

PLANINITIATIV

Detaljregulering for Jåttåvågen svømmeanlegg, felt K3 og K4
Stavanger kommune
PlanID 2842



Revisjonshistorikk

Rev:	Dato:	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av
	09.11.2023	Foreløpig utkast	Helene Furre	Sigrid Salicath
	20.11.2023	Planinitiativ	Helene Furre	Sigrid Salicath
	22.12.2023	PlanID, Plantittel, Plangrense iht. avklaring i oppstartmøte, BRA med tenkte plan	Sigrid Salicath	

Prosjekt: Jåttåvågen Folkebad
Prosjektnummer: 10239026
Kunde: Stavanger Utvikling AS
Rev: [Click or tap here to enter text.](#)
Dato: 20.11.23
Opprettet av: Helene Furre
Kontrollert av: Sigrid Salicath
Dokumentreferanse

Innholdsfortegnelse

1.	Generell info	4
2.	Formålet med planen.....	4
3.	Planområdet og omgivelsene.....	5
4.	Plansituasjon og føringer	7
5.	Kort presentasjon av prosjektet/planidéen	9
6.	Virkninger på omgivelsene	10
7.	Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet	11
8.	Konsekvensutredning.....	11
9.	Planprosessen og samarbeid/medvirkning	12

1. Generell info

I henhold til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-12-08-1950), skal private forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum.

Forslagsstiller/oppdragsgiver:	Stavanger kommune Bymiljø og utbygging (BMU)
Plankonsulent:	Sweco Norge AS v/ Sigrid Salicath
Grunneier	Hinna Park Utvikling AS
Bydel, gård og bruksnummer	Hinna kommunedel, gnr/bnr 17/1462 og 16/499

2. Formålet med planen

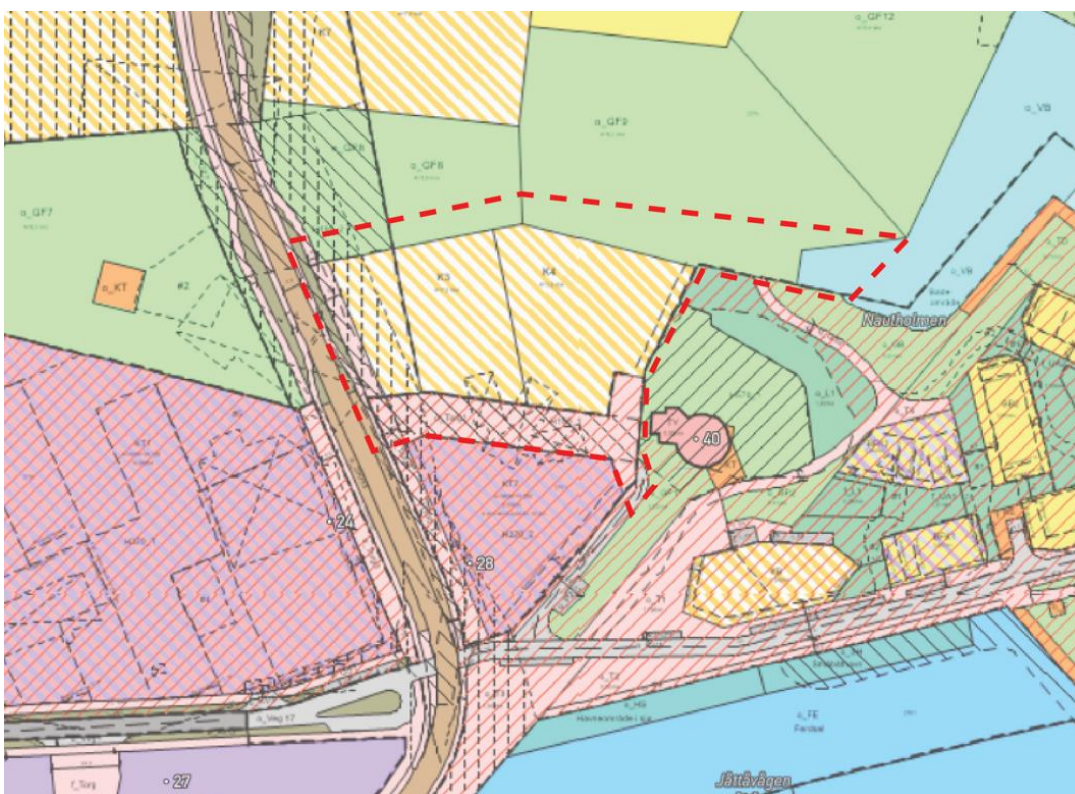
Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for et kommunalt bade- og svømmeanlegg i Hinna kommunedel.

Bakgrunnen for planen er et politisk vedtak i kommunestyret den 23.01.23, hvor det ble fattet vedtak om at «Stavanger kommune arbeider for å etablere et kommunalt bade- og svømmeanlegg i Jåttåvågen».

3. Planområdet og omgivelsene

Planavgrensning og lokalisering

Foreslått plangrense omfatter den aktuelle tomten, felt K3 og K4 i områdeplanen, inkludert noe areal rundt i tilfelle det blir behov for justeringer/tilpasninger. I tillegg er det tatt med areal ut til sjøen for å ha mulighet til å tilrettelegge for kontakt til vannet og for å tilpasse grensen mellom vann og land i bukta etter ønske fra kommunen. Det er ikke planlagt tiltak på Nautholmen som er regulert til bevaring. Foreslått plangrense er på 11,2 dekar.



Figur 1 Forslag til plangrense.

Følgende eiendommer blir berørt av foreslått plangrense:

Gnr./bnr.	Eier
17 / 1462	Hinna Park Utvikling AS
16 / 499	Hinna Park Utvikling AS

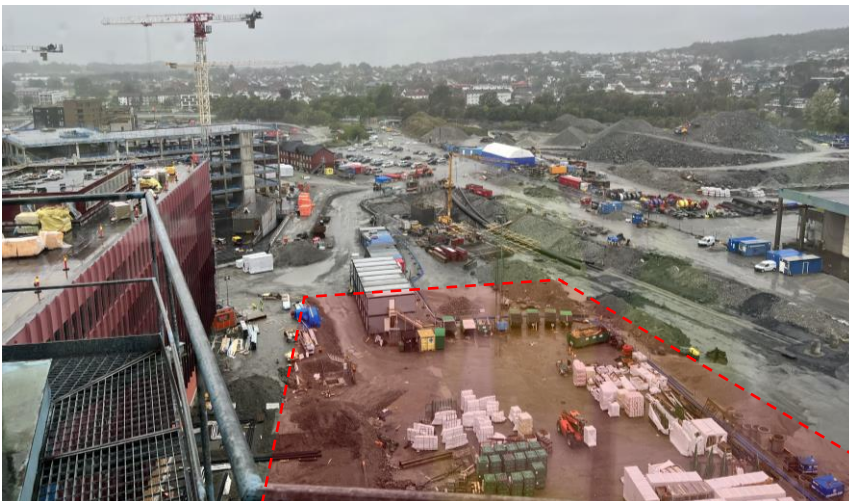
Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i Jättåvågen i Hinna kommunedel, ca. 5,5 km sør for Stavanger sentrum. Området er under stor transformasjon, fra et tidligere industriområde rettet mot offshore-næringen, til et urbant område med kombinerte formål og store friområder. I dag er den sørlige delen av Jättåvågen bygget ut, mens den nordlige delen nå står for tur.

Selve tomten har bestått av asfalterte flater, og deler av et mindre næringsbygg. I dag er hele tomten et anleggsområde. Tomten grenser til Skråtårnet i øst, som er et kjent landemerke i området, og et symbol på offshore aktiviteten som preget området på 70-90-tallet. Skråtårnet er regulert til bevaring i gjeldende områdeplan. Jåttåvågen er et relativt flatt område som ble til ved utfylling i sjø på 70-tallet.



Figur 2 Flyfoto av området, tomten er merket med røde linjer



Figur 3 Deler av tomten i dag, sett fra skråtårnet.

4. Plansituasjon og føringer

Forholdet til regionalplanen

I regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke er Jåttåvågen omtalt som et regionalt næringsområde definert i kategori 1, høy urbaniseringsgrad. Jåttåvågen vurderes å havne i kategorien «byutviklingsområder», som gis retningslinjer om en utnyttelse på 70-200 %-BRA i regionalplanen.

Forholdet til kommuneplanen

I Stavanger kommuneplan sin arealdel er tomten satt av til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Jåttåvågen ligger innenfor gjennomføringsområde GF-05, og det gis retningslinje om en utnyttelsesgrad på 150-300 %-BRA for bebyggelse uten bolig.



Figur 4 Utsnitt fra Stavanger kommuneplans arealdel (vedtatt 19.06.23).

Forholdet til gjeldende områdeplan

Planområdet ligger innenfor områderegeringsplan 2376 Jåttåvågen 2, som ble vedtatt i 2012. Det har vært flere reguleringsendringer av områdeplanen i ettertid. En større endring ble vedtatt i 2019.

Tomten omfatter felt K3 og K4 i områdeplanen, som er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål i plankartet. Formålsgrensene gjelder som byggegrense mot samferdselsformål. Mot friområdene skal det legges inn overgangssone mellom privat og offentlig område. Bebyggelsen skal trappes ned mot offentlige friområder. Mot øst er byggegrensen trukket inn 3-4 m fra formålsgrensen. Hensikten er å sikre en gangforbindelse mellom torget i sør og parken i nord. I vest er det regulert midlertidig rigg- og anleggsområde for bussveien, med en bredde på 12 m inn på felt K3.

I bestemmelsene er det sikret at det kan etableres bolig, forretning, tjenesteyting, idrett, kultur, kontor, hotell eller bevertning, innenfor de to feltene. Felt K3 og K4 tillates med en maks utnyttelse på henholdsvis 250 og 225 %-BRA. Gulvet i 1. etasje skal etableres på min. kote + 3,0, og det tillates maks byggehøyde på 26 m over gjennomsnittlig terreng. For alle bygg som vender mot torg skal 1. etasje utformes med høyere etasjehøyde, dvs. 5 m. For bebyggelse som etableres med 5 m høy 1. etasje tillates bebyggelsen 1 m høyere, for felt K3-4 vil det si at maks byggehøyde blir 27 m.



Figur 5 Utklipp fra gjeldende reguleringsplaner. Tomten omfatter felt K3 og K4 i områdeplan 2376 Jåttåvågen 2.

5. Kort presentasjon av prosjektet/planidéen

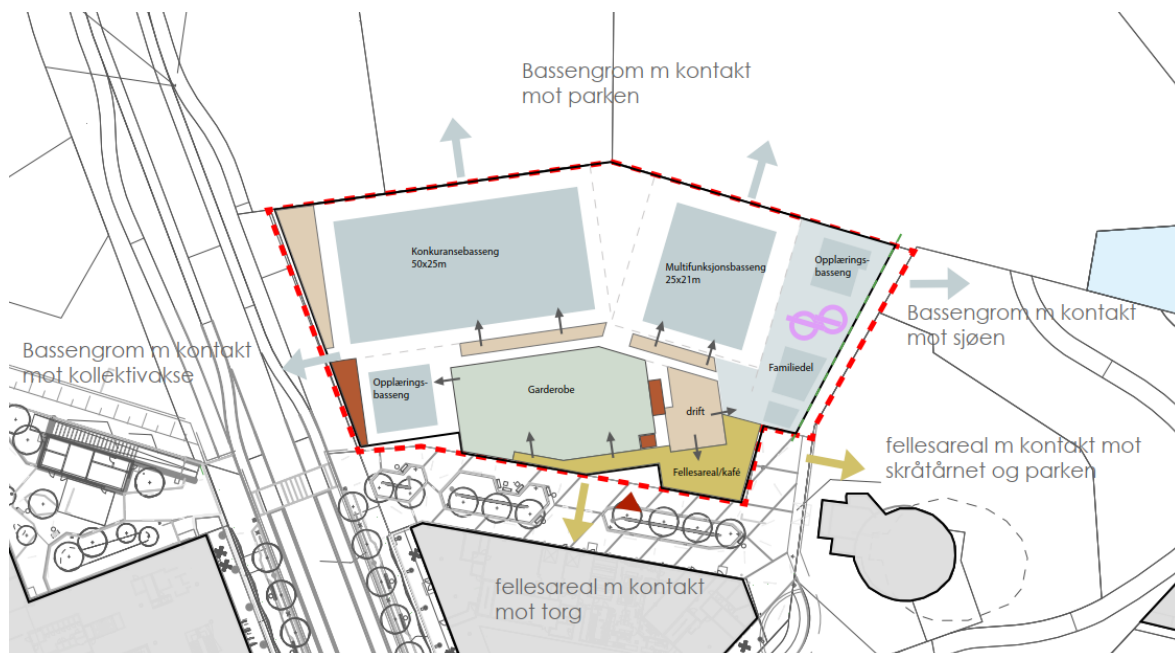
Beskrivelse om

Planområdet ønskes etablert med et innendørs kommunalt bade- og svømmeanlegg med tilhørende funksjoner.

Det er ønskelig å etablere et badeanlegg med ulike bassengtyper. I tillegg kommer garderobes, foaje og tilhørende støttefunksjoner. Det vil også vurderes kiosk i forbindelse med publikumsarealene.

Tomten er på ca. 6,2 dekar. Bygget vil trolig oppta hele tomten/arealet regulert til kombinert bebyggelse, felt K3 og K4 i områdeplanen.

I planprosessen vil bygg og innhold detaljeres nærmere. Endelig detaljregulering kan dermed avvike fra foreløpig skisseforslag under.

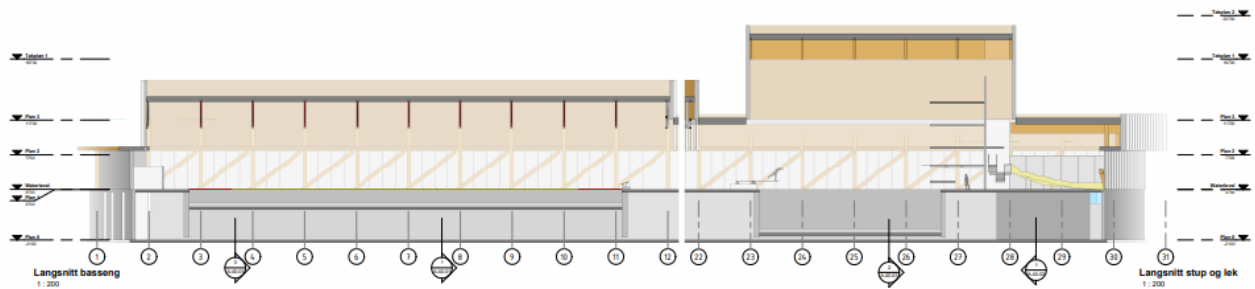


Figur 6 Foreløpig skisseforslag (HLM arkitektur AS).

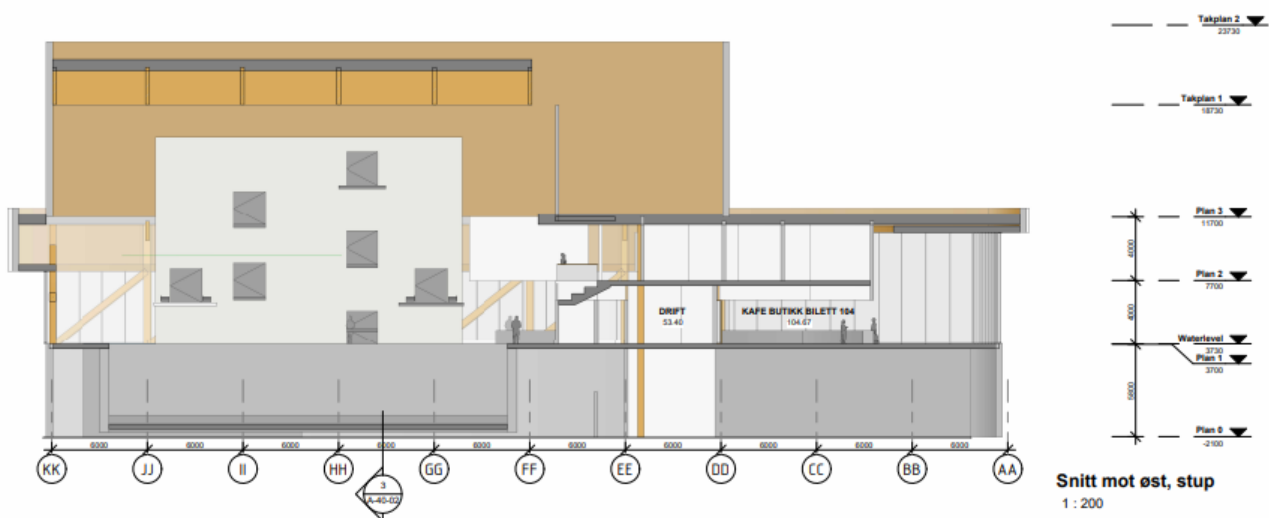
Utbyggingsvolum og byggehøyder

Svømmeanlegget planlegges med en byggehøyde på ca. 21 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygget er planlagt på tre etasjer, hvor en etasje er under bakken. Foreløpig skisseforslag viser en utnyttelse på ca. 8900 m²-BRA for de to etasjene over bakkeplan, uten tillegg for tenkte plan. Dette gir en tomteutnyttelse på ca. 145 %-BRA. Med tillegg for tenkte plan blir utnyttelsen ca. 14 800 m²-BRA og ca. 240%-BRA.

Gjennom planprosessen og detaljeringen vil det være fokus på å tilpasse bygget til omkringliggende bygg og friområder.



Figur 7 Snitt gjennom bygget, sett mot nord.



Figur 8 Snitt gjennom bygget, sett mot øst.

6. Virkninger på omgivelsene

Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet er en byggeplass i dag som tidligere har bestått av asfalterte flater, med veg, parkering, utendørs lagring og deler av et næringsbygg. Det vurderes som positivt at planområdet og omkringliggende områder skal gjennom en transformasjon, fra tidligere næringsområde, til et urbant område bestående av kombinerte formål og store grøntarealer.

Tomten planlegges utviklet med et kommunalt bade- og svømmeanlegg. Bygget vil i hovedsak være i tråd med føringer i gjeldende områdeplan, men endelig løsning jobbes frem gjennom planprosessen.

Bygget vil plasseres innenfor regulert formålsgrense og byggegrense. Områdeplanen sikrer gode mellomrom mellom byggene, med kvalitetsrike torg, byrom og en større sammenhengende grønnstruktur.

I og med at tomten ligger i et transformasjonsområde vil planlagt bebyggelse i liten grad medføre konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. Men utbyggingen vil gi fjernvirkning for eksisterende boligområder som har utsikt i retning Jättåvågen.

En ser for seg at anlegget blir en attraktiv reisedestinasjon både for Stavanger innbyggere, nabokommuner og på nasjonalt nivå. Dette vil generere trafikk til området. Området får god kollektivdekning når bussveien

ferdigstilles, og derfor er det potensial for at en stor del av de besøkende vil reise kollektivt. Parkeringsplasser for området er tilrettelagt i delfelt KT1 i tilstøtende detaljreguleringsplan 2791. Reisemiddelfordeling og trafikksituasjonen utredes nærmere i planprosessen.

7. Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Stavanger kommunes sjekklister for risiko og sårbarhet vil gjennomgås tidlig i planprosessen for å kartlegge potensielle risikoforhold ved tomten. Det skal også utarbeides ROS-analyse etter DSBs mal som oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder, samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger i forbindelse med planarbeidet.

Planområdet ligger lavt, kote +1-2, og med kort avstand til sjøen kan det være fare for flom. Iht. NVEs kartbaserte veileder kan planområdet bli utsatt for oversvømmelse ved stormflo i år 2090. Planområdet ligger ikke innenfor flomfarezone i kommuneplanens arealdel og ligger heller ikke innenfor aktsomhetsområde for flom iht. temakart fra NVE. I gjeldende områdeplan er det krav om å etablere gulv i 1. etasje på min. kote +3. Fare for flom vil vurderes nærmere i planprosessen.

Planområdet og Jåttåvågen består av fyllmasser og ligger under marin grense. I NGUs løsmassekart er Jåttåvågen registrert med svært stor mulighet for marin leire. Forhold knyttet til ustabil grunn må vurderes gjennom planarbeidet.

Planområdet og området rundt er ikke berørt av aktsomhetsområder for skred iht. temakart fra NVE. Det er ikke kjennskap til virksomheter med spesiell fare for brann og eksplosjon i eller ved planområdet. Vestlig del av planområdet berøres av gul støvsone for den planlagt bussveien.

8. Konsekvensutredning

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredning (KU) skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for KU. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet.

Det vurderes at planlagt tiltak ikke faller inn under § 6 og vedlegg I eller § 7 i KU-forskriften. Planlagt tiltak vurderes å falle inn under vedlegg II pkt. 11j) *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål*. KU-forskriftens § 8 stiller krav om at dersom reguleringsplanen inneholder tiltak i vedlegg II skal planen konsekvensutredes dersom planen og tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Det vurderes at planlagt tiltak ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. I tillegg er det utarbeidet konsekvensutredning for gjeldende områdeplan, og planlagt tiltak vurderes i hovedsak å være i tråd med føringene i områdeplanen.

9. Planprosessen og samarbeid/medvirkning

Er det vesentlige interesser som berøres av planinitiativet?

Planlagt tiltak vil være av spesiell interesse for fylkeskommunen siden tomten grenser til bussveien i vest. Kulturminneavdelingen i kommunen og fylkeskommunen kan også være spesielt interessert på grunn av nærheten til Skråtårnet og Nautholmen i øst. Det vil også være nødvendig med dialog med tilgrensende prosjekter for å få til en god og helhetlig plan for området.

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

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avis og brev til berørte parter.
- Kunngjøring på kommunens nettside.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.

Før planoppstart har det vært avholdt brukermøte/workshop. Det planlegges nytt brukermøte etter at skisseprosjektet er bearbeidet videre.

VEDLEGG

1. Stedsanalyse