakter og skala. Den høyeste bebyggelsen tillates mot nord, ved krysset Hillevågsveien/ Kvalebergveien. Langs Hillevågsveien åpnes det for 3–5 etasjer, mens boligkvartalene B1 og B4 tillates inntil 4 etasjer. Her er inkludert loftsetasjen med skråtak. Maks tillatte BRA-tall skal bidra til at lavere byggehøyder velges flere steder i byggefeltene. Høydene avtrappes mot sør for å sikre menneskelig skala og god tilpasning til omkringliggende bebyggelse og offentlige byrom. Høydeforskjellene skal samtidig bidra til gode lysforhold og romlige kvaliteter i de indre gårdsrommene. Høydefordelingen gir en balansert overgang mellom ulike deler av området og styrker sammenhengen med eksisterende omgivelser. For å sikre variasjon og god stedstilpasning skal bebyggelsen ha høydevariasjon innenfor fastsatte maksimumshøyder. Endelige høyder

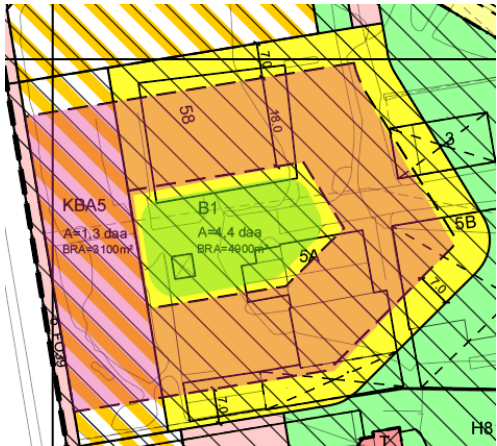
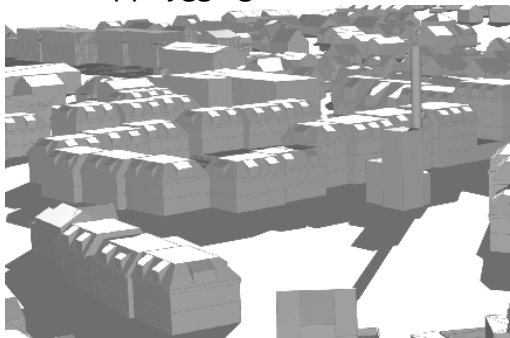
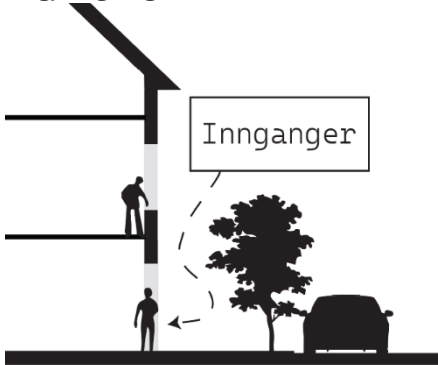
	fastsettes i detaljregulering innenfor rammene av bestemmelsene. Illustrasjonen med antall etasjer viser en mulig tolkning av antall etasjer som kan oppføres innenfor bestemmelsenes maksimalt tillatte høyder.
BRA m2 er vist på feltene på plankartet 	Planen legger til rette for gode bomiljøer gjennom tilpasning til nabobebyggelse og etablering av nye byrom. Fastsetting av maksimalhøyder og rammer for utnyttelse i form av BRA m2 sikrer balanserte bygningsvolumer med tilstrekkelig utviklingspotensial, samtidig som hensyn til omgivelser, lysforhold og byromskvaliteter ivaretas. BRA som angis på plankartet er maksimal verdi. Endelig BRA fastsettes i detaljreguleringen og tilpasses kvalitetskravene i kommuneplanen og andre relevante forhold slik som areal til brannbiloppstilling. Det endelige tallet kan derfor bli lavere enn maksimal angitt BRA.

Bomiljø/ bokvalitet

Planen legger til rette for trygge og gode bomiljøer og oppholdsarealer, til tross for støybelastningen fra Hillevågsveien. Boligene får tilgang til private og felles uteområder med gode sol- og lysforhold, stille rom vendt mot indre gårdsrom, og skjerming gjennom bygningsvolumer og kvartalsstruktur. Indre gårdsrom fungerer som rolige, halvoftentlige oppholds- og rekreasjonsområder med minimum 30 m² fellesareal per boenhet. Første etasje mot Hillevågsveien forbeholdes aktive funksjoner for næring og kontor, mens boliger plasseres i øvre etasjer.



Figur 1 Modell av mulig bebyggelse. Sett fra nordøst (Kvalebergveien).

Virkemidler	Forklaring
Kvartalsstruktur og indre gårdsrom, bestemmelser og byggegrenser 	Kvartalsstrukturen skaper tydelig skille mellom private, halvprivate og offentlige rom. Bebyggelsen (rød byggesone) organiseres rundt indre gårdsrom (grønt sone), som skal fungere som oppholds- og rekreasjonsområder for beboerne. De ytre byrommene og grønnstrukturen legger til rette for aktivitet og tilgjengelighet for alle brukere. Denne strukturen reduserer konflikter mellom ulike brukergrupper og bidrar til trygghet og oversiktighet. De felles gårdsrommene bør benyttes til møteplasser og invitere til frivillig innsats. Sol- og lysforhold og støybeskyttelse skal ivaretas.
Volumoppbygging 	Byggehøydene skal varieres og fasader deles opp for å gi bebyggelsen en menneskelig skala. Byggehøydene varierer fra 3 til 5 etasjer, med avtrappende høyder som sikrer tilpasning til omkringliggende bebyggelse og gir den indre gården tilstrekkelig lys samtidig som opplevelsen blir behagelig. Høydene i forhold til bakken er avgjørende for om oppholdsarealene oppleves som gode og romslige eller trange. Takene skal utformes med kvalitet og variasjon, slik at de gir gode lys- og solforhold.
Tilgjengelighet 	Tilkomst til boligene skal skje fra offentlige rom og gater. Det bidrar til å strukturere fasadene og aktivisere byrommene. Det er viktig at det også er direkte adkomst fra boligene til indre gårdsrom, uten omveier, for å skape tydelig eierskap og sikre at kvartalet oppleves som lukket og rolig. Første etasje mot torg og Hillevågsveien forbeholdes tjenesteyting og kontor. Disse fasadene skal være åpne og aktivitetene inne kan ses utenfra for å gi liv til gaten.

Arkitektonisk utførelse, arkitekturstrategi



Huset

Her handler det om det enkelte hus, hvordan flere hus spiller sammen og rommene som oppstår mellom og rundt husene. Utforming, uttrykk, materialbruk, skala og proporsjoner i de enkelte bygg, uterom og gaterom er viktige arkitektoniske tema.



Stedet

Her løftes blikket litt og det handler om kvaliteter på kvartals og områdenivå. Gatestrukturer, sammenhenger mellom ulike gate- og byrom, gjennomgående områdekvaliteter og overganger mellom ulike områder er viktige tema.



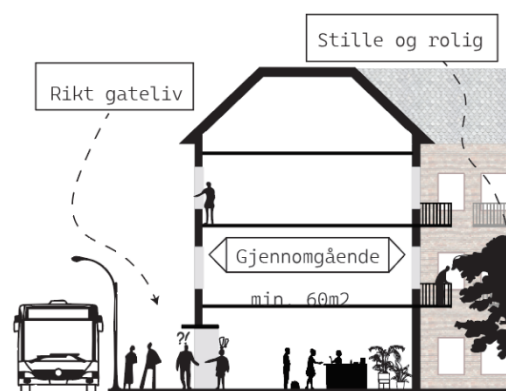
Byen

Her drøftes de overordnede strukturene i byen. Dette gjelder bebyggelsens forhold til og avgrensning mot landskapet, sjøen og grøntområdene. Andre viktige tema er hvordan vi bygger byen med størst mulig hensyn til naturmangfold og naturlige vannveier.

I tråd med Stavanger kommunes arkitekturstrategi/Plan A skal utformingen bidra til kvaliteter i bebyggelse og byrom, og styrke områdets identitet som et godt sted å bo og ferdes. Strategien legger vekt på at arkitektur skal være stedstilpasset og menneskevennlig.

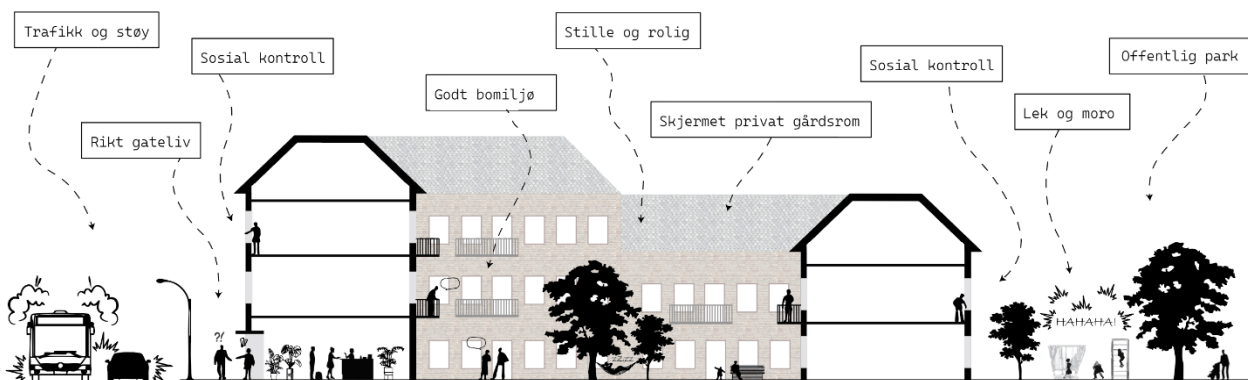
Kvalitetsprogrammet kommer til å bli mer konkret om utforming og med flere eksempler som utfyller arkitekturstrategien og følger opp mottatte merknader.

Boliger



Boligene skal utformes med rom for varig opphold mot stille sider, og med gode sol- og lysforhold. Boenheter med fasade ut mot Hillevågsveien skal være minst 60 m2 og skal være gjennomgående. På Kvaleberg blir det viktig at støyutsatte boliger får sikret uteareal gjennom god tilgang til det felles private gårdsrommet.

Planen legger til rette for et variert boligtilbud med ulike boligtyper og størrelser, som dekker forskjellige behov og livsfaser – fra familieboliger til mindre enheter for enkeltpersoner og par. Variert boligsammensetning bidrar til variasjon i befolkningssammensetning. Bergsagelveien 7-9 og deler av B1 og B4 skal ha småhus/rekkehus.



Figur 2 Tverrsnitt øst-vest gjennom nabolagsparken, boligkvartalet og Hillevågsveien. Gode intensjoner som områdereguleringen søker å legge til rette for.

Rekkefølgekrav

Nødvendige tiltak er de samme som ved ekstrahøring. Dersom boliger skal tillates på KBA5 og KBA7 kreves opparbeidelse av grønnstrukturer. Andre justeringer framgår i rekkefølgebestemmelsene og er gjort for å oppnå enklere gjennomføring av tiltakene.

5. Vurderinger

En av de store levekårsutfordringene i området er stor utflyttingsgrad. Virkemidler som bidrar til stabile bomiljøer, bør være en forutsetning for boligutvikling i området. Stor variasjon i boligtyper og gode uteområder er eksempler i planforslaget.

Planforslaget skal legge til rette for et trygt, attraktivt og funksjonelt bomiljø.

Bebyggelsen organiseres rundt kvartalsstrukturer med indre, halvoffentlige gårdsrom, som sikrer private og halvprivate uteområder, stille rom, gode sol- og lysforhold, og rom for varig opphold. Intensjonen er å danne grobunn for trivsel, sosial interaksjon og positiv sosial kontroll.

Høyder og volum er tilpasset områdets karakter og skala, med 3–5 etasjer langs Hillevågsveien og avtrappende høyder mot sør. Boligkvartalene B1 og B4 kan ha inntil 4 etasjer som inkluderer loftsetasjen, men høydene skal varieres. Innenfor rammene bør det være mulig å danne en menneskelig skala og god tilpasning til nabobebyggelse og byrom. Maksimal BRA er fastsatt på plankartet, og endelig utnyttelse avklares i detaljreguleringen i tråd med kvalitetskravene i kommuneplanen.

Planen sikrer effektiv arealbruk, fleksibilitet for fremtidig utvikling og helhetlige løsninger for felles parkeringshus og varelevering, uten å gå på bekostning av byrom og grønnstruktur.

Felles privat parkeringshus er en helhetlig strategi for Hillevåg-planen som bidrar til både sosial og miljømessig bærekraft. Klimagassutslipp reduseres ved bygging av et felles p-hus, og en kort gangavstand til bilen gjør at flere velger alternative reisemidler. P-huset fremmer også sosial kontakt og positiv sosial kontroll i nabolaget.

Utbyggingsmengdene er omtrent de samme som ved ekstrahøringen, men areal til næring reduseres. I planforslaget til ekstrahøring var der satt en for lav utbyggingsmengde på arealet med felles p-hus og der var satt av for lite areal til selve p-huset. Det gjør det mindre interessant med en direkte sammenligning. Samlet areal til næringsformål i det nye forslaget er rundt 6 400 m², hvis kun førsteetasjene i de kombinerte formålene benyttes til næring. Parkeringshuset er holdt utenfor beregningen.

Selv om mengden areal til kontor og tjenesteyting reduseres ved utvikling av boliger langs Hillevågsveien på Kvaleberg, vurderer administrasjonen at der fortsatt vil være

god tilgang på byggetomter for slike formål flere andre steder langs Hillevågsveien, i krysset med Haugåsveien og i Hillevåg sentrum.

Utbyggingspotensialet til boligformål øker fra 13 000 m² BRA til 15 000 m² BRA.

Økningen skyldes at forslaget tillater boliger langs Hillevågsveien. Teoretisk omregning til antall boliger, forutsatt 80 m² per boenhet, viser mulighet for rundt 125 boliger.

Økt boligantall er i motstrid til mange merknader med motforestillinger til den økte boligmengden. På Kvaleberg stilles nå strengere krav om økt boligmangfold som vil være positivt for det framtidige nabolaget og eksisterende beboere. For eksempel stilles tydelige krav om større innslag av rekkehus/townhouses. Det avgrenser mulighetene for hvor det tillates leiligheter. De to feltene langs sørsiden av Vierveien (ikke med i denne høringen) vurderes med mulighet for å opprettholde sine næringsformål, noe som også vil redusere antall nye leiligheter på Kvaleberg de kommende ti-årene.

Nedenfor er vist en sammenligning mellom det nye Kvaleberg-forslaget og Mitt Hillevåg som er under oppføring.

Mitt Hillevåg:	Hillevågsplanen Kvaleberg: (Felt KBA4-7, B1+4, B16, BF43, O_PA3+30+32)
Totalt Areal: 22 500 m ² Totalt BRA: 41 900 m ² Høyder: 4 - 17 etasjer Antall boliger: opptil 395 leiligheter	Totalt Areal 24 500 m ² Totalt BRA: 21 500 m ² Høyder: 3 - 5 etasjer Antall boliger: 125 leiligheter og rekkehus

Det er aktuelt å få fram flere slike eksempler for å øke forståelsen om hva som kan fungere godt for Kvaleberg. Det er nyttig å ta stilling til om utnyttelsen binder godt sammen volumvirkningene i samspillet mellom eksisterende småhusbebyggelse og de store utbyggingene som pågår i Hillevåg.

For å vurdere gjennomførbarheten av det nye forslaget, er foretatt en oppdatering av utbyggingspotensialet og sammenholdt med kravene til infrastrukturtiltak (rekkefølgetiltakene). I alternativet med boliger langs Hillevågsveien reduseres kostnadene til infrastruktur noe. Beregningene viser at det nye forslaget gir bedre gjennomføringsevne enn tidligere forslag. Økt mengde boliger øker behovet for nabolagsparken og friområdet i Hamnevika. Bidrag til opparbeidelse i Hamnevika vil øke.

Konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften og risiko- og sårbarhetsanalyse til planen oppdateres innen andregangsbehandling, basert på innspill fra høringen.

Før andregangsbehandling av planen skal administrasjonen få fram hvordan varig områdeløft og sosial bærekraft skal etterstrebes i de nye bomiljøene.

Kvalitetsprogrammet, Strategidokument om sosial bærekraft og Landskapsplanen skal utdype kvalitetene som skal oppnås.