

STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for

PLAN 2860 DETALJREGULERING FOR PARADIS MIDT Storhaug, Eiganes og Våland kommunedel.

Datert: 07.11.2025

§ 1 Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling med kontor, hotell, forretning, bevertning og tjenesteyting kombinert med nye gater, byrom, parker og turområde langs Hillevågsvannet. Utviklingen skal bidra til et klimanøytralt område i tråd med Stavanger kommunes klimamål med fokus på reduksjon av klimagassgasser, sirkulære nabolag og naturmangfold og intensjon om å bli et FutureBuilt forbildeområde.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Kvalitet i bygg og uterom / Estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal gis en variert utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, ved at det skal være varig, tidløst og funksjonelt og knytte seg til skala og bebyggelse i området.

§ 2.2 Universell utforming

Universell utforming skal innpasses som en del av landskapsutforming, og ikke være separate spesialløsninger, med unntak i tverrforbindelser over spor der heis tillates.

§ 2.3 Støy

Grenseverdier for støy i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021 skal gjelde for all bebyggelse i planen.

Uteområder tilknyttet eventuell barnehage i KB4 skal ha samlet støybelastning $L_d \leq 55$ dB, beregnet etter metode gitt i T-1442/2021.

Støy fra bygge- og anleggsarbeid skal vurderes. Ved forventede overskridelser av støygrensene i T-1442 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene, skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

Før søknad om rammetillatelse må det være gjennomført målinger av vibrasjoner fra tog for å fastlegge eventuelt tiltaksbehov mot ryster.

§ 2.4 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt/på egen tomt eller gjennom åpne vannveger med utslipp til resipient (Hillevågsvatnet) eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.

Overvannshåndtering skal planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer. Sikkerhet skal ivaretas ved utforming av kanter og bruk av vegetasjon slik at bruk av gjerder unngås.

Bruk av vann innenfor planområdet skal være basert på naturlig tilsig. Det tillates ikke pumping av vann i forbindelse med overvannshåndtering.

§ 2.5 Vegetasjon og uteområder

Planområdet skal opparbeides med sammenhengende grøntstruktur som sikrer leveområder for eksisterende arter, med mål om etablering av minst 30% natur av middels eller høy økologisk verdi. jfr. FutureBuilt's kriterier for naturmangfold.

Områdene skal fremstå som grønne og frodige. Vegetasjonen skal være rikholdig, variert og tilpasset det lokale klimaet, og ha estetiske kvaliteter gjennom året. Det skal benyttes stedegen vegetasjon, med norsk, stedegen frøkilde. Artene velges ut i samarbeid mellom landskapsarkitekt og økolog. På større deler av grøntområdene skal det etableres blomstereng med stedegne planter istedenfor gressplen. På grønne tak skal det tilrettelegges for økt naturmangfold med åpen grunnlendt mark/kystlyng/heivevegetasjon eller tilsvarende.

Områdene skal opparbeides med naturmaterialer. Asfalt tillates kun benyttet innenfor kjøreveier (o_KV 1-7) i planområdet. Det tillates ikke gummidekker. Brannoppstillingsplass skal utformes som flerbruksareal som kan brukes både som uteoppholdsareal og brannoppstillingsplass. Det tillates ikke fast møblering innenfor brannoppstillingsplass. Brannoppstilling skal dimensjoneres for akseltrykk for lift/stigebil.

Historiske elementer som gamle togspor innenfor feltene skal innlemmes som identitetsskapende element i uterom.

§ 2.6 Blå grønn faktor (BGF)

Planområdet skal opparbeides med Blågrønn faktor (BGF) på minimum 0,7 for utbyggingsfelt og 0,3 for offentlige samferdselsarealer.

§ 2.7 Forurensset grunn

Tiltak/anbefalinger i datarapport fra Miljøtekniske grunnundersøkelser fra Multiconsult datert 09.12.2024 skal ivaretas ved utbygging, herunder supplerende undersøkelser.

Det er påvist forurensset grunn og iht. forurensningsforskriften kap.2 må det utarbeides tiltaksplan. Tiltaksplan for forurensset grunn skal godkjennes av forurensningsmyndighet før gravearbeider kan igangsettes.

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

Før det kan tilrettelegges for etablering av pir og brygger eller andre tiltak som omfatter sjøbunn, og som kan gi risiko for spredning av eksisterende forurensning, må tiltaksplan for håndtering av spredning av forurensset grunn være godkjent av Statsforvalteren.

§ 2.8 Geoteknikk og massehåndtering

Det skal før igangsetting utføres geoteknisk detaljprosjektering av utgraving for og fundamentering av den planlagte bebyggelsen.

Rene og lett forurensede masser skal gjenbrukes på stedet gjennom heving av landskapet med mål om å oppnå massebalanse. Massehåndteringsplaner som viser oppnådd gjenbruk, samt mellomagring, skal inngå som del av klimaregnskap for hver fase. Forurensede materialer i klasse 4 og 5 er unntatt regnskapet. Tillate maksimum kotehøyder oppfylt terreng er vist på plankartet. Avvik på inntil +0,5 meter kan tillates.

Det tillates ikke heving av terreng i o_PA1 og o_PA2 (promenade langs sjø).

§ 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. Alle tiltak innenfor 30m grensen til jernbanen, skal godkjennes av Bane NOR SF iht. Jernbaneloven §10 før Stavanger kommune kan gi igangsettingstillatelse.

§ 2.10 Hekketid

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

§ 2.11 Trafo/nettstasjon

Eksisterende trafo på deler av o_KV3, o_FO5 og o_P2 skal flyttes / erstattes innenfor AT1 i plan 2760. Plassering skal godkjennes av Bane NOR. Nye trafoer i næringsbygg skal lokaliseres integrert i bygg og innenfor angitte bestemmelsesområder.

§ 2.12 Kjeller

Det tillates etablert en sammenhengende kjeller under feltene f_KBA1-4, F_AA1, f_UT1-5 og o_PA3 så fremt mål om massebalanse, krav til andel aktive fasader og universell utforming på bakkeplan mellom kjørevei o_KV4 og promenadeo_PA2 ivaretas.

§ 2.13 Tilgjengelighet med offentlige kjøretøy

Gatetun og gangveier i parker og promenade skal kunne benyttes av offentlig driftskjøretøy og utrykningskjøretøy og utarbeides i samsvar med gjeldende gatenorm for Stavanger.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

§ 3.1 Utomhusplan:

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:500 for alle ubebygde arealer. Planen skal fastsette hovedbruk av arealene, høyder på terreng, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming. Det skal dokumenteres at krav til blågrønn faktor oppnås.

§ 3.2 Bygulvsprogram

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et veiledende bygulvskonsept for planområdet som viser planlagte lokaliseringer, programmering og størrelser på bakkeplanfunksjoner med mål om tilrettelegging for byliv og et mangfold av brukergrupper. Dokumentasjonen skal også inneholde retningslinjer for hvordan konseptet tenkes utviklet og forvaltet.

§ 3.3 Teknisk utomhusplan:

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, møblering, adkomster, skilting, 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. Opparbeidingen skal oppfylle kommunens norm for utomhusanlegg.

§ 3.4 Tekniske planer for samferdselsanlegg:

Offentlige samferdselsanlegg skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer og iht. gjeldende tekniske normer. Vegmyndigheten skal ha hatt planene til gjennomsyn, før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

§ 3.5 Klimagassbudsjett:

Hvert byggetrinn skal bidra til at Paradis blir et klimanøytralt område. Dette skal dokumenteres i klimagassberegninger og inngå i et bærekraftsprogram jf. § 3.5. Oppdatert klimagassregnskap skal følge alle faser i byggesaker.

§ 3.6 Bærekraftsprogram:

Med planen følger et kvalitetsprogram, miljøoppfølgingsplan og en klimagassberegning, som skal være veiledende for senere byggefaser. Rapportering av måloppnåelse skal innsendes ved søknad om rammetillatelse, igangsetting og ved søknad om brukstillatelse/ ferdigattest. Oppdatert miljøoppfølgingsplan skal til uttalelse til klima og miljøavdelingen ifm. byggesaker.

§ 3.7 Anleggsperiode:

Sammen med søknad om igangsetting skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, atkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser inklusiv hvordan trafiksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt samt beskrive avbøtende tiltak. For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 6 i T-1442/2021.

§ 4 Bebyggelse og anlegg, §12-5 nr.1

§ 4.1 Fellesbestemmelser for delfelt f_KBA1-4 samt f_AA1

§ 4.1.1 Utnyttelsesgrad:

Samlede arealer (alle felt) skal ikke overstige 76.100 m² BRA.

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) innenfor hvert delfelt er:

- KBA 1: 28.000 m²
- AA 1: 900 m²
- KBA 2: 16.200 m²
- KBA 3: 20.800 m²
- KBA 4: 10.200 m²

Teoretiske plan for rom med større takhøyde enn 4,9 m. skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden. Arealer under bakkenivå, regnes ikke med i bruksarealet. Dette gjelder også for arealer der avstand til gjennomsnittlig terreng er 1,5 meter eller mindre.

§ 4.1.2 Høydeangivelser:

Kotehøyder på plankartet angir maksimum tillatte byggehøyder. Tekniske installasjoner, heisoppbygg og lignende skal integreres i den arkitektoniske utformingen og innenfor angitte maksimumshøyder. Det tillates unntak for:

- parapet og mindre oppbygg med høyde inntil 50 cm
- høyde på rekkverk og fast sittemøblement i forbindelse med takterrasser
- solcellepaneler med maksimum oppbygning/høyde 60cm
- plantefelt og grønne intensive tak med høyde 100cm

§ 4.1.3 Stedstilpasning og utforming av næringsbebyggelse.

Ny bebyggelse skal gis variasjon i høyder, fasadeliv og fasadeuttrykk for å bryte opp bebyggelsen og oppnå god skalatilpasning.

Hvert byggefelt (med unntak av f_AA1) skal ha bebyggelse bestående av sammensatte volumer som med sin komposisjon skal bryte ned fasadelengder og danne ubebygde felles utearealer i form av

innganger og/eller parklommer langs bebyggelsen. De sammensatte volumene skal ha varierende høyder som trappes ned mot o_PA1-3 (park og promenade).

Variasjon i fasadeuttrykk, inklusiv farge, skal skapes gjennom nyanser, og ikke bruk av kontrast som virkemiddel. Fasader skal underdeles for å oppnå dimensjoner og proporsjoner tilpasset omgivelsene og ha en utforming som danner smyg og varierende dybde i fasadeflatene. Solavskjerming skal utformes som del av fasadeuttrykket.

Alle volumer skal ha grønne tak (vegetasjon) med unntak av de som benyttes til energiproduksjon, uteopphold eller overvannshåndtering. Takterrasser tillates ikke på øverste etasje innenfor hvert delfelt.

§ 4.1.4 Parkering og mobilitetsløsninger:

Bil:

Det tillates etablert et felles parkeringsanlegg for alle delfelter innenfor avgrensning som vist med bestemmelsesområde #15 (grense for kjeller) på plankartet.

I parkeringsanlegget tillates etablert inntil 285 parkeringsplasser.

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

Det skal tilrettelegges for elbillading.

Sykkel:

For antall sykkelparkeringsplasser skal parkeringsdekning i den enhver tids gjeldende kommuneplanens arealdel legges til grunn.

Minimum 15 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for større sykler/sykkelhengere/lastesykler.

Minimum 50% av sykkelparkering skal være innendørs eller under tak.

Atkomst til all sykkelparkering skal være enkel, trygg, trafiksikker og lett tilgjengelig fra offentlig gate o_KV4 og f_GT (felles gatetun). Gjesteparkering skal være ved hovedinngang/inngangsparti.

§ 4.1.5 Energiløsning

Alle næringsbygg i området skal tilknyttes eksisterende lokal sjøvannsledning for kjølebehov.

Alle nybygg skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Det kan gjøres unntak fra fjernvarme dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

§ 4.1.6 Første etasjer

Minimum 20% av lyse areal på gateplan skal brukes til funksjoner tilrettelagt for publikum.

Funksjonene skal ha egne innganger mot offentlige eller felles ute-/gangareal slik at de aktiviserer bygulvet på en positiv måte, ref. § 3.6 Bygulvsprogram.

Det tillates inntil 4.000 m² BRA forretning. Areal til varelevering regnes ikke med. Deler av kantinevirksomhet i næringsbebyggelsen kan/bør planlegges som bevertning åpen for publikum og kan inngå i kravet om 20% publikumsrettede funksjoner.

§ 4.1.7 Varelevering og renovasjon

Rom for varelevering, avfallshåndtering o.lign. skal etableres innendørs. Atkomst for varelevering tillates betjent via vareleveringslommer langs o_KV4 (Sporgata) samt fra f_GT (Gatetun).

§ 4.2 Delfelt f KBA 1-2 Kombinerte formål; Kontor, hotell, bevertning, forretning og offentlig/privat tjenesteyting.

Det tillates en utbygging på inntil 44.200 m² BRA.

F_KBA_1 skal ha bebyggelse bestående av minimum fire sammensatte hovedvolumer.

F_KBA_2 skal ha bebyggelse bestående av minimum tre sammensatte hovedvolumer.

Volumenes skal ha minimum 50% avfasede hjørner for å fremstå mer hensynsfullt i møte med omgivelsene og gi en mer karakteristisk arkitektur.

Begge felt skal ha hoved inngangssoner fra alle fire himmelretninger, og ingen fasader skal fremstå som baksider.

I bebyggelse mot Strømsbrua skal det anlegges en innkjøring til sykkelparkeringsanlegg.

Fasader skal ha hovedmateriale i tre. Alle fasadematerialer skal være matte og ha lyse, varme farger. Det tillates ikke reflekterende platekledninger på vegg eller tak. Det tillates solceller integrert i vindusløsningen.

Hvis det etableres bru (jfr. bestemmelsesområde #7) og tverrforbindelse i felt f_AA1 skal det anlegges en offentlig heis og trapp opp til tverrforbindelsen innenfor f_KBA1 eller f_KBA2.

§ 4.3 Delfelt f KBA3-4 Kombinerte formål; Kontor, hotell, bevertning, forretning og offentlig eller privat tjenesteyting

Det tillates en utbygging på inntil 31.000 m² BRA.

F_KBA_3 skal ha bebyggelse bestående av minimum fem sammensatte hovedvolumer.

F_KBA_4 skal ha bebyggelse bestående av minimum tre sammensatte hovedvolumer.

Bygg skal ha hovedinngangssoner fra både o_KV4 (Sporgata), o_PA3 (Allmenningen) og o_PA2 (Promenaden) og ingen fasader skal fremstå som baksider. Der bebyggelse møter o_PA2 (promenade) i byggegrense skal det etableres inntrukket 1 etasje, arkade eller tilsvarende artikulering av kantsonen mot offentlige arealer.

I bebyggelse mot o_KV4 (Sporgata) skal det anlegges en hovedinnkjøring til sykkelparkeringsanlegg. Det tillates etablert en innkjøring for bil/varelevering som angitt på plankartet.

Fasader skal ha hovedmateriale i tegl, stein, keramikk el.lign. Alle fasadematerialer skal være matte og ha varme jordfarger. Det tillates ikke reflekterende platekledninger på vegg eller tak. Det tillates solceller integrert i vindusløsningen.

Byggenes mest synlige hjørner skal gis en særskilt arkitektonisk utforming med f.eks. store dobbelthøye vinduer, inntrekninger og lignende artikulering i byggets førsteetasjer. Langs o_KV4 (Sporgata) skal det etableres arkader som utvidelse av fortau på deler av gatestrekket.

I f_KBA4 tillates etablert barnehage på inntil 1.300m² BRA, alene eller i kombinasjon med næring over. Bebyggelsen skal utformes slik at den skjermer barnehagens utearealer for støy og vind. Barnehage skal ha minimum 24m² uteoppholdsareal pr barn, utearealer på terreng og konstruksjoner/ dekke inkludert. Uteoppholdsareal skal ha trær og grønne vegetasjonsflater som skal utgjøre minimum 60% av utearealet.

Barnehagens utearealer skal ved vår- og høstjevndøgn ha minimum 50% solfylt areal i 3 timer i tidsrommet 9 til 16. 1.juni skal utearealene ha minimum 70% solfylt areal i 5 timer i tidsrommet 9-16.

Barnehagen tillates inngjerdet. Gjerder skal hovedsakelig være transparente, nettinggjerder eller lignende som sikrer god visuell kontakt med omgivelsene. Utenom barnehagens åpningstider skal barnehagen fungere som et møtested i nærmiljøet for lek og rekreasjon og fremstå som en naturlig del av park o_PA1 (Lagårdsparken) og utformes i sammenheng, og i slektskap, med denne.

§ 4.4 Delfelt f_AA 1 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (bygg eller gatetun)

På feltet tillates et mellombygg mellom f_KBA1 og f_KBA2, på inntil 900m2 BRA med formålene kontor, hotell, bevertning, forretning og tjenesteyting.

Tillatte kotehøyder på mellombygget er angitt på plankartet.

Det tillates innkjøring til parkeringskjeller og varelevering via kjøreveg o_KV4 (Sporgata).

Det tillates etablert felles takterrasse på topp av bebyggelse. Takterrasse skal ha minimum 30% grønne arealer med frodig, stedssegen vegetasjon, i jorddybder på minimum 60cm.

Hvis det ikke opparbeides mellombygg skal feltet opparbeides som et allment tilgjengelig, felles gatetun.

Hvis det etableres bru i bestemmelsesområde #7 skal det på tak av f_AA1 etableres en allmenn tilgjengelig tverrforbindelse for gående. Bru og tverrforbindelse skal oppleves som *ett* byrom gjennom en helhetlig og sammenhengende utforming i hele strekket og med fri sikt mot øst. Tverrforbindelsen skal ha grønt preg, inngangspartier, 20% aktive fasader og materialer av høy kvalitet. Mot o_PA2 (promenaden) skal tverrforbindelsen avsluttes i et trappeanlegg. Der bru i bestemmelsesområde #7 møter f_AA1 skal det anlegges en offentlig heis og trapp ned til o_KV4 (Sporgata) innenfor f_KBA1 eller f_KBA2.

§ 4.5 Utearealer: f_UT 1-5 og kantsoner langs bygg

Alle felles utearealer for bebyggelsen, f_UT 1-5, skal være allment tilgjengelige.

Det tillates ikke harde flater inn mot fasader som ikke er utadrettet. Utearealer som ikke har inngangspartier og/eller publikumsrettet aktivitet skal utformes som generøse grønne kantsoner med frodig vegetasjon som skal bidra til økt biologisk naturmangfold.

§ 4.6 Vann og avløpsanlegg (AV): o_VA1-2 (pumpestasjon)

Det skal etableres to pumpestasjoner, o_VA 1 og o_VA 2, i henholdsvis park o_PA1 og o_PA3 som angitt på plankartet. Det skal tilrettelegges for tilkomst med service- og pumpebil fra en fri side via o_KV4 (Sporgata) i bestemmelsesområde #16-17. Tiltak som berører pumpestasjoner, skal skje i samråd med Stavanger kommune ved VAR-avdelingen. Pumpestasjoner skal være sikret drift og være tilgjengelige under anleggsarbeidet.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, §12-5 nr.2

§ 5.1 Fellesbestemmelser

Offentlige trafikkarealer skal opparbeides etter teknisk plan utarbeidet i samsvar med gjeldende Gatenorm for Stavanger. . Tekniske planer skal godkjennes av veimyndighetene. Trafikkarealer med brannoppstilling skal dimensjoneres for akseltrykk for lift/stigebil.

§ 5.2 Veg (KV): o_KV1-7

O_KV1 (del av Kirkegårdsveien): feltet skal etableres med minimum 5,5 meter bredde.

O_KV2 (del av Paradisveien): Feltet skal etableres med 5 m bredde. Det skal være sambruk mellom kjørende og syklende i sørgående felt. Det skal vurderes mulighet for en deleøy der o_KV2 møter o_KV1 og fotgjengerfelt mellom fortau o_FO4 på venstre side og o_FO3 på høyre side av Paradisveien.

O_KV3 (del av Sporgata /sykkelprioritert gate): feltet skal etableres som sykkelprioritert gate med 4,0m bredde hvorav minst 3 meter bredt rødt dekke og sidearealer i form av smågatestein med 0,5 meter bredde.

Kjøreveien skal kun benyttes av utrykningskjøretøy, renovasjonsbil og sykkel. Syd i gata skal det etableres bom/pullerter for å hindre annen gjennomkjøring.

O_KV4 (del av Sporgata /sykkelprioritert gate): feltet skal etableres som sykkelprioritert gate med 5,0 m bredde hvorav minst 4 meter bredt rødt dekke og sidearealer i form av smågatestein med 0,5 meter bredde.

På gatelommer på østsiden tillates biloppstilling for varelevering, renovasjon utrykningskjøretøy. Helt syd på feltet der gaten møter o_SA2 skal det etableres deleøy for kryssende syklist samt at systemskifte fra sykkelprioritert gate til kjørevei o_KV5 markeres i dekke med «rumlefelt» eller tilsvarende.

O_KV5: (del av Sporgata): kjørevei skal ses i sammenheng med regulert kjørevei o_KV3 i plan 2499P og ha samme utforming og bredde som denne.

O_KV6-7: (del av Sporgata): på feltene skal det på etableres en snuplass for personbiler, taxi og varelevering som ikke har tillatelse til gjennomkjøring til Paradisveien via o_KV3.

§ 5.3 Gatetun (GT): f_GT

Feltet er del av, og skal ses i sammenheng med, regulert gatetun f_Gatetun_2 i plan 2499P og ha samme utforming og krav som dette.

§ 5.4 Fortau (FO): o_FO 1-5

Felt o_FO1-2 (Fortau langs Kirkegårdsveien): Fortau langs Kirkegårdsveien skal etableres med minimum 2 meter bredde.

Felt o_FO3-4 (Fortau langs Paradisveien): Fortau langs Paradisveien skal etableres med minimum 2 meter bredde.

Felt o_FO5 (Fortau langs Sporgata): Fortau langs kjørevei skal etableres med 2,5-4 meters bredde som angitt på plankart. Der fortauet har 4meter bredde skal det etableres vegetasjonsfelt og høystammede gatetrær, belysning, sykkelparkering, benker og annet møblement. Fortau skal være gjennomgående over inn-/utkjøringer til delfelt.

§ 5.5 Sykkelfelt (SA): o_SA 1-2

O_SA1 skal etableres som sykkelfelt langs Paradisveien. Sykkelfeltet skal være for syklende i nordgående retning.

O_SA2 skal etableres som en fortsettelse av sykkelfeltet innenfor o_GSV_8, i plan 2499P med minimum bredde 3,0 meter.

§ 5.6 Annen veigrunn – teknisk (AVT): o_AVT

Innenfor feltet skal det etableres et 1,8 meter høyt sikringsgjerde inn mot grense til jernbanen. På feltet tillates også støttemur, støyskjerm og beplantning. Tiltak skal godkjennes av Bane NOR jfr. §2.9.

§ 5.7 Annen veigrunn – grøntareal (AVG): o_AVG 1-3

På feltene skal det etableres grøntanlegg med stedssegen vegetasjon.

§ 5.8 Bane (JB): o_JB1-3

Innenfor områder avsatt til baneformål tillates jernbanevirksomhet.

§ 5.9 Parkering (P): o_P1-2

Parkering – Felt o_P1 (langs Kirkegårdsveien): Feltet tillates benyttet til langsgående gateparkering.

Parkering – Felt o_P2 (langs Sporgata): På feltet tillates langsgående gateparkering for delingsbiler, korttidsparkering og andre mobilitetsløsninger. Parkering innenfor o_P2 skal ikke være til hinder for vedlikehold av kjøreledning, master og spor innenfor jernbane.

§ 6 Grønnstruktur, §12-5 nr.3

§ 6.1 Fellesbestemmelser

Grønnstruktur skal være flerfunksjonell og tilrettelegge for naturmangfold, lek, opphold, rekreasjon, aktiviteter og turveier. Områdene skal ha god tilgjengelighet for alle og være multifunksjonelle. Det skal tilrettelegges for benker og oppholdsarealer ute under tak.

Det skal etableres en sammenhengende turvei langs Hillevågsvatnet innenfor feltene o_PA1-2 og bestemmelsesområde#13. Turveien skal ha en buktende form med minimumsbredde på 4 meter. Øvrige turveier skal ha en minimumsbredde på 3 meter.

Det skal på sentrale punkter langs turveien plasseres redningsutstyr som bl.a. redningsbøyer og redningsstiger, samt parkering for traller og sykler..

I kantsonen mot sjø tillates etablert overganger til brygger, bordganger, ankerfester og lignende elementer i sjø, samt vegetasjon- og landskapstiltak som skal øke det økologiske mangfoldet i området, og utbedre vannkvalitet i Hillevågsvannet, jfr. § 7.2 Tiltak i sjø.

Eksisterende infrastruktur i bakken skal hensyntas og trerekka langs vannet skal bevares (jfr. hensynssone bevaring naturmiljø, H560).

§ 6.2 Offentlig park – Felt o_PA1 («Lagårdsparken»)

Innenfor felt o_PA1 skal det etableres offentlig park. Arealer skal opparbeides med en variasjon av parkmessig preg, områder med naturmangfold og håndtering av overvann.

Som en del av o_PA1 skal det etableres en nabolagspark og møteplass med flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper. Parken skal ha multifunksjonelle leke- og aktivitetsområder i naturelementer. Det tillates etablering av terrengformasjoner som jordvoller og forsenkninger med inntil 6 meter høyde. Formasjonene skal bidra til soner med god vindkomfort.

Innenfor feltet skal det etableres trapp og universelt utformet rampe for gående og syklende i forlengelsen av bru i bestemmelsesområde #2. Trapp og rampe skal etableres med minimum 4,0

meter bredde. Rampe skal fremstå organisk, lett og slank, med minimale detaljer og åpent vertikalt rekkverk i stål. Konstruksjonen skal delvis stå på søyler og delvis integreres med terreng.

I blågrønn struktur i parken, jfr. § 9.3 Bestemmelsesområde #3, tillates etablert vannelement, fontene, vannspeil, dam eller lignende. Hvis nødvendig tillates pumpeløsning for etablering av vannelement.

Inn mot formålsgrenser for byggefelt i nord og syd skal det etableres gangveier med minimumsbredder som anvist på plankartet.

§ 6.3 Offentlig park (PA): o_PA2 («Promenaden»)

Innenfor feltet skal det etableres et sammenhengende grøntområde med promenade/ turvei for gående langs Hillevågsvatnet. Bredde på feltet skal være minimum 18 meter, med unntak av avvik langs f_KBA3-4 der bredden kan reduseres som angitt på plankartet. Det tillates avvik fra solkrav for skyggelegging på o_PA2.

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

§ 6.4 Offentlig park (PA) – o_PA3 («Allmenningen»)

Innenfor felt o_PA3 skal det etableres offentlig park med forbindelse til Paradis stasjon.

Landskapsutformingen skal sikre et grønt og variert byrom samt gode terrengmessige overganger til tilstøtende bygg i nord og sør samt mellom o_KV4 (Sporgata) og o_PA2 (Promenaden). Det skal sikres gangveier og universell tilgjengelighet gjennom feltet.

I parken skal det inn mot o_KV4 (Sporgata) etableres en offentlig tilgjengelig heis og trapp opp til bru i bestemmelsesområde #5. Heisen skal være offentlig tilgjengelig og være åpen hele døgnet, hele året. Heisen skal være stor nok til å frakte sykler og elektrisk rullestol.

§ 6.5 Offentlig park – felt o_PA4 (gangvei og bru)

På feltet skal det tilrettelegges for landing av bru over spor og/eller en gangvei med minimum 3 meter bredde som skal koble Lagårdsveien med park o_PA1. Bru/gangveien kan splittes og ledes på hver side av eksisterende tre som skal bevares som angitt på plankartet.

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

Innenfor feltet tillates brygger og lignende elementer i sjø som er offentlig tilgjengelig via o_PA1 og o_PA2. Alle brygger og bordganger skal utformes med gitterrister eller lignende for ikke å begrense dagslys ned til sjøbunn. Etableringene skal sikre mulighet for rekreasjon, lek, opphold og aktiviteter som styrker og tilgjengeliggjør friluftsliv ved og i vann.

Lokale vegetasjon- og landskapstiltak i overgang til sjø og under vann, skal øke det økologiske mangfoldet i området, og utbedre vannkvalitet i Hillevågsvannet, jfr. Kvalitetsprogram datert 17.03.2025. Det skal vurderes vegetasjon i vann slik at gytefeltet for torsk ivaretas og styrkes.

Alle etableringer i sjø skal skje i tråd med krav og føringer om fri farled samt nødvendig opphør/flytting/erstatning av eksisterende båtplasser.

§ 8 Hensynssoner §12-6

§ 8.1 Faresone flomfare (H320)

For å sikre området mot havnivåstigning og stormflo, skal ingen ny bebyggelse etableres lavere enn k+3.0.

§ 8.2 Hensynssone infrastruktur (H410)

Innenfor sonen 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.

§ 8.3 Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)

Eksisterende trerekke innenfor hensynssone H560 skal ivaretas. Unntak kan tillates jfr. § 9.14 bestemmelsesområde #11.

§ 9 Bestemmelsesområder §12-7

§ 9.1 Bestemmelsesområde #1 (bru over jernbane og veg ved o_PA1)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert bru som skal forbinde park o_PA1 og o_PA4. Bruforbindelsen skal være universelt utformet og etableres med minimum bredde 4,0 meter.

§ 9.2 Bestemmelsesområde #2 (gang- og sykkelforbindelse i o_PA1)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert trapp og universelt utformet rampe fra bru over veg ned til parknivå i o_PA1.

§ 9.3 Bestemmelsesområde #3 (blågrønn struktur i o_PA1)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert en blågrønn struktur.

§ 9.4 Bestemmelsesområde #4 (tiltak i sjø ved o_PA1)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert brygger, bordganger, ankerfester, og lignende elementer i sjø som er offentlig tilgjengelig via turdraget o_PA2.

§ 9.5 Bestemmelsesområde #5 (bru over jernbane og veg ved o_PA3)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert bru med minimum bredde 4,5 meter som forbinder park i o_PA3 til samferdselsarealer i detaljreguleringsplan 2655 (Paradis stasjon).

§ 9.6 Bestemmelsesområde #6 (tiltak i sjø ved o_PA3)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert brygger, bordganger, ankerfester, og lignende elementer i sjø som er offentlig tilgjengelig via turdraget o_PA2.

§ 9.7 Bestemmelsesområde #7 (bru over jernbane og veg fra f_AA1)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert bru som forbinder f_KBA 1-2 til området ved Paradis stasjon (detaljreguleringsplan 2655).

§ 9.8 Bestemmelsesområde #8 (tiltak i sjø i forlengelsen av f_AA1)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert brygger, bordganger, ankerfester, og lignende elementer i sjø som er offentlig tilgjengelig via turdraget o_PA2.

§ 9.9 Bestemmelsesområde #9 (gang -og sykkelrampe fra Strømsbrua)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert en gang og sykkelrampe som forbinder gående og syklende mellom Strømsbrua og Paradisområdet. Forbindelsen skal etableres med minimum bredde 4,0 meter og stigningsforhold minimum 1:15.

§ 9.10 Bestemmelsesområde #10_1-6 (oppstillingsplass for brannbil)

Innenfor bestemmelsesområdene tillates brannoppstillingsplass for brannbil.

§ 9.11 Bestemmelsesområde #11 (tiltak i sjø ved Strømsbrua)

~~Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert en økologisk gradient, jfr. §7.2. og trær kan fjernes så fremt andel natur med økologisk verdi samtidig økes.~~

§ 9.12 Bestemmelsesområde #12_1-3 (trafo)

Innenfor bestemmelsesområdene tillates etablert trafo/nettstasjon som skal betjene planområdet.

§ 9.13 Bestemmelsesområde #13 (gangvei langs o_PA1 og o_PA2)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en buktende gangvei med bredde minimum 3 meter.

§ 9.14 Bestemmelsesområde #14 (Midlertidig bygge- og anleggsområde)

Innenfor midlertidig bygge- og anleggsområde tillates midlertidige tiltak knyttet til drift og vedlikehold av jernbane. Vei o_KV4 og fortau o_FO5 innenfor området kan stenges og midlertidig adkomst må da etableres. Bestemmelsesområdet opphører 31.12.2040.

§ 9.15 Bestemmelsesområde #15 (Grense kjeller)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert kjeller.

§ 9.16 Bestemmelsesområde #16-17 (Oppstillingsplass pumpebil)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppstillingsplass for pumpebil utenfor VA pumpehus.

§ 10 Rekkefølgekrav

§ 10.1 Før igangsettingstillatelse

§ 10.1.1 Kjøre og sykkeladkomst

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor byggefeltene skal hovedadkomst for kjørende og sykkel fra fv44 Hillevågsveien sør for Hillevågstunnelen (inkludert Karusellen) være sikret opparbeidet.

§ 10.1.2 Midlertidige samferdselsarealer

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor byggefeltene skal midlertidig kjørevei, fortau, snuplass og bom/veisperring i Paradis Nord være etablert. «Paradis Midt, Prinsippskisse midlertidige samferdselsarealer», datert 04.11.2025, skal være veiledende for opparbeiding og løsning. Rekkefølgekravet bortfaller når o_KV3,4,6,7 og FO5 nord for Paradisparken er etablert.

§ 10.1.3 Trafo

Før etablering av o_KV3, o_FO5 og o_P2 skal eksisterende trafo være sikret relokalisert/erstattet.

§ 10.1.4 Vann og avløpsanlegg

Inntil 24 000 m² BRA kan gis igangsettingstillatelse basert på eksisterende kapasitet i VA-anlegg etablert i Paradis sør. Før det kan gis igangsettingstillatelse som medfører at samlet bruksareal

overstiger 24 000 m² BRA innenfor planområdet, skal pumpestasjonene H1 og H3 med tilhørende ledningsnett og nytt hevet terreng fra Strømsbrua til VA-anlegg i o_PA1 være etablert.

§ 10.1.5 Energiløsning

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor byggefeltene skal felles energiløsning med tilhørende ledningsnett være etablert.

§ 10.1.6 Sikringsgjerde mot jernbanen

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor delfeltene skal det være etablert sikringsgjerde i henhold til § 5.7

§ 10.1.7 Tiltaksplan mot fremmedarter (svartelistede planter)

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

§ 10.1.8 Marksikringsplan

I byggefase og før det gis igangsettingstillatelse til graving innenfor grønnstrukturen skal det foreligge en marksikringsplan for eksisterende trær som skal bevares. Planen skal være godkjent av kommunen.

§ 10.1.9 Tiltaksplan for vegetasjon

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

§ 10.1.10 Ombrukskartlegging

Før igangsettingstillatelse til første tiltak, skal det foreligge en ombrukskartlegging for hele området som inkluderer masser, utomhusanlegg, bygg og infrastruktur, med vurdering av hva som kan ombrukes og hvordan materialene skal gjenvinnes der ombruk ikke er mulig.

§ 10.2 Før bebyggelse tas i bruk

§ 10.2.1 Kjøre og sykkeladkomst

Før det kan gis brukstillatelse innenfor byggefeltene skal hovedadkomst for kjørende og sykkel fra fv44 Hillevågsveien sør for Hillevågstunnelen (inkludert Karusellen) være etablert.

§ 10.2.2 Felles utearealer

Før brukstillatelse kan gis innenfor de enkelte byggefelt skal felles utearealer (f_UT1-5) tilstøtende det enkelte delfelt være etablert.

§ 10.2.3 Felles gatetun

Før brukstillatelse for delfelt KBA1 og 2 skal felles gatetun (f_GT) være etablert.

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

Før brukstillatelse innenfor byggefeltene skal båtplasser fjernes, og det skal sikres etablert minst fire soner med opparbeiding i tråd med § 7.

§ 10.3 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		F_KBA1	F_KBA2	F_KBA3	F_KBA4
o_KV3 og tilhørende fortau o_FO5 og o_AVG1	Sporgata nord for snuplass	O	O	O	O
o_KV4 og tilhørende fortau o_FO5	Sporgata nord for o_PA1 (med oppstilling)	O	O	O	O
o_KV4 og tilhørende fortau o_FO5	Sporgata frem til og med o_PA1	X	X	X	X
o_KV5 og tilhørende fortau o_FO5 og o_AVG 2-3	Sporgata, sør for Strømsbrua	X	X	X	X
Vegstenging/fysisk sperre	veg stenging	O	O	O	O
o_KV6-7 og tilhørende fortau o_FO5	Snuplass for personbiler, taxi og varelevering	O	O	O	O
o_PA1, o_PA4, #1 bru og #2 G/S rampe og #4 tiltak i sjø	Lagårdsparken med forbindelse til Lagårdsveien	O	O	O	O
o_PA2 og # 13 gangvei	Grøntdrag, promenade/turvei fra nord til og med o_PA3			X	X
o_PA2 og # 13 gangvei	Grøntdrag, promenade/turvei fra syd til og med o_PA3	X	X		
o_PA3 og #5 Bru	Allmenningen med trapp/heis og bru til Paradis stasjon.	X	X	X	X
f_AA1	gatetun mellom KBA1 og 2 hvis det ikke bygges mellombygg	X	X		
#6, #8 og #11 tiltak i sjø	Tilgjengelig sjøfront og fjerning samt erstatning av båtplasser	Ø	Ø	Ø	
# 9 G/S forbindelse	Sykelrampe fra Strømsbrua	X	X		

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Paradis Midt og Nord Kvalitetsprogram, datert 17.03.2025
- Paradis Midt Landskapsplan, datert 22.10.2025 (Dronninga Landskap)
- Paradis Midt og Nord_Miljøteknisk grunnundersøkelse, datert 09.12.2024 (Multiconsult)Paradis Midt, Prinsippskisse midlertidige samferdselsarealer, datert 04.11.2025 (Ghilardi+Hellsten Arkitekter)