



Plan 2757

Detaljregulering Badehusgata 25 og Dokkgata 4



Stavanger
kommune

Hvem er vi

Saksbehandlere i Stavanger kommune

Hovedsaksbehandler: Jo Fougli, Byutvikling, Stavanger kommune, 51507597, jo.fougli@stavanger.kommune.no

Sidesaksbehandler: Anita Helstrup, Byutvikling, Stavanger kommune, 51508691, anita.helstrup@stavanger.kommune.no

Forslagsstillere

Konsulent: Pål Dannevig, Stav arkitekter, 47264477, paal@stavark.no

Eiendomsutvikler: Markus Stensholt, OBOS Nye Hjem, 95763216, markus.stensholt@obos.no

Hva er en reguleringsplan?

En reguleringsplan er en politisk vedtatt plan for et avgrenset område. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Detaljerte reguleringsplaner kan også utarbeides av private initiativtakere. En plan gjelder fram til det ev. vedtas en ny reguleringsplan som erstatter den.

En reguleringsplan består av plankart og bestemmelser. Disse gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på de enkelte områder/eiendommer. De bestemmer bl.a. hvilket/hvilke formål som tillates, f.eks. bolig, friområde eller vei, og hvor høyt og stort det er lov å bygge. Vedtatt plan er styrende for den senere byggesaksbehandlingen.

Reguleringsplanen sier ikke noe om hvem som skal gjennomføre eller betale for ulike tiltak i planen, men kan ha rekkefølgekrav om at noe må være gjort før det kan gis tillatelse til tiltak (f.eks. om at utearealer må være opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk).

Oppstartsmøte

- Før reguleringsarbeidet kan starte må det avholdes et oppstartsmøte med kommunen. I dette møtet avklares de viktigste forholdene og rammene for reguleringsplanen. Før møtet skal forslagsstiller sende inn et planinitiativ med blant annet en redegjørelse av intensjonene deres med planarbeidet.

Varsel om oppstart

- Forslagsstiller må så sende ut varsel om oppstart av planarbeidet til berørte grunneiere og offentlige instanser for å gi dem en mulighet til å komme med merknader og innspill til utforming av planen. Det blir også kunngjort i Stavanger Aftenblad og på kommunens hjemmeside. Vanlig uttalefrist er 6 uker.

Vurdering av merknadene

- Alle merknader og innspill fra oppstartsvarselet blir gjennomgått av forslagsstiller og kommunen, og tatt med inn i den videre utarbeidelsen av planen. Merknadene blir kommentert i saken til 1. gangs behandling, det er derfor ikke vanlig å gi skriftlig tilbakemelding til den enkelte part.

Utarbeiding av planforslag

- Det blir så utarbeidet et planforslag med plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og andre relevante dokumenter. Plankartet og bestemmelsene viser rammene for arealformål, plassering og utforming av bygninger osv.

1. gangs behandling

- Når forslagsstiller har lagt frem et komplett planforslag legges dette frem til 1. gangs behandling i utvalg for by- og samfunnsutvikling. Politikerne behandler planforslaget og kan vedta å legge planen ut til høring og offentlig ettersyn, eller sende det tilbake til administrasjonen for å utføre endringer. De kan og vedta å avise planen.

Høring og offentlig ettersyn

- Høring og offentlig ettersyn blir varslet på samme måte som varsel om oppstart og gir partene en siste mulighet til å komme med merknader og innspill til endringer i planforslaget.

Her er planen nå

Bearbeiding av planforslaget

- Alle merknader som har kommet inn til høring og offentlig ettersyn blir gjennomgått. Det kan gjøres mindre endringer i planforslaget, men dersom det gjøres større endringer, må planen legges ut på ny høring og offentlig ettersyn.

2. gangs behandling

- Planforslaget med eventuelle merknader blir behandlet av politikerne i utvalg for by- og samfunnsutvikling for 2. gang, og de kan vedta å sende planen videre til endelig vedtak i kommunestyret.
- Planforslaget blir så behandlet i kommunestyret hvor politikerne kan velge å vedta det endelige planforslaget, sende planutkastet tilbake til administrasjonen for å utføre endringer, eller avvise det.

Kunngjøring

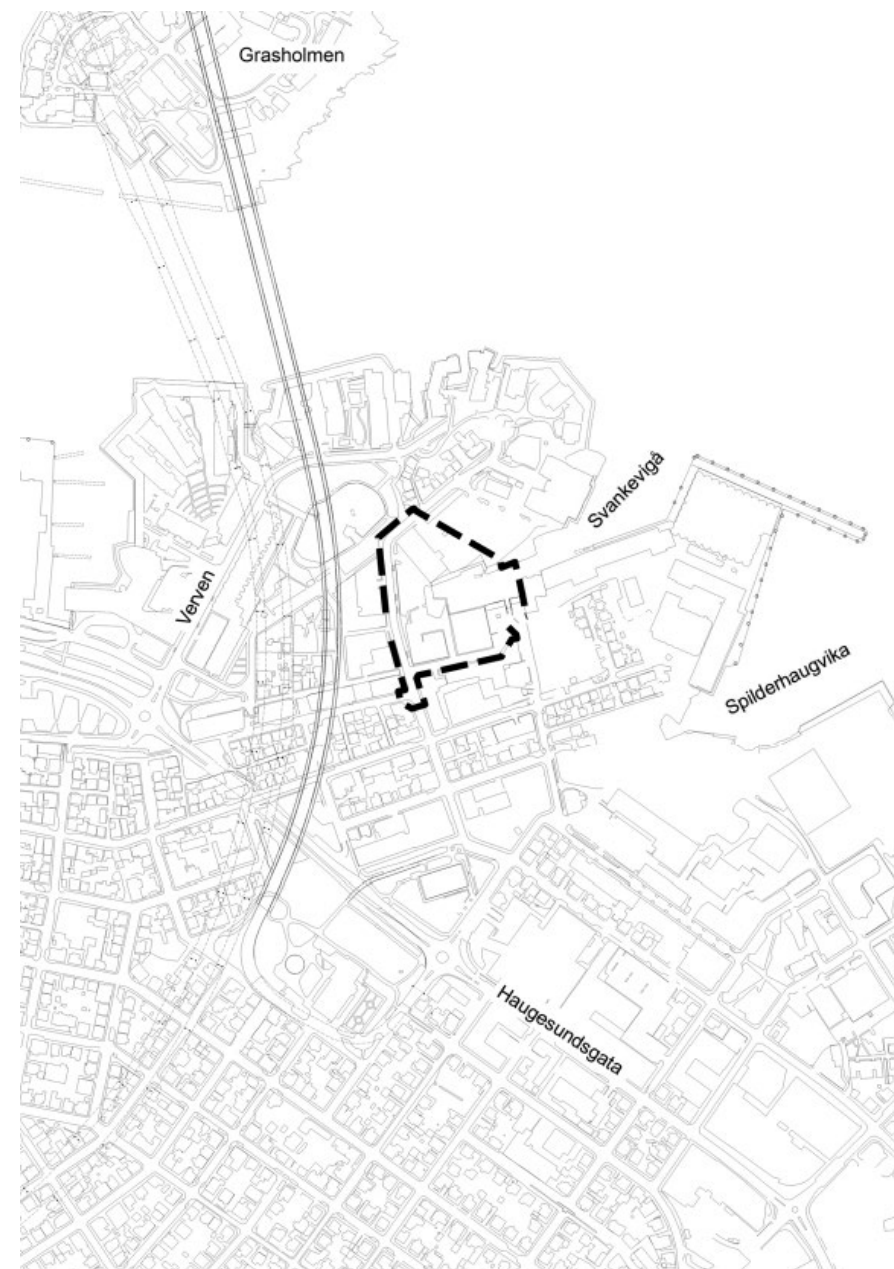
- Etter at planen er vedtatt blir den endelige planen kunngjort på lik måte som tidligere. Alle parter har da en 3 ukers frist på å klage på vedtaket.

Klagebehandling

- En eventuell klage skal behandles i utvalg for by- og samfunnsutvikling. Dersom klagen blir tatt til følge sendes saken tilbake til administrasjonen for endringer. Hvis den ikke blir tatt til følge sendes klagesaken til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

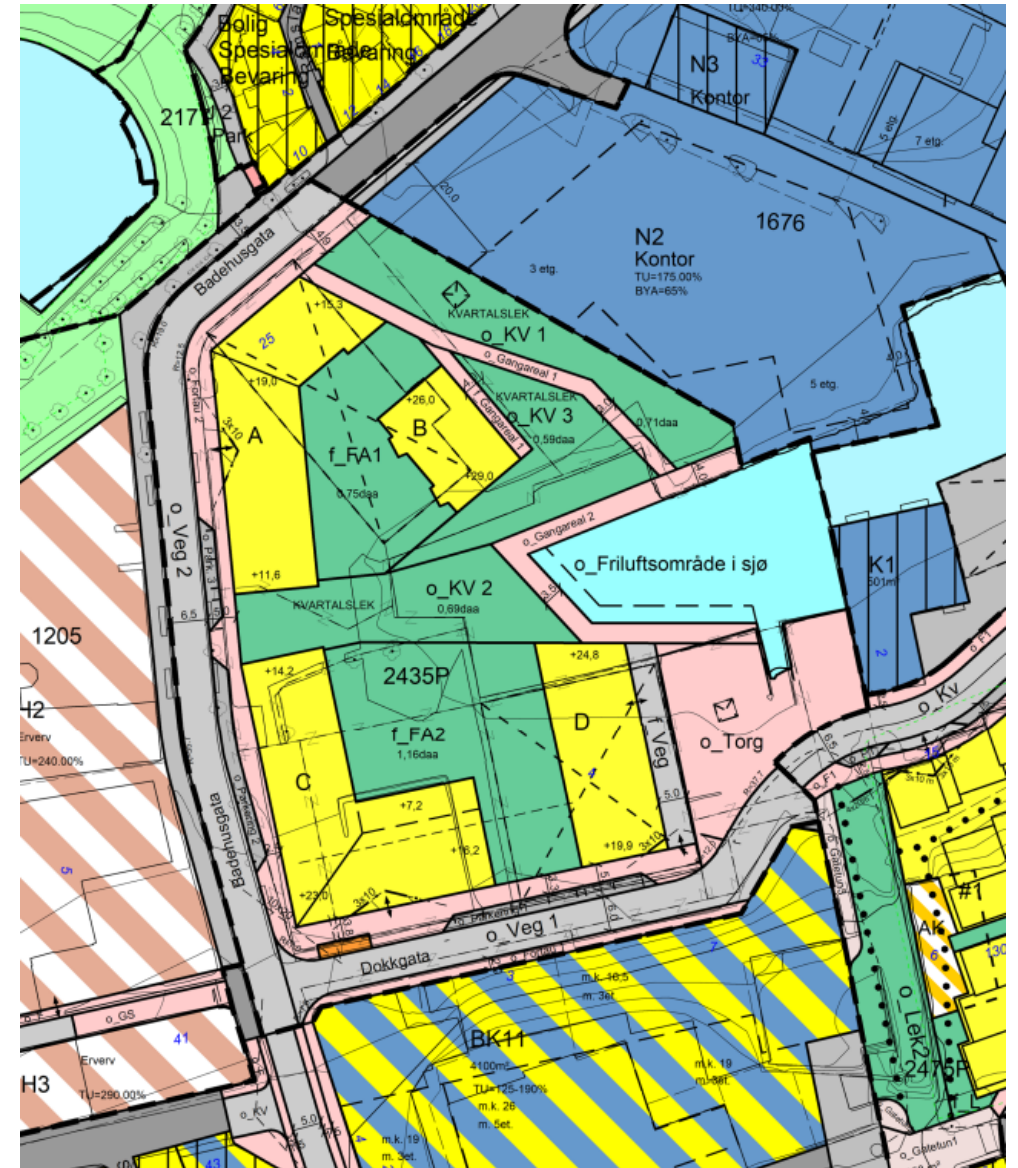
Hvor er det?

- Innerst i Svankevigå



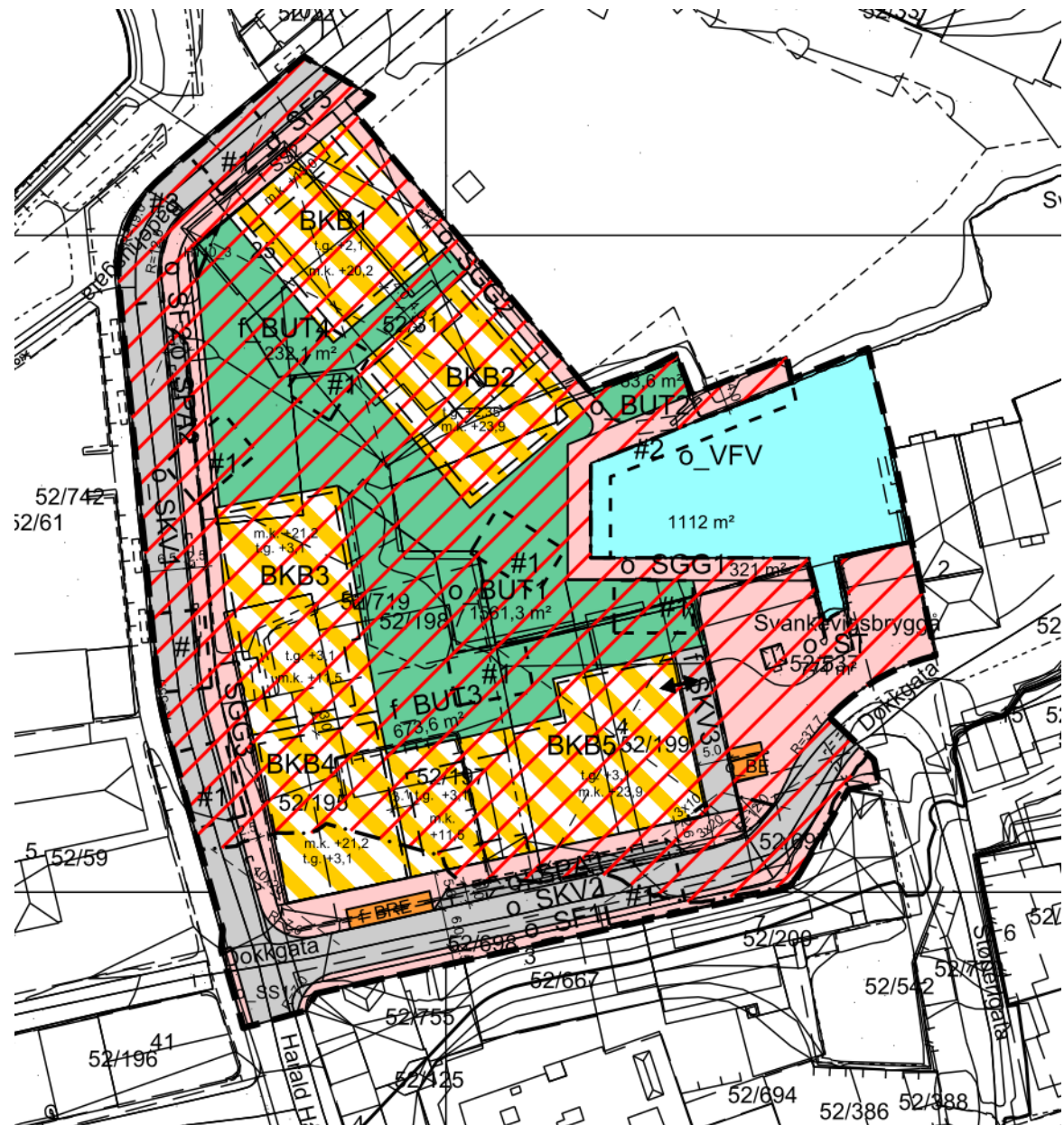
Gjeldende regulering 2435P

- Boligprosjekt med 100 leiligheter (2015)
- Kvartalslek ligger til dels på nabotomten
- Lav plassering nær sjø gir utfordringer med havnivåstigning/bølgeoppkylling



Foreslått ny plan 2757

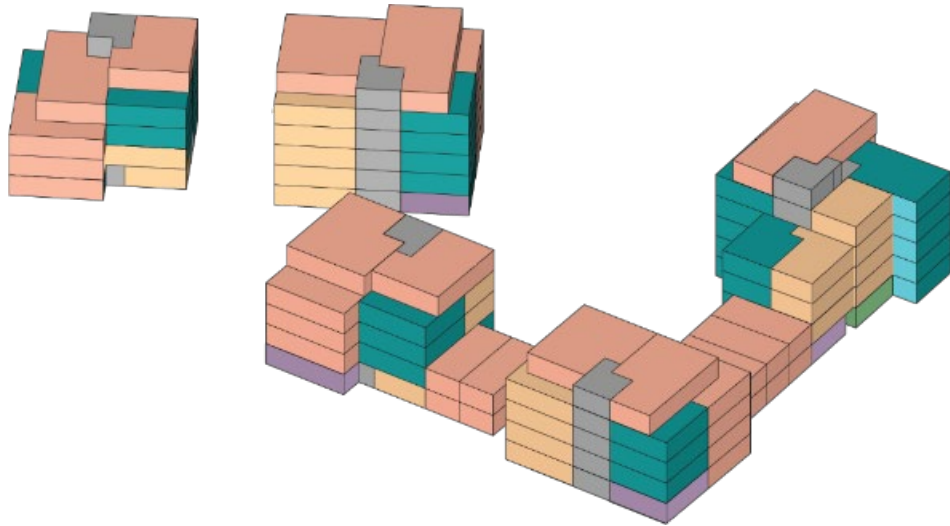
- Planforslaget omfatter ikke del av nabotomten i nordøst
- 100 boliger og næringslokaler i 1. et. langs Badehusgata. 5 rekkehus
- Kvartalslek og sandlek plassert i grøntdrag mellom byggene
- Bilparkering samlet i syd (krav om 0,4-0,5 plasser per bolig)
- Flomfaresone dekker mesteparten av planområdet
- Tosidig fortau i Dokkgata og Torg v/Svankevigå








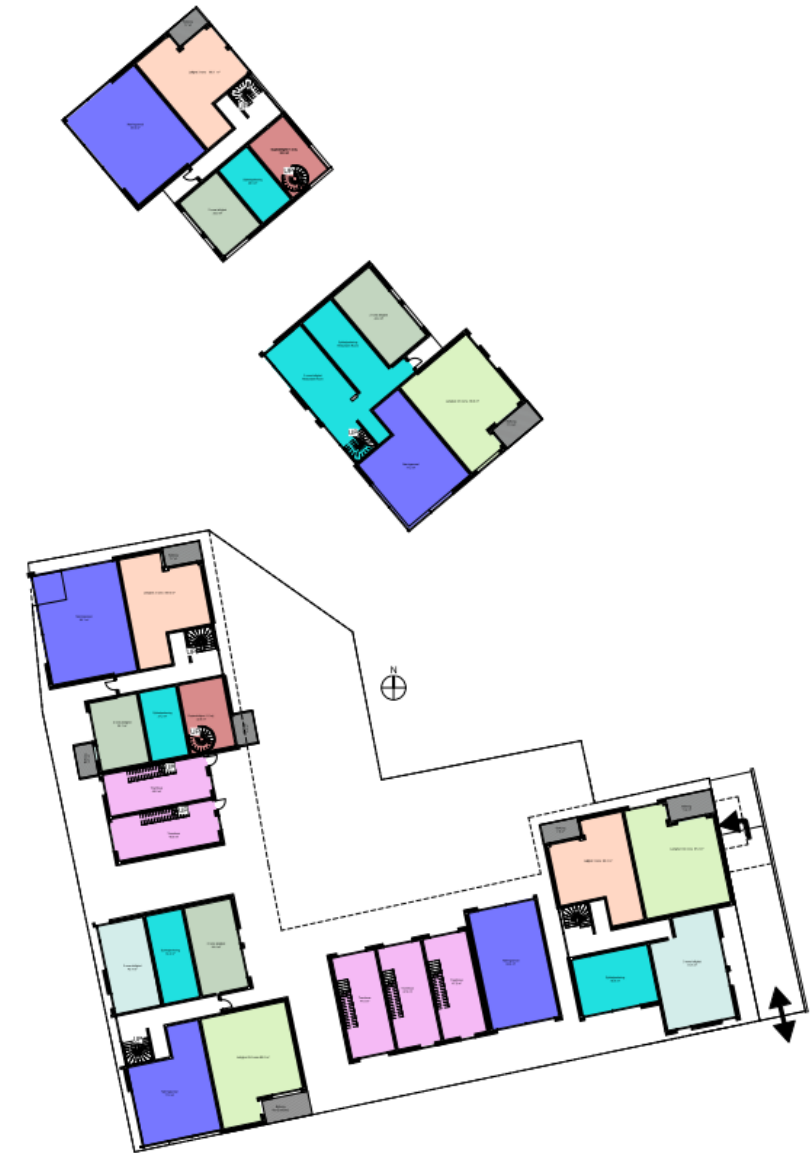


Boligfordeling

- Varierte boligstørrelser
- Mesteparten er leiligheter, men med innslag av rekkehus/townhouse

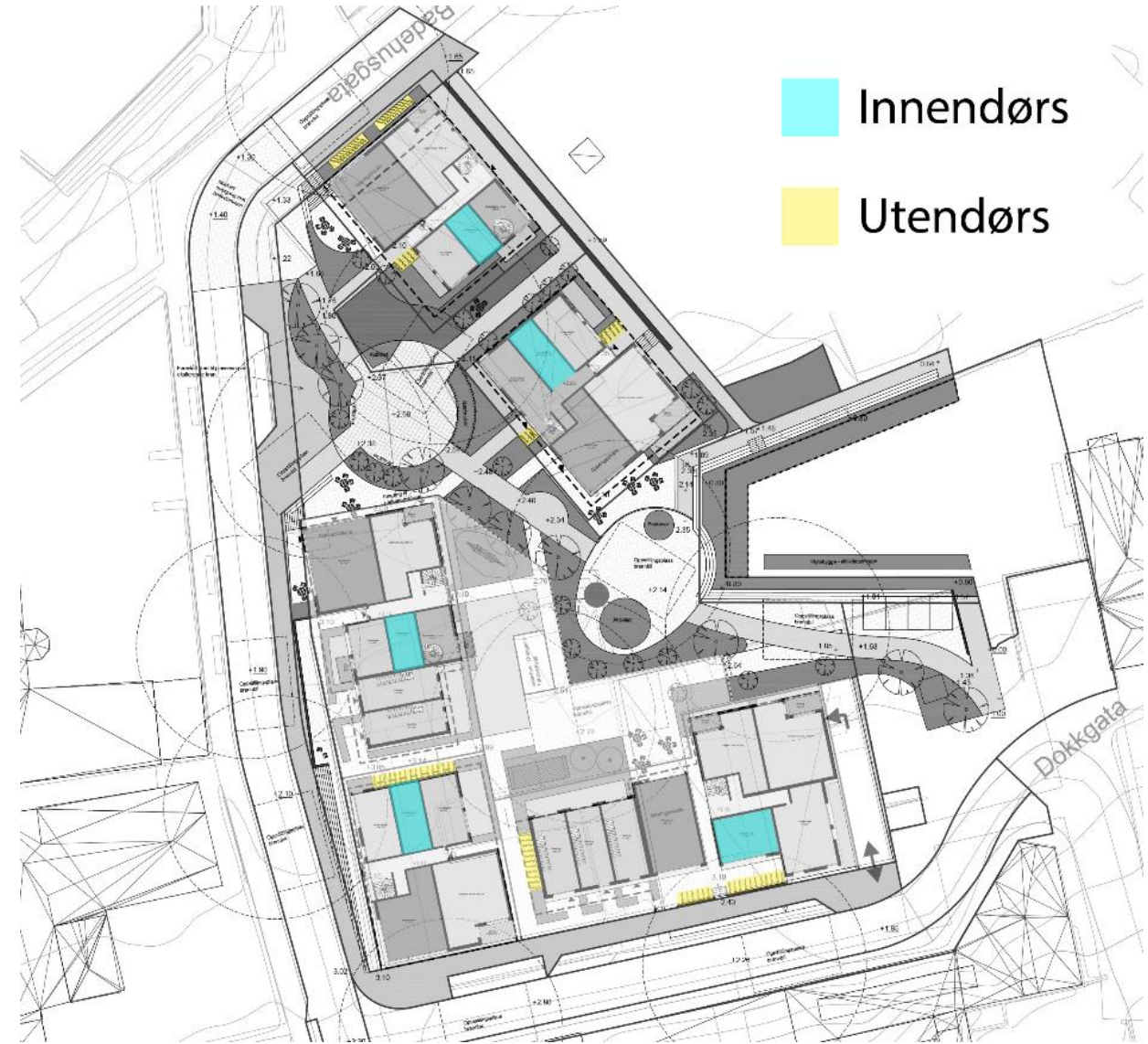


Boligstørrelse	Antall
 Små: 35-54 m ²	24
 Middels: 55-79 m ²	42
 Store 80-139 m ²	33
	= 99
 Næringsareal	
 Sykkelparkering	



Sykkelparkering

- Parkeringskrav i tråd med kommuneplan (3 per bolig)
- Plasseres både utendørs, i kjeller og i 1. et. i bygg
- Noe parkering i 2 «etasjer»

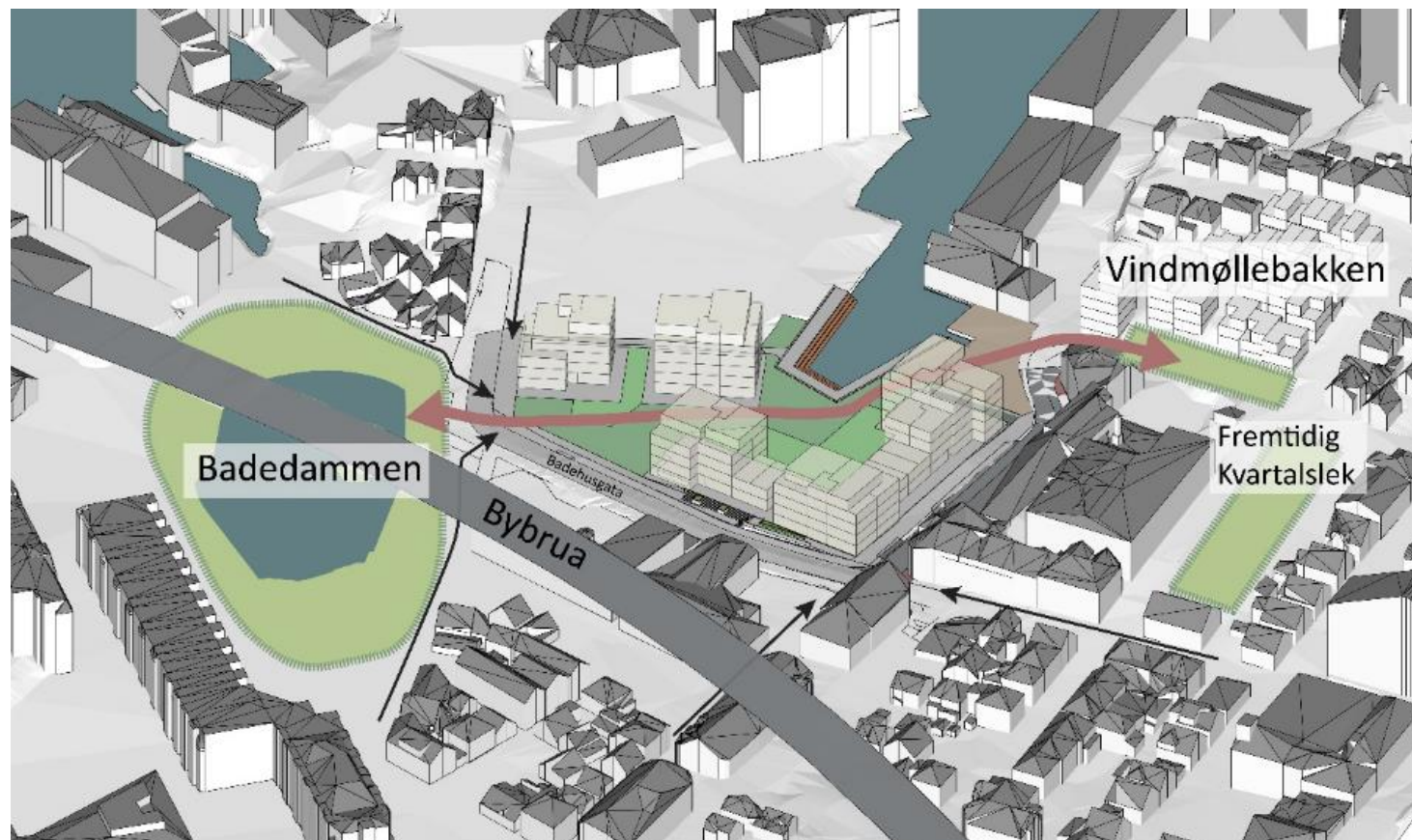


Principssnitt BKB4, BKS2 og BKB3

1:100

Uteområder

- Danner grønn forbindelse fra Badedammen til Støperigata
- Uteområdene er plassert på egen tomt
- Utearealene er for små og får for lite sol ut fra kommuneplanens krav





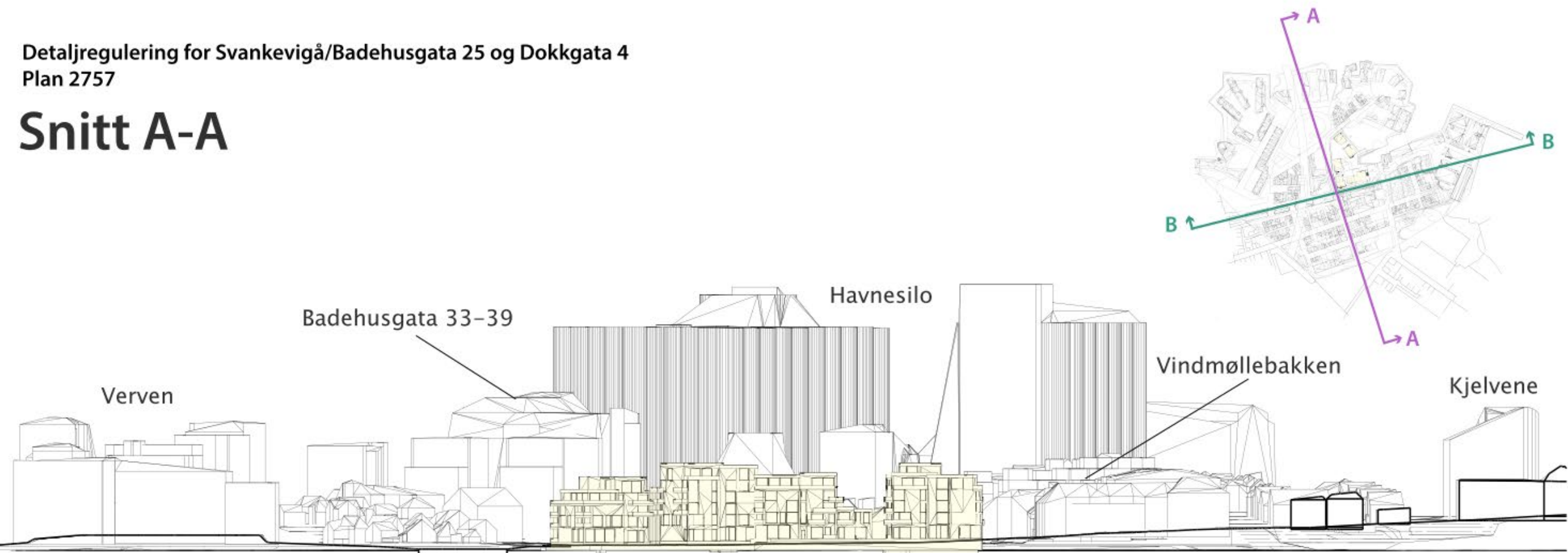
Utforming av uteområder

- Illustrert opparbeidelse er ikke i samsvar med foreslåtte formålsgrenser

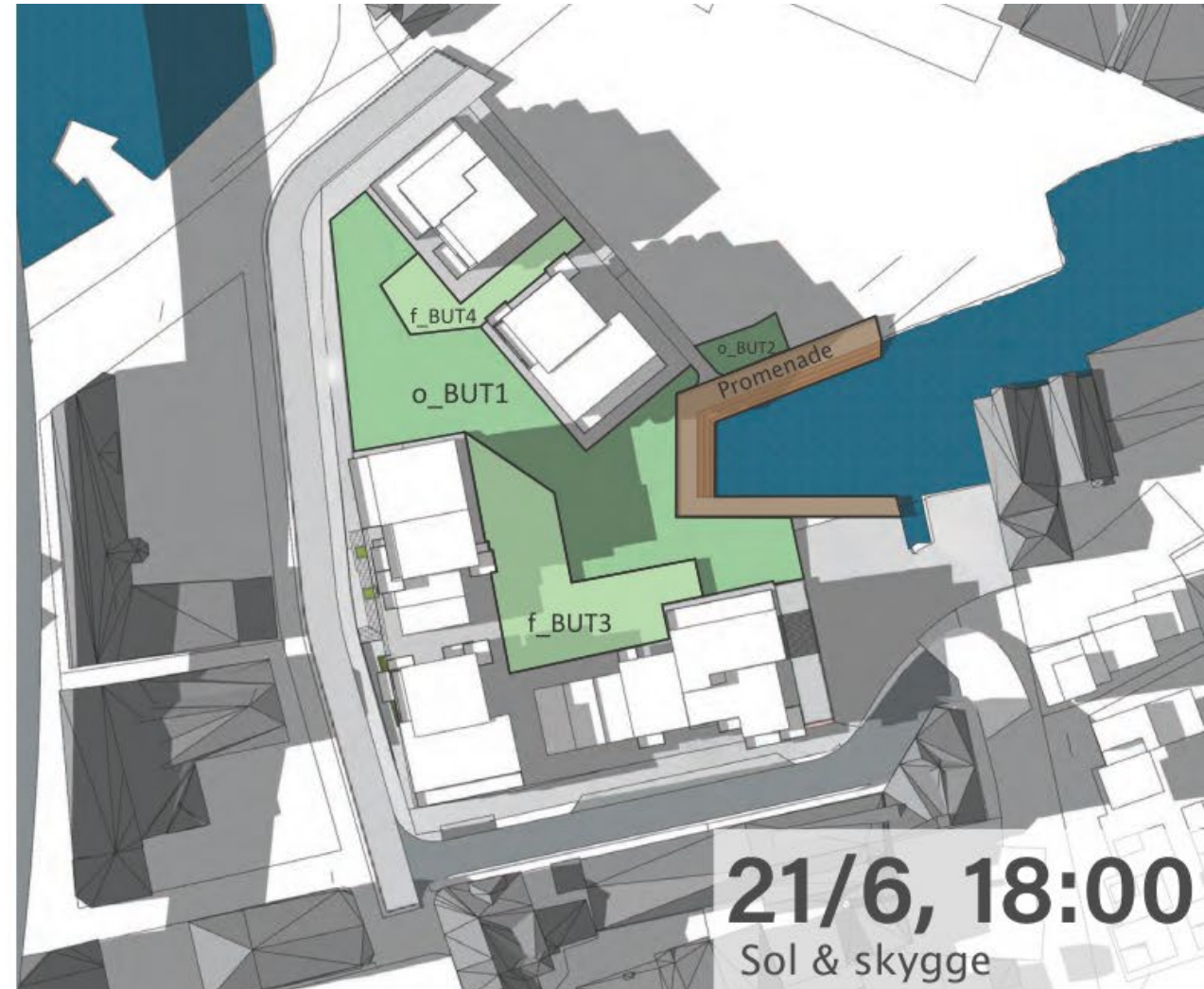


Detaljregulering for Svankevigå/Badehusgata 25 og Dokkgata 4
Plan 2757

Snitt A-A

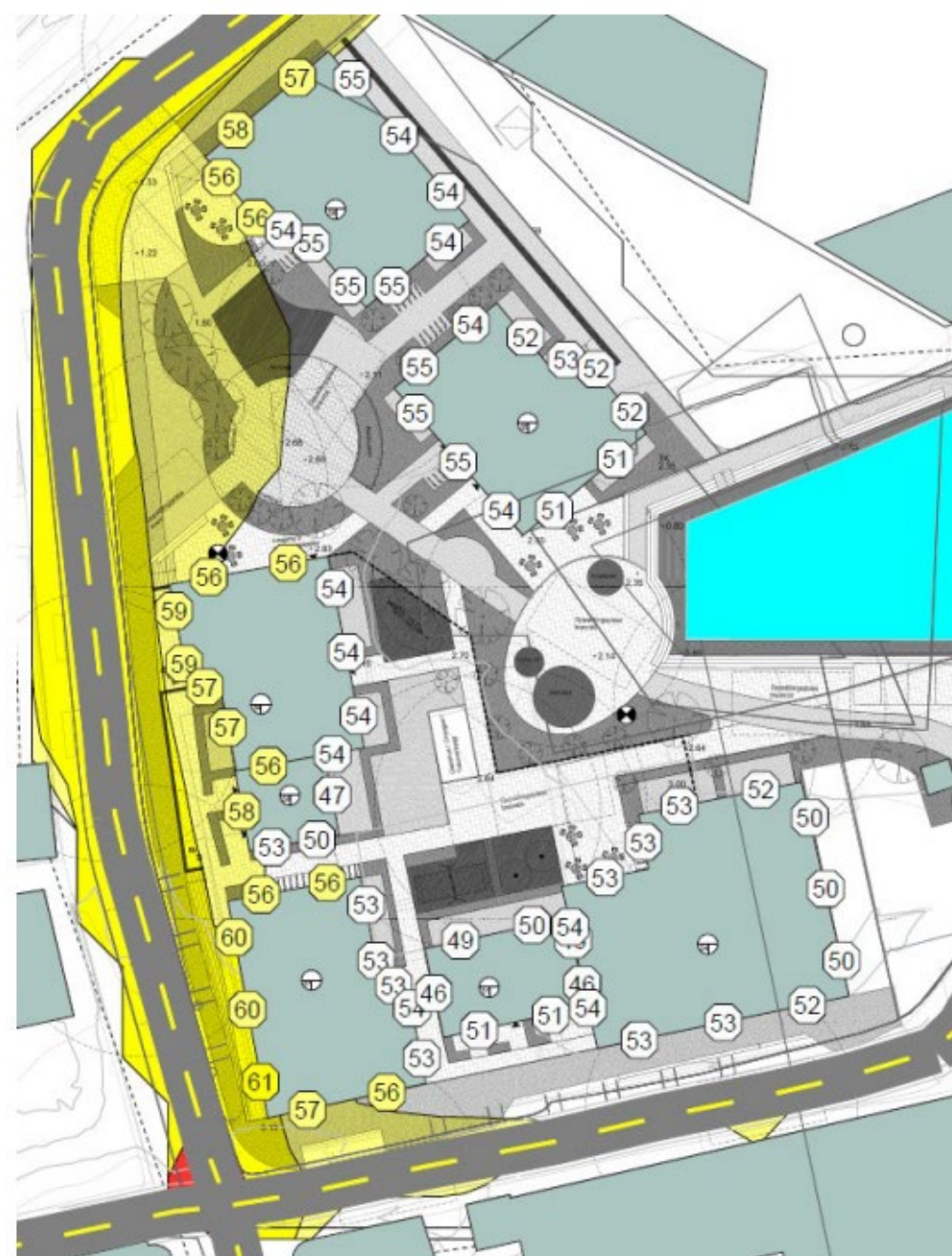


Sol- og skygge



Støy

- Gul støysone langs Badehusgata/bybrua
- Krav til støyskjerming i bestemmelsene
- Foreslått krav til boligene som tilsvarer «dempet fasade», ikke «stille side»



Administrasjonens vurderinger

- Utearealet må økes, ev. antall boliger reduseres
- Høyder og fordeling av disse må vurderes
- Aktive 1. etasjer må sikres
- Andel barnefamilieboliger (rekkehus/townhouse) bør økes
- Kan aksepteres leiligheter på 35 m² med visse krav
- Tydeligere krav til utforming/materialbruk
- Fortau på sydsiden av Dokkgata må kreves opparbeidet, og fortauet må bli bredere ved krysset med Harald Hårfagres gate
- Vurdere mulige naust på torget og nettstasjon bør flyttes
- Avklare om aktivitet/utfylling i sjø er uproblematisk for dagens naturverdier
- Krav til støyskjerming må skjerpes

Politisk behandling

Utvalg for by- og samfunnsutvikling 24.02.2022

- Anders Fjelland Bentsen (Ap) fremmet tilleggsforslag på vegne av Ap, H, FP, MDG og Rødt.

Votering

- Kommunedirektørens innstilling fikk 1 stemme (FrP)
- V's alternative forslag fikk 1 stemme (V)
- Tilleggsforslag vedtatt med 10 stemmer (V stemte subsidiært).
- H's oversendelsesforslag følger saken

Hege Benedicte Blom Stene (V) fremmet følgende alternative forslag:

«Saken tilbakesendes og følgende innarbeides før ny førstegangsbehandling:

- 1) Det må gjøres endringer som sikrer at felles utearealer samlet sett får tilstrekkelig sol.
- 2) Andelen boligtyper som er attraktive for barnefamilier må økes.
- 3) Det må vises at krav til kvartalslek, sandlek og brannslukking kan oppfylles innenfor de regulerte arealene.
- 4) Blågrønn faktor økes til 0,7 i henhold til retningslinjer i kommuneplanen
- 5) Små kreative og ideelle virksomheter og små gründerbedrifter må sikres reell mulighet til å kunne fortsette sine virksomheter i området.»

Cille Ihle (H) fremmet følgende oversendelsesforslag:

«Administrasjonen bes se på om torget o_ST som er omfattet av reguleringsplanen kan få en helhetlig utforming, gjerne i tråd med "Temaplanen for Hermetikkfabrikker i Stavanger og tilliggende virksomheter for Stavanger kommune". Der er det vedtatt at denne planen som ligger i forlengelsen av en rekke med 6 hermetikkfabrikker og Nedre Banegate skal få et uttrykk, kunst og et navn som kan fortelle historien om hermetikkindustrien i Stavanger som en kan se har et historisk tyngdepunkt her.»

Politisk behandling - flertallsvedtak

Utvalg for by- og samfunnsutviklings flertallsvedtak:

Privat forslag til reguleringsplan for Badehusgata 25 og Dokkgata 4, plan nr 2757, med plankart datert Stav arkitekter 09.11.2021, og reguleringsbestemmelser datert Stav arkitekter 27.01.2022, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende tillegg:

Til 2. gangs behandling skal sikres at ingen leiligheter er mindre 40m², i tråd med kommuneplanens retningslinjer.

I planvurderingen er det påpekt flere momenter som må endres eller vurderes endret fram til 2. gangs behandling. Det gjelder bl.a.:

Til 2. gangs behandling må følgende endres eller vurderes endret:

- Byggehøyder, utnyttelse, boligantall og antall rekkehus/familieboliger
- Størrelse på og bruk av utearealer, inkludert solforhold
- Plassering av nettstasjon og naust på offentlig torg
- Fordeling av rekkefølgekrav og krav om opparbeiding av fortau langs Dokkgata
- Krav til støyskjerming og blågrønn faktor
- Tydeliggjøring/presisering av bestemmelser om bl.a. næringsarealer, arkitektonisk utforming og nedtrapping mot sjøen

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



Innspill og merknader

Dokumentene finnes elektronisk på: www.stavanger.kommune.no/horing-plan

Frist for å sende inn skriftlige merknader er 22.04.2022.

Merk med «plan 2757».

E-post: postmottak.bos@stavanger.kommune.no

Brev: By- og samfunnsplanlegging, postboks 8001, 4068 Stavanger.

Ta kontakt hvis du har spørsmål eller trenger mer informasjon:

Hovedsaksbehandler: Jo Fougli, 51507597, jo.fougli@stavanger.kommune.no

Konsulent: Pål Dannevig, 47264477, paal@stavark.no.