

Planinitiativ

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for Pynteneset, 51/782, Halvorstraen, 4077 Hundvåg

Utarbeidet av Tegnestuen Vandkunsten AS

Datert 29.09.2023

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Tegnestuen Vandkunsten AS
	Kontaktperson	Emma Hansson
	E-post	eh@vandkunst.dk
	Telefon	0045 29890609
Forlagstiller	Firma	Pynteneset Eiendom AS
	Kontaktperson	Johnny Galta
	E-post	johnny@ineoeiendom.no
	Telefon	902 63 643
Hjemmelshaver	Navn	Pynteneset Eiendom AS
	E-post / Telefon	johnny@ineoeiendom.no

Planfaglig bistand fra Asplan Viak Stavanger v/ Christian Meyer

christian.meyer@asplanviak.no

Tlf 41224003

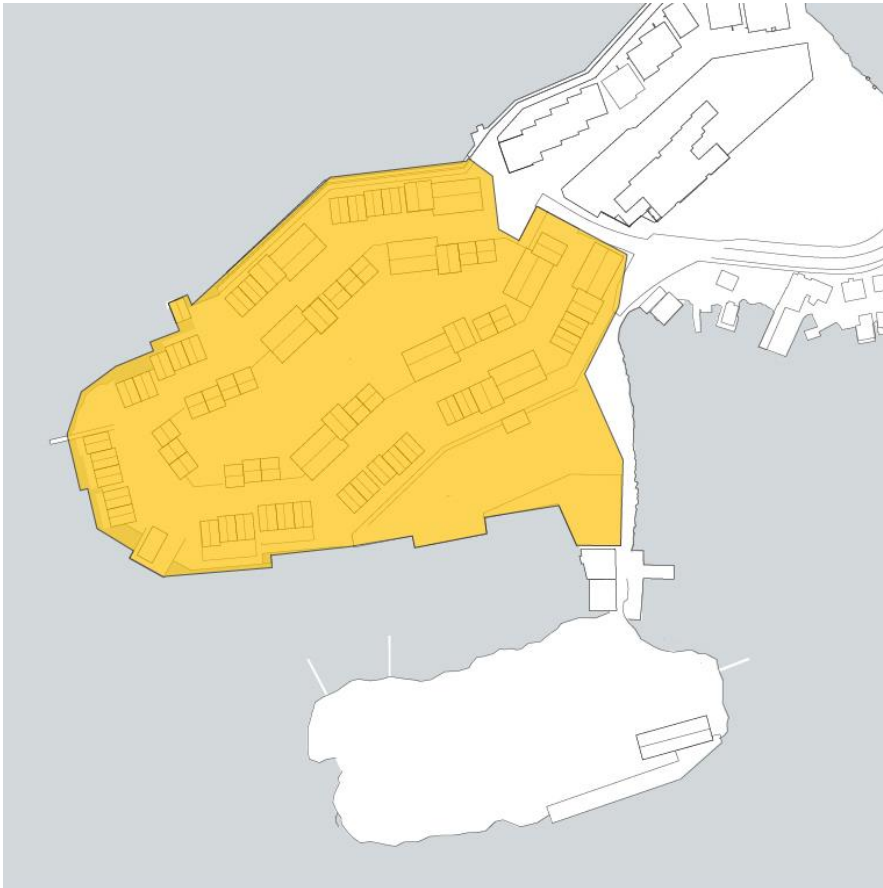
Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Hensikten med planen er å detaljregulere området til boligbebyggelse og et omkringliggende offentlig naturområde. Pynteneset vil reguleres til boligbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg under en opphøyet park, en offentlig sjøpromenade og felles offentlige arealer ved de viktigste utsiktspunkter. Klasaskjæret vil reguleres til offentlig park med en rekke rekreative funksjoner.

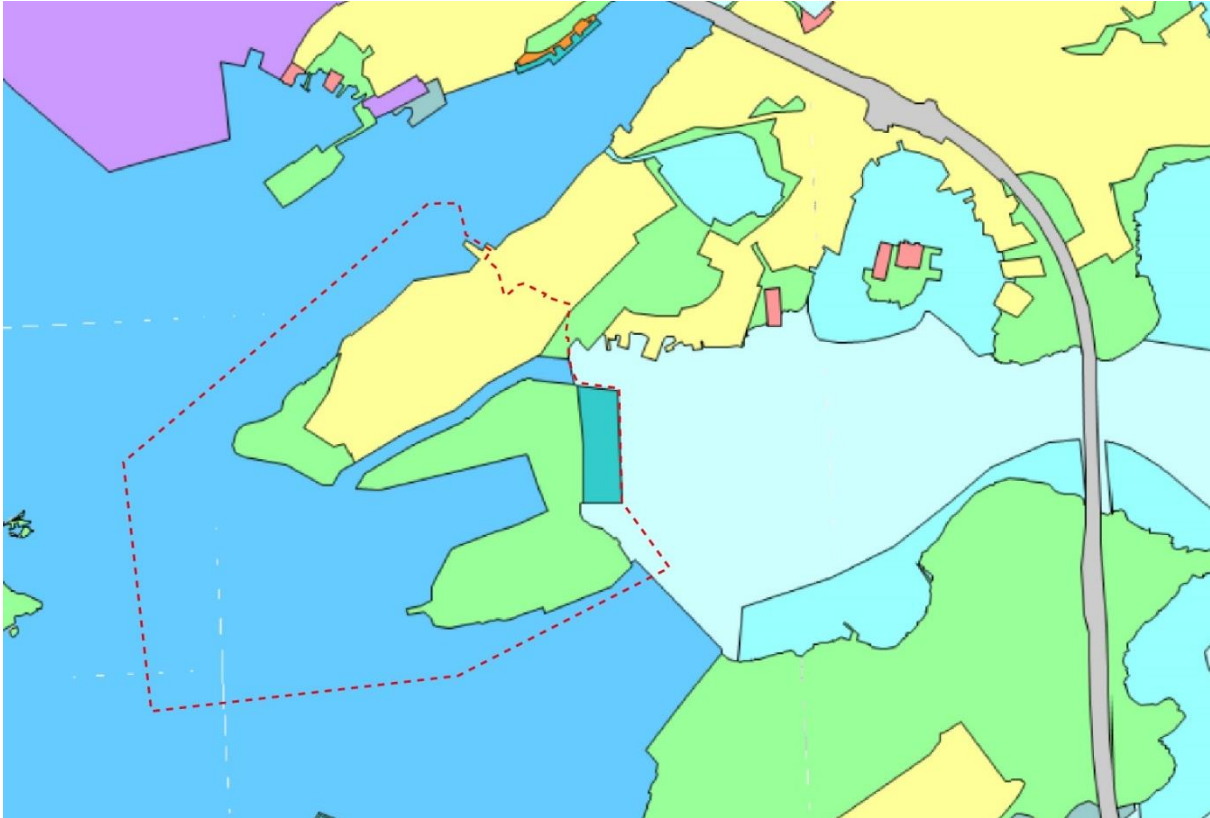
Planområde og byggeområde	Ca 119 daa herav ca. 43 daa på land og ca. 76 daa på sjø – areal, som er lagt til grunn for beregning av % BRA ca 31 daa
Antall boliger og BRA	Rekkehus og leilighetsbebyggelse på ca 19 000 kvm BRA – ca 155 boliger
Utnyttelsesgrad	Ca 60 % BRA (eks. parkering under terreng)



Figur 1 Areal som er lagt til grunn for beregning av % BRA

2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planområdet Pynteneset og Klasaskjæret liggende på vestsiden av Engøy er stort sett omgitt av sjø på alle kanter. Området grenser mot Byfjorden i vest, Pyntesundet mot nordvest, Engøyvannet og Engøyvågen mot nordøst og øst og Engøysundet mot sør. Området har vestvendt beliggenhet og svært gode solforhold.



Figur 2 Forslag til ny avgrensning av planområdet

Beskrivelse av planområdet

Eiendomsforhold

Grunnen eies i sin helhet av Pynteneset Eiendom. De to sjøhusene (Halvorstraen 56) som er plassert midt på Pynteneset eies av Stangeland Eiendom. Dette gjelder kun selve bygningskroppene, ikke tomten de står på. Vernede sjøhus skal flyttes til fremtidig plass. Tomten tilhørende disse skal selges fra Pynteneset Eiendom til Stangeland Eiendom.

For punktene dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk, stedets karakter, struktur, bebyggelse, landskap og analyse av nærområdet/omgivelsene – se stedsanalyse.

3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Overordnede føringer

- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke, vedtatt 20.10.2020

Regionalplanens hovedformål:

Regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapningen, reduserer klimagassutslippet, sikrer natur og kulturmiljø og gir høy livskvalitet.

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplan for Stavanger, vedtatt 19.06.2023.

I kommuneplanen er planområdet disponert til boligbebyggelse, friområde og småbåthavn.

Deler av sjøarealene ligger innenfor hensynssone for bevaring kulturmiljø - kulturhistorisk havnelandskap.

Gjeldende reguleringsplan



Figur 3 Gjeldende regulering

- Plan 920 (utfylling mellom Klasaskjæret og Engøy), vedtatt 18.03.1981
- Plan 1194 (arealene mellom Klasaskjæret og Halvorstraen), vedtatt 21.03.1988
- Plan 1238. Reguleringsplan for Engøy vest, vedtatt 05.02.1990
- Plan 1238B. Bebyggelsesplan for industriområde på Halvorstraen - Pyntesundet. Vedtatt 30.03.1994
- Plan 1552 (flytedokk), vedtatt 18.09.1995

- Plan 2398 - Detaljreguleringsplan for Pynteneseet - Klasaskjæret - Hundvåg Bydel, vedtatt 16.12.2013
- Plan 2783 - Gjelder Halvorstraen ut til krysset.
- Plan 2810, Detaljregulering for bevaring av nottørken på Roaldsøy. I planen er det vurdert at Klasaskjæret kan være en alternativ plassering, dersom det viser seg vanskelig å ivareta bygget på Roaldsøy. Kommunen har fått undersøkt bygget, og gjennomført en foreløpig sikring av det.

Under behandling

- Plan 2215 – Reguleringsplan for rundkjøring Fv435 – Halvorstraen, Engøy, Hundvåg Bydel

Forholdet til kommuneplan

Planarbeidet er i tråd med arealfomålene i kommuneplanen. Grenser mellom arealfomålene vil bli justert.

Planområdet ligger utenfor de definerte bysonene, og anbefalt tetthet for boligformål er 30 – 100 % BRA.

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Planarbeidet er en endring av gjeldende reguleringsplan. Hovedarealfomålene videreføres, men utforming og plassering av boliger og grøntarealer endres. Boligantallet planlegges økt fra ca. 152 til ca. 155

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Pågående plan 2215 skal legge til rette for ny kryssløsning for fv435 x Halvorstraen, og vil bedre adkomstsituasjonen til planområdet.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Hovedgrep

I den gjeldende regulering fra 2011 tok det overordnede bebyggelsesgrep utgangspunkt i at de aller fleste boenhetene skulle ha sjøkontakt. Der ble derfor definert to bebyggelsesbånd langs den opprinnelige kystlinjen. Parkeringsanlegg skulle legges under et løftet gårdsrom for å skape en bilfri sone i hele storkvartalet.

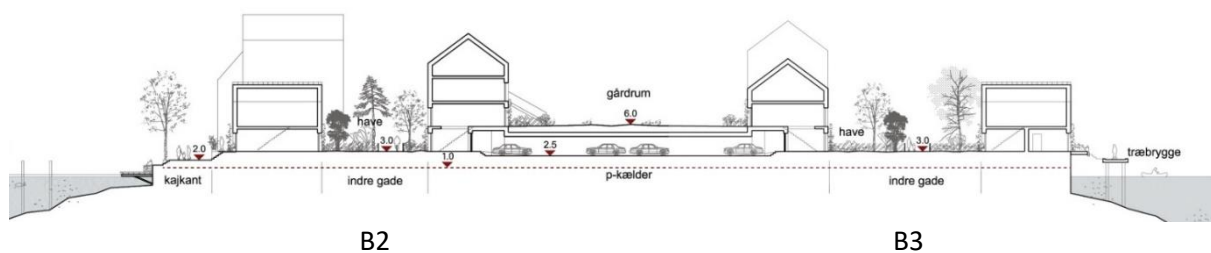


Figur 4 Hovedgrep

Det arbeides fortsatt med dette hovedkonseptet fra 2011, men i dette forslaget er de to bebyggelsesbånd B2 og B3 opdelt av en indre bilfri gate. Dette skaper en husrekke mot vannet og en husrekke mot et indre løftet gårdsrom.

Dette grepet er et resultat av et ønske om at få bedre dagslysforhold i boligene og større fleksibilitet i boligplaner. I tillegg ønskes det å lage en boliggate med levende og åpne fasader både mot nord og sør.

Ved å løfte husrekken opp langs parkeringsanlegget skjer det samtidig en nivåendring slik at beboerne på begge sider av indre gate har utsikt til sjøen.



Figur 5 Principsnit gjennom bebyggelsen

Langs indre gaten er 8 klynger strukturert som rekketun, små nabolag i det store kvartalsnabolag.



Figur 6 Rekketun og fellesarealer mellom tunene

Samlet sett har den nye bydelen alle de kjente og klassiske byrommene i form av gater, smug, små og store plasser, passasjer med trapper, åpninger og varierende rom. Byggehøydene er nøye tilpasset byens profil og varierer fra 2-5 etasjer i boenheter og felleshus 1-2 etasjer.

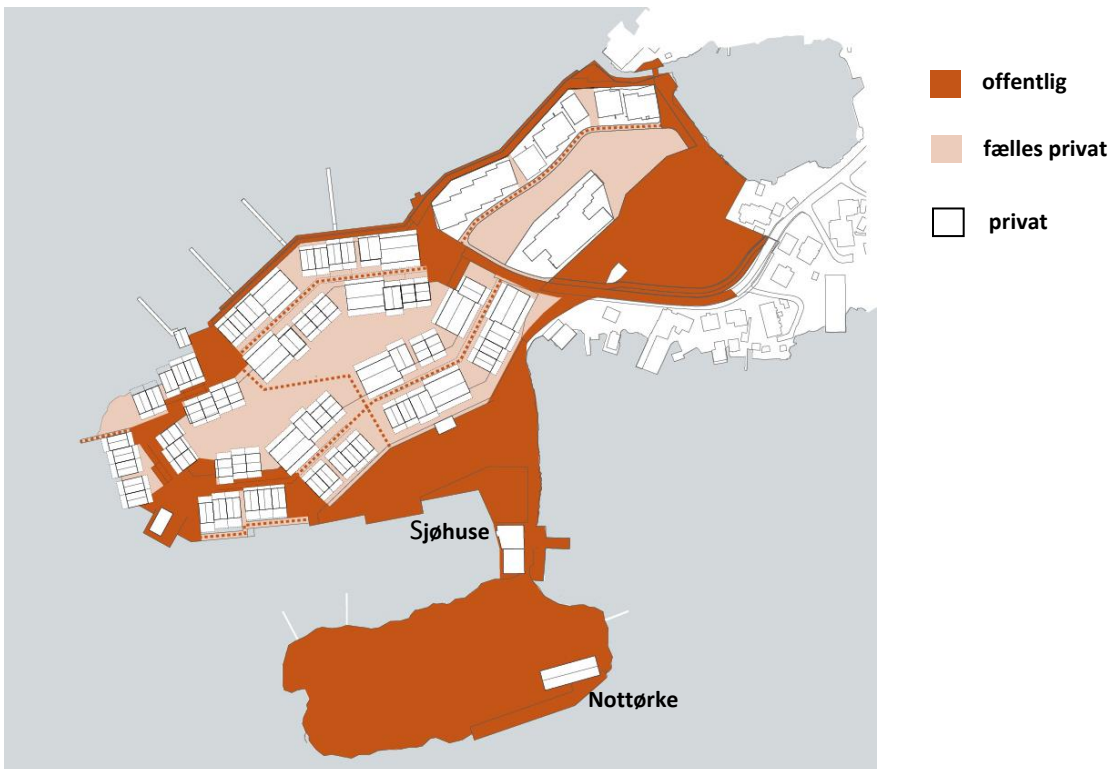


Skitse av den indre gate



Rumlig gengivelse af bebyggelsesplan

Offentlige rom og forbindelser



Figur 7 Offentlige, fælles private og private rom

Ved de viktigste utsiktspunktene etableres felles offentlige plassrom, sånn at disse utsiktene vil være tilgjengelige for alle. Disse offentlige plassene er forbundet med en offentlig promenade, som beveger seg gjennom bebyggelsen.

Plassene og promenaden kan romme ulike felles funksjoner og fungere som områdets sosiale møtesteder. Karakteren på disse varierer ut fra plassering og forhold til omgivelsene.

Mot nord forsetter den offentlige sjøpromenaden og småbåthavnen fra trinn 1. Disse ender i en felles plass med utsikt over Knudaskjæret og verftet på Buøy. Herfra ledes den offentlige passasjen inn gjennom bebyggelsen. Mot vest etableres et offentlig rom med utsikt over Byfjorden og Stavanger sentrum.

Sør for bebyggelsen ligger en stor offentlig plass med utsikt over skjærgårdslandskapet i øst og byfjorden i vest. Her kan det etableres større offentlige funksjoner til gagn for hele byen som for eksempel sjøbad.

I overgangen mellom plassen og naturområdet på Klasaskjæret, i nær kontakt til sjøen, er de to eksisterende sjøhuse (Halvorstraen 56) plassert. Disse flyttes fra en plassering midt på Pynteneset, hvor de i dag er fratatt kontakt til sjøen. Sjøhusene må etableres på sjøfylling, og det vil bli etablert tilhørende uteområder på sidene av sjøhusene.

Klasaskjæret gjøres til et naturområde med en rekke rekreasjonsfunksjoner, det kan for eksempel være sauna (flytende eller på land), shelter eller bålhytte. Disse funksjonene er knyttet sammen av en natursti som gir tilgang til øyas varierte natur.

Det undersøkes om et nottørke kan flyttes til Klasaskjæret. Sammen med sjøhusene plasserer dette seg fint i områdets kulturhistoriske miljø.

En god balanse mellom offentlige og private arealer er en viktig faktor for å skape trivsel og gode boenheter. For å unngå triste territoriemarkeringer som gjerder og forbudtskilt, vil det bli lagt vekt på gode overganger ved hjelp av nivåskifter, beplantning, materialskifter m.m.

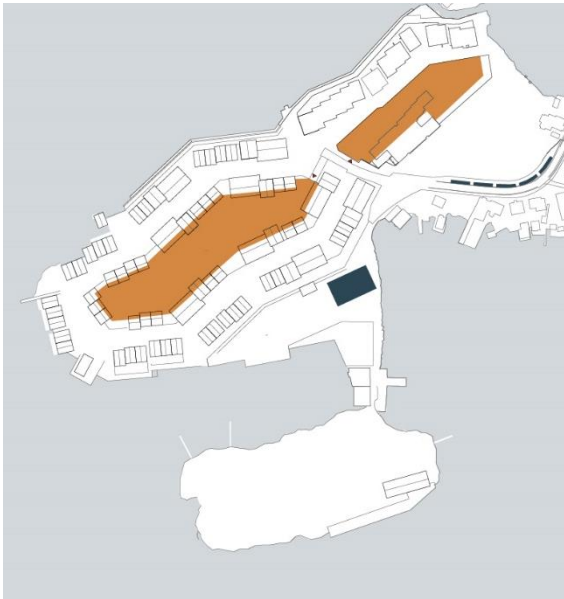
Parkering

Et parkeringsanlegg plasseres under det opphøyde gårdsrom. Parkeringsanlegget blir et sentralt anlegg for begge utbyggingene (B2 og B3) og skal dekke alle praktiske behov, parkering, deler av sykkelparkering, sportsboder og teknisk areal.

All parkering for beboere skal skje i parkeringsanlegget og vanlig trafikk tillates ikke i den indre gate. Den indre gate skal primært brukes til adkomst for brann. Offentlig parkering til besøkende i området skal skje på plassen sør for bebyggelsen.

Bebyggelsen befinner sig i parkeringssone 3, da der er betydelig avstand til fasiliteter som skole, butikk etc.

Figur 8 Parkering



- parkering i konstruksjon
- parkering på terræn (grøn p-lomme)

Figur 9 Koter og niveaufri adgang



- kote 4-6
- kote 2-4
- kote 0-2
- niveaufri adgang til gårdrum over p-anlæg

Bygningenes utformning

Utformingen av bygningene er inspirert av den karakteristiske trehusbebyggelsen i gamle Stavanger.

Den bølgende bevegelsen fra B1s tak, tolkes videre for å etablere gradvise høydeoverganger mellom bygningene fra B1 til B2. Bygningene trappes ned mot vest og ender på 1-2 etasjer.



Figur 10 Bygningshøyder

Klyngene består av 3 typologier: båthuset(naustet), byhuset og pakhuset. Hver enkelte husform/typologi fremstår tydeligt, og hver typologi har sin egen takform. Hver typologi er kledd med tre eller trebaserte materialer.

Ved å kombinere typologiene på ulike måter i hver klyngegruppe skapes det variasjon.

Ny bebyggelse skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialemessig kvalitet. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.



Figur 11 Sammenstilling av typologier

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

I forbindelse med utbygningen etableres, som beskrevet over et større offentlig naturområde med rekreative funksjoner som småbåthavn og parkområder. Dette område kan bli en destination for innbyggere i hele Stavanger, men spesielt beboerne i nærområdet vil få en rekke rekreative opplevelser innenfor kort avstand.

Planområdet vil ha adkomst via Halvorstraen. Denne oppgraderes og koblingen til FV435 forbedres med en ny kryssløsning i pågående plan 2215.

Bebyggelsen vil gi noe slagskygge ved solnedgang i den vestlige del av den nye bebyggelse på trinn 1 og de vestligste av de eksisterende bygninger på Halvorstraen. Se solstudier.

For å dokumentere konsekvensene av planforslaget, vil det bli utarbeidet:

- Støyrapport
- En enkel lokalklimatisk analyse med vurdering av vindforhold.

Andre underlagsdokumenter som skal utarbeides er:

- ROS- analyse
- VA- rammeplan
- Renovasjonsteknisk plan
- Massehåndteringsplan
- Mobilitetsplan
- Dagslysstudier

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Se stedsanalyse for beskrivelse av grunnforhold, forurensning og flomfare. Dette utredes og sikres videre i planarbeidet.

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Planforslaget vurderes å ikke medføre vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Planområdet er regulert til bolig og friområde i gjeldende plan, disse hovedformålene videreføres i ny plan.

Planarbeidet faller ikke inn under vedlegg 1 til forskriften, og utløser dermed ikke konsekvensutredning etter §6.

Planarbeidet faller heller ikke inn under vedlegg 2 til forskriften, og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning etter §8.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Formålet med ny reguleringsplan er justeringer av gjeldende plan, med videreføring av hovedgrepet fra gjeldende plan. Ny plan vil dermed ha begrensede konsekvenser.

Nærhet til viktige kulturmiljøer fordrer god dialog med kulturminnemyndighetene. Endringer i offentlig grøntstruktur bør avklares med idrett & utemiljø i kommunen.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Rogaland fylkeskommune, Statsforvalteren, NVE, Kolumbus, lokale velforeninger, Statens vegvesen, Brannvesenet

Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planoppstart vil bli varslet i tråd med kravene i Pbl.

Kommunen vurderer behov for allmøte under offentlig ettersyn.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Forslag til ny plangrense
2. solstudier