

VEDTATT

av Stavanger kommunestyre 31.08.2020
i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12

Bestemmelser for plan 2653, detaljregulering for Knud Holms gate 8, Eiganes og Våland kommunedel

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 31.08.2020 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for flere arbeidsplasser i et nytt høyhus for kontor, forsamling og beverning. Planen skal også sett rammer for en ny park i St. Olavskvartalet.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Overvann

Overvann skal fordrøyes på egen tomt.

2.2 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp i hele planområdet.

2.3 Parkering

Parkeringskravet er 0,1 bilparkeringsplasser pr. 100 m² BRA. Samtlige plasser kan frikjøpes.

Det skal opparbeides til sammen min. 7 HC-parkeringsplasser, jf. §§ 5.6 og 9.7.

Det skal etableres min. 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA næringsarealer.

2.4 Varelevering og renovasjon

Renovasjonsbiler og varebiler skal benytte utvidet servicelomme i nordre del av St. Olavs gate.

2.5 Brannvannsforsyning

Det skal etableres tilstrekkelig brannvannsforsyning som en del av tiltaket.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

3.1 Tegningsmateriale

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge plantegninger, fasadetegninger og snitt i målestokk 1:200 eller mindre. Tegningene skal vise bebyggelsens plassering i terrenget, forholdet til veg samt omkringliggende bebyggelse med høydeangivelser.

3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 for alle utearealer i planområdet. Planen skal fastsette hovedgrep og hovedbruk av arealene (lek, opphold, uteservering, beplantede arealer, gang- og sykkelforbindelser), høyder på eksisterende og nytt terreng, bebyggelse samt trafikkarealer. Utomhusplan skal også fastsette plassering av

vannelementer, og vise hvordan disse forholder seg til overordnet overvannshåndtering og flomvei. Eventuelle koblinger til tilstøtende blågrønne strukturer skal angis. Utomhusanlegg skal opparbeides i samsvar med «Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland». Til rammesøknaden skal utomhusplanen vise bebyggelsens plassering og høyde, og være målsatt ved inngangsparti og tilstøtende arealer. Utomhusplanen skal være godkjent av Stavanger kommune før det gis rammetillatelse.

Før det sendes inn søknad om rammetillatelse skal det avholdes en medvirkningsprosess om parken, hvor beboere i nærmiljøet og interesserte kan komme med innspill til programmering og utforming. Dokumentering av denne prosessen skal legges ved rammesøknaden.

3.3 Belysningsplan og belysning

Sammen med utomhusplanen skal det leveres konsept for lysdesign for alle offentlige uteområder i planområdet med spesielt fokus på offentlig park o_P1 og rundt høyhuset. Planen skal godkjennes av Park og vei.

3.4 Teknisk utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljerte tekniske utomhusplaner i målestokk 1:200 for alle utearealer i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning (eksisterende og nye), lekeutstyr, fast møblering, adkomster, skilting, faste vannelementer, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand og snø) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Utomhusanlegg skal opparbeides etter detaljerte tekniske utomhusplaner som er i samsvar med «Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland». Detaljerte tekniske utomhusplaner skal være godkjent av Stavanger kommune før det gis igangsettingstillatelse.

Trafikkanlegg (kjøreveg, fortau, gang/sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten (Park og vei/Statens vegvesen) før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

3.5 Dokumentasjon av støyforhold

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon av støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak. Støytiltakene skal sikre støyforhold under 55 L_{den} i offentlig park. «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442» skal legges til grunn.

3.6 Dokumentasjon av vindforhold

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon av vindforhold og effekten av vindskjermingstiltakene i og like utenfor planområdet. Vindskjermingstiltakene skal sikre:

Delområde	Vindkategori i henhold til Lawsons kriterier for vindkomfort og sikkerhet
Inngangspartier	Komfortsone B
Park o_P1	Min. 50% i komfortsone B
Park på Tivolifjellet	Min. 50% i komfortsone C, og min. 100 m ² i komfortsone B
Fortau og gågater	Sikkerhetsklasse A

3.7 Dokumentasjon angående nettstasjon

Før det gis rammetillatelse skal løsningen for nettstasjon under bakken godkjennes av Lyse.

3.8 Anleggsperiode

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise plassering av brakkerigg og kraner, lagring av materialer og avfallscontainere for sortering av byggavfall, midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering, sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. For sanerings-, bygge- og anleggsperioden skal kapittel 4 i «Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442» følges. Det skal redegjøres for hvordan tilstand på tilstøtende eksisterende bebyggelse er dokumentert, hvordan fundamenter på eksisterende bebyggelse blir ivaretatt og hvilke avbøtende tiltak som iverksettes i anleggsperioden og permanent. Plan for anleggsperioden skal være godkjent av Stavanger kommune før det gis igangsettingstillatelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det forelegges dokumentasjon på hvordan risikoen for skader i jernbanetunnelen som følge av sprengningsarbeidene minimeres. Det skal også dokumenteres at tunnelen er avstengt i begge ender mens sprenging pågår.

3.9 Miljøoppfølgingsprogram

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram. Det skal redegjøre for hvordan utviklingen av planområdet forholder seg til Klima- og miljøplanen for Stavanger kommune.

Programmet skal gjøre rede for prosjektets miljøprofil med hensyn til bl.a. energibruk, materialvalg, transport og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd til gjennomføring. Programmet skal beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Innhold i miljøoppfølgingsprogrammet skal godkjennes av Stavanger kommune. Rapportering på måloppnåelse i henhold til programmet skal innsendes ved søknad om igangsetting og brukstillatelse/ferdigattest.

3.10 Mobilitetsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en mobilitetsplan. Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling med utgangspunkt i nullvekst i personbiltransport.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Sentrumsformål (S1)

Plassering og byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres og utformes som vist på plankart. Byggegrenser angir bebyggelsens plassering i de ulike vertikalnivåene.

Vertikalnivå 1 = under grunnen (følger formåls grensen)

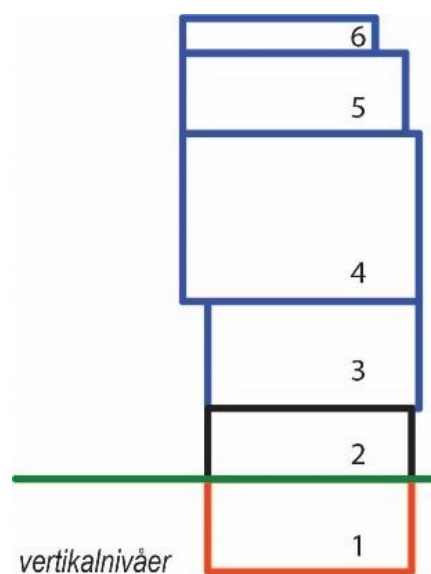
Vertikalnivå 2= på grunnen

Vertikalnivå 3= kote 25.4-39.8

Vertikalnivå 4= kote 39.8-63.4

Vertikalnivå 5= kote 63.4-74.2

Vertikalnivå 6 =kote 74.2-78.9



Utnyttelsesgrad

Tillatt utnyttelse for feltet er maks. 15 500 m² BRA, hvorav 13 250 m² BRA er avsatt til bebyggelse over bakkenivå og 2 250 m² BRA er under bakkenivå, målt fra eksisterende terrenghøyder i Knud Holms gate 8. Maks. utnyttelse inkluderer arealer under bakkenivå som nyttes av virksomhet med besøksintensiv aktivitet, felles garderobe og sykkelparkering, samt teknisk rom, avfallsrom og lager. Teoretiske plan ved åpne etasjer høyere enn 4,9 m over bakkenivå skal medregnes i BRA. Teoretiske plan i kirkeareal i etasje U1 skal ikke medregnes.

Høyde

Gesimshøyden til høyhuset skal være maksimalt kotehøyde +78,9 (tilsvarende 16 etasjer). Makshøyden tillates kun i aksene mellom nordvestre og sørøstre hjørne. Takflaten skal skrås til hjørnene nordøst og sørvest som skal ligge minst to meter lavere enn maks kotehøyde.

Formål

Innenfor S1 tillates underformålene kontor, bevertning, religionsutøvelse, forsamlingslokale samt annen offentlig eller privat tjenesteytende virksomhet av allmennyttig karakter, herunder utstilling/galleri og konferansesenter. Bolig og forretning, herunder butikk og kjøpesenter, tillates ikke.

På gateplan mot Jens Zetlitz gate, Knud Holms gate og o_P1 tillates kun publikumsrettede funksjoner, som en kantine/kafé eller annen type bevertning samt utstillingslokaler. Forsamlingssalen i underetasjen skal benyttes til kirke eller annen publikumsrettet virksomhet.

I 16. etasje tillates det kun virksomhet som er tilgjengelig for allmenheten. Kontorvirksomhet tillates ikke. Det tillates takterrasse på utkragede bygningsdeler.

Det tillates etablert kjeller i 3 etasjer. Etasje U1 skal inneholde et forsamlingslokale. Etasje U2 skal ha felles garderobes og sykkelparkering. Teknisk rom, avfallsrom og lager skal plasseres i etasje U3, og er felles for bygget. Tekniske installasjoner over bakkeplan skal plasseres under tak og integreres i bygningskroppen og takformen. Tekniske installasjoner tillates ikke plassert på tak og utkragede bygningsdeler. Det tillates ikke etablert kjeller utenfor formålet S1.

Terrasser og rekkverk

Toppetasjen skal inneholde en publikumsrettet takterrasse med en størrelse på omkring 20% av etasjens areal.

Ved etablering av takterrasse tillates transparente rekkverk over maks. gesimshøyde på minimum 2,0 m målt fra overkant dekke. Rekkverk skal fremstå som en integrert del av bygget. Høyere rekkverk for vindskjerming i oppholdssoner kan tillates, men skal være transparent. Utforming av hinder, rekkverk og møblering på takterrassen skal tilpasses slik at selvmord ikke skal kunne skje.

Det tillates ikke permanente konstruksjoner som pergola eller innglassing av deler eller hele terrassen.

Takterrasser skal ha et grønt preg gjennom større og synlig beplantning.

Sykkelparkering

Krav om sykkelparkering skal løses på egen tomt. Minimum 40 sykkelparkeringsplasser og ladestasjoner for elektriske bysykler skal opparbeides på bakkeplan nær inngangspartier. Resten skal opparbeides som innendørs sykkelparkering i dobbel høyde med løftemekanisme, under bakkenivå. Innendørs sykkelparkering skal ha direkte adkomst fra bakkeplan via heis. Sykkelstativene skal være brukervennlige, enkelt tilgjengelige og komfortable. Det skal sikres romslig manøvreringsareal, garderober og tørkemuligheter. Det skal gis mulighet for parkering for minimum 16 lastesykler.

Vindskjerming

Det tillates vindskjermingselementer innenfor S1 jf. krav i § 3.5. Bygningshjørner mot nordøst og sørvest som er utsatt for vind, skal skjermes med skjermeslementer og/eller beplantning. Vindskjermingselementene skal utføres som en integrert del av anlegget, med en vertikal spilestruktur i metall eller i glass som er tilpasset arkitekturen for øvrig. Utforming av spilestrukturen skal designes slik at den gir størst mulig effekt for vindskjerming. Spilestrukturen skal delvis suppleres med LED belysning, mønstereffekt, speil og/eller beplantning.

Fasade

Materialbruken skal bestå av glass, lukkede metallplater, tre, tegle eller naturstein, og betong for utvendige søyler.

Fasaden skal være en enkel systemfasade av slanke, vertikale, lukkede paneler i enten metallplater, tre, tegl eller naturstein og etasjehøye glasspaneler. Systemfasaden skal ha stor dybdevariasjon, og panelene skal forskyves på tvers av fasaden. Ved bruk av metallplater i fasaden skal den ha en slik effekt at bygningen skifter karakter og farge gjennom dagen. Det tillates integrering av solceller i fasaden.

Himlingen i resepsjonen skal kles med trelameller som videreføres forbi yttervegg til undersiden av utkraget del av fasaden.

Byggets fasader i de nederste 6 etasjene skal skjermes mot innsyn mot boligene i St. Olavs gate. Skjermingen utføres i frostet glass/silketrykk på glassfasaden.

Brannsikkerhet

Bærende elementer/konstruksjoner skal utføres i ikke-brennbare materialer. Hele bygget skal sprinkles og ha heldekkende brannalarmanlegg med direkte varsling til brannvesenet. Delene av

fasader som er nærmere enn 8,0 meter fra nabobygg skal ha brannklasse EI 30, samt beskyttes med sprinklerhoder som kan øke brannmotstand på vinduene. En av heisene skal utføres som brannmannsheis, og bygget skal ha to trappetårn.

Radon

Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak, iht. TEK17. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige tiltaksgrense på 100 Bq/m³.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Generelt

Asfaltdekke kan kun benyttes i o_KV1 og o_KV3.

Ved utskiftning eller oppgradering av murer, gjerder, porter, utendørs belysning og utvendig belegg skal disse utformes i tråd med den opprinnelige eller dominerende formtradisjonen i området og Trehusbyen.

Gågate og fortau skal ha vindforhold i sikkerhetsklasse B eller bedre i henhold til Lawsons kriterier for sikkerhet.

5.2 Offentlig kjøreveg (o_KV1, o_KV2, o_KV3 og o_KV4)

o_KV2

Alle tiltak som berører fv. 426 Olav V's gate skal oversendes til Statens vegvesen for gjennomsyn.

o_KV4

Gata skal få en parkmessig opparbeiding der dekket skal være naturstein, og utformingen skal binde sammen ny park med parken på Tivolifjellet.

5.3 Offentlig fortau (o_F1, o_F2 og o_F3)

Fortau skal ha dekke av store granittheller.

Viskant på fortau mot o_KV4 skal være 6 cm.

Det tillates ikke trapper i o_F1 og o_F2.

Innenfor o_F3 skal det plantes min. 3 trær. O_F3 kan også inneholde andre nødvendige vindskjermingselementer. Slike elementer skal framstå som integrert i høyhuset i S1, ha god kvalitet, lang levetid og være lite vedlikeholdskrevende.

5.4 Offentlig gågate (o_GG1)

Gågata skal inneholde beplantning og møblering som inviterer til lek og opphold. Dekket skal være av samme materiale som i St. Olavs gate, men krysset St. Olavs gate – Jens Zetlitz' gate skal ha en annen struktur for å markere faren for kryssende trafikk.

Markering av hovedsykkelrute skal opprettholdes i St. Olavs gate.

Jens Zetlitz' gate skal stenges for kjørende fra St. Olavs gate med nedsenkbare pullerter med 1,5 meters avstand.

Gågata skal inneholde trinnfri forbindelse mellom St. Olavs gate og o_F1.

Gågata skal beplantes med 5-15 gatetrær.

5.5 Felles gangareal (f_GG2)

f_GG2 er felles for gnr/bnr 56/1683. Det skal opparbeides med samme dekke som o_GG1, og skal inneholde beplantning. Det tillates nødvendige vindskjermingselementer. Slike elementer skal ha god kvalitet, lang levetid og være lite vedlikeholdskrevende.

5.6 Offentlig parkeringsplass (o_P1 og o_P2)

O_P1 og o_P2 skal ha dekke i naturstein i annet format enn fortau.

O_P1 skal være HC-parkering.

5.7 Annen veggrunn – grøntareal (o_VG1, o_VG2 og o_VG3)

Alle o_VG skal inneholde blomstrende stauder.

O_VG1 skal inneholde gatetrær.

O_VG2 skal inneholde busker på inntil 1,2 m høyde.

O_VG3 skal inneholde 12 sykkelparkeringsplasser, busker og min. 2 trær som kan bli over 5 m høye.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Park (o_GP)

Arealet skal opparbeides parkmessig og ha varierte leke- og oppholdsmuligheter for ulike aldersgrupper. Møblering og lekeelementer skal være av naturmaterialer. Parken skal inneholde vannelementer som fontene, vannspeil eller lignende. Overvannshåndtering kan inngå i vannelementene. Parken skal inneholde vegetasjon som framhever årstidene. Ulike farger, teksturer, lyder, dufter og smaker skal gi opplevelsesverdi gjennom hele året. Harde flater skal dekket med granitt.

Min. 50% av parken skal innfri til vindkomfortsone B. Vindskjerming skal fortrinnsvis ivaretas med vegetasjon. Arealer med flest soltimer skal prioriteres for vindskjerming.

Parken skal inneholde min. 3 trær som kan bli over 10 m høye, og min. 5 trær som kan bli over 5 m høye.

Parken skal inneholde en universelt utformet gangforbindelse fra sørsiden av St. Olavs gate 6 til Knud Holms gate. Alle nivåer av parken skal kunne nås fra denne gangforbindelsen. Gangforbindelser i parken skal ses i sammenheng med parken på Tivolifjellet.

§ 7 Hensynssoner

7.1 Middelalderbyen Stavanger (H730_1) – automatisk fredet kulturminne

Inngrep i grunnen innenfor automatisk fredet bygrunn (H730) er tillatt for tiltak som er i samsvar med denne reguleringsplanen, på vilkår av arkeologisk gransking. Omfanget av granskningen

fastsettes av Riksantikvaren og bekostes av tiltakshaver, jmfør kulturminnelovens § 10. Rogaland fylkeskommune varsles i god tid før tiltaket planlegges igangsatt.

Riggplan skal forelegges og godkjennes av Rogaland fylkeskommune før igangsettingstillatelse for rive - eller byggetiltak gis.

§ 8 Bestemmelsesområder

8.1 #1 og #2 Oppstillingsplasser for brannbil

Innenfor hensynssonene skal det ikke være hindringer for oppstilling av brannbil. Dekke skal opparbeides kjørestert og iht. krav fra Rogaland brann og redning.

8.2 #3 Nettstasjon

Innenfor bestemmelsesområdet skal det plasseres en nettstasjon i etasje 1 mot vest under terrenget, med direkte adkomst fra bakkeplan via o_G1.

Det skal avsettes nødvendig areal for nedfiringssjakt med luke fra bakkeplan. Nedfiringssluker til trafoen utformes som en stålkonstruksjon som dekkes til med samme belegning som omkringliggende overflate, som f.eks. granitt. Luken skal tåle passering av gående og syklende og skal ligge i flukt med omkringliggende belegg.

8.3 #4 og #5 Utkraginger

Innenfor bestemmelsesområdene tillates det utkrager med minimumshøyde 4 m over bakkenivå til o_P1, o_F3, o_GP og o_KV4.

8.4 # 6 Adkomst til parkeringskjeller

Innenfor bestemmelsesområde #6 i f_GG2 skal det etableres en universelt utformet adkomst fra parkeringsanlegget i St. Olav opp til S1 på kjellernivå. Adkomsten skal ligge i direkte nærhet til 5 HC-parkingsplasser i parkeringsanlegget, og nivåforskjellen skal løses med heis som ikke har større avstand til nybygget enn 15 meter.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Tiltak som medfører inngrep i grunn

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, jf. forurensningsforskriften kap. 2. Alt grunnarbeid skal skje forsiktig, slik at det ikke oppstår fare for spredning av masser med forurensning. Avfall sorteres ut av løsmasser og leveres til godkjent mottak. Det skal foreligge godkjent tiltaksplan for forurenset grunn før det gis igangsettingstillatelse. Tiltaksplan skal være godkjent av Stavanger kommune.

9.2 Tiltak nærmere enn 30 m fra jernbane

Før det kan iverksettes tiltak på, ved eller nærmere enn 30 m fra jernbanespor må det innhentes tillatelse fra Bane NOR, jf. Jernbaneloven § 10. Det skal foreligge geoteknisk dokumentasjon som viser hvordan jernbanetunnel sikres både under og etter anleggsperioden.

9.3 Tekniske anlegg

Plassering og utforming av tekniske anlegg, herunder traforom og nye traseer for kabelanlegg, skal avklares med kabeleier/energileverandør før igangsettelse av arbeid.

9.4 Offentlige samferdselsanlegg

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse (S1) må samtlige offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planområdet være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse (S1) må det foreligge driftstillatelse for feltets tekniske anlegg, herunder VA, trafo og kabelanlegg.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse (S1) skal det opparbeides utvidet parkeringslomme (i forlengelsen av eksisterende parkeringslomme langs fortauet) for lastebiler i nordre delen av St. Olavs gate, samt pullerter på østsiden av Jens Zetlitz gate langs krysset til St. Olavs gate.

9.5 Dagslysforhold i St. Olavs gate 2 og 4

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at eierne av leilighetene i tabellen under er tilbudt gjennomføring av avbøtende tiltak for å bedre dagslysforholdene i leilighetene. I de tilfellene der avtale om dette inngås, skal det dokumenteres at gjennomføring av tiltakene er sikret i denne avtalen. Tiltakene skal vært gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse. Dersom noen eiere ønsker gjennomføring av tiltakene i ettertid, kan dette kreves i opptil 5 år etter at bygget er oppført.

Leil. Nr.	Bruksenhet nr.	tidl. simulering	rev. simulering		tilbud om tiltak		
		Eksisterende situasjon	Eksisterende situasjon	16 etasjer	Overlys i stue	Innglasset terrasse i stue	Vinduer slått sammen i soverom *
		0	3	4	6	7	8
8	St. Olavs gate 2 U0101	1,1	4,8	3,2	-	-	-
7	St. Olavs gate 2 U0102	0,6	1,9	0,6	-	1,1	1,3*
6	St. Olavs gate 2 U0103	0,6	1,9	0,6	-	1,2	1,3*
5	St. Olavs gate 2 U0104	0,4	0,9	0,5	-	2,0	1,2*
4	St. Olavs gate 4 U0101	0,3	0,8	0,4	-	1,4	-
3	St. Olavs gate 4 U0102	1,5	3,4	2,4	-	-	-
16	St. Olavs gate 2 H0101	1,7	2,7	2,2	-	-	-
15	St. Olavs gate 2 H0102	1,3	2,3	0,7	-	1,8	1,3*
14	St. Olavs gate 2 H0103	1,2	2,3	0,7	-	1,8	1,3*
13	St. Olavs gate 2 H0104	0,7	0,8	0,4	2,1	3,2	1,3*
12	St. Olavs gate 4 H0101	0,6	0,7	0,4	1,3	2,3	-
11	St. Olavs gate 4 H0102	2,4	4	3,1	-	-	-
20	St. Olavs gate 2 H0201	2,0	3,4	1,5	4,8	-	-
19	St. Olavs gate 2 H0202	2,0	3,2	1,5	4,9	-	-
18	St. Olavs gate 4 H0201	2,7	3,4	2,1	-	-	-
					-	-	-
22	St. Olavs gate 4 H0301	2,7	3,8	2,3	-	-	-

* Disse leilighetene vil bli tilbudt sammenslåtte vinduer som et ekstra tiltak, verdiene angir ny dagslysfaktor kun i soverom

9.6 Park o_GP

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse (S1) skal offentlig park (o_GP) være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

9.7 HC-P-plasser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse (S1) skal det opparbeides adkomst #6 samt 5 HC-parkeringsplasser i anlegget til Stavanger Parkering, seksjon U4 i St. Olav, jf. §8.4. Dokumentasjon på inngått avtale med hjemmelshaver om at arealene kan disponeres til formålet må foreligge innen første igangsettingstillatelse.

9.8 Tivolifjellet

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse (S1) skal parken på Tivolifjellet forbedres med:

- trapp i sørvestre hjørne av parkarealet. Denne skal gi god gangforbindelse mellom de to parkene, og være en snarvei gjennom området.
- lokal vindskjerming for å forbedre vindforholdene jf. §3.6.