

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1235 FOR PARADIS - BEGRENSET AV PARADISVEIEN, PARADISSVINGEN, LYDER SAGENS GATE, NIELS ABELS GATE, HJELMELANDSGATA, ØSTRE RING OG HILLEVÅGSVATNET

Datert 09.08.1989.

Korrigert 12.01.1990.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 23.04.1990 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Formål og omfang.

- Pgf. 1. Formålet med disse plan- og reguleringsbestemmelser er å gi reguleringsmessige forutsetninger for å bevare den kulturhistorisk verdifulle bebyggelse og områdets særpregede miljø som et grønt bindeledd mellom sentrum og Østre bydel.
- Pgf. 2. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Bebyggelsens karakter skal bevares. Ved eventuell fornyelse, påbygg og tilbygg eller nybygg skal retningslinjer i disse bestemmelser følges.

Spesialområde av historisk og antikvarisk verdi.

- Pgf. 3. Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet skal vedlikeholdes slik at den historiske og arkitektoniske verdi som knytter seg til anlegget bevares.
- Pgf. 4. For bebyggelse som inngår i planen gjelder følgende: Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking skal bebyggelsen søkes tilbakeført til sitt opprinnelige utseende. Taktekkingsmaterialer skal være tegl eller skifer. Fasadekledning skal være tre eller pusset, malt mur. Vinduene skal ha gjennomgående sprosser. Arbeider som vil medføre endringer i fasader eller tak skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.
- Pgf. 5. Fortetting av bygningsmassen innenfor spesialområdene tillates dersom denne viser særskilte hensyn og harmonerer med den eksisterende antikvarisk verdifulle bebyggelse, og på en slik måte at store trær og annen verdifull vegetasjon ikke berøres. En slik fortetting må utføres så skånsomt at områdets karakter og arkitektoniske utforming opprettholdes. Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.
- Pgf. 6. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og eventuelt uthus. Tillatt bebygd areal (inklusive garasje og uthus) må ikke overskride 1/3 av tomtens areal, maks. gesimshøyde 6 m over eksisterende terreng.

For Paradissvingen 1 kan bygningsrådet, dersom de finner det tilrådelig, også tillate bygningen nyttet til almennyttige formål evt. erverv, dersom dette tar hensyn til bygningens antikvariske verdi. Garasje inntil 40 m² kan tillates oppført.

Pgf. 7. Eksisterende bygg tillates ikke revet, men skal kunne istandsettes, om- og påbygges og bygningsdeler fornyes. I særskilte tilfeller, f.eks. etter brann, tillates utskifting av bebyggelse. Slik ny bebyggelse skal harmonere med den øvrige bebyggelse når det gjelder fasadeuttrykk, takform, volum og detaljer.

Område for terrassert boligbebyggelse B 11.

Pgf. 8. Den terrasserte bebyggelses høyde må ikke overstige øvre gateplan med mer enn 1 etasje + loft, og må trappes ned mot eksisterende bebyggelse slik at høyden harmonerer med denne.

Pgf. 9. Parkering skal dekkes i anlegg under bebyggelsen, med adkomst fra Paradisveien. Innkjøring til p-anlegg tillates kun i 3 m bredde. Øvrige hageareal mellom bebyggelsen og veien må få en parkmessig opparbeidelse.

Pgf. 10. Bebyggelsen må harmonere med eksisterende bebyggelse når det gjelder form og materialer. Utearealene mellom husene må ha en parkmessig terrassert opparbeidelse.

Øvrige områder for boligbebyggelse.

Pgf. 11. Ved nybygg skal det legges vekt på tilpasning til omkringliggende boliger og nærmeste omgivelser. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares. Graving nærmere større trær enn 3 m må ikke forekomme.

Pgf. 12. For vilabebyggelsen tillates maksimum to boenheter pr. hus forutsatt at de øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt og forutsatt at norm for parkering/biloppstilling kan oppfylles på egen grunn.

Pgf. 13. En bygning kan tilbygges forutsatt at husets karakter opprettholdes. Garasje/carport må harmonere med øvrig bebyggelse.

§ 6 gjelder også

Blandet formål.

Pgf. 14. Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av støv, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Pgf. 15. Bebyggelse regulert til almenyttige formål kan fornyes. Byggehøyde må ikke overskride 1 etasje + loft, og formålet må være knyttet til det maritime miljø

Friområde

Pgf. 16. Friområde (F4) brukes som park. Ved vedlikehold av eksisterende bygning må eksteriøret tilpasses det øvrige bygningsmiljø i planen. Bestående bygning benyttes til fritidsformål.

Fellesbestemmelser.

Pgf. 17. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Utbedringsprogram

Vedtatt av stavanger bystyre 25.11.91

Under henvisning til plan- og bygningsloven §89A vedtas kommunalt utbedringsprogram for:

- 1. "Paradis", begrenset av Paradisveien, Paradissvingen, Lyder Sagens gate, Niels Abelsgate, Hjelmelandsgata, Østre Ring og Hillevågsveien.**
2. "Storhaugmarka", begrenset av Avaldsnesgata, Niels Abelsgate, Hjelmelandsgataa, egersundsgata, Nymannsveien og Nedstrandsgata.

Områdets begrensnig er sammenfallende med begrensnigene av reguleringsplanene for de samme områdene og grunnlaget for utbedringsprogrammet er disse reguleringsplanene, vedtatt og egengodkjent av Stavanger bystyre, henholdsvis i møte **23. 04. 90** og 17.06.91