

Saksfremlegg

REFERANSE
ICHA-08/1252-18ARKIVNR.
PLN 2312PJOURNALNR.
62969/09DATO
17.11.2009

Saken behandles i følgende utvalg:	Sak nr.:	Møtedato:	Votering:
Funksjonshemmedes råd AU	23/08	27.03.2008	Enstemmig
Storhaug bydelsutvalg	28/08	09.04.2008	Enstemmig
Eldrerådet	28/08	15.04.2008	Enstemmig
Kommunalstyret for byutvikling	/	26.11.2009	

PLAN 2312P DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR DREYERSHOLMANE STORHAUG BYDEL

Forslag til vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan for Dreyersholmane (plan 2312P) med plankart datert Blå arkitektur landskap AB 18.03.09, sist revidert 23.06.09, og reguleringsbestemmelser datert Blå arkitektur Landskap AB 18.03.09, sist revidert 12.11.09, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10.

PLAN 2312P DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR DREYERSHOLMANE STORHAUG BYDEL

Hva saken gjelder

PLAN 2312P DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR DREYERSHOLMANE STORHAUG BYDEL

1. Hva saken gjelder

Blå arkitektur landskap AB fremmer på vegne av Prostav AS forslag til regulering av Dreyersholmane.

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende utearealer og en privat småbåthavn. I tillegg skal det etableres et offentlig friområde langs den eksisterende småbåthavnen i Breivik.

Gjeldende reguleringsplan 1785 har krav om at det skal vedtas en bebyggelsesplan for området før det kan bygges ut. Denne detaljerte reguleringsplanen fremmes for å ivareta dette kravet.

2. Gjeldende planer

Plan 1785 regulerer mesteparten av området til kombinert formål bolig/kontor. En stripe langs eksisterende småbåthavn er regulert til friområde.

Kommuneplanen viser området som transformasjonsområde.

Planforslaget er i samsvar med dette.

3. Varsel om planoppstart

Kunngjøring oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeid ble kunngjort 14.02.08 i Stavanger Aftenblad og Rogalands Avis. Grunneiere, naboer og høringsinstanser ble varslet ved brev 13.03.08.

Planen ble varslet som bebyggelsesplan 1785B15. Siden planen ikke ble lagt ut til offentlig ettersyn før ny plan- og bygningslov tredde i kraft, vil den måtte behandles som en detaljert reguleringsplan, og har fått nytt nummer 2312P.

Ved kunngjøring om oppstart av planarbeidet kom det fire uttalelser fra offentlige instanser og to private merknader.

I tillegg har kommunen mottatt to merknader (fra Eldrerådet og Funksjonshemmedes råd).

Alle merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

Merknadene gikk bl.a. på:

- Seilforeningen 1928 mener at utbyggingen ikke må forringe dagens innseilingsforhold.
- Det må være variasjon i leilighetsstørrelser.
- Det må være gode utearealer og passasje/turvei for allmennheten langs sjøen.

- Parkering må legges til garasje/kjeller.
- Prinsipp for universell utforming må legges til grunn for hele området.
- Forurensing, støy og risiko må undersøkes.
- Kystverket påpeker at det ikke må planlegges tiltak som kommer i konflikt med hovedledene og at bebyggelsen må ha en avstand som minsker risikoen for pårenning.

Kommentarer:

- *Planforslaget er endret sammenlignet med gjeldende regulering for å unngå innskrenkninger i forhold til eksisterende situasjon.*
- *Det er vist varierte leilighetsstørrelser med hovedvekt på tre- og fireroms leiligheter. Bestemmelsene sier at 70% av leilighetene i blokkene skal være større enn 70 m². For rekkehusene er tilsvarende tall 80 m².*
- *Det er vist gode utearealer i samsvar med gjeldende lekeplassnorm. Det er vist en offentlig tilgjengelig passasje langs sjøen, men det er, i tråd med dagens regulering, ikke regulert en offentlig passasje her.*
- *Parkering er plassert i parkeringskjeller, med unntak av gjesteparkeringen.*
- *Prinsippene for universell utforming er lagt til grunn for utforming av bebyggelse og uteområder, og bestemmelsene har krav om dette for utearealene.*
- *Forurensing, støy og risiko er undersøkt i arbeidet med ROS-analysen.*
- *Mulige konflikter med hovedledene og faren for pårenning er belyst i ROS-analysen.*

4. Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i enden av Breivikveien og grenser mot sjøen i nordøst og sydøst, mot småbåthavnen i Breivig i sørvest, og mot Breivikveien 48 i nordvest.

Planen omfatter et landareal på 10,8 daa samt ca. 15 daa i sjøen.

Området er relativt flatt og ligger på ca. kote 2. Det består av de to opprinnelige Dreyersholmene og en landfylling som over tid har gjort dem landfaste.

Området benyttes i dag til tankanlegg og domineres av ulike oljetanker. I tilknytning til driften av tankanlegget er det også kontor- og lagerbygninger og en stor stål kai.

Planområdet ligger like ved den sammenhengende grøntstrukturen langs sydsiden av Storhaug.

Det er regulert inn en barnehage like nord for planområdet, men det er usikkert når denne eventuelt vil bli bygget og satt i drift. Om skoletilbudet på Storhaug er tilstrekkelig til å dekke behovet for den nye bebyggelsen i dette området er usikkert, og vil bl.a. avhenge av befolknings sammensetningen i disse områdene. Skolekapasiteten i Storhaug bydel vurderes fortløpende.

5. Beskrivelse av planforslaget og virkninger

Planen ble varslet startet opp som en bebyggelsesplan innenfor gjeldende reguleringsplan, og holder seg i all hovedsak innenfor rammene i gjeldende plan.

Planen legger til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende uteområder samt et privat småbåtanlegg i sjø og et offentlig friområde langs Breivig.

Forslagstiller opplyser at det er lagt stor vekt på å ivareta utsikten til fjordlandskapet samtidig som man ønsker å skjerme området mot vind.

Bebyggelse

Bebyggelsen består av fire femetasjes punkthus (to i B1 og ett hver i B2 og B3) ut mot sjøen og et rekkehus på tre-fire etasjer langs Breivig (B4).

De fire blokkene er omtrent like store. To har rektangulær grunnflate mens de to andre har spissere vinkler ut mot sjøen og inn mot kvartalslekeplassen. Byggene er planlagt utført i glass og hvite plater. Det er planlagt ca. fem leiligheter per etasje i hver blokk. De fleste leilighetene vil dermed få lys fra to sider. Det blir mellom 20 og 27 leiligheter i hver blokk, avhengig av hvilken leilighets-fordeling som velges. Bestemmelsene krever at 70 % av leilighetene skal være større enn 70 m².

I rekkehusene kan det være mellom 16 og 27 boliger. Bestemmelsene krever at 70 % av leilighetene skal være større enn 80 m². Rekkehusbebyggelsen tenkes utført med trepanel i brun/svart tjærekarakter.

Totalt antall boliger i området vil ligge på mellom 96 og 135. Det tillates totalt 12.000 m² BRA, og utnyttelsen ligge dermed innenfor rammene i gjeldende reguleringsplan (maks. %TU=125% for et rent boligprosjekt).

Trafikk og parkering

Både kjøre- og gangadkomst er fra Breivikveien.

I vest ligger til sammen 13 gjesteparkeringsplasser (FP1 og FP2). Parkering for beboerne er plassert under rekkehusene i B4 samt fellesarealer i vest og deler av blokkene i B1. Parkeringskjelleren har forbindelse til blokkene i B2 og B3 gjennom en gang under kvartalslekeplassen.

Det er krav om to sykkelparkeringsplasser per leilighet. Disse skal plasseres i parkeringskjelleren og ved innganger.

Det er foreslått en felles sjøpromenade langs sjøen rundt hele kvartalet som forbinder det offentlige friområdet med naboeiendommen i nordvest. Promenaden skal være offentlig tilgjengelig. Blokk B3 krager ut over denne promenaden.

Småbåthavn

Det er regulert inn en privat småbåthavn i sjøen. Denne er ikke detaljprosjektert.

Det er ikke vist noe område på land tilknyttet småbåthavnen. Mot sjøen er det planlagt en brygge som reguleres til fellesareal, men tenkes åpen for allmenn ferdsel.

Uteområder

Sydvest i planområdet, langs småbåthavnen reguleres det inn et friområde (F1) i tråd med gjeldende reguleringsplan 1785. Området er på snaut 1200 m² og tenkes opparbeidet som en urban kveldssolpark i tre og betong.

En kvartalslekeplass (F2) på 1725 m² er plassert midt i området. Denne har direkte kontakt med F1 i sør, og ligger på samme nivå som utearealene oppå parkeringen. Under kvartalslekeplassen tillates en gang som forbinder blokkene i B2 og B3 med parkeringsanlegget under rekkehusene.

I tilknytning til kvartalslekeplassen, mellom byggene, ligger tre sandlekeplasser (FGA1-3) på til sammen drøyt 800 m². Dette tilsvarer mer enn fem sandlekeplasser iht. lekeplassnormen.

Ved en trinnvis utbygging av området tillates det at inntil 570 m² av F2 benyttes til riggområde under bygging av senere byggetrinn. Det tillates at det kan være inntil 100 boliger i området i en slik situasjon. Dersom det blir pauser i utbyggingen må det etableres en kvartalslekeplass på 1500 m² som opparbeides midlertidig.

Universell utforming

Bestemmelsene sier at ”Alle offentlige trafikkområder, friområder og byggeområder skal utformes i hht. bestemmelser om universell utforming.”

Det presiseres også at ”Minimum 5 % av p-plasser skal være reservert for bevegelseshemmede.”

Det oppgis at alle utearealer er tilgjengelige iht. universell utforming.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en ROS-analyse. Til 2. gangs behandling vil denne bli supplert og justert slik at den er i samsvar med det endelige planforslaget.

Planen forutsetter at tankanlegget avvikles før området utbygges. Det vil i tillegg til å fjerne risiko tilknyttet anlegget også fjerne støykilder. Forurensede masser forutsettes skiftet ut.

6. Vurdering av planforslaget

Gjeldende reguleringsplan er laget for et stort område med en rekke ulike grunneiere, og gir overordnede, og i stor grad enhetlige, rammer for de ulike byggeområdene. Det er viktig at disse rammene i størst mulig grad videreføres selv om det nå fremmes en reguleringsplan og ikke en bebyggelsesplan. Derfor er relevante bestemmelser fra reguleringsplan 1785 tatt med i denne planen. Dette gjelder bl.a. rekkefølgekrav om opparbeidelse av trafikk- og friområder innefor plan 1785.

Planen er i utgangspunktet utarbeidet etter gammel plan- og bygningslov, men vil nå måtte behandles i henhold til ny lov. Til 2. gangs behandling må det sikres at planen er fullt ut i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov.

Bebyggelse

Det er positivt at de fleste boligene får henvendelse mot to himmelretninger. De vil dermed få gode sol- og/eller utsiktsforhold.

Det er positivt at det er krav til boligstørrelser. Det er vist flere mulige planløsninger for blokkene, og de fleste er dominert av tre- og fire-roms leiligheter på 75-95 m².

Angitt høyde for B3 er kote 21, mens gjeldende plan sier kote 20. Denne økningen bør kunne aksepteres da den er liten og kun gjelder det bygget som ligger lengst ut mot sjøen. Samtidig er bebyggelsen langs Breivig lavere enn kote 20. Dette gir en nedtrapping mot småbåthavnen samtidig som det slipper mer sol inn på kvartalslekeplassen.

De to bygningstypene, blokkene og rekkehusene, har fått hvert sitt distinkte uttrykk som allikevel spiller godt sammen.

Til 2. gangs behandling bør intensjonene om materialbruk legges inn i bestemmelsene.

Til 2. gangs behandling må det legges inn krav i bestemmelsene om at bebyggelsen skal oppfylle krav til energiklasse B (i henhold til EUs Bygningsenergidirektiv 2002/91/EF), i tråd med kommunalstyrets vedtak i en rekke andre planer.

Trafikk og parkering

Det er fornuftig at gjesteparkeringen er plassert på bakken og ikke nede i parkeringskjelleren.

Med en slik beliggenhet bør det minst kreves to sykkelparkeringsplasser per bolig, og disse må være i fellesanlegg.

I gjeldende reguleringsplan er det ikke regulert inn noen offentlig sjøpromenade rundt Dreyersholmane. Det er svært positivt at utbygger allikevel vil legge til rette for en offentlig tilgjengelig promenade rundt kvartalet. Til 2. gangs behandling kan det vurderes om man skal vise til planen som er utarbeidet for opparbeidelse av den offentlige sjøpromenaden også for dette området, selv om dette er vist som et privat fellesareal.

Småbåthavn

Småbåthavnen har ikke arealer på land, og må derfor forbeholdes folk som bor i gangavstand, først og fremst innenfor planområdet.

Sannsynligvis må småbåthavnen ses i sammenheng med tiltak mot pårenning av skip, men den vil neppe selv ha noen vesentlig effekt i en slik sammenheng.

Uteområder

Kveldssolparken vil kunne bli et attraktivt målpunkt for turgåere, der man for eksempel kan sitte og se på aktiviteten i småbåthavnen. Det er ikke naturlig å legge inn en tradisjonell grønn park tilrettelagt for lek her, på grunn av områdets smale form og plassering ved småbåthavnen. I tillegg er det allerede planlagt en stor grønn park øst for planområdet. Kveldssolparken er ca. 225 m² mindre enn område F7 i reguleringsplan 1785 som den erstatter. Dette skyldes primært at man har tatt hensyn til Seilforeningens ønsker og ikke vil fylle ut i småbåthavnen slik det var forutsatt i gjeldende reguleringsplan. Reduksjonen i friareal her blir kompensert ved at kvartalslekeplassen er 225 m² større enn lekeplasse normen krever.

Kvartalslekeplassen har en god sentral plassering, og alle byggene, med unntak av den nordvestligste blokken, henvender seg mot denne. Plassen bør kunne få god vindskjerming fra byggene, men dette må vurderes konkret ved detaljprosjektering og gjennomføring.

Områdets plassering gjør at det er vanskelig å finne riggområder i forbindelse med en utbygging. Området er også såpass stort at det kan være naturlig med en gradvis utbygging. Det kan derfor vurderes å akseptere at kvartalslekeplassen i forbindelse med en utbygging er redusert til ca. 1150 m² som foreslått. Det vil her uansett være snakk om langt færre boliger enn de inntil 200 som en kvartalslekeplass kan betjene. Kommunen vil nok uansett ikke overta drift- og vedlikeholdsansvar for området før det er endelig ferdigstilt.

Forhold for barn og unge

Planområdet har lekeareal i tråd med lekeplasse normen. Området ligger nær et stort planlagt friområde og det er gode turområder like ved. Beliggenheten langt inne i en blindvei gir begrenset trafikk.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planforslaget forutsetter at tankanlegget legges helt ned før området bygges ut. Når dette vil skje er usikkert, men siden det fremmes en detaljert reguleringsplan må det forutsettes at forslagstiller regner det som sannsynlig at dette vil skje i løpet av fem år etter at planen er vedtatt.

7. Oppsummering og konklusjon

Planen holder seg i all hovedsak innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan 1785, selv om tillatt byggehøyde foreslås økt med 1 m for en av blokkene.

Disponeringen av eiendommen åpner for varierte opplevelser, uterom med forskjellig karakter og bygg med ulike arkitektoniske uttrykk.

Direktøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

8. Forslag til vedtak

Privat forslag til reguleringsplan for Dreyersholmane (plan 2312P) med plankart datert Blå arkitektur landskap AB 18.03.09, sist revidert 23.06.09, og reguleringsbestemmelser datert Blå Arkitektur Landskap AB 18.03.09, sist revidert 12.11.09, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10.

Trykte vedlegg:

Oversiktskart

Plankart, datert 18.03.09, sist revidert 23.06.09

Reguleringsbestemmelser, datert 18.03.09, sist revidert 12.11.09

Forslagstillers oppsummering av merknader ved planoppstart med kommentarer

Illustrasjoner, planer, snitt

Halvor S. Karlsen
direktør

Anne Skare
byplansjef

Jo C. Fougli
saksbehandler

Utrykt vedlegg:

Forslagstillers foreløpige ROS-analyse

Forslagstillers planbeskrivelse