

## Planalternativ 2

Datert: 01.06.2018, sist revidert 28.02.2019

### § 1 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for en helhetlig byutvikling og fortetting langs bybåndet med hovedvekt på et godt bomiljø og gode møteplasser. Utviklingen skal baseres på et kortreist hverdagsliv. Det skal settes forutsigbare rammer for et attraktivt lokalsenter med handel, næring, bolig og privat- og offentlig tjenesteyting supplert med kvalitative uterom.

Det er utarbeidet 5 strategier som utviklingen skal baseres på. Disse er sikret gjennom plankart og bestemmelser.

1. Et levedyktig lokalsenter
2. Et fotgjengervennlig Mariero
3. Gode bomiljø
4. Styrket grønnstruktur
5. Tilrettelegge for handel i dag og i fremtiden

#### 1. Et levedyktig lokalsenter

Det tilrettelegges for et lokalsenter med et variert handels- og servicetilbud, boliger og arbeidsplasser. Lokalsenteret skal ha god tilgjengelighet og tilby aktivitet, møteplasser, trivsel og styrket lokal identitet som skal gjøre det attraktivt å bo, arbeide og oppholde seg på Mariero. Førsteetasjene skal inneha publikumsrettede program som gjør det interessant å ferdes og oppholde seg her.

Lokalsenteret er bygget opp omkring fem identitetsskapende torg hvor gående og syklende prioriteres foran kjørende. Torgene er de nye offentlige møteplassene som Mariero mangler i dag, de dekker forskjellige behov knyttet til bruk og kan tilby opplevelsesrike omgivelser for alle.

#### 2. Et fotgjengervennlig Mariero

Planforslaget tilrettelegger for bedre forgjengertilgjengelighet på Mariero Det skal fremdeles være plass til bilen, men overflateparkering skal byttes ut med nye bygg og uterom. Gjennom dette vil folk ha lyst til å ferdes til fots på Mariero, og Mariero endres fra et gatebilde dominert av biler til et gatebilde fylt med folk.

De fem torgene danner et sammenhengende forløp i øst-vestlig retning, og knytter Mariero sammen på tvers via holdeplassen for bussveien. Torgene har armer i alle himmelretninger, og kobler tilliggende boligområder og grøntarealer sammen med det nye samlingspunktet som lokalsenteret vil utgjøre.

Planforslaget tilrettelegger for brede fortau og gatetrær. Viktige målpunkt som skolene i området og lokalsenteret kobles til hovedholdeplassen på en trafiksikker og attraktiv måte. De nye koblingene knytter Mariero sammen internt, men også på det overordnede turveisystemet. Endringene vil gjøre opplevelsen av å gå mer attraktiv.

#### 3. Gode bomiljø

Planen tilrettelegger for ca. 1200 nye boliger innenfor planområdet. Det skal være godt å bo på Mariero for alle, og det skal være attraktivt å bo her, også for barnefamilier. Derfor er bo-

og områdekvaliteter viktige. Et variert utvalg av boliger med gode lysforhold, tilgang til solfylte uteområder med aktivitet, lek og opphold, bilfri kobling til grønnstruktur, lite biltrafikk og kort vei til daglige gjøremål er noen av kravene som planforslaget har svart på.

Planen tilrettelegger for en strukturering av trafikken for å redusere belastningen for bomiljøet. Mindre trafikk, brede fortau, gatetrær og uteområder på gateplan danner rammer for et godt bomiljø. Utfasing av Nesflåtveien fletter grønnstrukturen inn i boligområdene sør i planområdet og danner rammer for gode bomiljøer.

#### 4. Styrket grønnstruktur

Planforslaget tilrettelegger for å styrke grønnstrukturen gjennom å ivareta eksisterende grøntområder og øke tilgjengeligheten, styrke forbindelsene gjennom området, og tilrettelegge for nye grønne områder. Områdene skal tilby turveier, trygg skolevei, rekreasjon, opphold og lek og kobler seg på eksisterende grønnstruktur for å skape en helhetlig bevegelse gjennom området. Dette vil bidra til god bokvalitet i området.

Planforslaget tilrettelegger for nye grøntområder tett på boligene og offentlig tjenesteyting. Nesflåtveien omgjøres til grøntareal i takt med omlegging til bolig slik at man fra boligområdene kan man bevege seg bilfritt til grønne områder med forskjellige aktivitetstilbud. Områdene rundt Vaulenbanen blir en integrert del av utviklingen på Mariero.

#### 5. Tilrettelegge for handel

Mariero er et velfungerende handelssted i dag. Dette ønsker planen å videreføre, men med en sterkere strukturering av typer handel og plassering av denne handelen. Det tilrettelegges for et levedyktig og variert handelstilbud i lokalsenteret, supplert med blant annet service. Handel med plasskrevende varer som trelast, samt videreføring av lager og industri er samlet og plassert på et eksisterende næringsområde med god tilkomst fra Breiflåtveien og med nødvendig buffer mot boligområdene.

Handel er i endring, og det er vanskelig å spå hvilke handelskonsepter vi får se i fremtiden. For å gjøre utviklingen på Mariero robust overfor endring, settes det krav om førsteetasjer med 5 m etasjehøyde i senterområdet og langs fv44/Marieroveien. For utbygging langs fv44/Marieroveien vil dette gi en fleksibilitet med henblikk på fremtidig innhold, også utenfor lokalsenterområdet.

## § 2 Fellesbestemmelser

### § 2.1 Steds- og bylandskapstilpasning

- a. For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på god steds- og bylandskapstilpasning.
- b. Alle tiltak skal beskrives i en sammenheng med sine nærområder og tilpassing til eksisterende bylandskap.

### § 2.2 Arkitektur og estetikk

- a. Alle tiltak skal ha høy arkitektonisk og materialemessig kvalitet, og skal ha et bevisst forhold til tilgrensende områder. Tekniske anlegg skal primært bygges inn i bygningene.
- b. Ved utforming, utbygging og bruk av områdene skal det, i tillegg til kvalitet, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.
- c. Gjennomgående beplantning, belegg, belysning o.l. skal gi gode overganger mellom ulike gater, torg og turveier og bidra til et helhetlig nettverk av forbindelser.

### § 2.3 Prioritering av myke trafikanter

- a. Gående og syklende skal prioriteres som trafikkgruppe.

### § 2.4 Universell utforming

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

### § 2.5 Renovasjonsløsning

- a. Det skal etableres nedgravde søppelcontainere for boligområdene med plass til de nødvendige avfallsfraksjoner.
- b. For næringsbebyggelse skal plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende bygges inn i bygninger eller avskjermes med innhegning tilpasset bygningenes øvrige fasader. Utelagring er ikke tillatt.

### § 2.6 Mobilitetspunkt

Det skal etableres mobilitetspunkt som sted for tilgang til felles transportløsninger. Dette punktet skal bidra til fleksibilitet i valg av transportmidler, og overgangen mellom disse, og gjelde for både beboere og brukere av Mariero.

#### § 2.6.1 Sentralt mobilitetspunkt

Det skal etableres et sentralt mobilitetspunkt på O\_T3, BS1 og BS2 i tilknytning til bussholdeplass.

- a. Det skal settes av areal til offentlig tilgjengelig sykkelparkering. Antall plasser/areal må vurderes i detaljplan. Deler av sykkelparkering skal være innelåst.
- b. Det settes av areal til bysykkelordning, minimum 16 plasser
- c. Det settes av areal til minimum 5 plasser til felles bilordning.
- d. Det skal settes av areal til tilleggsfunksjoner som eksempelvis hentested for pakker, miljøstasjon, servicestasjon for sykkel, informasjon etc

### § 2.7 Bil- og sykkelparkering

#### § 2.7.1 Bilparkering

- a. Bilparkering skal løses under bakken i felles parkeringsanlegg som er offentlig tilgjengelige eller felles private anlegg. Det tillates ett parkeringsanlegg per felt der annet ikke er spesifisert under bestemmelser for felt. Det tillates ikke parkeringsanlegg på tak eller i sokkel/1.etasje.

- b. Det tillates ikke bakkeparkering innenfor planområdet med unntak av felt BF1a-f og KB3 og eventuelle servicelommer med korttidsparkering i tilknytning til lokalsenteret.
- c. I alle parkeringsanlegg skal det settes av minst 5 % parkering for bevegelseshemmede og minst 10 % parkering for lading av elbil. Det skal være tilrettelagt med lademulighet for all parkering.
- d. For næringsbebyggelse skal det i arealplaner og bygge- og delesaker settes av maksimalt 0,5 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA næringsbebyggelse. Ved strengere bestemmelse i kommuneplanen for sone 1(områder med høy arealutnyttelse) enn i denne bestemmelsen gjelder den til enhver tid gjeldende kommuneplan.
- e. For boligbebyggelse skal det i arealplaner og i bygge- og delesaker settes av plass for biler i samsvar med tabell 2, der det velges mellom individuell parkering eller fellesanlegg. Ved strengere bestemmelse i kommuneplanen for sone 1(områder med høy arealutnyttelse) enn i denne bestemmelsen gjelder den til enhver tid gjeldende kommuneplan.

Antall parkeringsplasser pr boenhet		
	Beboer parkering	gjesteparkering
Individuell parkeringsløsning	1 (fast krav)	1 (fast krav)
Felles parkeringsløsning (ved 4 boenheter eller mer)	Maks 0,8	0,2 (fast krav)

Tabell 1: Krav til parkeringsdekning for boligbebyggelse

- f. For offentlig bebyggelse som skoler, barnehager, kirker, sykehjem, og idrettsanlegg vurderes krav til parkering spesielt og fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

#### § 2.7.2 Sykkelparkering

- a. Det skal anlegges minst 50% overdekket sykkelparkering på bakkeplan så nær inngangsparti som mulig.
- b. Sykkelparkingsplasser skal fordeles i parkeringskjeller, innendørs sykkelbod, sentralt i gårdsrom og nær trappeoppgang. Sykkelparkeringen kan løses gjennom felles sykkelanlegg.
- c. Sykkelparkering skal dimensjoneres iht. krav i den til enhver tid gjeldende kommuneplan. Ved sambruk kan det vurderes reduksjon av gjeldende krav, dette må redegjøres for i mobilitetsplan tilknyttet den enkelte detaljregulering.

#### § 2.8 Støy

- a. Innendørs støynivå skal være iht. byggeforskriftene og støynivå som skyldes støy fra vei skal ligge under 55 Lden, jf. T-1442, ved uteoppholdsarealer. Dette skal dokumenteres ved detaljregulering. Gjeldende retningslinjer i T-1442 skal også opprettholdes i bygge- og anleggsperioden.
- b. Bebyggelse langs Marieroveien, Breiflåtveien og Langflåtveien skal tjene som støyskjerm for bakenforliggende arealer. Leiligheter som er støyutsatte skal bygges gjennomgående, eller slik at soverom, oppholdsarealer og utearealer vender mot stille side.
- c. Dersom støyskjerming av uteområder ikke skjer ved bruk av bebyggelse, skal støyskjermingen utformes gjennom landskapstilpasning og som del av ute- eller lekeområde.
- d. Det er ikke tillatt med frittstående støyskjermer.

#### § 2.9 Nettstasjoner

- a. Det skal anlegges egne nettstasjoner innenfor hvert delfelt etter behov. Dette skal avklares med Lyse ved oppstart av detaljregulering.

## § 3 Plankrav

### § 3.1 Krav om detaljregulering

- a. Før utbygging skal det foreligge godkjent detaljregulering for hvert enkelt felt. Utvikling innenfor felt BF1a-f og KB3 er unntatt krav om detaljplan.
- b. Arkitektoniske kvaliteter skal sikres i detaljregulering.
- c. Planen skal blant annet vise:
  1. rammer for planlagt bebyggelse samt eventuelle utvidelsesmuligheter,
  2. trafiksikker tilkomst- og parkeringsløsning,
  3. lekeareal iht lekeplassnormen ved bolig,
  4. renovasjonsløsning iht. kommunalteknisk avfallsnorm,
  5. avbøtende tiltak med henblikk på trafikkstøy, jf støyrapport
  6. avbøtende tiltak i tråd med overordnet VA-plan
- d. Sammen med detaljplan skal det foreligge:
  1. VA-plan
  2. mobilitetsplan
  3. Miljøoppfølgingsprogram
- e. Detaljregulering skal vise hvordan bygningers førsteetasjer samspiller med gategulv og andre arealer på bakkeplan som fellesarealer, offentlige torg, grønnstruktur, mm.
- f. Ved eventuell oppdeling i byggetrinn, skal krav om uteareal pr. bolig oppfylles.
- g. Følgende felter inngår i felles detaljregulering.

Felter som inngår i felles detaljplan	Benevnelse
o_T1, o_T2, o_T3, o_T4, o_T5, o_T7	Sammenhengende torgarealer

Tabell 2: Felter som inngår i felles detaljplan

### § 3.2 Felles plan for offentlige torg

- a. Det skal utarbeides en helhetlig plan for offentlige torg o\_T1, o\_T2, o\_T3, o\_T4, o\_T5 og o\_T7.
- b. Planen skal utføres jf. §§ 2 og 5.6. CFD vindanalyse for Mariero, datert NorConsult 2018-02-16 skal ligge til grunn.
- c. Felles plan for offentlig torg skal vise:
  1. steder for opphold
  2. aktivitetsområde for barn
  3. gangforbindelser
  4. forbindelser til kollektivholdeplass
  5. løsninger for varelevering
  6. Løsninger for sykkelparkering for besøkende
  7. andre relevante tema
- d. Det skal utføres en bred medvirkningsprosess rettet mot beboere, brukere og næringslivet i området for å få frem endelig utomhusplan.
- e. Planen skal godkjennes av Stavanger kommune ved park og vei og Byutvikling.

### § 3.3 Miljøoppfølgingsprogram

- a. Det skal lages miljøoppfølgingsprogram for hvert felt eller utbyggingsetappe.
- b. Miljøoppfølgingsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til
  1. energibruk
  2. materialvalg
  3. transport

4. massehåndtering
  5. miljøregnskap for utbyggingen
  6. oppfølging gjennom alle ledd fram til gjennomføring og drift.
  7. annet relevant
- c. Som ledd i dette skal det lages en mobilitetsplan for den samlede transporten som tiltaket skaper.

### § 3.4 Vann- og avløpsplan

- a. Ved detaljplan skal det foreligge detaljert vann- og avløpsplan, som tar hensyn til en framtidig avrenning for hele planområdet.
- b. Flomveier og overordnet overvannshåndtering, herunder fordrøyningsbassenger og åpne vannveier for hele planområdet, skal inngå i vann- og avløpsplan.
- c. Godkjent overordnet VA-plan skal legges til grunn for detaljplanleggingen.
- d. Ved prosjektering av flomsikring og overvannssystem kreves landskapsarkitekt og kompetanse på overvannshåndtering. Detaljplaner skal godkjennes av Stavanger kommune.

## § 4 Bebyggelse og anlegg

### § 4.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

#### § 4.1.1 Generelt

- a. Bebyggelse innenfor hvert felt skal gis varierte høyder, fasadeliv og fasadeuttrykk for å bryte linjer i bebyggelsen
- b. Førsteetasjer innenfor sentrumsformål eller som henvender seg mot fv44/Marieroveien eller Breiflåtveien skal ha minimum brutto etasjehøyde på 5 m for økt fleksibilitet.
- c. Ved utforming av første etasje, skal samspillet med gate, torg og annet uteareal vektlegges.
- d. Fasader mot gate og torg skal være aktive fasader med store glasspartier.
- e. Eventuell innglassing av felles/privat uteareal skal beskrives i detaljregulering, og skal inngå i en arkitektonisk helhet.
- f. Bebyggelsen skal utformes med sammenhengende fasader langs fv44/Marieroveien og Breiflåtveien. Det tillates ikke trafikkareal (vei/parkering) mellom bebyggelse og samferdselsanlegg.

#### § 4.1.2 Utnyttelse/BRA og høyder

- a. Formålsgrænse gjelder som byggelinje mot samferdselsformål.
- b. Maksimalt tillatt % bruksareal (%BRA) er angitt på plankartet eller i egen bestemmelse for byggeområdet.
- c. Maks %BRA forutsetter at krav til uteoppholdsareal og gitte føringer/krav er tilfredsstillt og kan dokumenteres.
- d. For m<sup>2</sup> BRA skal det ikke regnes med følgende: sykkelparkering på/under bakken, boder og bilparkering under bakken.
- e. Maksimalt kotehøyde (k+) er angitt på plankartet eller i egen bestemmelse for byggeområdet.
- f. Makshøyder er angitt i meter for hvert delområde, beregnet i forhold til gjennomsnittlig terreng rundt bygningene.

#### § 4.1.3 Bolig

- a. Innenfor hvert felt skal det tilbys en variasjon av boligstørrelser tilpasset forskjellige familiesituasjoner og boformer inkludert bofellesskaper. I detaljregulering skal det redegjøres for kvalitetene ved boligene.

- b. Mer enn 40 % av boligene innenfor planområdet skal være større enn 80 m<sup>2</sup> BRA.
- c. Minimum 15 % av boliger på bakkeplan skal gå over to etasjer med unntak av sentrumsformål, BK1, BK2 og KB1.
- d. Boligene skal være gjennomgående, sikres minst én solside og minst én stille side.
- e. Alle boliger skal ha tilgang til et solrikt uteareal skjermet for vind og støy i umiddelbar nærhet til boligen med god tilgjengelighet.
- f. Alle boliger skal ha min. 6 m<sup>2</sup> sammenhengende privat uteareal (på bakkeplan, terrasse eller balkong). Der hvor dette ikke er mulig, skal arealet tillegges felles uteoppholdsarealer.
- g. Innenfor hvert felt skal det tilbys innvendige fellesarealer som festlokale, gjesterom, aktivitetsrom eller lignende. Størrelsen skal tilpasses antall boliger. Minimum 1m<sup>2</sup> pr. boenhet. Fellesarealene skal være lett tilgjengelige og i tilknytning til felles uteoppholdsarealer.
- h. 1.etasjer mot fv.44/Marieroveien eller torg, skal ikke brukes til boligformål.
- i. Førsteetasjer med boligformål eller kombinerte formål med bolig skal ha minimum brutto etasjehøyde på 3,7 m for ekstra kvaliteter til boliger. Rekkehusbebyggelse er unntatt krav om særlig høy førsteetasje.

#### § 4.1.4 Uteoppholdsareal for boliger

- a. For boligformål skal det settes av 30 m<sup>2</sup> felles eller offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet på bakkeplan med unntak av sentrumsområdet, KB1, KB2, KB1. Indre kvartalsrom og tun regnes med som uteoppholdsareal dersom det er konstruert for jorddekke på min. 1 meter dybde, og krav til BGF er oppfylt.
- b. For senterområdet skal det settes av minimum 16 m<sup>2</sup> felles eller offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet. Dette arealet kan plasseres på tak. Takarealer regnes med som uteoppholdsareal dersom det er konstruert for jorddekke på min. 1 meter dybde, og krav til BGF er oppfylt.

#### § 4.1.5 Utomhusarealer, uterom og lekearealer

- a. Alle uteoppholdsarealer, uterom og lekearealer skal utformes som attraktive møteplasser for alle brukergrupper og bidra til å gi identitet og styrkede stedskvaliteter. Områdene skal supplere hverandre ved å ha variert utforming, og i hovedsak være flerfunksjonelle.
- b. Områdene skal:
  1. lokaliseres slik at de har gode solforhold
  2. skal være beskyttet mot vind, trafikk, støy og annen forurensing jf. krav i enhver tid gjeldende kommuneplan.
- c. Områdene skal utformes med naturlig vegetasjon og materialer og tilrettelegges for aktivitet og lek gjennom sanselige og motoriske utfordringer. Elementer som variert vegetasjon, større steiner, sand, vann o.l. skal inngå som del av opparbeidet lekeareal.
- d. Sentralt lekefelt og kvartalslekeplasser er regulert på plankartet der ikke annet er spesifisert. Større avvik i plassering, størrelse og form tillates ikke. Solforhold må ikke forverres.
- e. Sentralt lekefelt og kvartalslekeplasser skal ha funksjon som nabolagsparker. De skal kunne tilby rekreative opplevelser med mulighet for aktivitet og opphold for både barn, voksne og eldre. Arealet skal være en grønn ressurs for området, for beboere og besøkende, samt fremme biologisk mangfold. Arealene skal være sammenhengende, ha trafikksikker adkomst og være koblet opp til overordnet gangnett.
- f. Uteområder knyttet til det enkelte byggeområdet skal i størst mulig grad være offentlig tilgjengelig og integreres med tilstøtende offentlige grøntområder.
- g. Mot grønnstrukturformål skal overganger mellom byggeområder og grønnstruktur beskrives i den enkelte detaljplan. Kantsoner mot grønnstruktur skal ikke privatiseres.

#### § 4.1.6 Blågrønne prinsipper og blågrønn faktor (BGF)

- a. Opplevelsesrike og robuste blågrønne løsninger skal være fremtredende i gater, torg og boligområder.
- b. De blågrønne løsningene skal gi økt opplevelseskvalitet og styrke stedets egenart, naturmangfold, overvannshåndtering og generelt bidra til gode uteromskvaliteter.
- c. Det skal etableres løsninger for overvannshåndtering der estetiske og praktiske hensyn er ivare tatt også uten vann.
- d. For byggeområder stilles det krav om blågrønn faktor på 0,7. Målet kan oppnås uten at det låses mot ett bestemt tiltak, men med en rekke forskjellige tiltak hvor grønne tak inngår som en av løsningene.
- e. Mulighet for gjenåpning av bekkeløp fra Vannassen til utløp i Gandsfjorden skal sikres.

#### § 4.1.7 Energiforsyning og miljø

- a. Energiløsninger skal være fremtidsrettede og robuste for å imøtekomme ny teknologi og markedsutvikling. All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål i henhold til den til enhver tid gjeldende TEK.
- b. Alle bygg innenfor gjeldende konsesjonsområde for fjernvarme, skal tilrettelegges for vannbåren varme og kjøling. Kommunen kan gi fritak dersom det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.
- c. Det skal tilstrebes felles energiløsninger og energistyringssystemer. Energiløsninger skal baseres på fornybar energi. Herunder må også solcelle-, fjordvarme- og jordvarme vurderes. Behovet for energisentraler skal vurderes ved oppstart av ny detaljregulering.
- d. Takflater på byggene skal så langt som mulig benyttes til oppholdsareal, energiproduksjon eller utformes aktivt som fordrøyningsareal i lokal overvannshåndtering.

#### § 4.2 Sentrumsformål, felter BS1-BS8

- a. Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom 2-6 etasjer, med maks høyde 22,5 m.
- b. For felt BS8 tillates det bebyggelse inntil 8 etasjer, maks høyde lik 30 meter for å markere tyngdepunktet i området. Det skal vektlegges en slank utforming og arkitektonisk kvalitet.
- c. Bebyggelse skal trappes ned mot torgarealer.
- d. Påvirkninger på sol-, skygge- og vindforhold i områdene rundt bygningen skal dokumenteres.
- e. Det tillates midlertidige løsninger såfremt det i detaljplan fremlegges en plan for avvikling av midlertidig løsning/fremtidig løsning. Det skal blant annet settes maks krav til antall boliger som kan etableres innenfor midlertidig løsning. Midlertidige løsninger må ikke hindre gjennomføring av intensjonene i områderegulering.
- f. For BS5: Ethvert nytt tiltak utløser detaljregulering hvor vurderinger omkring formål, utnyttelse og høyder mm må beskrives.
- g. For BS2: Det skal etableres en offentlig gangforbindelse gjennom BS2 til undergangen under vf44/Marieroveien.
- h. Ved utbygging av BS8 skal det vurderes etableres vindskjermingstiltak for areal ved undergang jf. vindanalyse.

##### § 4.2.1 Forretning

- a. Det tillates inntil 13 300 m<sup>2</sup> BRA detaljhandel innenfor sentrumsformål, disse skal fordeles i henhold til tabell 3.
- b. Forretning skal etableres i førsteetasjer mot torg og gater som tilknyttes dette, og skal ha adkomst herfra.



Felt	Maks m <sup>2</sup> BRA detaljhandel
BS1	1800
BS2	1800
BS3	800
BS4	500
BS5	5700
BS6	1500
BS7	800
BS8	400

Tabell 3 maksimum tillatt handelsareal pr felt.

#### § 4.2.2 Boliger

Alle boliger skal ha hovedinngang fra torgarealer. Der hvor dette ikke er mulig skal hovedinngang plasseres mot gate.

#### § 4.2.3 Avkjørsler

Avkjørsel til BS5 i nord-øst fra Marieroparken skal forbeholdes varetransport.

#### § 4.2.4 Parkering

- Det tillates ett parkeringsanlegg per felt.
- Feltene BS3, BS4 og BS5 skal ha felles parkeringsanlegg.
- Parkering for BS8 skal løses innenfor felt BS6.
- Parkeringsanleggene for BS1 og BS2 skal utføres slik at parkeringsanleggene kan knyttes sammen.
- Ramper ned til parkeringskjellere skal tas inne i bygg.

#### § 4.2.5 Varelevering

- Det tillates varelevering over torgarealer innenfor gitt tidsrom.
- Varelevering må ikke legge begrensninger på torgfunksjoner.
- All varelevering og avfallshåndtering skal foregå innendørs.

### § 4.3 Boligområder

#### § 4.3.1 Felt B1

- Innenfor feltet tillates rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer i opp til 4 etasjer, maks høyde lik 14,5 m. 4. etasje skal være inntrukket fra bygningens fasadeliv.
- Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- Sørvestlig hjørne av tomten (utenfor byggegrense) skal være offentlig tilgjengelig og tilrettelegges for opphold og aktivitet.

#### § 4.3.2 Felter B2 og B3

- Innenfor felt B2 tillates rekkehus med tilhørende uteoppholdsarealer i opp til 2 etasjer, maks høyde lik 7 m.

- b. Innenfor felt B3 tillates punkthus i opp til 4 etasjer på den østlige delen av feltet, maks høyde lik 14,5 m. 4.etasje skal være inntrukket fra bygningens fasadeliv.
- c. Innenfor felt B3 tillates punkthus i opp til 3 etasjer på den vestlige delen av feltet, maks høyde lik 11 m.
- d. Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.
- e. Det skal etableres felles parkeringsanlegg for B2 og B3.
- f. Ved utvikling av feltene B2a, B2b og B3, skal eksisterende avløpsledninger gjennom området ivaretas ved eventuell omlegging, og/eller andre tiltak.
- g. For B2a: Ved utbygging av feltet skal vannforsynings- og avløpssystemet i Breiflåtveien kobles sammen med systemet i Marieroaalleen.

#### § 4.3.3 Felter B4-B7

- a. Det skal etableres en variasjon av rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer i opp til 5 etasjer, maks høyde lik 18 m. 5.etasje skal være inntrukket fra bygningens fasadeliv.
- b. Bebyggelse skal trappes ned mot grønnstruktur og sentralt lekefelt.
- c. Gjennomgående siktakse (øst/vest) langs formålsgrense i nord skal ivaretas.
- d. Parkering til B4 skal ha adkomst fra Langflåtveien.
- e. Parkering til B6 skal kobles på parkeringsanlegg enten for B5 eller B7.

#### § 4.3.4 Eksisterende boligområde, felter BF1a 1b, 1c, 1d, 1e, 1f

- a. Eksisterende bebyggelse inngår i planen
- b. Det tillates maks to boenheter pr. tomt.
- c. Der byggegrensene tillater det, kan tomtene bebygges med inntil 30 %BYA.
- d. Alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygget areal, samt nødvendig parkeringsareal inngår i beregningene av bebygd areal (BYA) på tomten.
- e. Garasjer kan være maks 40 m<sup>2</sup>.
- f. Maksimal gesimshøyde = 6,2 m og maksimal mønehøyde = 7,5 m. Ingen fasade skal være høyere enn 6,2 m.

### § 4.4 Kombinerte formål

#### § 4.4.1 Felter BK1 og BK2, kombinert bolig og kontor

- a. Høyder.
  1. Bebyggelsen skal ha varierte høyder inntil 6 etasjer, maks høyde lik 22,5 m. 6.etasje skal være inntrukket fra bygningens fasadeliv.
  2. Bebyggelsen skal ikke være lavere enn 3 etasjer mot fv44/Marieroveien.
  3. Bebyggelsen skal trappes ned mot Langflåtveien.
- b. Uteoppholdsareal
  1. Minimum 50 % av felles/offentlig uteoppholdsareal skal plasseres på bakkeplan med henvendelse ut mot Langflåtveien, og skal være tilgjengelig for alle.
  2. Maks 50 % av felles/offentlig uteoppholdsareal kan etableres som takterrasser. Takterrassene skal beskrives i utomhusplan.
- c. Det skal etableres offentlig gangforbindelse gjennom feltene fra Langflåtveien til ramper langs fv.44/Marieroveien.

#### § 4.4.2 Felt BK3, kombinert bolig og kontor

- a. Det tillates bebyggelse inntil 5 etasjer, maks høyde lik 19 m.
- b. Bebyggelsen skal trappes ned mot sør.
- c. Bebyggelse mot Breiflåtveien skal danne en sammenhengende fasade.

#### § 4.4.3 Felt BK4, kombinert bolig og kontor

- a. Bebyggelsen skal ha varierte høyder inntil 6 etasjer, maks høyde lik 22,5 m. 6.etasje skal være inntrukket fra bygningens fasadeliv.
- b. Atkomst til feltet skal vurderes i detaljplan/ved nytt tiltak.

#### § 4.4.4 Felt KB1, kombinert bolig, kontor og hotell/overnatting

- a. Det tillates ikke boliger opp mot rundkjøring i nord.
- b. Høyder.
  1. Bebyggelsen skal ha varierte høyder opptil 6 etasjer, maks høyde lik 22,5 m. 6.etasje skal være inntrukket fra bygningens fasadeliv.
  2. Tilliggende fortausnivå skal danne bygningens gulvnivå. Ingen fasade skal være høyere enn 6 etasjer.
  3. Bebyggelsen skal trappes ned mot sør og Langflåtveien.
- b. Uteoppholdsareal
  1. Minimum 50 % av felles/offentlig uteoppholdsareal skal plasseres i nivå med og med henvendelse ut mot Langflåtveien, og skal være tilgjengelig for alle.
  2. Maks 50 % av felles/offentlig uteoppholdsareal kan etableres som takterrasser. Takterrassene skal beskrives i utomhusplan.

#### § 4.4.5 Felt KB2, kombinert bolig, kontor og barnehage

- a. Det tillates bebyggelse inntil 5 etasjer, maks høyde lik 19 m. Bebyggelsen skal trappes ned mot sør.
- b. Bebyggelse skal ses i sammenheng med bebyggelse i B4.
- c. Bebyggelse mot Breiflåtveien og Langflåtveien skal danne en sammenhengende fasade.
- d. Barnehage
  1. Det skal tilrettelegges for en barnehage med 6 avdelinger. Barnehagen skal inngå i bygningsstrukturen.
  2. Barnehagen skal plasseres opp mot offentlig grønnstruktur. Porter til persontrafikk skal plasseres ved naturlige tilkomstpunkt fra grønnstruktur og turveisystem.

#### § 4.4.6 Felt KB3, kombinert industri, lager og forretning med plasskrevende varer

- a. Det tillates maksimalt 6 200 m<sup>2</sup> BRA forretning.
- b. Det tillates bebyggelse med maks høyde lik 10 m.
- a. Det tillates ikke aktivitet som kan være til sjenanse for omkringliggende boliger i form av støy, lukt, eller lignende.
- b. Det tillates ikke utvendig lagring mot formålsgrenser.
- c. Det skal etableres grønn buffer mot tilliggende boligfelt og boliger i Sørflåtveien på areal mellom formålsgrense og byggegrense.
- d. Varelevering skal foregå innenfor eget felt.
- e. Overflateparkering tillates på anviste plasser.

#### § 4.5 Kontor, felt K1a og K1b

- a. Formål. Det tillates kontor.
- b. Det tillates bebyggelse inntil 5 etasjer, maks høyde lik 19 m. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende grønnstruktur.
- c. Det tillates ikke veiareal/parkering mellom bebyggelse og Breiflåtveien.
- d. For K1b: Ved tiltak på mer enn 500 m<sup>2</sup> BRA, skal overflateparkering innenfor K1a fjernes.

#### § 4.6 Offentlig formål, TY, skole

- a. Bebyggelse skal plasseres langs Langflåtveien

- b. Det tillates bebyggelse med maks høyde lik 20 m mot Langflåtveien og Breiflåtveien. Bebyggelsen skal nedtrappes mot øst og sør
- c. Det skal etableres en offentlig gjennomgang gjennom området (sør/nord) med minimum bredde 10 m som kobler grønnstruktur og lokalsenter sammen.
- d. Del av sentralt lekefelt inngår i skolens uteområde. Det er viktig at balansen mellom elevenes og offentlighetens bruk blir tilfredsstillende både for elever og turgåere, særlig i skoletiden.
- e. Det tillates utearealer på tak. Disse erstatter ikke uteopphold på bakkeplan.
- f. Det skal dokumenteres gode solforhold på uteområder også på kveldstid
- g. Det skal sikres trygg skolevei.

#### § 4.7 Lek (o\_L1, o\_L2, o\_L3, o\_L4, o\_L5, o\_L6, o\_L7, o\_L8)

- a. o\_L4. Utforming av støyskjerming mot fv44/Marieroveien skal fremkomme i detaljregulering for felt BK2. Støytiltak skal integreres i opparbeidelsen av arealet.
- b. Vegetasjon i Marieroeialleen (H560\_1) skal innlemmes i opparbeidelse av o\_L4.
- c. O\_L3 og o\_GF2 skal ses i sammenheng og områdene skal supplere hverandre.

##### § 4.7.1 Sentralt lekefelt o\_L8

- a. Arealet skal planlegges i sammenheng med tiliggende grønnstruktur og idrettsarealer (Vaulenbanen) og arealene skal supplere hverandre.
- b. Det skal tilrettelegges for flomsikringstiltak og overvannshåndtering jf. VA-rammeplan. Etableringen skal gjøres på en måte som ikke begrenser opparbeidings- og beplantningsmulighetene.

#### § 4.8 Eksisterende steingarder

- a. Eksisterende steingarder, inkludert verdifulle løvtrær langs disse, skal bevares.
- b. Steingarder kan vedlikeholdes i sin nåværende form med stein av samme type.

## § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

### § 5.1 Samferdselsanlegg

- a. Gatene (kjøreveg, gang- sykkelløsninger m.m.) skal opparbeides etter detaljplan, og teknisk plan utarbeidet i samsvar med vegnorm for Sør-Rogaland.
- b. Teknisk plan skal godkjennes av vegmyndigheten i kommunen før tiltaket kan iverksettes.
- c. Teknisk plan skal vise:
  1. inndeling i trafikkarealer
  2. høyder
  3. belegg
  4. beplantning
  5. belysning og andre relevante anlegg og elementer
- d. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.
- e. Alle tekniske planer som berører fylkesvegnett skal oversendes Statens vegvesen til gjennomsyn.
- f. Torg, gangveier og adkomster skal ha kjørebredder som ivaretar adkomst og nødvendige svingradier for brannbil.
- g. Frisikt skal sikres i henhold til gjeldende vegnorm.

## § 5.2 Forbindelser for gående

- a. Snarveier skal reguleres ved detaljregulering med utgangspunkt i en finmaskethet på ca. 50 meter. Snarveiene skal være så korte, rett fram og med så lite høydevariasjon som mulig.
- b. Ved detaljregulering skal det reguleres direkte gangforbindelser fra inngangspartier til hovedgangnett, lokalsenter, kollektivtilbud, idrettsanlegg, barnehage, skole, lekeområder og andre offentlige målpunkt.
- c. Utbyggingsområdet skal opparbeides med aktiviteter, møblering eller grønne områder langs hovedgangnettet for å gjøre forbindelsene attraktive.

## § 5.3 Sykkelløsning

Der sykkelfeltene har en bredde på 2,2 meter skal sykkelfeltene være hevet fra kjøreveien med avvisende kantstein og kantstein mot fortauet skal være ikke-avvisende.

## § 5.4 Kjøreveg

Vegene skal opparbeides i henhold til enhver tid gjeldende vegnorm.

## § 5.5 Gatetrær

- a. Det skal plantes høystammende gatetrær langs Langflåtveien, Breiflåtveien, Sørflåtveien og Breidablikkveien. Disse skal fortrinnsvis være blomstrende trær.
- b. Eksisterende gatetrær skal bevares.

## § 5.6 Torg

- a. Torgene skal være inviterende byrom for handel, rekreasjon og felles begivenheter for beboere, besøkende og næringslivet på Mariero.
- b. Det skal etableres gode bevegelseslinjer mot kollektivholdeplass, undergang, tilknyttende gater og handelsarealer.
- c. Det tillates kunstnerisk utsmykning, uteservering og annen midlertidig møblering og konstruksjoner – eksempelvis foodtrucksykel, utstillingspaviljonger, salgsboder, aktiviteter for barn osv. der hvor det ikke er til hinder for beredskapstrafikk og alminnelig ferdsel. Konserter og offentlige samlinger tillates.
- d. Torgene skal ha et sammenhengende gategulv og inneha elementer som kobler dem sammen visuelt, og det skal vektlegges god kvalitet i utforming og detaljering.
- e. Torgene skal fremstå som frodige gjennom innslag av trær og annen vegetasjon.
- f. Det skal etableres løsninger for overvannshåndtering, og elementer med vann skal etableres innenfor o\_T1, o\_T2 eller o\_T3.
- g. Hovedtorg o\_T1 skal gis en identitetsskapende og karakteristisk utforming.
- h. Innenfor O\_T5 skal det etableres overdekket venteareal (for brukere av bussveien).
- i. O\_T7 kan ikke møbleres på en måte som hindrer varelevering til felt BS1, BS2, BS3 og BS4.
- j. Det tillates personbiltrafikk over O\_T7.

## § 6 Grønnstruktur

### § 6.1 Generelt

- a. Grønnstrukturen kan tilrettelegges for lek, opphold, rekreasjon, aktiviteter og turveier.
- b. Turveier og arealer for opphold skal ha belysning.
- c. Robuste løsninger skal være et bærende prinsipp, og skal bygge på områdets eksisterende kvaliteter.
- d. Ved skjøtsel og tilrettelegging skal naturmangfold ivaretas og suppleres.
- e. Ved opparbeiding av grønnstruktur skal naturbaserte løsninger for overvannshåndtering benyttes. Eksisterende vannforekomst i planområdet bør være utgangspunkt.

## § 6.2 Friområde

### § 6.2.1 Felter o\_GF1, o\_GF2, o\_GF3

- a. Områdene skal fremstå som grønne og frodige områder
- b. I området kan det opparbeides grillplasser, plass for lavvoer og lignende tilrettelegging for enkelt friluftsliv.
- c. Det skal sikres at historisk bekkeløp fra Vannassen til Gandsfjorden kan reetableres i o\_GF1.
- d. o\_GF2 og o\_L3 skal ses i sammenheng og områdene skal supplere hverandre.
- e. O\_GF3 skal ses i sammenheng med tilstøtende grønnstruktur.

## § 6.3 Turvei

Eksakt plassering av turvei gjennom felt o\_GF1, o\_GF2, o\_GF3, o\_GP1, o\_GP4 fastsettes ved detaljregulering.

## § 6.4 Park

- a. Arealene skal opparbeides med gress, busker og trær.

## § 7 Hensynssoner

### § 7.1 Sikringssone. Frisikt.

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 – 3,0 meter over tilstøtende veibaner. Enkle søyler og høystammede trær tillates innenfor frisiktsonen.

### § 7.2 Eksisterende vegetasjon i Marieroalleen (H560\_1)

- a. Eksisterende vegetasjon vurderes som verdifull og skal bevares.
- b. Trær som må felles på grunn av alder eller sykdom skal erstattes av nye trær av samme sort for å opprettholde alleen.
- c. Før det utføres felling eller inngrep i rotsonen til trærne skal Stavanger kommune v/park og vei kontaktes.

### § 7.3 Bevaring naturmiljø ved Marierogården (H560\_2)

Eksisterende steinlagt bekkeløp, inkludert verdifulle løvtrær langs disse, skal bevares.

### § 7.4 Bevaring kulturmiljø (H570\_1 og H570\_2)

#### § 7.4.1 Fellesbestemmelser for «Furulunden» (H570\_1) og «Marierogården» (H570\_2)

- a. Eksisterende bolig skal bevares.
- b. Originale taktekkingsmaterialer, fasadekledning og bygningsdeler skal kun fornyes der det er nødvendig. Ved råte i deler av kledning eller bunnlist, skal kun skadede deler skiftes. Ved utskiftning 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 bygningens ytre dimensjoner er ikke tillatt. Det skal brukes vinduer med ekte sprosser og glass lagt i kittfals. Takrenner skal være i sink og ha rette knekker i nedløpene.
- c. Mindre tilbygg, endringer eller tilpasning til ny bruk kan godkjennes såfremt bygningens karakter opprettholdes. Alle byggearbeider som går ut over vanlig vedlikehold er søknadspliktige. Søknader skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
- d. Store trær med diameter 20 cm eller større skal bevares.
- e. Ask, lønn, furu og bøk skal bevares. Uønskede treslag kan fjernes og erstattes med andre treslag.

#### § 7.4.2 H570\_2 «Marierogården»

Bygget kan benyttes til offentlige formål eksempelvis forsamlingslokale såfremt krav om offentlig tilgjengelighet i området ivaretas.

## § 8 Rekkefølgekrav

### § 8.1 Offentlig tjenesteyting

#### § 8.1.1 Skole- og barnehagekapasitet

Før delfelt med boliger kan bygges ut, skal det dokumenteres tilgjengelig skole- og barnehagekapasitet.

#### § 8.1.2 Skole

Før skolen kan tas i bruk, skal følgende være opparbeidet:

- a) Sikker skolevei
- b) Offentlig gangforbindelse gjennom området til lokalsenter
- c) Uteområder innenfor felt TY
- d) Nesflåtveien mellom Langflåtveien, og Knut Knudsens vei stenges for biltrafikk

### § 8.2 Torg, sentralt lekefelt, park og lek

- a. Tilstøtende torgarealer, kvartalslek og grønstruktur skal ferdigstilles i takt med utbyggingen av det enkelte felt.
- b. Før detaljreguleringer innenfor senterområdet kan fremmes, skal det foreligge godkjent felles plan for torgarealer o\_T1, o\_T2, o\_T3, o\_T4, o\_T5 og o\_T7.
- c. Sentralt lekefelt, felt o\_L8, skal være ferdigstilt senest når det er bygd 600 nye boliger innenfor planområdet.
- d. O\_GP4 skal være opparbeidet før nye boliger sør for Breiflåtveien kan tas i bruk.

### § 8.3 Samferdsel

- a. Samferdselsanlegg til og langs med skal ferdigstilles i takt med utbygging av det enkelte felt.
- b. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor et felt før feltet har etablert tilfredsstillende adkomst jf. kommunalteknisk norm.
- c. Før feltene B5-B7 kan tas i bruk, må o\_GF3 være opparbeidet. Ved opparbeidelse av o\_GF3 må Buflåtveien åpnes i sør og fortau i Buflåtveien etableres.
- d. Undergang sør for Kvaleberg skole (Sandvikveien) skal være etablert før det gis rammetillatelse for boliger innenfor Kvaleberg skolekrets.
- e. I utbyggingsfaser må det sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til skole og tog- og bussholdeplasser i midlertidig situasjon.
- f. Sykkelveg med fortau i Breiflåtveien skal være ferdigstilt senest når det er bygd 600 nye boliger innenfor planområdet.

### § 8.4 VA

- a. Før utbygging av feltene avgrenset av Langflåtveien, Breiflåtveien og Sørflåtveien, skal det utarbeides en felles VA-plan som viser løsning for overvannshåndtering til sjø. Løsningen skal inkludere overvannsledning fra Mariero stasjon til Langflåtveien, i tillegg til løsning for separering av delfeltene langs Nesflåtveien.
- b. Før utbygging av feltene BK3, KB3, B5, B6 og B7, skal flomvei gjennom området være sikret.

### § 8.5 Rekkefølgetiltak

Rekkefølgetiltakene i tabellen nedenfor skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor gjeldende felt med mindre annet er angitt. Eventuelle avvik fra krav skal redegjøres for i detaljplan og godkjennes av Stavanger kommune.

Feltnavn	BS								BK				KB			B							BF		TY				
	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3	4	1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	1	1	e	f			
O_L1, kvartalslek						x	x					x																	
O_L3, kvartalslek										x								x											
O_L4, kvartalslek	x	x	x	x	x						x																		
O_L5, kvartalslek																			x	x									
O_L6, kvartalslek												x		x	x						x								
O_L7, kvartalslek												x											x	x	x				
O_L8, sentralt lekefelt	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
O_T1, torg			x	x	x																								
O_T2, torg			x	x	x																								
O_T3, torg	x	x																											
O_T4, torg						x	x	x																					
O_T5, torg							x																						
O_T6, torg													x																
O_TU5, turvei																				x	x								
O_TU1, turvei																				x	x					x	x		
O_TU2, turvei																				x	x								
O_TU3, turvei																				x	x								



