

## VEDTATT

av Stavanger kommunestyre 25.09.2023  
i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12

# STAVANGER KOMMUNE Reguleringsbestemmelser for

## PLAN 2760, OMRÅDEREGULERING FOR PARADIS, Eiganes og Våland kommunedel

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 25.09.2023 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

### § 1 Planens hensikt

Områdereguleringen skal bidra til at Paradis skal være et:

- klimanøytralt område i tråd med Stavanger kommunes klimamål
- 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\_KV1-6, o\_FO1-7, o\_SA).

#### § 2.2 Universell utforming

Universell utforming skal i hovedsak innpasses som en del av landskapsutformingen, og ikke være separate spesielløsninger, med unntak av o\_PA4.

#### § 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.

Det skal etableres nødvendig støyskjerming innenfor annen veggrunn felt o\_AVT. Støyskjerm skal beplantes i hele lengden og ha et utpreget grønt uttrykk.

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

#### § 2.4 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.

## **§ 2.5 Vegetasjon og uteområder**

Utformingen av uteområder skal bygge videre på eksisterende kvaliteter i området. Områdene skal fremstå som grønne og frodige. 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 stedegne planter istedenfor gressplen. Områdene skal opparbeides med naturmaterialer.

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, foruten unntak beskrevet i § 6.3. 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 samsillet med promenade, fortau, torg, park eller annet uteareal vektlegges.

Dersom større trær ikke kan bestå ved etablering av nødvendig infrastruktur skal det vurderes om disse trærne kan flyttes og plantes et annet sted i nærområdet.

Sykeloppstillingsplasser skal etableres med god kobling til overordnet g/s-nett og 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. § 2.4.

## **§ 2.6 Forurenset grunn**

Dersom dyrking av matproduserende vekster skal foregå må det først utredes om massene er tilstrekkelig rene. Tiltaksplan skal godkjennes av Stavanger kommune.

## **§ 2.7 Massehåndtering**

For å bidra til 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.

Dersom bidrag til klimanøytralitet kan bekreftes uten massebalanse, gjennom kompenserende tiltak på andre områder, kan avvik fra massebalanse vurderes. Det skal da foreligge en massehåndteringsplan som redegjør for hvor overskuddsmasser leveres.

For detaljreguleringene innenfor KBA1-3, kan massehåndteringsplanene inngå som del av et samlet klimaregnskap.

Lokal deponering av overskuddsmasser skal foretrekkes der det er mulig. Godkjente fyllmasser kan brukes i grønnstrukturen 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.

## **§ 2.8 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.

Ved funn av kulturhistorisk materiale i tidligere utfylte sjøområder skal arbeidet stanses og kulturminnemyndigheten kontaktes.

### **§ 2.9 Avstand til jernbane**

Minste tillatte avstand for bygg og tiltak til jernbane er 15 meter for næringsformål og 20 meter for boligformål fra nærmeste aktive spors midtlinje.

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

### **§ 2.10 Sikringsgjerde**

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

### **§ 2.11 Havne- og farvannsloven**

Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndigheten.

### **§ 2.12 Hekketid**

I anleggsfase skal det tas hensyn til hekkede måker i hekkeperioden fra 15. april til 10. august.

## **§ 3 Krav om detaljregulering**

### **§ 3.1 Krav til detaljregulering**

Før utbygging kan tillates innenfor KBA1-4 og/eller AT1 skal det foreligge godkjent detaljregulering.

Følgende felt skal reguleres i samme detaljregulering:

- KBA1A, AT1, o\_KV2, o\_KV4, o\_FO1-2, o\_FO6 og VA1
- KBA2-3, VA3, o\_PA3 og o\_PA4 og bestemmelsesområde #2
- KBA4, AT2 og o\_GN

KBA1A og KBA1B kan reguleres samlet eller hver for seg. Først ut av detaljreguleringer for felt KBA1A eller KBA1B skal ta med:

- o\_VA1, o\_PA1 og o\_PA2

Først ut av detaljreguleringer for felt KBA1A-B1, KBA2 eller KBA3 skal ta med:

- o\_KV6 og o\_KV3, o\_KV5, o\_FO3-5, o\_FO7, o\_SA, o\_P1-2 o\_VA2 og o\_PA5, bestemmelsesområde #1 og bestemmelsesområde #3

Følgende område skal reguleres i forbindelse med første reguleringsplan for KBA1A-B eller KBA4:

- o\_PA6

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 bidra til at Paradis blir et klimanøytralt område jf. § 1. Dette skal dokumenteres gjennom et klimagassregnskap, som inngår i et bærekraftsprogram jf. § 3.3, som skal foreligge før 1.gangsbehandling. Oppdatert klimagassregnskap skal følge byggesaker. Klimagassregnskapet skal godkjennes av kommunen.

### **§ 3.3 Bærekraftsprogram**

Ved hver detaljregulering skal det utarbeides et bærekraftsprogram. Bærekraftsprogrammet skal bestå av et kvalitetsprogram, jf. Føringer for kvalitetsprogram datert 15.06.23, og en miljøoppfølgingsplan og skal ses i sammenheng med hverandre for å sikre bærekraftig og helhetlig utvikling.

Miljøoppfølgingsplan skal redegjøre for miljømål og miljøtiltak, forankring av miljø i oppfølging av prosjektene samt når dette skal rapporteres på til kommunen.

Bærekraftsprogrammet skal dokumentere hvordan detaljreguleringen skal bidra til å 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.

Bærekraftsprogram, inkludert kvalitetsprogram og miljøoppfølgingsplan, skal godkjennes av kommunen før 1.gangsbehandling.

### **§ 3.4 Illustrasjonsplan**

Det skal foreligge illustrasjonsplan i målestokk 1:500 før detaljregulering kan tas til 1.gangsbehandling.

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, 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 § 4.6. Områdene skal være sammenhengende, varierte og skal supplere hverandre, og skal kobles på omkringliggende arealer og nettverk for gående og syklende.

### **§ 3.5 Kartlegging av rødlistearter**

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

Før det tillates tiltak innenfor o\_PA1-3 og o\_PA5 skal det gjennomføres utvidet kartlegging av rødlistede arter på eksisterende trær langs Consul Sigvald Bergesens vei.

### **§ 3.6 Trafo**

Ny plassering av trafo vist innenfor felt o\_KV6, o\_P1 og o\_AVT skal avklares i detaljregulering av KBA1-3.

### **§ 3.7 Tiltaksplan**

Ved detaljregulering av grønnstruktur skal all vegetasjon i planområdet kartlegges. Tiltaksplan for håndtering av fremmedarter og vegetasjon som skal ivaretas skal godkjennes av Stavanger kommune ved parksjefen.

### **§ 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 Statsforvalteren.

### **§ 3.10 Grunnundersøkelser**

I forbindelse med detaljregulering skal geoteknisk stabilitet og områdestabilitet dokumenteres av fagkyndige. Forekomst av eventuell kvikkleire skal utredes i detaljregulering.

### **§ 3.11 VA og overvannshåndtering**

I forbindelse med detaljregulering innenfor KBA1-4 skal det utarbeides detaljert VA-rammeplan som skal være i henhold til anbefalinger i VA-rammeplan datert 27.06.2023.

Ved første detaljregulering for KBA1-3 skal avhengigheter og trinnvis utbygging for VA-anlegget avklares.

### **§ 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 KBA1-3 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 KBA1A-B.

### **§ 3.15 Behov for etablering av barnehage**

Ved detaljregulering av KBA1B og KBA2 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\_PA5.

## **§ 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:

- KBA1A: 24 000 m<sup>2</sup>
- KBA1B: 23 000 m<sup>2</sup>
- AT1: 1000 m<sup>2</sup>
- KBA2: 31 000 m<sup>2</sup>
- KBA3: 20 500 m<sup>2</sup>
- KBA4: 27 500 m<sup>2</sup>
- o\_PA4 (areal under park): 600 m<sup>2</sup>

For å kunne benytte seg av maks BRA forutsettes at kvalitetskrav til solforhold jf. § 2.5, støy jf. § 2.3 og 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 KBA1B eller KBA2 skal maks BRA innenfor aktuelt felt reduseres med 3000 m<sup>2</sup>.

#### **§ 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, Sveitervillaen, trehusbyen), annen eksisterende bebyggelse, innregulerte nye byggefelt samt landskapselementer som Hillevågsvatnet og eksisterende vegetasjon, og landskapsrommet mellom Våland og Storhaug.

#### **§ 4.1.3 Boligstørrelser**

Det skal legges til rette for et bredt spekter av boligstørrelser. 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. Klimagassregnskapet skal vise hvordan valg av materialer bidrar til å oppnå klimanøytralitet.

Energiløsning skal utredes og inngå i bærekraftsprogrammet jf. § 3.3. Det skal vurderes påkobling til fjernvarmeanlegg og eventuelt arealbehov for dette.

#### § 4.1.5 Renovasjon

For boligbebyggelsen skal nedgravde søppelkontainere etableres innenfor o\_FO7.

For næringsbebyggelse skal renovasjonsløsning plasseres ut mot o\_FO7.

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

#### § 4.1.6 Uteoppholdsnorm

Det skal avsettes minimum 30 m<sup>2</sup> felles/offentlig uteoppholdsareal per boenhet, hvorav 25 m<sup>2</sup> skal løses innenfor utbyggingsområde KBA1A-B. Ved etablering av nabolagspark i KBA1A-B kan dette arealet medregnes. Det må samtidig kunne dokumenteres at sambruk med offentlig grøntareal o\_PA5 dekker kravene til resterende 5 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet.

Areal nærmere enn 1,5 m fra fasadeliv kan ikke regnes med i felles/offentlig uteoppholdsareal.

Felles/offentlig uteoppholdsareal innenfor KBA1A-B skal ligge på bakkeplan.

#### § 4.1.7 Etasjehøyder og innhold i 1.etasjer

Førsteetasjer som inneholder publikumsfunksjoner, skal ha minimum brutto etasjehøyde på 4,5 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 Areal for mobilitetsløsninger og parkering

Etablering av biloppstillingsplasser skal være etter følgende norm:

Felt	Delingsbil	Privatparkering	Gjesteparkering	HC
KBA1A	0,05 pr. boenhet	Maks 0,25 pr. boenhet	Maks 0,05 pr. boenhet	Maks 0,025 pr. boenhet
KBA1B	0,05 pr. boenhet	Maks 0,25 pr. boenhet	Maks 0,05 pr. boenhet	Maks 0,025 pr. boenhet
KBA2-4	-	Maks 0,3 pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	-	-

Biloppstillingsplasser for delingsbil skal etableres med gateparkering i felt o\_P1. Privatparkering skal etableres i eget anlegg. Lokalisering av biloppstillingsplasser for gjesteparkering og HC avklares i detaljplan.

For næringsbebyggelsen skal antall plasser reservert for forflytningshemmede (HC-plasser) følge norm i den til enhver tids gjeldende kommuneplanens arealdel.

Privatparkering kan erstattes med parkering for delingsbil.

Biloppstillingsplasser i eget anlegg skal etableres med ladepunkt eller med opplegg som gir mulighet for etablering av elbillading.

Biloppstillingsplasser skal plasseres med kort avstand til o\_KV6 (Sporgata). Det tillates ikke at biloppstillingsplasser eller parkeringsanlegg grenser til offentlige grøntområder.

HC-plasser plasseres i kort avstand til inngangspartier og målpunkt. HC-parkering tilhørende AT2 (Sveitservilla) skal plasseres i KBA4.

Areal for biloppstillingsplasser kan også brukes til andre mobilitetsløsninger, for eksempel leveranser, bysykler, el-sparkesykler ol. Areal til delte mobilitetsløsninger for mikromobile transportmidler skal plasseres synlig, sentralt og i kort gangavstand til hovedinngang.

Antall biloppstillingsplasser skal rundes opp til nærmeste hele biloppstillingsplass.

For antall sykkelparkeringsplasser skal parkeringsdekning i den enhver tids gjeldende kommuneplanens arealdel legges til grunn. All sykkelparkering for beboere og ansatte skal være lett tilgjengelig, låsbar, og skal plasseres under tak. Minimum 15 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for større sykler/sykkelhenger. Antall sykkeloppstillingsplasser skal rundes opp til nærmeste hele oppstillingsplass.

For næring skal 7,5 % av sykkelparkeringen settes av til gjesteparkering for besøkende og kunder. Dette kan løses som sykkelstativer utendørs, lokalisert nært inngangsparti.

#### **§ 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 KBA4. Feltet tillates benyttet til virksomhet med allmenntilganglig formål, og det tillates bevertning. Det kan tillates mindre tilbygg til sveitservillaen.

Det tillates mindre justering av plassering av sveitservilla. Endelig plassering av Sveitservillaen og mindre tilbygg skal avklares i detaljregulering.

#### **§ 4.5 Vann og avløpsanlegg – felt VA1-3 (pumpestasjon)**

Endelig plassering av pumpestasjon skal fastsettes i detaljregulering. Nødvendig areal og utforming skal avklares i detaljregulering.

Tiltak som berører pumpestasjoner skal skje i samråd med Stavanger kommune ved VAR-avdelingen. Pumpestasjoner skal være sikret drift og være tilgjengelige under anleggsarbeidet.

#### **§ 4.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – felt KBA1A og KBA1B**

Innenfor KBA1A og KBA1B åpnes det for bolig, nabolagspark, detaljhandel, bevertning, og tjenesteyting. Eventuell barnehage skal plasseres inntil o\_PA5.

Delfeltene skal bygges ut med minimum 90 % bolig. Eventuell etablering av barnehage skal holdes utenfor ved beregning av boligandel. 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 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 for gående og syklende øst-vest gjennom feltet, og nordover mot sentrum. Fasadebekledning skal være i tre.

Innenfor KBA1A-B skal det etableres nabolagspark med flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper. Nabolagsparken skal være en møteplass for alle, leke- og aktivitetsområde.

Det skal sikres etablert et lokale på minimum 250 m<sup>2</sup> til bydelsfunksjon. Lokalet skal kunne benyttes som en gymsal, og skal også ha kjøkken- og lagerfunksjon.

Takform på ny bebyggelse skal være saltak med takvinkel på minimum 30 grader. Det tillates at takene benyttes til energiproduksjon.

For KBA1A skal bebyggelse skal ha varierende høyder. Det tillates bebyggelse på 3 til 6 etasjer. Maksimal tillatte byggehøyde er kote 23 moh. Langs Paradisveien skal bebyggelse være maksimalt 4 etasjer.

For KBA1B skal bebyggelse ha varierte høyder. Det tillates bebyggelse på 3 til 6 etasjer, det tillates også at enkelte bygg kan være 7 og 8 etasjer jf. § 4.1.7. Maksimal tillatte byggehøyde er kote 29 moh.

Kjøreadkomst skal være fra felt o\_KV6.

Langs o\_FO6 mot nord skal det etableres gatetrær.

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.

#### **§ 4.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – felt KBA2 og KBA3**

Innenfor KBA2 og KBA3 åpnes det for kontor, hotell, bevertning, tjenesteyting og forretning. Eventuell barnehage skal plasseres inntil o\_PA5.

Bebyggelse skal ha varierende høyder. Det tillates bebyggelse på inntil 8 etasjer. Maksimal tillatte byggehøyde er kote 36 moh. Bebyggelsen skal trappes ned mot promenaden. Takene tillates benyttet til energiproduksjon, uteopphold eller overvannshåndtering.

Det skal i forbindelse med detaljregulering sikres minimum en øst-vest passasje for gående og syklende innenfor felt KBA2. 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 innlemmes som identitetsskapende element i uterom.

Kjøreadkomst skal være fra felt o\_KV6.

Det tillates avvik fra solkrav beskrevet i § 2.5 for skyggelegging på o\_PA3 fra bebyggelsen i KBA2 og KBA3. Ved avvik skal det likevel sikres gode solforhold langs promenaden generelt, og spesielt på møteplasser og i oppholdssoner.

#### **§ 4.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – felt KBA4 (Lagårdsveien)**

Innenfor KBA4 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 siktlinje øst-vest fra Lagårdsveien til Paradisområdet.

Det skal etableres med publikumsfunksjoner ut mot Lagårdsveien i førsteetasje.

Maksimal tillatte byggehøyde er kote 38 moh. 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.

Takene tillates å benyttes til energiproduksjon og/eller overvannshåndtering.

Bebyggelsen skal holdes utenfor hensynsone H540\_1-3.

Endelig plassering av atkomsten til feltet skal fastsettes i detaljregulering.

Eksisterende sveitservilla innenfor KBA4 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\_KV2-6).

### **§ 5.2 Vei – Felt o\_KV6 (Sykkelprioritert gate)**

Felt o\_KV6 skal etableres med 5,5 m bredde. Feltet skal etableres som sykkelprioritert gate med minst 4 meter bredt rødt dekke og sidearealer med 0,5 meter bredde som skal legges med smågatestein. Den sykkelprioriterte gaten skal være tilrettelagt for servicekjøretøy, leveranser, personbil og sykkel.

Nordre del av o\_KV6 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 KBA1-3.

O\_KV6 tillates benyttet til oppstilling for renovasjonsbil i forbindelse med søppelhenting.

### **§ 5.3 Vei – Felt o\_KV2 og o\_KV5 (Paradisveien)**

Felt o\_KV2 og o\_KV5 skal etableres med 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\_KV3 (Kirkegårdsveien)**

Felt o\_KV3 skal etableres med minimum 5,5 m bredde.

### **§ 5.5 Vei – Felt o\_KV4**

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\_FO7 (Fortau)**

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

### **§ 5.8 Fortau – Felt o\_FO1-3, o\_FO6 (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\_FO4-5 (Fortau langs Kirkegårdsveien)**

Fortau langs Kirkegårdsveien skal etableres med minimum 2 meter bredde.

### **§ 5.10 Gang- og sykkelvei – Felt o\_GS1**

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

### **§ 5.11 Sykkelvei-/felt – Felt o\_SA**

o\_SA skal etableres som sykkelfelt langs Paradisveien. Sykkelfeltet skal være for syklende i nordgående retning.

#### **§ 5.12 Annen veggrunn - teknisk – Felt AVT**

Feltet skal etableres med bredde på minimum 1 meter. Det tillates støyskjerm, sikringsgjerde og beplantning.

#### **§ 5.13 Annen veggrunn - grøntareal – Felt AVG**

O\_AVG skal ses i sammenheng med tilstøtende reguleringsplaner.

#### **§ 5.14 Bane – Felt JB**

Innenfor områder avsatt til baneformål tillates jernbanevirksomhet.

#### **§ 5.15 Parkering – Felt o\_P1**

o\_P1 tillates benyttet til langsgående gateparkering for delingsbiler, korttidsparkering og andre mobilitetsløsninger. Parkering innenfor o\_P1 skal ikke være til hinder for vedlikehold av kjøreledning, master og spor innenfor JB.

#### **§ 5.16 Parkering Felt o\_P2**

o\_P2 tillates benyttet til langsgående gateparkering.

### **§ 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 steinfilling mot sjø.

Det tillates ikke brannoppstillingsplass i grønnstrukturen.

Det skal etableres en sammenhengende turvei langs Hillevågsvatnet innenfor feltet o\_PA1-5. Turvei langs Hillevågsvatnet skal ha minimumsbredde på 4 m. Turveien skal ha en buktende form.

Øvrige turveier skal ha en minimumsbredde på 3 m.

#### **§ 6.2 Offentlig park – Felt o\_PA1 (Paradisparken)**

Innenfor feltet o\_PA1 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 naturmangfold, og håndtering av overvann.

Det tillates etablering av paviljonger med offentlig og/eller kommersielt program som iskiosk, utleie/utlån, toaletter, oransjeri/veksthus, overdekket uteareal mv. Til dette skal det benyttes hovedkonstruksjon og takelementer av den delen av Buehallen som skal demonteres.

Det tillates etablert toalettbygg, kiosk eller lignende på inntil 150 m<sup>2</sup> BRA. Dette skal vises i overordnet illustrasjonsplan.

Arealer i tilknytning til Buehallen kan opparbeides som torg.

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

#### **§ 6.3 Offentlig park – Felt o\_PA2 og o\_PA3 (Promenade)**

Innenfor feltene o\_PA2 og o\_PA3 skal det etableres et sammenhengende grøntområde med promenade/turvei for gående langs Hillevågsvatnet.

Feltet o\_PA2 skal ha gjennomsnittlig bredde på 18 m og minimum 13 m på kortere strekk. Konkret utforming av o\_PA2 skal fastsettes i detaljregulering.

Bredde på o\_PA3 skal være 18 m.

Innenfor o\_PA2 og o\_PA3 tillates innslag av rekreasjon, lek og opphold. Øvrige arealer skal etableres som områder med naturmangfold og med naturlig stedegen vegetasjon.

Det tillates avvik fra solkrav beskrevet i § 2.5 for skyggelegging på o\_PA3. Ved avvik skal det likevel sikres gode solforhold langs promenaden generelt, og spesielt på møteplasser og i oppholdssoner.

Eksisterende trær langs Consul Sigvald Bergesens vei (langs vestsiden av Hillevågsvatnet) skal bevares.

Eksisterende infrastruktur i bakken skal ivaretas.

#### **§ 6.4 Offentlig park – Felt o\_PA4 (Allmenningen)**

Feltet skal opparbeides som parkområde. Innenfor o\_PA4 skal det etableres heis og turvei med bro til Paradis stasjon. Heisen skal være offentlig tilgjengelig og være åpen hele døgnet, hele året. Heisen skal være stor nok til å frakte sykler og elektrisk rullestol. Det skal sikres fri sikt mot øst.

Feltet kan etableres som skrånende på lokk mot Paradis stasjon. Areal under tillates da benyttet til ulike mobilitetsløsninger og parkering, eller til formål for tjenesteyting/forretning.

Fasader og overganger mellom o\_PA4 og tilstøtende arealer mot nord og sør samt fasaden ut mot fortauet i vest o\_FO7 skal gis en særlig arkitektonisk bearbeiding som tilfører opplevelseskvaliteter.

#### **§ 6.5 Offentlig park – Felt o\_PA5 (Lagårdsparken)**

Som en del av o\_PA5 skal det etableres nabolagspark med flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper. Nabolagsparken skal være en møteplass for alle og leke- og aktivitetsområder. Det tillates overdekket uteareal. Til dette skal det benyttes hovedkonstruksjon og takelementer av den delen av Buehallen som skal demonteres. Øvrige arealer skal opparbeides parkmessig med stedegen vegetasjon.

Fasader og overganger mellom o\_PA5 og tilstøtende arealer mot nord og sør, samt fasade ut mot fortauet i vest skal gis en særlig arkitektonisk bearbeiding som tilfører opplevelseskvaliteter. Innenfor feltet skal det etableres forbindelse for gående og syklist og trapp i forlengelsen av bro i bestemmelsesområde #1. Forbindelse for syklist og gående skal være universelt utformet og etableres i minst 5,5 meter bredde. Trapp skal etableres med minst 9 meter bredde.

Vannspeil tillates, og dette kan regnes med i areal for nabolagspark.

#### **§ 6.6 Offentlig park – felt o\_PA6 (Areal til park og bro)**

Arealet skal koble Lagårdsveien med o\_PA5 og forbindelsen skal være universelt utformet. Arealet skal etableres med soner for opphold og kobles til tilliggende bygninger med innganger. Utforming og materialitet skal fastsettes i detaljregulering.

Gangareal innenfor felt o\_PA6 kan benyttes til varelevering innenfor felt AT2 (eksisterende Sveitservilla).

#### **§ 6.7 Offentlig park – Felt o\_PA7**

Arealet skal opparbeides med variert vegetasjon, og ses i sammenheng med parkområde i detaljreguleringsplan 2132 og 2272.

#### **§ 6.8 Offentlig naturområde – Felt o\_GN (Støtteparken)**

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

## **§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§12-5 nr. 6)**

### **§ 7.1 Fellesbestemmelser for småbåthavn**

Innenfor feltet tillates småbåthavn. Området tillates ikke gjerdet inn. Dersom båtplasser flyttes, kan det etableres brygger og annen nedtrapping mot sjø.

### **§ 7.2 Felt o\_SH1 og o\_SH2**

Det tillates båtplasser langs Hillevågsvatnet.

## **§ 8 Hensynssoner (§12-6)**

### **§ 8.1 Andre sikringssoner (H190\_1-3)**

Innenfor sikringssonen H190\_1 er det kun tillatt med tiltak som kan knyttes til drift og vedlikehold av jernbane og nedgravd VA.

Buehallen i felt AT1 tillates innenfor sikringssone H190\_2. Innenfor sikringssonen H190\_2-3 tillates tiltak knyttet til drift og vedlikehold av nedgravd VA. Det tillates ikke tiltak som kan være til skade for, hindre fremføring eller vedlikehold av infrastruktur under bakken. På grunn av anlegg i bakken skal alle konstruksjoner, apparater som krever fundamentering eller vegetasjon med større rotsystem vurderes spesielt.

### **§ 8.2 Faresone flomfare (H320)**

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. § 2.7 og klimaregnskap jf. § 3.3.

### **§ 8.3 Hensynssone infrastruktur (H410)**

Innenfor sonen tillates det ikke tiltak som kan være til skade for, hindre fremføring eller vedlikehold av infrastruktur under bakken. På grunn av anlegg i bakken skal alle konstruksjoner, apparater som krever fundamentering eller vegetasjon med større rotsystem vurderes spesielt.

### **§ 8.4 Hensynssone grønnstruktur (H540\_1-3)**

Større ansamlinger av verdifull vegetasjon som skal hensyntas og sikres gode vekstvilkår er markert med hensynssoner H540 1-3 i plankartet.

Eksisterende allé innenfor hensynssone H540\_3 skal ivaretas, jf. naturmangfoldsrapport datert 12.09.22.

### **§ 8.5 Hensynssone bevaring naturmiljø (H560\_1-2)**

Hensynssone H560\_1 er et sammenhengende område med edelløvtrær som skal ivaretas. Ved plassering av Sveitservilla innenfor AT2 skal vegetasjon innenfor H560 hensyntas spesielt.

Eksisterende trerekke innenfor hensynssone H560\_2 skal ivaretas.

### **§ 8.6 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)**

Innenfor hensynssonen skal Sveitservilla bevares. Det er ikke tillatt med tiltak som kan skade Sveitservilla. Mindre tilbygg og justeringer kan tillates jf. § 4.4.

## **§ 9 Bestemmelser til bestemmelsesområder**

### **§ 9.1 Bestemmelsesområde #1 (Bro over jernbane og veg ved Lagårdparken)**

Det skal etableres bro med bredde 9 meter som forbinder o\_PA5 og o\_PA6. 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. Bro skal være forbindelse for både gående og syklist.

### **§ 9.2 Bestemmelsesområde #2** (Bro fra o\_PA4)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres bro som forbinder o\_PA4 til området ved Paradis stasjon (detaljreguleringsplan 2655).

### **§ 9.3 Bestemmelsesområde # 3** (Fortau og adkomst til felt JB)

Det skal etableres fortau med minimum 2 meter bredde og tilstrekkelig adkomst til felt JB innenfor feltet. Fortau og adkomst skal ses i sammenheng og utformes på en måte som ivaretar trafikksikkerhet.

### **§ 9.4 Bestemmelsesområde #4** (Midlertidig bygge- og anleggsområde)

Innenfor midlertidig bygge- og anleggsområde tillates midlertidige tiltak knyttet til drift og vedlikehold av jernbane. Vei o\_KV6 og fortau o\_FO7 innenfor området kan stenges og midlertidig adkomst må da etableres. Bestemmelsesområdet opphører 31.12.2040.

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

### **§ 10.1 Før igangsettingstillatelse**

#### **§ 10.1.1 Kjøre og sykkeladkomst til KBA1-3**

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor KBA1-3 skal hovedadkomst for kjørende og sykkel fra fv44 Hillevågsveien sør for Hillevågstunnelen (inkludert Karusellen) være ferdig etablert.

#### **§ 10.1.2 Forbindelse for gående og syklist i anleggsfase**

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor KBA1-4 skal det være etablert trafikksikker forbindelse for gående og syklist i området.

#### **§ 10.1.3 Trafo**

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor KBA1-3 skal trafo vist innenfor o\_KV6, o\_P1 og o\_AVT være relokalisert, og trafo tatt i bruk.

#### **§ 10.1.4 «Buehallen» (AT1)**

Dagens bruk innenfor AT1 skal sikres nye lokaler før igangsettingstillatelse kan gis innenfor KBA1A-B. Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor KBA1A-B skal den delen av Buehallen som ligger innenfor AT1 være etablert i tråd med detaljreguleringen.

#### **§ 10.1.5 Roklubben**

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor KBA1A-B skal det være sikret etablert erstatningsareal til Roklubben Terje Viken, i samråd med roklubben.

#### **§ 10.1.6 Sikringsgjerde mot jernbanen**

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor KBA1-3 skal det være etablert sikringsgjerde i henhold til § 2.10

#### **§ 10.1.7 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.

#### **§ 10.1.8 Tiltaksplan mot fremmedarter (svartelistede planter)**

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

#### **§ 10.1.9 Tiltaksplan for vegetasjon**

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

## § 10.2 Før bebyggelse tas i bruk

### § 10.2.1 «Sveitservilla» (AT2)

Før kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor KBA4 skal sveitservilla innenfor KBA4 være flyttet og klar til å tas i bruk innenfor felt AT2.

### § 10.2.2 Parkering og delingsbil og HC-parkering

Før det kan gis brukstillatelse innenfor det enkelte delfelt skal det være etablert parkering for delingsbil, gjesteparkering og HC-parkering i henhold til bestemmelsene i § 4.1.8.

### § 10.2.3 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		KBA1A	KBA1B	KBA2	KBA3	KBA4
o_KV6,	Sporgata med parkering	X	X	O	O	
o_P1	Parkering langs Sporgata	X	X			
o_FO7	Fortau vest for KBA1A	X				
o_FO7	Fortau vest for KBA1B	X	O			
o_FO7	Fortau vest for KBA2	X		O		
o_FO7	Fortau vest for KBA3	X			O	
o_KV5, o_FO3, o_SA, bestemmelsesområde #3	Paradisveien nord	X	O			
o_KV2, o_FO1-2, o_FO6	Paradisveien sør	X	O			
o_FO4 og o_P2	Fortau og parkering i Kirkegårdsveien	X	O			
o_PA1	Paradisparken, med erstatningsareal til roklubben Terje Viken	X	X			
o_PA2	Promenade øst for KBA1A - B	X	X			
o_PA3	Promenade øst for KBA2 og KBA3			X	X	
o_PA4, bestemmelsesområde #2	Allmenningen og bro i bestemmelsesområde #2			X	X	
o_PA5	Lagårdsparken	X	X	O		
Bestemmelsesområde #1	Bro over vei og jernbane, mellom felt o_PA5-6		X	O		O
o_PA6	Park sør for KBA4 og kobling til o_PA5		O	O	O	X
	Karusellen	O	O	O	O	

Følgende infrastruktur vurderes som allerede ferdig opparbeidet:

- o\_KV3 og o\_FO5: Vei og fortau nord i Kirkegårdsveien.
- o\_PA7: Grøntområde mellom jernbanen og Statens hus/Skatt-vest.

## **Dokumenter som gis juridisk virkning**

Følgende dokumenter gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene:

- Føringer for kvalitetsprogram, datert 15.06.2023