

PLAN 2760, OMRÅDEREGULERING FOR PARADIS, Eiganes og Våland kommunedel

Datert: 20.09.2022

Sist revidert: 16.11.2022, i tråd med politisk vedtak UBS 135/22 06.10.2022. Bestemmelser og endringer tilknyttet alternativer markert med rødt.

§ 1 Planens hensikt

Områdereguleringen skal bidra til at Paradis skal være et:

- klimanøytralt område
- turområde og grønn lunge for beboere i Stavanger sentrum og i Paradis
- godt boområde i den tette by
- område for kontoretablering

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Kvalitet i bygg og uterom

Kvalitet i bygg og uterom skal dokumenteres i Bærekraftprogram jf. § 3.3.

Ny bebyggelse og uterom skal gis et variert formspråk og utformes med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

Ved utforming av bebyggelse skal gode vindforhold på bakkeplan vektlegges.

Gate, promenade, gangveier, broer, byrom og sjøkanten skal knyttes sammen med beplantning, belegg, belysning o.l.

Asfalt tillates kun benyttet innenfor veiarealer (o_KV1, o_V1-7, o_F4-10, o_S1).

Sykkelløsning alternativ 1 - § 2.1 Kvalitet i bygg og uterom

Kvalitet i bygg og uterom skal dokumenteres i Bærekraftprogram jf. § 3.3.

Ny bebyggelse og uterom skal gis et variert formspråk og utformes med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

Ved utforming av bebyggelse skal gode vindforhold på bakkeplan vektlegges.

Gate, promenade, gangveier, broer, byrom og sjøkanten skal knyttes sammen med beplantning, belegg, belysning o.l.

Asfalt tillates kun benyttet innenfor veiarealer (o_KV1, o_V1-7, o_F4-10, o_S1, o_HS1-3).

§ 2.2 Universell utforming

Universell utforming skal i hovedsak innpasses som en del av landskapsutformingen, og ikke være separate spesialløsninger, med unntak av o_GP4 og hensynssone H_430.

§ 2.3 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442/2021 med tilhørende dokumenter, skal legges til grunn for utarbeidelse av detaljreguleringsplanene. Det skal sikres tilfredsstillende støyforhold også under anleggsperioden.

Dersom støyskjerming av uteområder ikke skjer ved bruk av bebyggelse, skal støyskjermingen utformes gjennom landskapstilpasning som del av uteområdet. Støyskjermer tillates ikke.

Det skal etableres støyskjerming innenfor jernbaneformål SB1-2 mot øst.

§ 2.4 Overordnet illustrasjonsplan

Senest ved første detaljreguleringsplan skal det utarbeides en helhetlig illustrasjonsplan i målestokk 1:500.

Illustrasjonsplanen skal omfatte bebyggelse, alle offentlige grøntstrukturer og uterom og samferdselsarealer, og skal vise plassering og beskrivelse av funksjon for alle grønne områder, byrom, lekeområder, overgang mellom land og sjø, brygger, paviljonger, offentlige gang- og sykkelforbindelser og turveier samt lokale for bydelsfunksjon. Sikring av bebyggelse, grønnstruktur og samferdselsarealer mot havnivåstigning og stormflo skal inngå som del av illustrasjonsplanen. Videre skal illustrasjonsplanen vise plassering av atkomst til parkeringsanlegg, vendehammer for privatbiler, sporsluse, overvannshåndtering og flomveier mm. Illustrasjonsplanen skal vise plassering av bydelsfunksjon beskrevet i § 2.7. Områdene skal være sammenhengende, varierte og skal supplere hverandre, og skal kobles på omkringliggende arealer og nettverk for gående og syklende.

Illustrasjonsplanen skal vise sammenhengende gangvei rundt Hillevågsvatnet med ny gangbro over sundet ved Strømsbrua.

§ 2.5 Vann, avløp og overvann

Håndtering av overvann skal gjøres med naturbaserte løsninger av høy estetisk kvalitet. Dette gjelder både ved utformingen av selve anlegget, tilhørende beplantning og for vannspeil/vannkvalitet. Eksisterende vannforekomst i planområdet bør være utgangspunkt. Sikkerhet skal ivaretas ved utforming av kanter og bruk av vegetasjon slik at bruk av gjerder unngås.

§ 2.6 Vegetasjon og uteområder

Utformingen av uteområder skal bygge videre på eksisterende kvaliteter i området. Områdene skal fremstå som grønne og frodige, og skal også sikre leveområder for insekter og dyr. Vegetasjonen skal være rikholdig, stedegen, variert og tilpasset det lokale klimaet, og skal ha estetiske kvaliteter gjennom året. På større deler av grøntområdene skal det etableres blomstereng med stedeagne planter istedenfor gressplen. Områdene skal opparbeides med naturmaterialer. Det tillates ikke gummidekker eller lignende.

Utearealene skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper, og utformes slik at de kan brukes til alle årstider. Det kan etableres torg i nærheten av publikumsrettede funksjoner.

Solkraft for utearealer beskrevet i kommuneplan for Stavanger gjelder for både offentlig, felles og private uteoppholdsarealer. I tillegg gjelder solkravene beskrevet i kommuneplanen også for naboeiendommer. Det skal tas hensyn til skygge fra omkringliggende bebyggelse.

Ved utforming av bebyggelse, og særlig førsteetasjer, skal avgrensning og samspillet med promenade, fortau, torg, park eller annet uteareal vektlegges.

Sykkelloppstillingsplasser skal etableres med god kobling til overordnet g/s-nett og fortrinnsvis i nærhet til inngangspartier innendørs og/eller utendørs.

Brannoppstillingsplass skal utformes som flerbruksareal som kan brukes både som uteoppholdsareal og brannoppstillingsplass. Det tillates ikke fast møblering innenfor brannoppstillingsplass.

Ved detaljprosjektering av grønnstruktur og overvannsystem stilles det krav om landskapsarkitekt og VA-kompetanse jf. § 2.5.

§ 2.7 Bydelsfunksjon

Det skal sikres etablert et større offentlig tilgjengelig lokale på minimum 250 m². Lokalet skal kunne benyttes som en gymsal, og skal også ha kjøkken- og lagerfunksjon.

§ 2.8 Forurenset grunn

Det er ikke tillatt å dyrke matproduserende vekster i stedlige masser. Dersom dyrking skal foregå må det først utredes om massene er tilstrekkelig rene.

§ 2.9 Massehåndtering

For å oppnå klimanøytralitet, skal massebalansen innenfor området opprettholdes. Dersom det blir nødvendig å fjerne forurensete masser i området, kan avvik vurderes. Dette skal utredes som del av bærekraftsprogram jf. § 3.3.

For detaljreguleringene innenfor KB1-3, kan massehåndteringsplanene inngå som del av et samlet klimaregnskap.

Lokal deponering av overskuddsmasser skal foretrekkes der det er mulig. Godkjente fyllmasser kan brukes i grønstrukturen og byggeområdene hvis dette er iht. overordnet illustrasjonsplan. Masser som kan gi radonnivå over fastsatte grenseverdier skal ikke brukes.

Gravemasser må håndteres på en måte som hindrer fremmedarter, jf. Naturmangfoldsrapport datert 12.09.22.

§ 2.10 Kulturminner på land eller i sjø

Om det under arbeidet oppdages kulturhistorisk materiale, på land eller i sjø, som kan være vernet eller fredet, må arbeidene straks stanses og kulturminnemyndighetene varsles, jf. Kulturminnelovens §8 og §14. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

§ 2.11 Avstand til jernbane

Enhver tids gjeldende avstandskrav og høydekrav i lovverk, veiledere eller lignende skal overholdes. Avvik fra dette kan ikke utføres uten tillatelse fra kjøreveiens eier.

§ 3 Krav om detaljregulering

§ 3.1 Krav til detaljregulering

Før utbygging kan tillates innenfor KB1-4 og/eller AT1 skal det foreligge godkjent detaljregulering.

Følgende felt skal reguleres i samme detaljregulering:

- KB1, AT1, o_F1, o_V4, o_V7, o_F4-5, o_GP1, o_GP2, o_GP7, VF1-2, o_VFS1-2, o_F9-11, o_GS1
- KB2-3, VF3, o_F2-3, o_GP3, o_GP4, o_VFS4
- KB4, AT2, o_G1
- o_KV1 kan reguleres separat, men også i sammenheng med KB4

Først ut av detaljreguleringer for felt KB1, KB2 eller KB3 skal ta med:

- o_V1-3 og o_V5-7, o_F6-7, o_S1, o_PA1-2, o_GP5 og o_VFS3

Følgende område skal reguleres i forbindelse med første reguleringsplan for KB1 eller KB4:

- o_GP6

Det tillates midlertidige tiltak i samsvar med formål innenfor hvert felt med varighet på inntil 5 år, uten at dette utløser krav om detaljregulering.

Parkeringsløsning alternativ 1 - § 3.1 Krav til detaljregulering

Før utbygging kan tillates innenfor KB1-4 og/eller AT1 skal det foreligge godkjent detaljregulering.

Følgende felt skal reguleres i samme detaljregulering:

- KB1, AT1, o_F1, o_V4, o_V7, o_F4-5, o_GP1, o_GP2, o_GP7, VF1-2, o_VFS1-2, o_F9-11, o_GS1
- KB2-3, VF3, o_F2-3, o_GP3, o_GP4, o_VFS4
- KB4, AT2, o_G1

- o_KV1 kan reguleres separat, men også i sammenheng med KB4

Først ut av detaljreguleringer for felt KB1, KB2 eller KB3 skal ta med:

- o_V1-3 og o_V5-7, o_F6-7, o_S1, ~~o_PA1~~, o_PA2, o_AVG, o_GP5 og o_VFS3

Følgende område skal reguleres i forbindelse med første reguleringsplan for KB1 eller KB4:

- o_GP6

Det tillates midlertidige tiltak i samsvar med formål innenfor hvert felt med varighet på inntil 5 år, uten at dette utløser krav om detaljregulering.

Sykkelløsning alternativ 1 - § 3.1 Krav til detaljregulering

Før utbygging kan tillates innenfor KB1-4 og/eller AT1 skal det foreligge godkjent detaljregulering.

Følgende felt skal reguleres i samme detaljregulering:

- KB1, AT1, o_F1, o_V4, o_V7, o_F4-5, o_GP1, o_GP2, o_GP7, VF1-2, o_VFS1-2, o_F9-11, o_GS1, o_HS1
- KB2-3, VF3, o_F2-3, o_GP3, o_GP4, o_VFS4, o_HS2-3
- KB4, AT2, o_G1
- o_KV1 kan reguleres separat, men også i sammenheng med KB4

Først ut av detaljreguleringer for felt KB1, KB2 eller KB3 skal ta med:

- o_V1-3 og o_V5-7, o_F6-7, o_S1, o_PA1-2, o_GP5 og o_VFS3

Følgende område skal reguleres i forbindelse med første reguleringsplan for KB1 eller KB4:

- o_GP6

Det tillates midlertidige tiltak i samsvar med formål innenfor hvert felt med varighet på inntil 5 år, uten at dette utløser krav om detaljregulering.

§ 3.2 Klimanøytralitet

Hver detaljregulering skal være klimanøytral jf. § 1. Dette skal dokumenteres gjennom et klimagassregnskap jf. § 3.3 som skal foreligge før 1.gangsbehandling. Oppdatert klimagassregnskap skal følge byggesaker. Klimagassregnskapet skal godkjennes av kommunen.

§ 3.3 Bærekraftprogram

Ved hver detaljregulering skal det utarbeides et bærekraftprogram. Bærekraftprogrammet skal bestå av et kvalitetsprogram, jf. Føringer for kvalitetsprogram datert 15.09.22, og en miljøoppfølgingsplan og skal ses i sammenheng med hverandre for å sikre bærekraftig og helhetlig utvikling.

Bærekraftsprogrammet skal dokumentere hvordan detaljreguleringen skal oppnå klimanøytralitet, herunder klimagassregnskap, og hvordan kvalitet i bebyggelse og uterom skal oppnås. Løsninger herfra skal sikres i bestemmelsene til den enkelte detaljregulering.

I planinitiativet skal det beskrives overordnede målsetninger som skal ligge til grunn for bærekraftsprogrammet.

§ 3.4 Utvidet medvirkning

Det stilles krav til dokumentasjon av tidlig og utvidet medvirkningsprosesser.

§ 3.5 Overordnet illustrasjonsplan

Det skal foreligge overordnet illustrasjonsplan, jf. § 2.4 før første detaljregulering kan tas til 1.gangsbehandling.

Plassering og omfang av brygger, nedtrapping mot sjø og paviljonger innenfor felt skal utredes i detaljregulering og vises i overordnet illustrasjonsplan

§ 3.6 Kartlegging av rødlistearter

Ved detaljregulering skal det kartlegges rødlistede arter jf. Naturmangfoldsrapport datert 12.09.22.

Før det tillates tiltak innenfor o_GP2-5 skal det gjennomføres utvidet kartlegging av rødlistede arter på eksisterende trær langs Consul Sigvald Bergesens vei.

§ 3.7 Skjøtselsplan

Det skal i forbindelse med detaljregulering av grønnstruktur utarbeides skjøtselsplan for all vegetasjon beskrevet i den enkelte utomhusplanen. I tillegg til å sikre god skjøtsel av eksisterende vegetasjon og ny beplantning skal skjøtselsplan også inneholde tiltak for begrensning av eksisterende fremmede arter i kategoriene «høy risiko» og «svært høy risiko».

§ 3.8 Massehåndteringsplan

Ved hver detaljregulering skal det utarbeides en massehåndteringsplan som skal godkjennes av kommunen. Det skal utredes om forurensede masser kan kapsles inn/dekkes til for å redusere masseuttak. Det skal utredes om landskapet skal heves som et flomsikringstiltak eller om det finnes andre alternativer som bidrar bedre til klimanøytralitet for området.

§ 3.9 Forurensing i grunn og sjøbunn

Ved detaljregulering skal det utføres miljøtekniske undersøkelser i grunn. Ved funn av forurensede masser skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen ved avdeling for klima og miljø.

Det skal gjennomføres miljøtekniske undersøkelser av forurenset havbunn før det kan tilrettelegges for utfylling i sjø, etablering av pir og brygger eller andre tiltak i sjø. Tiltak i sjø kan ikke skje før det er utarbeidet tiltaksplan som er godkjent av kommunen.

Det skal i forbindelse med detaljregulering av o_VFS1 utredes hvordan kildene til forurensing i Hillevågsvannet kan begrenses og evt. fjernes. Nødvendige tiltak skal sikres gjennom detaljregulering.

§ 3.10 Geotekniske undersøkelser

I forbindelse med detaljregulering skal geoteknisk stabilitet dokumenteres av fagkyndige.

§ 3.11 VA og overvannshåndtering

I forbindelse med detaljregulering innenfor KB1-4 skal det utarbeides detaljert VA-rammeplan som skal være i henhold til anbefalinger i VA-rammeplan datert 11.08.22.

§ 3.12 Gjenbruk av Buehallen

I detaljregulering skal det vurderes hvordan hovedkonstruksjon og takelementer fra den delen av Buehallen som skal demonteres kan gjenbrukes i åpne eller lukkede strukturer innenfor planområdet.

§ 3.13 Flomvern

Forhold til havnivåstigning og stormflo skal utredes i forbindelse med detaljregulering av KB1-3 jf. anbefaling i rapporten Flomvern Paradis datert 27.01.22.

§ 3.14 Støy

Støy fra togvaskeanlegg og hensetting av tog skal kartlegges nærmere og vurderes detaljert i forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering for KB1.

§ 3.15 Behov for etablering av barnehage

Ved detaljregulering av KB1 og KB2 skal behovet for etablering av barnehage innenfor planområdet utredes.

§ 3.16 Vannspeil

Det skal utredes i detaljregulering om det kan etableres et større vannspeil innenfor feltet o_GP5.

§ 3.17 Overgang mellom land og sjø

Plassering og omfang av brygger, nedtrapping og paviljonger innenfor felt o_VFS1-4 skal utredes i detaljregulering.

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

§ 4.1 Fellesbestemmelser bygg og anlegg

§ 4.1.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) innenfor hvert delfelt:

- KB1: 50 000 m²
- AT1: 700 m²
- KB2: 25 500 m²
- KB3: 22 000 m²
- KB4: 19 000 m²
- o_GP4: 800 m²
- o_GP5: 2250 m²

For å kunne benytte seg av maks BRA forutsettes at kvalitetskrav til uteoppholdsareal jf. § 4.1.6 er tilfredsstillt og kan dokumenteres. Sykkelparkering på bakken/under lokk og boder skal ikke regnes med i BRA. Ved etablering av barnehage innenfor KB1 eller KB2 skal maks BRA innenfor aktuelt felt reduseres med 3000 m².

§ 4.1.2 Stedstilpasning og identitet

Bebyggelse innenfor hvert felt skal gis variasjon i høyder, fasadeliv og fasadeuttrykk for å bryte linjer i bebyggelsen og å oppnå god skalatilpasning. Utformingen skal bygge opp om områdets stedsidentitet og ha et bevisst forhold til tilgrensende områder enten dette gjelder infrastruktur, historisk bebyggelse (Buehallen, Sveitservillaen, trehusbyen), annen eksisterende bebyggelse, innregulerte nye byggefelt samt landskapselementer som Hillevågsvatnet og eksisterende vegetasjon, og landskapsrommet mellom Våland og Storhaug.

§ 4.1.3 Boligtyper og -størrelser

Det skal legges til rette for et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser. Det bør legges til rette for en andel fleksible boliger som kan deles opp i flere boenheter, eller samles til færre større boenheter avhengig av familiesituasjon samt delingsløsninger som bofelleskap mv. Løsninger for ulike boliger skal fremkomme i detaljregulering.

§ 4.1.4 Bærekraft og energiløsninger

Bygninger og uterom skal etableres i bærekraftige materialer og med miljø- og ressursvennlige løsninger.

Nye materialer både i konstruksjon og fasadebekledning skal fortrinnsvis være i tre, mens ved gjenbruk/ombruk tillates andre materialer. Innslag av andre materialer kan tillates dersom klimagassregnskapet dokumenterer at klimanøytralitet oppnås.

Energiløsning skal utredes og inngå i bærekraftsprogrammet jf. § 3.3

§ 4.1.5 Renovasjon

For boligbebyggelsen skal nedgravde søppelkontainere etableres innenfor o_F1-3.

For næringsbebyggelse skal renovasjonsløsning plasseres ut mot o_F1-3.

Utelagring av avfall eller utendørs anlegg for håndtering av avfall tillates ikke.

Sykkelløsning alternativ 1 - § 4.1.5 Renovasjon

For boligbebyggelsen skal nedgravde søppelkontainere etableres i innsnevring av kjørebane innenfor ~~o_F1-3~~ o_V1.

For næringsbebyggelse skal renovasjonsløsning ~~plasseres ut mot o_F1-3~~ avklares i detaljregulering.

Utelagring av avfall eller utendørs anlegg for håndtering av avfall tillates ikke.

§ 4.1.6 Uteoppholdsnorm

Det skal avsettes minimum 30 m² felles/offentlig uteoppholdsareal per boenhet, hvorav 25 m² skal løses innenfor utbyggingsområde KB1. Ved etablering av nabolagspark i KB1 kan dette arealet medregnes. Det må samtidig kunne dokumenteres at sambruk med offentlig grøntareal o_GP5 dekker kravene til resterende 5 m² uteoppholdsareal pr. boenhet.

Areal nærmere enn 2 m fra fasadeliv kan ikke regnes med i felles/offentlig uteoppholdsareal.

Felles/offentlig uteoppholdsareal innenfor KB1 skal ligge på bakkeplan.

§ 4.1.7 Etasjehøyder og innhold i 1.etasjer

Førsteetasjer som inneholder publikumsfunksjoner, skal ha minimum brutto etasjehøyde på 5 m for økt fleksibilitet. Førsteetasje som inneholder bolig skal ha minimum brutto etasjehøyde på 3,5 m. Brutto etasjehøyde i øvrige boligetasjer skal være minimum 3,0 meter. Etasjer under skråtak skal regnes med i antall etasjer.

Aktive førsteetasjer, jf. kommunedelplan for sentrum (plan 129k) § 2.2.1.b, skal være henvendt ut mot offentlige byrom og gater, og særlig der viktige gangforbindelser møtes.

§ 4.1.8 Kantiner

Det tillates kun etablert kantiner innenfor næringsbebyggelsen i KB2-4 dersom disse er tilgjengelig for publikum og plasseres i aktive førsteetasjer jf.§ 4.1.7.

§ 4.1.9 Areal for mobilitetsløsninger og parkering

Det tillates ikke parkering innenfor planområdet med unntak av nødvendig HC parkering og parkering til delingsbil.

Parkering kan etableres innenfor o_PA1, o_GP4 og o_GP5. HC parkering tillates i tillegg etablert innenfor KB1-4. HC parkering tilhørende AT2 skal plasseres innenfor KB4.

For boligbebyggelse skal det etableres maks 0,05 biloppstillingsplasser for delingsbil og 0,025 HC plasser per boenhet. For næringsbebyggelse skal det etableres maks 0,03 biloppstillingsplasser for delingsbil og 0,025 HC plasser per 100 m² BRA.

Det kan etableres maks 0,01 biloppstillingsplasser pr. boenhet og 0,01 pr. 100 m² BRA næringsareal for tjenestebil, hjemmehjelp, gjesteparkering mm. Dokumentert behov for parkering til tjenestebiler utover denne normen kan tillates for offentlige etater.

Areal for biloppstillingsplasser kan også brukes til andre mobilitetsløsninger, for eksempel leveranser, bysykler, el-sparkesykler ol.

Antall biloppstillingsplasser skal rundes opp til nærmeste hele biloppstillingsplass.

Areal til delte mobilitetsløsninger for mikromobile transportmidler skal plasseres synlig, sentralt og i kort gangavstand til hovedinngang.

Areal avsatt til biloppstillingsplasser inngår i areal for delte mobilitetsløsninger.

Det skal legges til grunn 4 sykkelparkeringsplasser per boenhet og 3 sykkelparkeringsplasser for hver 100 m² BRA næringsareal. All sykkelparkering for beboere og ansatte skal være lett tilgjengelig, låsbar, og skal plasseres under tak.

7,5 % av sykkelparkeringen settes av til gjesteparkering for besøkende og kunder. Dette kan løses som sykkelstativer utendørs, lokalisert nært inngangsparti. Minimum 5 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for større sykler/sykkelhenger. Antall sykkeloppstillingsplasser skal rundes opp til nærmeste hele oppstillingsplass.

Parkeringsplasser for vanlig sykkel skal være minimum 0,7x2 meter per plass og for lastesykkel minimum 1,2x2,7 meter per plass.

Parkeringsløsning alternativ 1 - § 4.1.9 Areal for mobilitetsløsninger og parkering

Det tillates ikke parkering innenfor planområdet med unntak av nødvendig HC-parkering og parkering til delingsbil.

Parkering kan etableres innenfor o_PA1, o_GP4 og o_GP5. HC-parkering tillates i tillegg etablert innenfor KB1-4.

Før boligbebyggelse skal det etableres maks 0,05 biloppstillingsplasser for delingsbil og 0,025 HC-plasser per boenhet. Før næringsbebyggelse skal det etableres maks 0,03 biloppstillingsplasser for delingsbil og 0,025 HC-plasser per 100 m² BRA.

Det kan etableres maks 0,01 biloppstillingsplasser pr. boenhet og 0,01 pr. 100 m² BRA næringsareal for tjenestebil, hjemmehjelp, gjesteparkering mm. Dokumentert behov for parkering til tjenestebiler utover denne normen kan tillates for offentlige etater.

Areal for biloppstillingsplasser kan også brukes til andre mobilitetsløsninger, for eksempel leveranser, bysykler, el-sparkesykler o.l.

Parkeringsnorm fastsatt i den til enhver tid gjeldende kommunedelplan for Stavanger sentrum skal gjelde. Overflateparkering og parkeringsanlegg i kjeller tillates som hovedregel ikke.

HC-parkering tilhørende AT2 skal plasseres innenfor KB4.

Antall biloppstillingsplasser skal rundes opp til nærmeste hele biloppstillingsplass.

Areal til delte mobilitetsløsninger for mikromobile transportmidler skal plasseres synlig, sentralt og i kort gangavstand til hovedinngang.

~~Areal avsatt til biloppstillingsplasser inngår i areal for delte mobilitetsløsninger.~~

~~Det skal legges til grunn 4 sykkelparkeringsplasser per boenhet og 3 sykkelparkeringsplasser for hver 100 m² BRA næringsareal. All sykkelparkering for beboere og ansatte skal være lett tilgjengelig, låsbar, og skal plasseres under tak.~~

~~7,5 % av sykkelparkeringen settes av til gjesteparkering for besøkende og kunder. Dette kan løses som sykkelstativer utendørs, lokalisert nært inngangsparti. Minimum 5 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for større sykler/sykkelhenger. Antall sykkeloppstillingsplasser skal rundes opp til nærmeste hele oppstillingsplass.~~

~~Parkeringsplasser for vanlig sykkel skal være minimum 0,7x2 meter per plass og for lastesykkel minimum 1,2x2,7 meter per plass.~~

§ 4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – Felt BF1

Feltet skal ses i sammenheng med tilliggende boligområde øst for BF1. Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor feltet.

§ 4.3 Annen offentlig eller privat tjenesteyting – felt AT1 (Buehallen)

Innenfor AT1 tillates det bevertning og annen offentlig eller privat tjenesteyting. AT1 skal benyttes til publikumsrettet virksomhet. Områdene kan benyttes til kulturproduksjon og –formidling som f.eks. øvings- og konsertlokaler, atelier, scener og gallerier. Lokalene kan også benyttes til serveringssteder og forretningsvirksomhet.

Åpent areal under tak skal ikke regnes med i BRA.

Det tillates ombygging av bygningen, men hovedkonstruksjon og tak på eksisterende del av Buehallen skal videreføres og være synlig.

§ 4.4 Annen offentlig eller privat tjenesteyting – Felt AT2 (Sveitservilla)

Felt AT2 er avsatt til ny plassering av eksisterende Sveitservilla i felt KB4. Feltet tillates benyttet til virksomhet for allmenntilgjengelig formål. Det kan tillates mindre tilbygg til sveitservillaen, og det tillates bevertning i en mindre del av bygget. Nøyaktig plassering av Sveitservillaen, og mindre tilbygg, skal avklares i detaljregulering og godkjennes av byantikvaren.

§ 4.5 Vann og avløpsanlegg – felt VF1-3 (pumpestasjon)

Endelig plassering av pumpestasjon skal fastsettes i detaljregulering. Pumpestasjonen skal ikke stå alene, men skal bygges sammen med andre bygninger eller funksjoner som f.eks. toalettbygg, kiosk eller lignende jf. § 6.2.

§ 4.6 Grav- og urnelund – Felt GU1

Felt GU1 skal brukes til grav- og urnelund. Gravlundene har både lokal og nasjonal verneverdi og skal i sin helhet bevares som rammekirkegård i form og uttrykk. For feltet skal gjeldende reguleringsplan videreføres. Bestemmelser til plan 2129 skal fortsatt gjelde.

Sør i felt GU1 skal det etableres åpning og gangforbindelse til gangvei i o_F9.

§ 4.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – felt KB1

Innenfor KB1 åpnes det for bolig, nabolagspark, detaljhandel, bevertning, og tjenesteyting. Eventuell barnehage skal plasseres inntil o_GP5.

Delfeltet skal bygges ut med minimum 90 % bolig. Eventuell etablering av barnehage skal holdes utenfor ved beregning av boligandel. Dersom det anlegges badeanlegg innenfor felt KB2-3, tillates det at boligandelen i KB1 reduseres til 50 %, og at det etableres kontor, hotell, bevertning, tjenesteyting, og forretning i den søndre delen av KB1. Bebyggelsen skal brytes opp i flere volumer, og det skal sikres god tilpasning i overganger mellom bolig og næring.

Bebyggelsen skal etableres i en perforert og oppbrutt struktur, i tråd med illustrasjonsplan datert 25.08.22, for å sikre varierte uterom i form av tun mellom bebyggelsen, god stedstilpasning og god tilgjengelighet gjennom strukturen. Uterom skal bindes sammen av interne gangveier som skal kobles på offentlig gangnett. Det skal sikres offentlige koblinger øst-vest gjennom feltet, og nordover mot sentrum.

Innenfor KB1 skal det etableres nabolagspark med flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper. Nabolagsparken skal være en møteplass for alle, leke- og aktivitetsområde, særlig barn 6-12 år og ungdommer. Innenfor området skal det etableres minimum 5 ulike lekeaktiviteter og areal for fri lek.

Det skal etableres flere gangakser i øst-vest retning som kobler sammen bebyggelsesområdet med grøntarealer langs Hillvågsvatnet og fortau langs sambruksvei o_V1-3. Dette skal sikres i detaljregulering.

Snitt, jf. Prinsippsnitt datert 24. og 29.08.22 skal være retningsgivende for overgang mellom bebyggelse og o_VFS1-2.

Takform på ny bebyggelse skal være saltak med takvinkel på minimum 30 grader. Takene skal benyttes til energiproduksjon.

Bebyggelse skal ha varierende høyder. Det tillates bebyggelse på 3 til 6 etasjer. Det tillates at enkelte bygg kan være 7 og 8 etasjer jf. § 4.1.7.

Balkonger skal være inntrukket helt eller delvis innenfor fasadelivet for å unngå privatisering av felles og offentlige uterom.

Langs o_F4 mot nord skal det etableres gatetrær mellom bebyggelsen. Disse skal fortrinnsvis være blomstrende trær.

Det skal etableres gatetun mellom bebyggelsen vest i feltet som utvidelse av fortau hvor det kan etableres vendehammer, HC-parkering, brannoppstillingsplass mv. Plassering og utforming av gatetun skal avklares i detaljregulering.

Det tillates avvik fra solkrav beskrevet i § 2.6 for skyggelegging på o_GP2 fra bebyggelsen i KB1. Ved avvik skal det likevel sikres gode solforhold langs promenaden generelt, og spesielt på møteplasser og i oppholdssoner.

Hovedkonstruksjon og takelementer av den delen av Buehallen som ligger innenfor KB1 skal demonteres og mellomlagres for bruk innenfor planområdet.

§ 4.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – felt KB2 og KB3

Innenfor KB2 og KB3 åpnes det for kontor, hotell, bevertning, tjenesteyting, forretning og badeanlegg. Eventuell barnehage skal plasseres inntil o_GP5.

Et eventuelt badeanlegg skal etableres innenfor KB2 og/eller KB3. Plassering, innhold, størrelse mv. skal avklares i detaljregulering.

Bebyggelse skal ha varierende høyder. Det tillates bebyggelse på inntil 8 etasjer. Bebyggelsen skal trappes ned mot promenaden. Takene skal benyttes til energiproduksjon, uteopphold eller overvannshåndtering.

Det skal i forbindelse med detaljregulering sikres minimum en øst-vest passasje innenfor felt KB2. Øst-vest passasjen skal være minimum 12 m bred. Utforming og plassering av passasjen skal avklares i detaljregulering.

Historiske elementer som gamle togspor innenfor feltene skal kartlegges ved detaljregulering og skal fortrinnsvis integreres som identitetsskapende element i uterom.

Det tillates avvik fra solkrav beskrevet i § 2.6 for skyggelegging på o_GP3 fra bebyggelsen i KB2 og KB3. Ved avvik skal det likevel sikres gode solforhold langs promenaden generelt, og spesielt på møteplasser og i oppholdssoner.

§ 4.9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – felt KB4 (Lagårdsveien)

Innenfor KB4 åpnes det for kontor, tjenesteyting, forretning, hotell og bevertning.

Bebyggelsen skal deles opp i minst to bygningskropper og området mellom byggene skal utformes som et offentlig tilgjengelig torgareal med sikotlinje øst-vest fra Lagårdsveien til Paradisområdet.

For den nordre del av feltet skal førsteetasje etableres med publikumsfunksjoner ut mot Lagårdsveien.

Bebyggelse sør i feltet skal trappes ned mot øst og mot Sveitservilla i sør, og skal tilpasses eksisterende nabobebyggelse. Fasadelivet mot Lagårdsveien og mot jernbanen skal brytes opp. Bebyggelse nord i feltet skal følge fasadeliv til tilstøtende bebyggelse nord for feltet.

Takene skal benyttes til energiproduksjon og/eller overvannshåndtering.

Bebyggelsen skal holdes utenfor hensynsone H540_1-2.

Endelig plassering av atkomsten til feltet skal fastsettes i detaljregulering. Atkomst kan enten plasseres nordøst i KB4 fra dagens servicevei eller nordvest i KB4.

Eksisterende sveitservilla innenfor KB4 skal flyttes til felt AT2.

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

§ 5.1 Fellesbestemmelser

Gater (kjøreveg, gang- sykkelløsninger m.m.) skal opparbeides etter teknisk plan utarbeidet i samsvar med vegnorm for Sør-Rogaland. Tekniske planer skal godkjennes av veimyndighetene.

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

Det tillates ikke parkering innenfor veiformål (o_V1-7).

§ 5.2 Vei – Felt o_V1-3 (Sambruksvei)

Sambruksveien skal være tilrettelagt for servicekjøretøy, leveranser, personbil og sykkel.

Nordre del av o_V1 skal kun benyttes av servicekjøretøy og sykkel, og det skal settes opp fysisk skille/sporsluse for å hindre at privatbiler kan kjøre inn/ut fra nord. Endeling plassering og utforming av sporsluse skal vises i detaljregulering.

For personbiler skal det etableres vendehammer innenfor KB1-3.

O_V1-3 tillates benyttet til oppstilling for renovasjonsbil i forbindelse med søppelhenting.

Sykkelløsning alternativ 1 - § 5.2 Vei – Felt o_V1-3 (Kjørevei)

~~Sambruksveien~~ Vei skal være tilrettelagt for servicekjøretøy, leveranser og personbil. ~~og sykkel.~~

Nordre del av o_V1 skal kun benyttes av servicekjøretøy og sykkel, og det skal settes opp fysisk skille/sporsluse for å hindre at privatbiler kan kjøre inn/ut fra nord. Endeling plassering og utforming av sporsluse skal vises i detaljregulering.

For personbiler skal det etableres vendehammer innenfor KB1-3.

O_V1-3 tillates benyttet til oppstilling for renovasjonsbil i forbindelse med søppelhenting ~~og varelevering.~~

§ 5.3 Vei – Felt o_V4 og o_V5 (Paradisveien)

Felt o_V4-5 skal etableres med 5,5 m bredde. Det skal være sambruk mellom kjørende og syklende i sørgående felt. Ved etablering av feltene skal veien heves i henhold til anbefalinger i rapporten Flomvern Paradis, datert 27.01.22.

§ 5.4 Vei – Felt o_V6 (Kirkegårdsveien)

Felt o_V6 skal etableres med minimum 5,5 m bredde.

§ 5.5 Vei – Felt o_V7

Feltet skal ses i sammenheng med regulert kjørevei i plan 1235.

§ 5.6 Kjørevei – Felt o_KV1

O_KV1 skal detaljreguleres i forbindelse med detaljregulering for bussveien.

Eksisterende gatetrær langs Lagårdsveien skal flyttes og reetableres i Lagårdsveien ved etablering av bussveien.

§ 5.7 Fortau – Felt o_F1-3 (Fortau langs sambruksvei)

I forbindelse med detaljregulering skal det avsettes areal til vegetasjon og høystammede gatetrær, varelevering, renovasjon, atkomst og fortau.

Sykkelløsning alternativ 1 - § 5.7 Fortau – Felt o_F1-3 (Fortau)

I forbindelse med detaljregulering skal det avsettes areal til ~~vegetasjon og høystammede gatetrær, varelevering, renovasjon~~ atkomst og fortau.

§ 5.8 Fortau – Felt o_F4-6 og o_F11 (Fortau langs Paradisveien)

Fortau langs Paradisveien skal etableres med minimum 2 meter bredde. Bevaringsverdige trær i felt S5 i plan 1235, skal ivaretas ved opparbeidelse av fortau.

§ 5.9 Fortau – Felt o_F8-7 (Fortau langs Kirkegårdsveien)

Fortau langs Kirkegårdsveien skal etableres med minimum 2 meter bredde.

§ 5.10 Fortau – Felt o_F9 (Fortau sør for gravlund)

Fortau sør for gravlund skal opparbeides med minimum 3 m bredde og skal forbinde gangforbindelse fra o_F1 med eksisterende gangforbindelser inne i gravlund.

§ 5.11 Fortau – Felt o_F10 (Fortau sør og øst for lommeparken)

Fortau sør og øst for lommeparken skal opparbeides med minimum 2 m bredde.

§ 5.12 Gang- og sykkelvei – Felt o_GS1

Feltet skal ses i sammenheng med regulert gang- og sykkelvei i plan 1235.

§ 5.13 Sykkelvei-/felt – Felt o_S1

o_S1 skal etableres som sykkelfelt langs Paradisveien. Sykkelfeltet skal være for syklende i nordgående retning.

§ 5.14 Annen veggrunn – grøntareal – Felt o_VG1-2

O_VG1 skal ses i sammenheng med o_VG4 i plan 2655 og o_VG22 i plan 2499P.

O_VG2 skal ses i sammenheng med avkjørsel i o_V7.

Parkeringsløsning alternativ 1 - § 5.14 Annen veggrunn – grøntareal – Felt o_VG1-2, o_AVG

O_VG1 skal ses i sammenheng med o_VG4 i plan 2655 og o_VG22 i plan 2499P.

O_VG2 skal ses i sammenheng med avkjørsel i o_V7.

O_AVG skal beplantes. Høystammede gatetrær tillates.

§ 5.15 Bane – Felt SB1-2

Innenfor områder avsatt til baneformål tillates jernbanevirksomhet.

Det skal etableres sikringsgjerde mot jernbanen. Plassering og utforming skal godkjennes av Bane Nor.

§ 5.16 Parkering – Felt o_PA1

o_PA1 tillates benyttet til langsgående gateparkering for delingsbiler, korttidsparkering og andre mobilitetsløsninger. Gateparkeringen skal brytes opp for hver 25 meter med vegetasjonslommer. Parkering innenfor o_PA1 skal ikke være til hinder for vedlikehold av kjøreledning, master og spor innenfor SB1.

~~Parkeringsløsning alternativ 1 – § 5.16 Parkering – Felt o_PA1~~

~~o_PA1 tillates benyttet til langsgående gateparkering for delingsbiler, korttidsparkering og andre mobilitetsløsninger. Gateparkeringen skal brytes opp for hver 25 meter med vegetasjonslommer. Parkering innenfor o_PA1 skal ikke være til hinder for vedlikehold av kjøreledning, master og spor innenfor SB1.~~

Sykkelløsning alternativ 1 - § 5.16 Parkering – Felt o_PA1

o_PA1 tillates benyttet til langsgående gateparkering for delingsbiler, korttidsparkering og andre mobilitetsløsninger. Gateparkeringen skal brytes opp for hver 25 meter med vegetasjonslommer. Parkering innenfor o_PA1 skal ikke være til hinder for vedlikehold av kjøreledning, master og spor innenfor SB1.

Det tillates overkjørbart areal forbi renovasjonsanlegg. Storgatestein eller annet lignende dekke som tydelig skiller arealet fra kjørebane skal benyttes, det tillates ikke asfalt.

§ 5.17 Parkering - Felt o_PA2

o_PA2 tillates benyttet til langsgående gateparkering.

§ 5.18 Hovednett for sykkel – Felt o_HS1-3

Sykkelløsning alternativ 1

Hovednett for sykkel skal ha en bredde på minimum 3,0 meter. Det skal etableres kantsteinskant for å separere feltene fra fortau, og ses i sammenheng med gang- og sykkelvei (o_GSV) i plan 2499P og gang- og sykkelvei (o_GS2) i plan 2655. Sykkelveien skal ha opphøyet dekke som er gjennomgående ved avkjørsler.

§ 5.19 Annen veggrunn – tekniske anlegg – Felt o_AVT

Sykkelløsning alternativ 1

Feltene skal opparbeides som rabatt mellom vei og sykkelvei. Bredde til rabatt skal være minimum en meter.

§ 6 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

§ 6.1 Fellesbestemmelser

Grønnstruktur skal være flerfunksjonell og skal tilrettelegges for naturmangfold, lek, opphold, rekreasjon, aktiviteter og turveier. Områdene skal ha god tilgjengelighet for alle.

Det tillates ikke steinfylling mot sjø.

Det tillates ikke brannoppstillingsplass i grønnstrukturen.

Det tillates etablering av paviljonger med offentlig og/eller kommersielt program som iskiosk, utleie/utlån, cafe, toaletter, oransjeri/veksthus, overdekket uteareal mv. Til dette skal det benyttes hovedkonstruksjon og takelementer av den delen av Buehallen som skal demonteres og som ligger innenfor KB1 benyttes. Plassering og omfang av paviljonger skal utredes i detaljregulering og vises i overordnet illustrasjonsplan.

Det skal etableres en sammenhengende turvei langs Hillevågsvatnet innenfor felter o_GP1-5. For turvei langs Hillevågsvatnet skal turveien ha minimumsbredde på 4 m. Turveien skal ha en buktende form, og kan også gå ut i o_VFS1-4. Øvrige turveier skal ha en minimumsbredde på 3 m.

§ 6.2 Offentlig park – Felt o_GP1 (Paradisparken)

Innenfor felt o_GP1 skal det etableres offentlig park.

Det skal tilrettelegges for rekreasjon og urbant parkliv. Arealer skal opparbeides med en variasjon av parkmessig preg og områder med stort naturmangfold, og skal ha stedegen vegetasjon og håndtering av overvann. Snitt, jf. Prinsippsett datert 24. og 29.08.22 skal være retningsgivende for overgang mellom bebyggelse og o_VFS1.

Det tillates etablert toalettbygg, kiosk eller lignende på inntil 150 m² BRA. Dette skal vises i overordnet illustrasjonsplan.

Arealer i tilknytning til Buehallen kan opparbeides som torg for å sikre areal til ulike aktiviteter som f.eks. torgsalg, uteservering, konserter, utstillinger, urban lek mv.

Det skal sikres turvei gjennom feltet nord-sør og til østsiden av Hillevågsvatnet (mot Godalen).

§ 6.3 Offentlig park – Felt o_GP2 og o_GP3 (Promenade)

Innenfor feltene o_GP2 og o_GP3 skal det etableres et sammenhengende grøntområde med promenade/turvei for gående langs Hillevågsvatnet.

o_GP2 skal ha en buktende form inn mot bebyggelsen, og skal ha gjennomsnittlig bredde på 18 m og minimum 13 m på kortere strekk. Konkret utforming av o_GP2 skal fastsettes i detaljregulering.

Bredde på o_GP3 skal være 18 m.

Innenfor o_GP2 og o_GP3 tillates innslag av rekreasjon, lek og opphold. Øvrige arealer skal etableres som områder med stort naturmangfold og med naturlig stedegen vegetasjon.

Snitt, jf. Prinsippsnitt datert 24. og 29.08.22, skal være retningsgivende for overgang mellom bebyggelse og o_VFS1-2.

Eksisterende trær langs Consul Sigvald Bergesensvei (langs vestsiden av Hillevågsvatnet) skal bevares, men det tillates at enkelte trær kan flyttes for å bedre tilgjengeligheten til sjøkanten.

§ 6.4 Offentlig park – Felt o_GP4 (Allmenningen)

Feltet skal opparbeides som parkområde. Innenfor o_GP4 skal det etableres turvei opp til Paradis stasjon. Turveien må ikke være universelt utformet, men det skal innenfor feltet etableres heis eller skråheis som følger terrenget. Heisen skal være stor nok til å frakte sykler og elektrisk rullestol. Heisen skal være offentlig tilgjengelig og være åpen hele døgnet, hele året. Det skal sikres fri sikt mot øst.

Arealet under o_GP4 tillates benyttet til ulike mobilitetsløsninger og parkering, eller til formål tjenesteyting/forretning.

Fasader og overganger mellom o_GP4 og tilstøtende arealer mot nord og sør samt fasaden ut mot fortauet i vest o_F2 skal gis en særlig arkitektonisk bearbeiding som tilfører opplevelseskvaliteter.

§ 6.5 Offentlig park – Felt o_GP5 (Lagårdsparken og bro)

o_GP5 skal opparbeides som et parkområde på lokk/kulvert som skrår opp fra Hillevågsvatnet og kobles til felt o_GP6 via bro.

Bro innenfor o_GP5 med samlet bredde minimum 9 m skal fungere som gangforbindelse mellom Lagårdsveien i vest, gjennom parken i o_GP5 og ned til turvei langs Hillevågsvatnet. Arealet på bro skal fungere som grønn korridor og ha rikholdig beplantning. Endelig plassering av bro skal vurderes og fastsettes i detaljregulering. Sikringsgjerder skal utformes som en integrert del av det arkitektoniske uttrykket. Utforming og materialitet skal fastsettes i detaljregulering.

Det skal kunne etableres større trær på hele parkområdet som visuelt skal koble sammen vegetasjon i o_G1 og o_GP5. Det skal i hovedsak sikres fri sikt mot Hillevågsvatnet.

Som en del av o_GP5 skal det etableres nabolagspark med flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper. Nabolagsparken skal være en møteplass for alle, leke- og aktivitetsområde, særlig barn 6-12 år og ungdommer. Innenfor området skal det etableres minimum 5 ulike lekeaktiviteter og areal for fri lek. I detaljregulering skal det utredes om det er mer enn 200 boliger som bruker nabolagsparken. I så fall skal det tilføres flere lekefunksjoner og aktiviteter. Øvrige arealer skal opparbeides parkmessig med stedegen vegetasjon.

Arealet under o_GP5 tillates benyttet til areal for bylogistikk for omlasting av varer, mobilitetsløsninger og parkering, eller tjenesteyting/forretning. Fasader og overganger mellom o_GP5 og tilstøtende arealer mot nord og sør samt fasade ut mot fortauet i vest skal gis en særlig arkitektonisk bearbeiding som tilfører opplevelseskvaliteter.

Vannspeil tillates og skal fungere som plaskebasseng, og som skøyteis om vinteren. Dette kan regnes med i areal for nabolagspark.

Det skal sikres turvei gjennom feltet i øst-vest-retning til o_GP6.

Det kan i detaljregulering vurderes om det skal etableres en bro sør i feltet til den søndre delen av felt o_G1 (Støtteparken). Konsekvenser for naturmangfold innenfor o_G1 må i så tilfelle utredes som del av detaljregulering.

§ 6.6 Offentlig park – felt o_GP6 (Areal til park og bro)

Arealet skal koble Lagårdsveien med o_GP5 og gangforbindelsen skal være universelt utformet. Arealet skal etableres med soner for opphold og kobles til tiliggende bygninger med innganger. Utforming og materialitet skal fastsettes i detaljregulering.

Gangareal innenfor felt o_GP6 kan benyttes til varelevering/henting av større utstyr fra virksomhet innenfor felt AT2 (eksisterende Sveitservilla).

§ 6.7 Offentlig naturområde – Felt o_G1 (Støtteparken)

Innenfor o_G1 skal verdifulle trær bevares og annen vegetasjon ivaretas. Naturmangfold skal prioriteres fremfor tilrettelegging for opphold. Inngrep for å bekjempe fremmadarter tillates.

§ 6.8 Offentlig park – Felt o_GP7

Arealet skal opparbeides med variert vegetasjon, og skal forbinde grøntarealer i Lagård gravlund med grøntområder i KB1.

§ 6.9 Offentlig park – Felt o_GP8

Arealet skal opparbeides med variert vegetasjon, og ses i sammenheng med parkområde i plan 2272.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 7.1 Fellesbestemmelser for Friluftsområde i sjø og vassdrag (Felt o_VFS1-4)

Det er ikke tillatt med langtids båtparkering innenfor feltene. Det tillates etablering av brygger, flytebrygge, scene og annen nedtrapping mot sjø for rekreasjon på land og i sjø.

Til paviljonger innenfor VFS2-4 skal det benyttes hovedkonstruksjon og takelementer fra Buehallen. Plassering og omfang av paviljonger skal utredes i detaljregulering og vises i overordnet illustrasjonsplan.

Snitt, jf. Prinsippsnitt datert 24. og 29.08.22, skal være retningsgivende for overgang mellom bebyggelse og o_VFS1-2.

Ved etablering av tiltak langs vestsiden av Hillevågsvatnet, skal det sikres minimum 15 m fri passasje for båttrafikk.

§ 7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag – Felt o_VFS1 (ved Paradisparken)

Innerst i Hillevågsvatnet skal det etableres naturlig overgang mellom land og sjø med egnet vegetasjon på deler av strekket.

§ 7.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag – Felt o_VFS2 (langs promenaden)

Det tillates etablering av gjestebrygge for småbåt, kajakk, pir og lignende.

Det tillates etablering av paviljonger med offentlig og/eller kommersielt program som iskiosk, utleie/utlån, cafe, toaletter, oransjeri/veksthus, overdekket uteareal mv.

§ 7.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag – Felt o_VFS3 (langs Lagårdsparken)

Feltet skal ses i sammenheng med Lagårdsparken i o_GP5. Eventuell etablering av pir og paviljong skal ligge vinkelrett på strandlinje/kaikant.

§ 7.5 Friluftsområde i sjø og vassdrag – Felt o_VFS4 (langs næringsbebyggelsen)

Det tillates etablert gjestebrygge for småbåt, kajakk, pir og lignende til offentlig bruk. Det tillates brygge for bussbåt og salg fra båt.

Det tillates etablering av paviljonger med offentlig og/eller kommersielt program som iskiosk, utleie/utlån, cafe, toaletter, oransjeri/veksthus, overdekket uteareal mv.

§ 8 Hensynssoner – jf. PBL §12-6

§ 8.1 Andre sikringssoner (H_190)

Det er kun tillatt med tiltak innenfor sikringssonen som kan knyttes til nedgravd VA.

§ 8.2 Faresone flomfare (H_320)

For å sikre området mot havnivåstigning og stormflo, skal det for områder innenfor faresonen innarbeides tiltak mot flomsikring i detaljregulering. Flomsikring skal ses i sammenheng med massehåndtering jf. § 2.9 og klimaregnskap jf. § 3.3.

§ 8.3 Rekkefølgekrav infrastruktur (H_430)

Innenfor hensynssonen tillates det etablert gangbro tidligst når sidespor innenfor SB1 fjernes. Plassering og utforming skal fastsettes i detaljregulering.

§ 8.4 Hensynssone grønnstruktur (H_540_1-3)

Større ansamlinger av verdifull vegetasjon som skal hensyntas er markert med hensynssoner H_540 1-3 i plankartet.

Eksisterende allé innenfor hensynssone H_540_3 skal ivaretas, jf. naturmangfoldsrapport datert 12.09.22. Dersom trær innenfor hensynssonen ikke kan bestå skal det vurderes om disse trærne kan flyttes og plantes et annet sted i nærområdet.

§ 8.5 Hensynssone bevaring naturmiljø (H_560)

Hensynssone H_560 er et sammenhengende område med edelløvtrær. Ved plassering av Sveitservilla innenfor AT2 skal vegetasjon innenfor H560 hensyntas spesielt.

§ 8.6 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H_570)

For områder innenfor hensynssonen gjelder bestemmelsene i §6 i plan 2129 for tilsvarende hensynssone bevaring.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser, jf. PBL §12-7 første ledd nr.10

§ 9.1 Før igangsettingstillatelse

§ 9.1.1 Tiltaksplan mot fremmedarter (svartelistede planter)

Før det tillates graving innenfor områder med fremmedarter skal det være gjennomført tiltak som sikrer spredning av fremmedarter, i henhold til tiltaksplan godkjent av kommunen.

§ 9.1.2 Kjøre og sykkeladkomst til KB1-3

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor KB1-3 skal hovedadkomst for kjørende og sykkel fra fv44 Hillevågsveien sør for Hillevågstunnelen (inkludert Karusellen) være ferdig etablert.

§ 9.1.3 Trafo

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor KB1-3 skal trafo vist innenfor o_V1, o_F1 og o_PA1 være relokalisert, og trafo tatt i bruk.

§ 9.1.4 «Buehallen» (AT1)

Dagens bruk innenfor AT1 skal sikres nye lokaler før igangsettingstillatelse kan gis innenfor KB1. Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor KB1 skal den delen av Buehallen som ligger innenfor AT1 være etablert i tråd med detaljreguleringen.

§ 9.1.5 «Sveitservilla» (AT2)

Før kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor KB4 skal sveitservilla innenfor KB4 være flyttet og klar til å tas i bruk innenfor felt AT2. Før flytting av Sveitservilla til AT2 skal det være gjennomført tiltak mot spredning av fremmedarter, jf. § 9.1.

§ 9.1.6 Sikringsgjerde mot jernbanen

Før det tillates igangsetting innenfor KB1-3 skal det etableres sikringsgjerde som nevnt i § 5.15. I forbindelse med etablering av o_V1 skal det etableres port inn til SB1 nordvest for o_V1 (vist med atkomstpil i plankartet). Atkomst til jernbaneområde SB1 skal være sikret til enhver tid.

§ 9.1.7 Skolekrets

Det kan ikke etableres boliger innenfor planområdet før skolekrets er endret fra Våland til Storhaug bydel, jf. kommunedelplan for Stavanger sentrum 129k § 1.8 Rekkefølgekrav.

§ 9.1.8 Skjøtselsplan

Før igangsettingstillatelse kan gis innenfor de enkelte byggeområdene skal skjøtselsplan for vegetasjon i tilhørende (regulert i samme plan) park- og grøntområder være godkjent kommunen.

§ 9.2 Før bebyggelse tas i bruk

§ 9.2.1 Parkering og delingsbil og HC-parkering

Før det kan gis brukstillatelse innenfor det enkelte delfelt skal det være etablert parkering for delingsbil og HC-parkering i henhold til bestemmelsene i § 4.1.9.

Parkeringsløsning alternativ 1 - § 9.2.1 Parkering og delingsbil og HC parkering

Før det kan gis brukstillatelse innenfor det enkelte delfelt skal det være etablert **nødvendig parkering** ~~parkering for delingsbil og HC-parkering~~ i henhold til bestemmelsene i § 4.1.9.

§ 9.2.2 Offentlig vei, fortau, sykkelvei, parkering, parkområder og arealer i sjø

Tabellen under viser hvilke infrastrukturtiltak som må være opparbeidet (markert med X) eller sikret opparbeidet (markert med O) før brukstillatelse innenfor de enkelte delfelter kan gis (infrastrukturfelt som skal bygges er angitt i første kolonne, byggefelt som rekkefølgekravet knyttes til er angitt i første rad):

| Felt | | KB1 | KB2 | KB3 | KB4 |
|--------------------|---|-----|-----|-----|-----|
| o_V1-3 | Sambruksvei | X | X | X | |
| o_F1 | Fortau vest for KB1 | X | O | O | |
| o_F2 | Fortau vest for KB2 | O | X | X | |
| o_F3 | Fortau vest for KB3 | O | X | X | |
| o_V5, o_F6 og o_S1 | Paradisveien nord | X | X | X | |
| o_V4, o_F4-5 | Paradisveien sør | X | O | O | |
| o_F7 og o_PA2 | Fortau og parkering i Kirkegårdsveien | X | X | X | |
| o_F9-10 | Fortau sør for gravlund | X | X | X | |
| o_GP1 og o_VFS1 | Paradisparken m/tilh. sjøområde | X | O | O | |
| o_GP2 og o_VFS2 | Promenade øst for KB1 | X | O | O | O |
| o_GP3 og o_VFS4 | Promenade øst for KB2 og KB3 | O | X | X | O |
| o_GP4 | Allmenningen opp til Paradis st. | O | X | X | |
| o_GP5 og o_VFS3 | Lagårdsparken m/tilh. sjøområde og bro over jernbanen | X | X | O | O |

| | | | | | |
|------------------------------|---------------------------------------|---|---|---|---|
| o_GP6 | Park sør for KB4 og kobling til o_GP5 | X | X | O | X |
| o_GP7 | Lommepark nord for KB1 | X | | | |
| Gangbro over Hillevågsvatnet | | O | O | O | |

Følgende infrastruktur vurderes som allerede ferdig opparbeidet:

- o_V6 og o_F8: Vei og fortau nord i Kirkegårdsveien.
- o_GP8: Grøntområde mellom jernbanen og Statens hus/Skatt-vest.

Sykkelløsning alternativ 1 - § 9.2.2 Offentlig vei, fortau, sykkelvei, parkering, parkområder og arealer i sjø

Tabellen under viser hvilke infrastrukturtiltak som må være opparbeidet (markert med X) eller sikret opparbeidet (markert med O) før brukstillatelse innenfor de enkelte delfelter kan gis (infrastrukturfelt som skal bygges er angitt i første kolonne, byggefelt som rekkefølgekravet knyttes til er angitt i første rad):

| Felt | | KB1 | KB2 | KB3 | KB4 |
|------------------------------|---|-----|-----|-----|-----|
| o_V1-3 | Sambruksvei | X | X | X | |
| o_F1 | Fortau vest for KB1 | X | O | O | |
| o_F2 | Fortau vest for KB2 | O | X | X | |
| o_F3 | Fortau vest for KB3 | O | X | X | |
| o_HS1 | Sykkelvei vest for KB1 | X | O | O | |
| o_HS2 | Sykkelvei vest for KB2 | O | X | X | |
| o_HS3 | Sykkelvei vest for KB3 | O | X | X | |
| o_V5, o_F6 og o_S1 | Paradisveien nord | X | X | X | |
| o_V4, o_F4-5 | Paradisveien sør | X | O | O | |
| o_F7 og o_PA2 | Fortau og parkering i Kirkegårdsveien | X | X | X | |
| o_F9-10 | Fortau sør for gravlund | X | X | X | |
| o_GP1 og o_VFS1 | Paradisparken m/tilh. sjøområde | X | O | O | |
| o_GP2 og o_VFS2 | Promenade øst for KB1 | X | O | O | O |
| o_GP3 og o_VFS4 | Promenade øst for KB2 og KB3 | O | X | X | O |
| o_GP4 | Allmenningen opp til Paradis st. | O | X | X | |
| o_GP5 og o_VFS3 | Lagårdsparken m/tilh. sjøområde og bro over jernbanen | X | X | O | O |
| o_GP6 | Park sør for KB4 og kobling til o_GP5 | X | X | O | X |
| o_GP7 | Lommepark nord for KB1 | X | | | |
| Gangbro over Hillevågsvatnet | | O | O | O | |

Følgende infrastruktur vurderes som allerede ferdig opparbeidet:

- o_V6 og o_F8: Vei og fortau nord i Kirkegårdsveien.
- o_GP8: Grøntområde mellom jernbanen og Statens hus/Skatt-vest.

Dokumenter som gis juridisk virkning

Følgende dokumenter gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene:

- Konsekvenser for naturmangfold ved områdeplan for Paradis, Stavanger kommune. Ecofact rapport 882, datert 12.09.2022
- Føringer for kvalitetsprogram, datert 15.09.2022
- Flomvern Paradis. Rapport fra Norconsult, datert 27.01.2022
- VA-områdeplan for Paradis, Stavanger kommune. Rapport fra Head Energy, datert 11.08.2022

- Illustrasjonsplan Paradis. Dronnings Landskap, datert 25.08.2022
- Prinsippsnitt for overgang mellom sjø og land. Dronnings landskap og 3RW, datert 24. og 29.08.2022