

Reguleringsbestemmelser for

Plan 2424, områderegulering for Madla-Revheim, Madla bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 15.01.2018 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av et urbant byområde med hovedvekt på et bomiljø med gode kvaliteter. I tillegg til boliger skal det etableres et lokalsenter med handel, næring og privat- og offentlig tjenesteyting.

Grønnstruktur

Grønnstrukturen skal ivareta stedets identitet, bygge opp om eksisterende kvaliteter og bidra til utviklingen av et godt og mangfoldig bomiljø. Det skal etableres gode gang-, sykkel- og turforbindelser gjennom området og til de omkringliggende områdene.

Blågrønt

Det blågrønne skal være fremtredende i offentlige byrom, gater, fellesarealer og som del av bebyggelsens tak og fasader. Blågrønne løsninger skal sikre frodig vegetasjon og åpen overvannshåndtering i byggeområdene, og skal ha en sammenhengende struktur tilpasset den overordnede landskapsplanen.

Skole- og idrettsområde

Planen skal bygge opp om et skole- og idrettsområde med fellesfunksjoner og sambruk. Området skal tilrettelegges for aktivitetsområder, og være offentlig tilgjengelig for områdets beboere.

Gode nabolag

Planen skal styrke gode nabolag og folkehelse, og tilrettelegge for en moderne, mangfoldig og klimavennlig byutvikling. Det skal opparbeides attraktive nabolagsparker og by- og parkrom. Det skal prioriteres parkopplevelser med steder for lek, variasjon i aktivitetstilbud og kvaliteter både for nærmiljø og byen.

Fornybar energi

Energiløsninger skal være fremtidsrettede og baseres på fornybar energi.

Mobilitet

Transportbehovet skal minimaliseres og området skal utvikles slik at flest mulig reiser skal kunne gjøres med kollektivtransport, sykkel og til fots. Det legges til grunn nærhetsprinsippet om «10-minuttersbyen», hvor man når alle tjenester innen ti minutter til fots, når området utvikles.

Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogrammet inneholder strategier og kvalitetsprinsipper for blågrønne løsninger, fornybar energi, mobilitetsløsninger, 10-minuttersbyen og utforming av bebyggelse, gater og byrom.

Kvalitetsprogrammet supplerer reguleringsbestemmelsene og skal være veiledende ved utarbeidelse av detaljreguleringer. Hensikten er å belyse viktige kvaliteter som må sikres, og samtidig ivareta en fleksibilitet for hvordan dette løses.

§ 2 Plankrav

2.1 Krav om detaljplan

For hvert enkelt felt skal det foreligge godkjent detaljert reguleringsplan før utbygging kan skje.

Planen skal vise omriss av planlagt bebyggelse, trafikksikker tilkomst og parkeringsløsning, gangforbindelser og traseér for sykkel samt forbindelser til kollektivholdeplass, lekeareal iht. lekeplassnormen, og renovasjonsløsning iht. kommunalteknisk avfallsnorm.

Det skal sikres avbøtende tiltak i forhold til støy.

Felter som inngår i felles detaljplan	Benevnelse
U1, U2, I1, I2, o_T2, o_T3,	Skole- og idrettsområde
S1a-b, o_T1, o_GS1-2, o_V2, o_LEK13, o_T4	S1 Lokalsenter
B1a, o_LEK12, o_V2	B1
B2, BT1, o_LEK4-5, o_V3	B2
B3b, o_LEK6-7	B3
B3a, o_LEK8, eksisterende avkjørsel	B3a
B4, o_LEK10	B4
B5, o_LEK11	B5
B6a-b, o_V4, o_TJ1	B6
B7, B8, BT2, o_LEK9, o_V1	B7

Det kan tillates at feltene deles opp i flere detaljplaner dersom dette vurderes som hensiktsmessig.

2.2 Krav om plan for trinnvis utbygging

Ved første detaljregulering skal det foreligge plan for trinnvis utbygging av hele planområdet som godkjennes av Stavanger kommune.

Utforming av planen skal ta utgangspunkt i føringer i kvalitetsprogrammet, godkjent overordnet plan for vann, avløp og overvann, energiforsyning og overordnet landskapsplan. Planen skal ha en detaljert redegjørelse for gjennomføring av rekkefølgekrav i forbindelse med hvert enkelt byggeområde. Midlertidige anleggsområder skal redegjøres for.

2.3 Kvalitetsprogram

Overordnet kvalitetsprogram er veiledende for utviklingen av planområdet og for videre detaljerte reguleringsplaner. Se eget vedlegg til planen.

For alle delområder skal det utarbeides egne detaljerte kvalitetsprogram / formingsveiledere som viderefører prinsippene i overordnet kvalitetsprogram, og som fastsetter krav til utforming av bebyggelse og de viktigste elementer i fellesarealer og det offentlige uterom. Dette gjelder eksempelvis belysning, beplantning, skilting, støyskjerm, materialvalg og tiltak av betydning for sikkerhet og tilgjengelighet.

2.4 Utomhusplaner

Prinsippene i kvalitetsprogrammet er veiledende for all utforming.

2.4.1 Generelt

Utomhusplan i 1:500 skal følge alle detaljreguleringsplaner. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i 1:200. Dette gjelder for alle fellesarealer og ubebygde deler av tomter, samt også aktuell del av grønnstruktur som skal opparbeides iht. rekkefølgekrav. Planen skal vise terrengbearbeiding, overvannshåndtering, materialbruk, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer, og være basert på prinsippene om universell utforming. Planer skal utarbeides av fagkyndige og skal være godkjent av Stavanger kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

2.4.2 Byrom i lokalsenter S1

Det skal lages alternativer som grunnlag for å få frem endelig utomhusplan for hovedtorget og andre byrom (idékonkurranse). Planen skal omfatte offentlige torg, gågater og andre byrom. Hovedtorget o_T1 innen lokalsenteret skal gis en identitetsskapende og karakteristisk utforming, og skal danne utgangspunktet for handelsstrukturen i lokalsenteret.

Utomhusplanen skal følge detaljreguleringsplan for S1 og godkjennes av Stavanger kommune.

2.5 Samferdselsanlegg

Prinsipper i kvalitetsprogrammet er veiledende for utformingen av samferdselsanlegg. Gatene (kjørevei, gang- og sykkelløsninger m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer utarbeidet i samsvar med veinorm for Jæren. Planen skal vise inndeling av trafikkarealet, høyder, belegg, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer. Planer skal godkjennes av Stavanger kommune.

§ 3 Rekkefølgekrav

3.1 Vilkår for utbygging

3.1.1 Eksisterende kraftledning i luftlinje

Det er en forutsetning for planen at eksisterende kraftledning omlegges til tunnel eller jordkabel i ny trasé. Omleggingen skal sikres før det kan utføres tiltak innenfor planområdet. Kravet gjelder samtlige delfelt innenfor planområdet.

Jordkabel krever konsesjon fra NVE, områdereguleringen legger ingen bindende føringer for konsesjonsprosessen.

Delfelt som berøres av eksisterende hensynssone kan ikke bebygges før det er gitt konsesjon og kraftlinjen er lagt om. Del av grønnstrukturen og idrettsområdet som ligger innenfor eksisterende hensynssone kan gis en midlertidig opparbeidelse frem til kraftledning er lagt i ny trasé.

3.1.2 Arkeologiske utgravinger

Før det fremmes detaljreguleringer i medhold av planen, skal det foretas arkeologisk utgraving av automatisk fredete kulturminner som er berørt av detaljreguleringens planområde. Innenfor områdereguleringen gjelder dette følgende 7 kulturminner: id. 160615, id. 160619, id. 160622, id. 160627, id. 160629, id. 160633 og id. 160634 som er markert som bestemmelsesområde nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 7 og nr 8 i plankartet.

Kulturminnet med id 160624, som er markert som bestemmelsesområde #6 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

3.1.3 Adkomstforhold

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal Regimentveien og ny forbindelse mellom Regimentveien og Rv 509 Revheimsveien være sikret opparbeidet i medhold av planen.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor et felt før feltet har etablert tilfredsstillende adkomst fra Revheimsveien eller Regimentveien.

Eksisterende bebyggelse og anlegg skal være sikret adkomst i gjennomføringsfasen.

Regimentveien 71, gnr/bnr 38/3937 og Regimentveien 73, gnr/bnr 38/3936:
Dagens avkjørsel fra Regimentveien skal stenges når ny, felles adkomst via felt B3b er etablert.

3.1.4 Tekniske hovedanlegg for B1 og S

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen på felt B1 og S skal nye tekniske hovedanlegg (inkludert oppgradering av eksisterende hovedanlegg) jfr. Plan og bygningslovens § 12-7 nr. 10, sikres opparbeidet i samsvar med tekniske planer godkjent av Stavanger kommune.

Det kan bygges til sammen 500 boliger på felt B1 og S som benytter eksisterende VA-anlegg. Feltene skal kobles på nytt anlegg når dette er bygget.

3.1.5 Friområder (F1-F7)

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal alle offentlige friområder være sikret etablert Jfr. Plan og bygningslov § 12-7 nr. 10 i samsvar med planer godkjent av Stavanger kommune.

3.2 Massehåndtering og grunnundersøkelser

Før delområder kan bygges ut skal evt. forurensede masser kartlegges. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal evt. foreligge tiltaksplan godkjent av kommunen i henhold til gjeldende forskrift.

Lokal omdisponering skal foretrekkes i den grad det er mulig.

Før det tillates grunnarbeid i området skal det redegjøres for gravearbeid og massehåndtering, jfr. retningslinjer fra Mattilsynet. Det skal i størst mulig grad sikres lokal omdisponering av matjord/overskuddsjord.

Grønnstrukturen og idrettsområdet kan formes/fylles ut med masser iht. overordnet landskapsplan.

Utfylling i grønnstrukturen kan ikke skje før det foreligger tillatelse etter forurensingsloven.

3.3 Offentlig tjenesteyting

3.3.1 Barneskole

Før det tillates bygget mer enn 500 boliger, skal det dokumenteres at det foreligger tilstrekkelig kapasitet på nærmeste barneskole til å ta imot elevene.

Felt U1 kan ikke bygges ut før eksisterende bebyggelse og anlegg er fjernet. Adkomst og parkering skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse.

3.3.2 Barnehager

Før det tillates bygget mer enn 500 boliger, skal det dokumenteres at det foreligger tilstrekkelig barnehagekapasitet.

3.4 International School of Stavanger ISS

Før eksisterende parkering ved skolen tas bort, må ny parkeringsløsning være etablert.

3.5 Friområde/grønnstruktur

3.5.1 Felt o_F1- F7

Felt o_F1, o_F2 og o_F7 kan ikke etableres før eksisterende gårdstun og boliger er fjernet.

Før o_F5 kan opparbeides må ny parkering for ISS og idrett være etablert.

Felt o_F6-7 forutsetter etablering av bro for RV 509 Revheimsveien over grønnstrukturen.

Deler av eksisterende skogsområde innenfor delfelt o_F3 og o_F4 som utgår ved evt. nødvendig masseutskifting skal erstattes tidligst mulig.

3.5.2 Midlertidig opparbeidelse av felt o_F3-F7:

Åpen overvannshåndtering, viktige turveiforbindelser og tilgang til opplevelse av grønnstrukturen skal etableres i en tidlig fase. Det er et førende prinsipp at midlertidige løsninger i størst mulig grad skal kunne bygges videre på ved endelig opparbeidelse.

3.5.3 Sentralt lekefelt/ballfelt, I1f

Opparbeidelse av alle lekefelt skal detaljert redegjøres for i plan for trinnvis utbygging.

Sentralt lekefelt o_LEK1 skal være ferdigstilt senest når det er bygd 600 nye boliger innenfor B1, B2 og S1. O_LEK2 skal være ferdigstilt senest når det er bygd 400 boliger innenfor felt B5-B6. O_LEK3 og I1E skal ferdigstilles senest når det er etablert 600 boliger innen S1, B3, B4 og B7.

3.5.4 Revheimskanalen

Det skal planlegges for at Revheimskanalen åpnes som flomvei for hele området, samt for tilgrensende nye utbyggingsområder. Vann skal ledes under ny bro eller kulvert ved Regimentveien.

3.6 Gang- og sykkelforbindelser

Ingen boliger kan tas i bruk før gang- og sykkelforbindelser til bussholdeplasser, skole, barnehage og lokalsenter er sikret opparbeidet. Dette omfatter også nødvendige underganger. I utbyggingsfasen må det sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til skole og holdeplasser i en midlertidig situasjon.

3.7 Torg, byrom, samt lek- og aktivitetområder

Torg, byrom og lek- og aktivitetsområder inngår som del av boligernes felles uteareal, og skal sikres opparbeidet før rammetillatelse gis boliger innenfor planområdet. Plan for trinnvis utbygging skal redegjøre for opparbeidelse.

3.8 Parkering

Felles parkeringsanlegg for et delfelts boliger skal være opparbeidet før boligene gis brukstillatelse.

Felt	Dekker parkering for følgende
S1	S1, U2
U1	U1, I1
B1	B1
B2, BT1	B2, BT1
B3	B3
B4	B4
B5-B6	B5-B6, o TJ1
B7, BT2	B7, BT2
B8	B8

3.9 Samferdsel

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til nye boliger innenfor planområdet før rv. 509 er ferdig opparbeidet med ny bussveitrasé mellom krysset Revheimsveien/Ragbakken i øst og Revheimsveien/Regimentveien i vest, og kryss Regimentveien/Madlaveien er ombygd.

Dette gjelder midlertidig ikke for delfelt B1a og S1a som tillates utbygd med inntill 200 boliger og detaljhandel/næring i tråd med til enhver tid gjeldende kommuneplan. For delfelt B2 kan det gis igangsettingstillatelse for boliger før krysset Regimentsveien/Madlaveien er ombygd, men det stilles krav om at krysset skal være ombygd før det gis brukstillatelse til boliger på delfeltet.

I tillegg tillates delfelt B2 utbygd før bussveitrasé er ferdigstilt.

3.10 Rekkefølgetiltak

Planområdet har høy utnyttelse og stor grad av kompleksitet. Alle delfelt i planområdet er avhengig av realisering av samtlige rekkefølgetiltak vist i tabellene under, og disse skal være sikret opparbeidet gjennom plan for trinnvis utbygging.

Dersom ikke annet er fastsatt i bestemmelsene ovenfor, skal rekkefølgetiltakene i tabellene nedenfor opparbeides før det gis tillatelse til igangsetting eller brukstillatelse for bolig eller næringsbygg innenfor gjeldende felt. Dersom angitte felt i tabellen har en a-b-c oppdeling, kan plan for trinnvis utbygging angi nyansering for hvilket underfelt (abc) rekkefølgekravet inntreffer for. Eventuelle avvik fra krav skal redegjøres for i plan for trinnvis utbygging og godkjennes av Stavanger kommune.

X angir ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse:

Felt	I2	O_TJ1	S1	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	U1
Tiltak												
o_V1			x				x			x	x	
o_V2	x		x	x								x
o_V4		x						x	x			
Oppgradering av Alvasteinsveien fra o_V4 til felt B5								x				
o_T1			x	x			x			x	x	
o_T2				x								x
o_T3	x			x								x
o_T4			x	x								x
o_LEK1 Sentralt lekefelt			x	x	x	x						
o_LEK2 Sentralt lekefelt								x	x			
o_LEK3 Sentralt lekefelt			x			x	x			x	x	
o_F1	x		x	x	x	x						
o_F2						x						
o_F3						x	x			x	x	
o_F4						x						
o_F5						x	x	x	x	x	x	
o_F6						x	x			x	x	
o_F7		x						x	x	x	x	
o_GS1			x									
o_GS2			x									
Trygg gang – og sykkelforbindelse til grønnstruktur, lek, torg, barnehage og skole	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Ny kunstgressbane I1d	x		x			x	x			x	x	x
Aktivitetsområder I1f						x						x
Opparbeidet rundkjøring Regimentveien/Osmund Revheims vei						x	x			x	x	
Bro / kulvert over grøntdrag og Revheimskanalen ved Regimentveien						x	x			x	x	

X angir ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse:

Felt	I2	O_TJ1	S1	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	U1
Tiltak												
o_V3					x							
o_LEK4					x							
o_LEK5					x							
o_LEK6						x						
o_LEK7						x						
o_LEK8						x						
o_LEK9										x	x	
o_LEK10							x					
o_LEK11								x				
o_LEK12				x								

Felt	I2	O_TJ1	S1	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	U1
o LEK13			x									
Mobilitetspunkt			x	x	x	x	x	x	x	x	x	

§ 4 Fellesbestemmelser

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

4.1 Blågrønne prinsipper

Det skal sikres opplevelsesrike og robuste blågrønne forbindelser til grønnstrukturen fra alle byggefelt. Blågrønne løsninger skal være fremtredende i gater og torg. Det skal etableres løsninger for overvannshåndtering, der estetisk og praktisk hensyn er ivaretatt også uten vann.

Blågrønne løsninger skal blant annet gi økt opplevelseskvalitet og støtte opp om stedets egenart, overvannshåndtering, naturmangfold, klimatilpasning og generelt bidra til gode uteromskvaliteter. Føringer i kvalitetsprogrammet, og til enhver tid gjeldende kommuneplan, skal legges til grunn.

Blågrønn faktor (BGF)

For byggeområder, torg og oppholdssoner i aktivitetsområder stilles det krav om blågrønn faktor på 0,7.

Grønne tak

Andel grønne tak skal defineres i hver enkelt detaljregulering. Det skal tilstrebes minimum 50-70 % andel grønne takflater innenfor områder med høy arealutnyttelse. Det skal være høyest andel grønne tak mot hovedtorget, og mot grønnstrukturen kan andel grønne tak reduseres.

4.2 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp. Uterom og offentlige bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

De overordnede grøntdragene, parkene og plassene skal, i likhet med gatene, i størst mulig grad være offentlig tilgjengelige.

4.3 Arkitektur, estetikk

Bebyggelsen i de enkelte feltene skal utformes etter føringer i kvalitetsprogrammet. Det skal gis en skriftlig redegjørelse for hvordan kvalitetsprogrammets retningslinjer er fulgt opp. Utformingen skal ha et bevisst forhold til tilgrensende områder, enten dette gjelder landbruksareal, eksisterende boligbebyggelse, lokalsenter, nye byggefelt eller landskapselementer.

Ny bebyggelse og uterom skal gis et variert formspråk og utformes med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Bebyggelse innenfor kvartaler/felt skal gis variert takutforming og høyde.

Variert utforming skal gi parkene og plassene særpreg, med aktiviteter for alle brukergrupper. De skal hovedsaklig være flerfunksjonelle, og tydelig fremstå som offentlig tilgjengelige arealer. Parker og plasser skal ha en presis avgrensning og et bevisst forhold til bebyggelsen rundt.

Gjennomgående beplantning, belegg, belysning o.l. skal gi gode overganger mellom ulike typer gater, byrom og forbindelser.

Ved utforming, utbygging og bruk av områdene skal det, i tillegg til kvalitet, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

4.4 Bebyggelsesstruktur

Detaljregulering og utforming av bebyggelse og byrom skal følge føringer i kvalitetsprogrammet.

Bebyggelse skal følge kvartalsstruktur eller tundannelse. Lukkede strukturer skal åpnes i møtet med grønnstrukturen.

Innenfor et kvartal skal bebyggelse gis en variert utforming med hensyn til fasade, høyde og takform. Innenfor kvartaler skal bebyggelse trappes ned mot sørvest.

Det skal sikres gangforbindelser og siktlinjer gjennom kvartaler til offentlige byrom.

I byrom og gaterom som leder mot grønnstrukturen skal det etableres en høy andel vegetasjon.

4.5 Boliger

4.5.1 Leilighetsstørrelser

Boligene skal orienteres mot minst to himmelretninger, eller på annen måte dokumentere gode lysforhold. Det skal legges vekt på fleksible og robuste løsninger.

Det skal være en variert størrelse på leilighetene, tilpasset forskjellige familiestørrelser. Ved utforming av detaljregulering skal det redegjøres for boligprogrammering og demografisk fordeling basert på kvalitetsprogrammet og kommunens sist daterte levekårsundersøkelse.

4.5.2 Kvalitet på fellesarealer

Det skal avsettes areal til innvendige fellesarealer som forsamlingslokale, gjesterom, aktivitetsrom eller lignende. Deler av dette skal være i tilknytning til takhage eller solrikt uteareal.

Enhver bolig skal ha tilgang til et solrikt uteareal, skjermet for vind og støy. Opparbeidelse av felles uteareal skal følge prinsippene i kvalitetsprogrammet. Det skal dokumenteres høy kvalitet og god tilgjengelighet for fellesløsninger.

4.6 Lekeplasser og uteareal

For boligområder skal det settes av minimum 30 m² felles/offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet.

Indre kvartalsrom og tun regnes med som uteoppholdsareal dersom det er konstruert for jorddekke på minimum 1 meter dybde, og krav til BGF verdi = 0,7 er tilfredsstillt.

For S1 Lokalsenter, samt bymessig bebyggelse innenfor 500m fra hovedkollektivaksen, gjelder følgende:

For lokalsenteret S1 skal det settes av minimum 16 m² felles/offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet.

For felt B1 og B7 skal det vurderes reduksjon av krav om felles/offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet ned mot 16 m² så fremt prinsipper i kvalitetsprogrammet er fulgt.

Lek- og aktivitetsområder

Det skal vektlegges en variasjon mellom leke- og aktivitetsområder slik at hvert område utvikler særegenhet og identitet.

Lekeplasser og uteareal skal utformes med mest mulig vegetasjon, og med tanke på forskjellige brukergrupper. Arealer skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er

beskyttet mot vind, trafikk, forurensning og støy. Barn og voksne skal kunne ferdes trygt mellom lekeareal og egen bolig.

Viktige naturkvaliteter som vegetasjon, større steiner, vann m.m. skal inngå som del av den opparbeidede lekeplassen. Det skal legges vekt på den utfordringen terrenget gir for leken. Der lekeplasser bygges over underliggende konstruksjoner skal det kunne etableres minimum 1 m vekstlag for å sikre frodig/kraftig vegetasjon.

Sentralt lekefelt, ballfelt og kvartalslekeplasser er regulert på plankartet. Plassering av kvartalslekeplasser kan avvike fra plankartet dersom det i detaljreguleringen vurderes hensiktsmessig. Større avvik i størrelse og form tillates ikke. Kvartalslekeplass skal fortrinnsvis ligge ut mot grønnstrukturen, og skal ha funksjon som nabolagsparker.

Det skal sikres brukermedvirkning i planleggingen og utformingen av lek- og aktivitetsområder.

4.7 Energiforsyning og miljø

Energistrategien i kvalitetsprogrammet gir føringer for energiløsninger. All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikt på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Den til enhver tid gjeldende TEK skal gjelde som minimumskrav.

Valg av energikilde skal baseres på fornybar energi.

Energiløsning skal redegjøres for i detaljregulering for hvert enkelt felt.

4.8 Renovasjonsløsning

Det skal anlegges nedgravde søppelcontainere eller felles nedugsystem for boligområdene innenfor byggeområdene.

For næringsbebyggelsen kan det vurderes andre løsninger dersom dette gir miljø- og logistikkmessige fordeler. Plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende skal bygges inn i bygninger, og hensynta utforming og estetiske kvaliteter. Utelager tillates ikke.

Miljøstasjoner skal etableres i forbindelse med mobilitetspunkt.

4.9 Overvannshåndtering

Blågrønne løsninger i henhold til kvalitetsprogrammet skal være fremtredende i boligområdene, idretts- og skoleområdet, byrom, gater, lekearealer og grønnstruktur, som en integrert del av området overvannssystem. Håndtering av vann skal gjøres med estetisk høy kvalitet. Dette gjelder både ved utformingen av selve anlegget, tilhørende beplantning og for vannspeil/vannkvalitet.

Tilstrekkelig sikkerhet skal vektlegges ved utforming av bekker, renner, dammer, vannspeil og bassenger. Sikkerhet skal ivaretas ved utforming av kanter og bruk av vegetasjon slik at bruk av gjerder unngås.

Overvann skal håndteres lokalt innenfor delfelt gjennom åpen overvannshåndtering, fordrøyningsbassenger og lokal infiltrasjon og skal ledes ut til felles overvannshåndtering i grønnstrukturen etter prinsipper beskrevet i kvalitetsprogrammet.

Ved detaljprosjektering av grønnstruktur og overvannssystem kreves landskapsarkitekt og kompetanse på overvannshåndtering. Detaljplaner skal godkjennes av kommunen.

Det forutsettes at åpent overvannssystem føres ut via Revheimskanalen, og at denne åpnes med funksjon som flomvei for området.

4.10 Bil-, sykkelparkering og mobilitetspunkt

4.10.1 Mobilitetspunkt

Det skal etableres mobilitetspunkt som sted for tilgang til felles transportløsninger. Funksjon og nærmere beskrivelse av mobilitetspunkt er gitt i kvalitetsprogrammet, og skal legges til grunn for mobilitetsløsninger innen planområdet.

Det skal etableres et sentralt mobilitetspunkt for planområdet i S1 i umiddelbar nærhet, 50-100 meter, fra bussholdeplassen i Revheimsveien.

- Det skal settes av areal til offentlig tilgjengelig sykkelparkering på minimum 150 sykkelparkeringsplasser. Minimum 100 av disse plassene skal være overdekket og innelåst.
- Det settes av areal til felles sykkelordning, minimum 20 plasser
- Det settes av areal til minimum 10 plasser til felles bilordning
- Det skal settes av areal til tilleggsfunksjoner som eksempelvis hentested for pakker, garderobefasiliteter, oppbevaring, miljøstasjon, servicestasjon, informasjon etc.

Det skal etableres minst ett lokalt mobilitetspunkt i hvert av delområdene fra B2 til B6.

- Det settes av areal til minimum 8 plasser til felles sykkelordning
- Det settes av areal til minimum 2 plasser til felles bilordning

Det skal settes av areal til tilleggsfunksjoner som eksempelvis hentested for pakker, miljøstasjon, servicestasjon, informasjon etc.

4.10.2 Sykkelparkering

Det skal anlegges overdekket sykkelparkering på bakkeplan så nær inngangsparti som mulig.

Sykkelparkering skal dimensjoneres iht. krav i den til enhver tid gjeldende kommuneplan. Sykkelparkeringsplasser skal fordeles i parkeringskjeller, innendørs sykkelbod, sentralt i gårdsrom og nær trappeoppgang. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelig for daglig bruk. Sykkelparkeringen kan løses gjennom felles sykkelanlegg.

For handel, næring og offentlig tjenesteyting skal det etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr 100 m² BRA. Ved sambruk kan det vurderes reduksjon av gjeldende krav, dette må redegjøres for i mobilitetsplan tilknyttet den enkelte detaljregulering.

4.10.3 Bilparkering

Bilparkering skal fortrinnsvis anlegges i parkeringsanlegg tilgjengelig for alle.

Parkeringsanlegg for offentlig bebyggelse, og innenfor felt S1, B1 og B7 skal være tilgjengelig for alle brukere.

Bilparkering skal løses under bakken i felles parkeringsanlegg.

Parkeringsanleggene skal dimensjoneres iht. krav i den til enhver tid gjeldende kommuneplan. For S1, B1 og B7 gjelder kommuneplanens krav for arealintensive områder. For offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg og tilsvarende publikumsrettede virksomheter regnes en parkeringsdekning på 0,4 parkeringsplasser pr. ansatt/bruker.

- Ved sambruk mellom ulike formål skal det vurderes reduksjon av parkeringskapasitet, opp mot 25 % av kravene nevnt over. Dette skal redegjøres for i mobilitetsplan knyttet til den enkelte detaljregulering.

- Det skal tilrettelegges for parkering for bevegelseshemmede iht. krav i den til enhver tid gjeldende kommuneplan. Disse skal plasseres nær hoved- og personalinnganger.

Ut over dette skal det kun tilrettelegges for varelevering og kortidsstopp med mulighet for henting og bringing innenfor delområdene.

4.11 Støy

Innendørs støynivå skal være iht. byggeforskriftene og støynivå som skyldes støy fra vei skal ligge under 55 Lden, jf. T-1442/T-1521 eller tilsvarende gjeldende retningslinjer, ved uteoppholdsarealer. Dette skal dokumenteres ved detaljregulering. Dette skal også opprettholdes i bygge- og anleggsperioden.

Bebyggelsen langs rv 509 skal tjene som støyskjerming for den øvrige bebyggelsen. Leiligheter skal bygges gjennomgående, eller slik at soverom, oppholdsarealer og utearealer vender mot stille side.

Støyskjerming skal løses gjennom fasadetiltak slik at støyskjermer unngås. Bebyggelse langs Regimentveien skal gis bymessig utformet støyreducerende tiltak, med variert utforming tilpasset stedsarkitekturen.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Eksisterende bebyggelse som inngår i planen

5.1.1 BFS1-5 og annen bebyggelse i planområdet under Boligbebyggelse

Eksisterende bebyggelse inngår i planen.

Der byggegrensene tillater det, kan tomtene bebygges med inntil %-BYA= 30 %.

Alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygget areal, samt nødvendig parkeringsareal inngår i beregningen av bebygd areal (BYA) på tomten. Garasjer kan være maks 40 m². Maksimal gesimshøyde = 5,4 m og maksimal mønehøyde = 7,5 m.

Høyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.1.2 Felles bestemmelser for Fredheim (39/46) og gårdstunet på «Ankerlund» (38/42) (H570)

Eksisterende bygninger skal bevares.

Originale taktekkingsmaterialer, fasadekledning og bygningsdeler skal kun fornyes der det er nødvendig. Ved råte i deler av kledningen eller bunnlist, skal kun skadede deler skiftes.

Ved utskifting av nyere bygningsdeler skal disse kopieres fra originaler (dersom kjent), og tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Kledning og listverk skal ha samme dimensjoner, overflatebehandling (høvlet/uhøvlet) og eventuell profilering som original kledning. Det skal brukes vindskier og vannbord, ikke "gavlstein". Etterisolering som endrer bygningenes ytre dimensjoner er ikke tillatt. Det skal brukes vinduer med ekte sprosser og glass lagt i kittfals. Takrennene skal være i sink og ha rette knekker i nedløpene.

Mindre tilbygg, endringer eller tilpasning til ny bruk kan godkjennes såfremt bygningenes karakter opprettholdes.

Alle byggearbeider som går ut over vanlig vedlikehold er søknadspliktige. Søknader skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

Tunet på 38/42:

Tunet skal bevares med søndre våningshus, låve, stabbur og ildhus. Også steingjerdene som leder inn til – og ligger inne på tunet og det store asketrete mellom løa og eldhuset må bevares. Unntaket fra bevaringsformålet er den nyere garasjen med tre buede innganger, som kan rives og/eller erstattes med en annen bygning som er tilpasset tunet. Det må ikke settes opp flere bolighus utenom ett som kan erstatte det nordre våningshuset. Et nytt bolighus på dette stedet skal tilpasses omgivelsene med tanke på dimensjoner, materialbruk og takform.

Selve tunet skal bevares som en gruset plass, og området rundt våningshuset som en grønn hage.

5.1.3 Madame Nielsens hus (Kiellands skriveloft) (38/7/32) (H570 2)

Riving tillates ikke. Vinduer, kledning og taktekking skal tilbakeføres til opprinnelig/stilriktig utseende ved utskiftning. Tiltak innenfor området skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes.

To gamle trær (ask og lønn) skal søkes bevart.

5.1.3 International School of Stavanger ISS, U2

Det tillates utvidelse av dagens skole med maks BRA= 5 000 m². Utvidelse tillates innenfor felt U2, nord for eksisterende bygg. Utforming skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse og skal åpnes mot det offentlige gaterom. Utvidelse tillates uavhengig av rekkefølgekrav innenfor planområdet. Det tillates oppført ISPS gjerder innenfor U2 feltet. Det stilles krav om at sikkerhetsgjerdet skal ha en arkitektonisk og tilpasset utforming og harmonere med tilgrensende områder.

Ny parkering for ISS skal løses i felles parkeringsanlegg i lokalsenteret S1.

Nytt på- og avstigningsfelt for buss/taxi/bil skal løses gjennom o_V1.

5.2 Ny bebyggelse

5.2.1 Utnyttelse, BRA og høyder

Formålsgrænse gjelder som byggegrense mot samferdselsformål. Mot friområdene er overganger mellom byggeområder og grønnstrukturen nærmere definert i landskapsplanen og skal videre følges opp i den enkelte detaljregulering. Kantsoner mot grønnstrukturen skal i minst mulig grad privatiseres.

Det tillates inntil BRA som angitt på plankartet eller i egen bestemmelse for byggeområdet. Maks BRA forutsetter at krav til uteareal og gitte føringer/kvalitetskrav er tilfredstilt og kan dokumenteres.

For BRA skal det ikke regnes med følgende: sykkelparkering over eller under bakken, boder i underetasje, og bilparkering under bakken. BRA tilknyttet fellesarealer, inntil 1m² per boenhet, tillates utover spesifisert maksimalt tilatt BRA for det enkelte felt.

For parkeringsanlegg i sokkel, skal 50 % av BRA regnes med der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terreng er over 1,5 m.

Enkeltelementer som rekkverk, piper, sjakter, trapperom og tekniske rom kan etableres over de angitte maksimale høyder etter konkrete vurderinger i detaljreguleringen.

Makshøyder er angitt i meter for hvert delområde, beregnet i forhold til gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

Bebyggelsen langs Revheimsveien skal ha en varierende høyde og et fasadeliv med bymessig karakter.

5.2.2 Første etasjer

Ved utforming av første etasjer skal det spesielt hensyntas forhold til gate, byrom og annet uteareal.

Prinsipper i kvalitetsprogrammet skal følges.

5.2.3 Takflater

Takflater innen S1, B1, B7 og B8 skal i størst mulig grad aktiveres gjennom å beplantes, utnytte solenergi eller gis bruksverdi som aktivitets- og oppholdsområder.

5.2.4 Lokalsenter, felt S1, sentrumsformål

Innenfor felt S1 skal det etableres boliger, detaljhandel, offentlig tjenesteyting og næring.

Første etasjer

Første etasjer for alle bygg innenfor lokalsenteret S1 skal utformes med brutto etasjehøyde lik minimum 5 m, tilpasset framtidig flerbruk av lokalene og gi ekstra kvaliteter til boliger i første etasje. Boliger skal unngås i førsteetasjer mot Revheimsveien (rv 509).

Førsteetasjer mot hovedtorget o_T1 og tilknyttede gater skal være åpne og publikumstrettede.

Hovedinngangssiden skal for første etasje ligge inntrukket med fasadekontrast (materialbruk, farge, utforming og lignende).

Handel og næring

Det tillates handel innenfor S1 i tråd med rammer i gjeldende kommuneplan.

Ved detaljregulering skal det redegjøres for en gradvis etablering av detaljhandel innenfor rammen.

Handel skal etableres i første etasjer mot torg og gater som tilknyttes dette. Handel basert på kjøpesenterstruktur skal unngås. Kvalitetsprogrammet og handelsanalyse skal legges til grunn.

Innenfor S1 skal det i tillegg etableres minimum 20 000 m² BRA næring. Næring med plasskrevende varer kan tillates, så fremt varelevering og av-pålassing løses under bakken eller i eget bygg, og det er i tråd med en bymessig utforming og vurderes hensiktsmessig i detaljregulering.

Hovedtorg, o_T1

Hovedtorget skal defineres som et viktig og inviterende byrom for handel, rekreasjon og knutepunkt for hele området. Det skal vektlegges særlig god kvalitet i utforming og detaljering. Torget skal fremstå som grønt med betydelig innslag av trær og annen vegetasjon. Vegetasjonen skal være frodig. Harde flater skal fortrinnsvis være naturstein. Det skal etableres løsninger for overvannshåndtering med estetisk og opplevelsesrik utforming.

Varelevering må ikke legge begrensning på torgfunksjonene.

Leke- og aktivitetsområde o_LEK13 skal etableres for å gi torget funksjon som kvartalslekeplass og nabolagspark. Gode bevegelseslinjer skal etableres mot hovedkollektivplass, tilknyttede gater og handelsarealer. Utforming må følge føringer i kvalitetsprogrammet.

Høyder

Det tillates bebyggelse med variert høyde mellom 3-8 etasjer, med maks høyde lik 30 m. Innenfor S1a, ved hovedkollektivholdeplass, tillates det tårn i kvartalshjørne mot rv 509 som skal definere lokalsenterområdet. Makshøyde for tårnet er lik 39 m. Det skal vektlegges en slank og estetisk utforming, og tilfredsstillende sol, skygge og vindforhold skal dokumenteres.

Høyder skal trappes ned mot byrom og grønnsstruktur, samt tilpasses slik at det oppnås gode solforhold for gater, byrom og fellesarealer.

Offentlig tjenesteyting

Innenfor S1 kan det etableres sykehjem med tilhørende funksjoner. Det skal sikres universell adkomst til området. Det skal etableres felles sanse- og bevegelseshage for beboere. Blågrønne løsninger skal være fremtredende på tak, fasader og utearealer.

5.2.5 Felles for B1, B7 og B8

Høyder

Innenfor B1 og B7 skal bebyggelse ha variert høyde mellom 3-6 etasjer. Maks høyde er 21 m.

Høyder skal trappes ned mot byrom og grønnsstruktur, samt tilpasses slik at det oppnås gode solforhold for gater, byrom og fellesarealer.

Bebyggelse skal åpnes og trappes ned mot grønnsstruktur. I møte med grønnsstrukturen kan det etableres rekkehus, bebyggelse skal variere mellom 2-5 etasjer, med maks høyde lik 17 m.

5.2.6 Boligområder felt B2-B3

Innenfor feltene tillates rekkehus, flermannsboliger og lavblokker. Tundannelser skal være et strukturerende grep. Bebyggelse tillates inntil 4 etasjer og maks høyde lik 14 m. Siktlinjer mot Hafrsfjord skal defineres ved plassering av bygg. Vegetasjonssone skal etableres mot Regimentveien.

5.2.7 Boligområder felt B4-B6

Det skal etableres en variasjon av rekkehus og blokkbebyggelse i 3-5 etasjer, med maks høyde lik 17 m. Mot Rv. 509 gjelder 6 etasjer og maks høyde lik 20 m. Toppetasje skal være tilbaketrukket fra fasadeliv med minimum 2 m. Det skal tas særskilt hensyn til omkringliggende bebyggelse og gravlund/kirke.

5.2.8 Offentlig, felt o_TJ1

Det skal etableres felleshus/forsamlingslokale for områdets beboere og offentlige brukere som skole og barnehager. Programmering må ses i sammenheng med felt o_ lek2, og sikres opparbeidet sammen med dette. Eksisterende gårdstun bør vurderes videreført eller ombygd som en del av felleshuset.

5.2.9 Offentlig tjenesteyting, felt U1

Innenfor feltet tillates det etablert ny barneskole, og tilknyttede funksjoner. Maks høyde er 16 m. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Flerbruk skal være et bærende prinsipp mellom skoler, idrett og områdets beboere. Det skal sikres gode forbindelser til hovedtorg og idrettsanlegg samt skolevei langs Kompani Linges vei.

Det skal etableres aktivitetssoner på tak med blågrønne kvaliteter, og med en naturlig overgang til grønnsstrukturen.

Terreng og vegetasjon innenfor tilgrensede hensynssone skal sikres og integreres som en del av skolens uteområde. Det må lages gode forbindelser gjennom hensynssonen fra nord til sør. Trær og annen verdifull vegetasjon innenfor hensynssonen skal sikres i anleggsperioden.

5.2.10 T2, T3 og T4

På fortau, plasser og torg skal det fortrinnsvis benyttes naturstein, gressarmering eller bearbejdede betongheller. Plasser og torg skal ha særlig god kvalitet i utforming og detaljering. Torg skal ha betydelig innslag av trær. Vegetasjon skal være frodig. Det skal etableres løsninger for overvannshåndtering.

T2 skal ivareta barrierefri sykkelforbindelse mellom GS2 og T3. Det skal etableres opphold- og vegetasjonssoner mot B1c og idrettsområdet.

T3 skal sikre trygg adkomst til barneskolen.

T4 er sambruksområde for gående, syklende og kjørende. Mot lokalsenteret skal det tilrettelegges for en avlastningssone.

5.2.11 Idrettsanlegg, felt I1

Idrettsanlegget skal fremstå som et variert idretts- og aktivitetsanlegg, med flere idrettsaktiviteter og tilrettelagt for uorganiserte aktiviteter. Det skal lages en samlet plan for delområdet som skal vise terrengforming, forbindelser, vegetasjon, lek og overvannshåndtering i tillegg til idrettsfunksjonene.

Innenfor I1 tillates det oppført administrasjonsbygg på inntil BRA=1000 m².

Administrative funksjoner for all idrett skal i størst mulig grad samlokaliseres.

Sambruk mellom skoler og idrett skal være et bærende prinsipp.

Grunnforhold må vurderes og det må iverksettes tiltak som sikrer stabilitet for anleggelse av kunstgressbaner og aktivitetssoner.

- Fotball 1 skal videreføres.
- Fotball 2 eksisterende kunstgressbane skal videreføres.
- Fotball 3 skal anlegges med kunstgress og kombineres med baseballbane.
- Fotball 4 skal erstatte eksisterende bane ved Regimentsveien, tilhørende Madla IL, og anlegges med kunstgress.

Innen felt I1 skal det etableres felles og offentlig tilgjengelige aktivitetssoner for uorganiserte idrettslige aktiviteter.

I randsonen av idrettsområdet, med referanse til forbindelseslinjer i plankartet, skal det etableres en «pulspromenade» for opphold og bevegelse med en minimumsbredde på 4 m. Pulspromenaden skal ha fast dekke med høy friksjon.

5.2.12 Idrettsanlegg, felt I2

Innenfor I2 skal det etableres flerbrukshall. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Flerbrukshallen skal ha adkomst fra o_T3 og dels plasseres under terreng.

Det skal etableres aktivitetssoner på tak med blågrønne kvaliteter, og med en naturlig overgang til grønnstrukturen.

Terreng og vegetasjon innenfor tilgrensende hensynssone skal sikres og integreres som en del av uteområdet. Det må lages gode forbindelser gjennom hensynssonen fra nord til sør. Trær og annen verdifull vegetasjon innenfor hensynssonen skal sikres i anleggsperioden.

5.2.13 Kombinert bolig/tjeneste, felt BT1 og BT2

Innenfor feltene tillates, i tillegg til boliger, barnehager for 6 avdelinger med bruksareal på maksimum 1 400 m² BRA. Det skal sikres en minimumsstørrelse på uteareal tilsvarende 6 ganger innendørs nettoarealer. Barnehagene skal være av arkitektonisk høy kvalitet og bidra

til å gi områdene karakter og identitet. Utearealer skal være offentlig tilgjengelig for områdets beboere.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Samferdselsanlegg

Gaterom skal gis en utforming som sikrer fremkommelighet og trafiksikkerhet for fotgjengere og syklister. Gater skal utformes med hensyn til estetikk og funksjon. Det er ønskelig at materialbruk bidrar til optisk innsnevring av kjørebanebredden.

Gater skal beplantes med trær etter prinsipplan for treplantinger innenfor planområdet. Prinsipplan skal følge som eget kapittel til formingsveileder tilknyttet detaljreguleringen. Det skal etableres løsninger for overvannshåndtering, som også har estetiske og funksjonelle kvaliteter uten vann.

Gang- og sykkelveier skal utformes etter føringer i kvalitetsprogrammet. Viktige forbindelser, som angitt på plankart, skal senest opparbeides samtidig med aktuelle felt. Forbindelser i F1-7 skal opparbeides med 4 m sykkelvei og 3 m gangvei. Gangveier og adkomstsoner skal ha kjørebredder som ivaretar atkomst og nødvendige svingradier for brannbil.

6.2 Underganger

Undergang ved hovedkollektivstopp ved lokalsenteret skal ha utforming tilpasset et urbant miljø, og ha en god forbindelse til torg o_T1.

Undergang for fotgjengere ved Regimentveien og B3 skal etableres med minimum 4,5 m bredde.

Undergang ved Rv. 509, øst for planområdet, bør oppgraderes for å sikre bedre tilgjengelighet til barneskole, barnehager, idrett og turområder.

6.3 Belysning

I forbindelse med detaljplaner skal det utarbeides en prinsipplan for belysning.

§ 7 Grønnstruktur

7.1 Felt F1-7

Grønnstrukturen skal opparbeides i henhold til føringer i kvalitetsprogrammet, landskapsplan og detaljprosjektering godkjent av kommunen.

Grønnstrukturen skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere i alle aldre, med ulike behov og funksjonsnivå.

Grønnstruktur og parkrom skal opparbeides med gresskledd dekke, rik og variert busk- og treplanting med stor andel av stedlige arter og med vann som et viktig element.

Det skal legges opp til overvannshåndtering på terreng med et system av rennende vann og dammer. Områdene skal ha sitteplasser, oppholdsarealer og lekeområder.

Gangstier og turveier skal innpasses. Turveier skal ha grusdekke, mens sykkelveier bør ha et fast naturlig dekke tilpasset omgivelsene. Turveier, samt aktivitets- og parkrom skal belyses. Materialbruk skal harmonere med det myke uttrykket de grønne områdene har.

Robuste løsninger skal være et bærende prinsipp, og skal i størst mulig grad bygge på områdets eksisterende kvaliteter.

Grøntkorridorer og parkrom skal ferdigstilles senest samtidig med tilliggende bebyggelse og veier.

Grønnstrukturen skal være offentlig anlegg.

Det kan tillates å etablere nødvendig infrastruktur som pumpehus, trafo og geobrønn i forbindelse med grønnstrukturen F1-7. Disse skal gis en god arkitektonisk utforming, med materialmessig høy kvalitet.

§ 8 Hensynsoner

8.1 Frisikt

Det skal være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 m over tilstøtende veibaner.

8.2 Eksisterende vegetasjon og terreng (H560 1, H560 2, H560 4)

Eksisterende vegetasjon og terreng vurderes som eksisterende verdifulle kvaliteter, og skal i størst mulig grad ivaretas. Nødvendige sikringstiltak for bevaring av vegetasjon må vurderes. Inngrep som beriker brukeropplevelsen og tilgjengelighet kan tillates der det vurderes hensiktsmessig. Minst mulig inngrep skal sikres ved etablering av nødvendig infrastruktur.

8.3 Eksisterende steingarder (H560 3)

Eksisterende steingarder, inkludert bøketrær langs disse, merket med hensynssone H570 langs Kompani Linges vei skal bevares. Steingarder kan løs opp igjen som doble rekker for å sikre mot utrasing. Steingarder kan vedlikeholdes i sin nåværende form med stein av samme type. Trær i trekker kan ikke felles med mindre de på grunn av sykdom eller skade blir til fare for omgivelsene eller er til hinder for nødvendig infrastruktur. Trær som må felles skal erstattes av nye trær.

8.4 Eksisterende bebyggelse bevares (H570)

Se § 5.1.2

8.5 Rekkefølgekrav infrastruktur (høyspenttrasé)

H370 Hensynssone for høyspenningsanlegg

Eksisterende kraftledning forutsettes omlagt til jordkabel eller tunnel i ny trasé. Se § 3.1.1.