

Stavanger, 09.03.2021

Innspill til reguleringsplan for området rundt Jærterminalen, Ree – plan 212

Prosjektil Areal AS er engasjert av Jærveien 154 AS v/Arle Ovin Grødeland, for å gi innspill til pågående endring av plan 212 for området rundt Jærterminalen. Jærveien 154 AS er grunneier for gnr/bnr. 3/197.

Bakgrunn

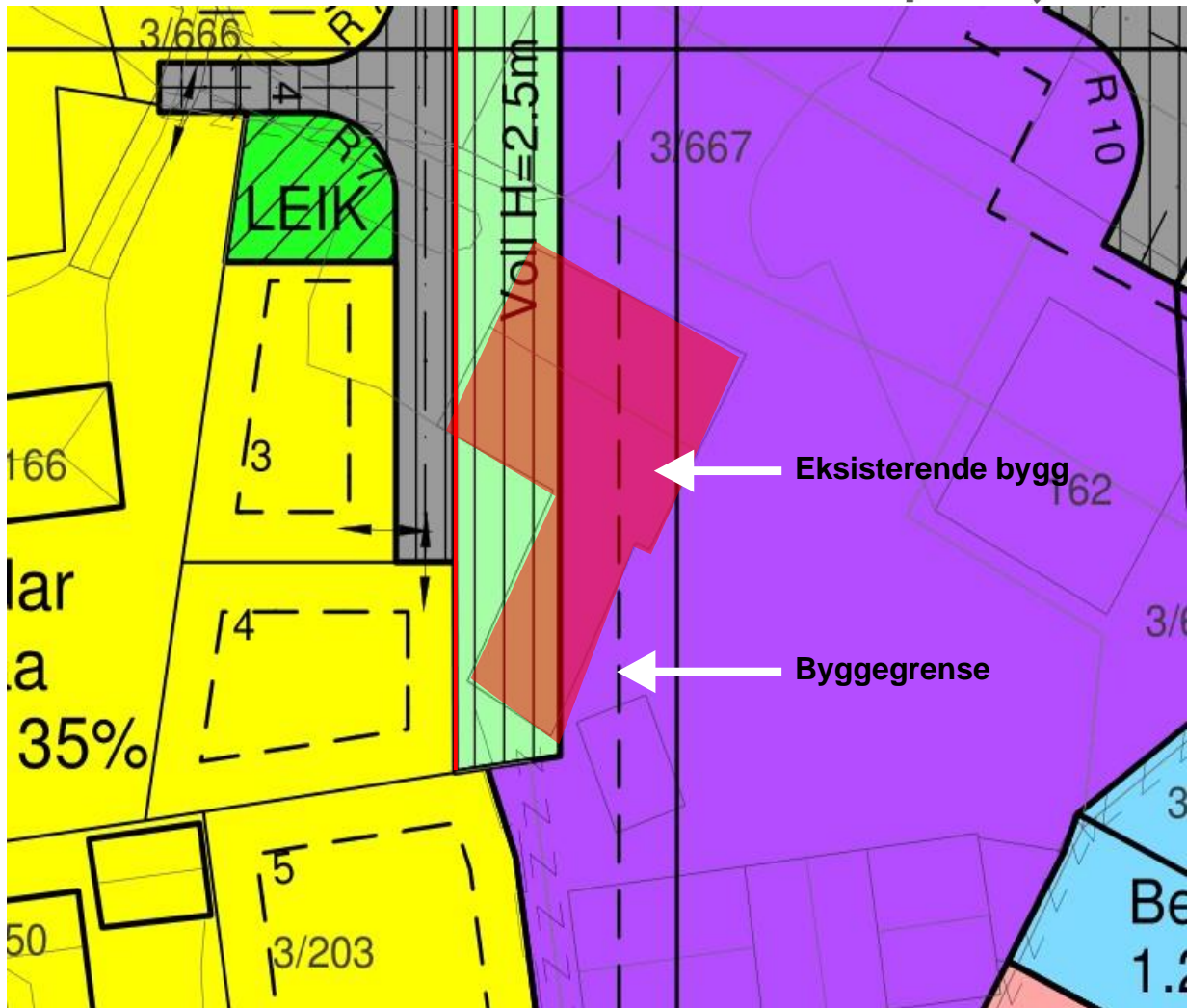
Plan 212 er for tiden under revisjon først og fremst for å endre atkomstløsning boliger i Ramshaugvegen og til industriområdet. Slik planen foreligger, forutsetter den at mye av eksisterende bygningsmasse i området fjernes for å kunne realisere intern atkomstveg, vist som veg A i planen, og støyvoll, vist som F i planen. I dag legges det opp til å bevare de fleste bygningene i området. Dette medfører at både atkomst og støyskjerming ikke lar seg løse iht. plan.

Nå som planen revideres for å sikres en realiserbar atkomst, ønsker Jærveien 154 AS at det samtidig legges vekt på å løse støyskjerming i planen på en fornuftig måte som kan ivareta hensynet til naboer, samtidig som det legges til rette for en praktisk utnyttelse av næringsarealene i tråd med deres ønsker for videre utvikling.

Jærveien 154 AS ønsker derfor å rette søkelys på området som grenser til boligfelt i vest, der det i gjeldende plan er regulert inn en støyvoll med 9 meters bredde. Byggegrense på tilliggende næringseiendom, er regulert 5 meter fra vollen.

I praksis gir dette mange utfordringer for Jærveien 154 AS. Eksisterende bygg i området ligger i strid med byggegrensene. Dersom den påbegynte rehabiliteringen av eksisterende bygning fullføres, vil ikke sørlig del av støyskjerming mot naboer kunne etableres i tråd med gjeldende plan. Dersom bygget rives, oppnår Jærveien 154 AS dårlig utnyttelse av sin eiendom, da mye areal går bort til voll og areal utenfor byggegrense. Vollen som er regulert inn i gjeldende plan, utgjør også en arealmessig utfordring med tanke på at Jærveien 154 AS har behov for lagring av maskiner på sin eiendom, helst overbygget og skjermet fra naboer.

Nordlig del av vollen er i dag opparbeidet.



Figur 1 - Eksisterende bygg vist i rødt. Eiendomsgrense mot boligfelt vises også i rødt.

Blir et nytt bygg satt opp iht. gjeldende reguleringsplan, kan området mellom voll F og byggegrense 14 m, brukes som industriområde, lagerplass m.m. Dette kan skape både visuell støy og støy mot boliger fig.1A.



Figur 1A. Bygg plasseres i henhold til byggegrense på 14 meter. Det gir rom for aktivitet bak bygget.

Blir et nytt bygg satt opp i flukt med byggegrensen på 6 m, kan jordvoll F etableres inntil bygget. Dette utelukker aktivitet på baksiden av bygg mot boliger. Bygget i seg selv, vil være med å dempe støy fra industriområdet. Det anses dermed som en gunstigere løsning, både for industriområdet, og ikke minst for beboerne bak, se figur 1B.



Figur 1B

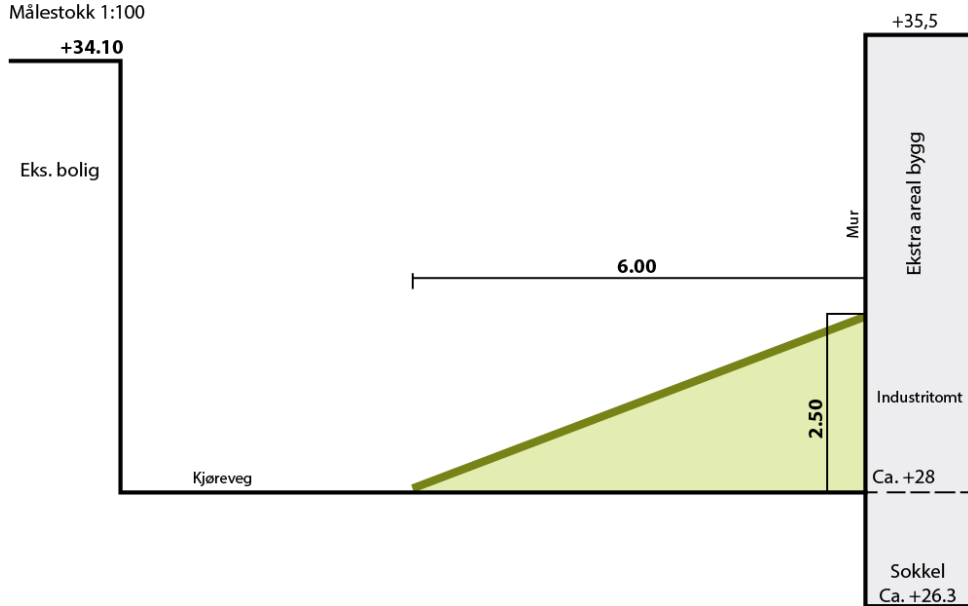
Forslag

For å ivareta behov og ønsker til grunneier og naboer, foreslås løsning skissert i figur 2 og 3. Vollen reduseres i bredden. fig.2

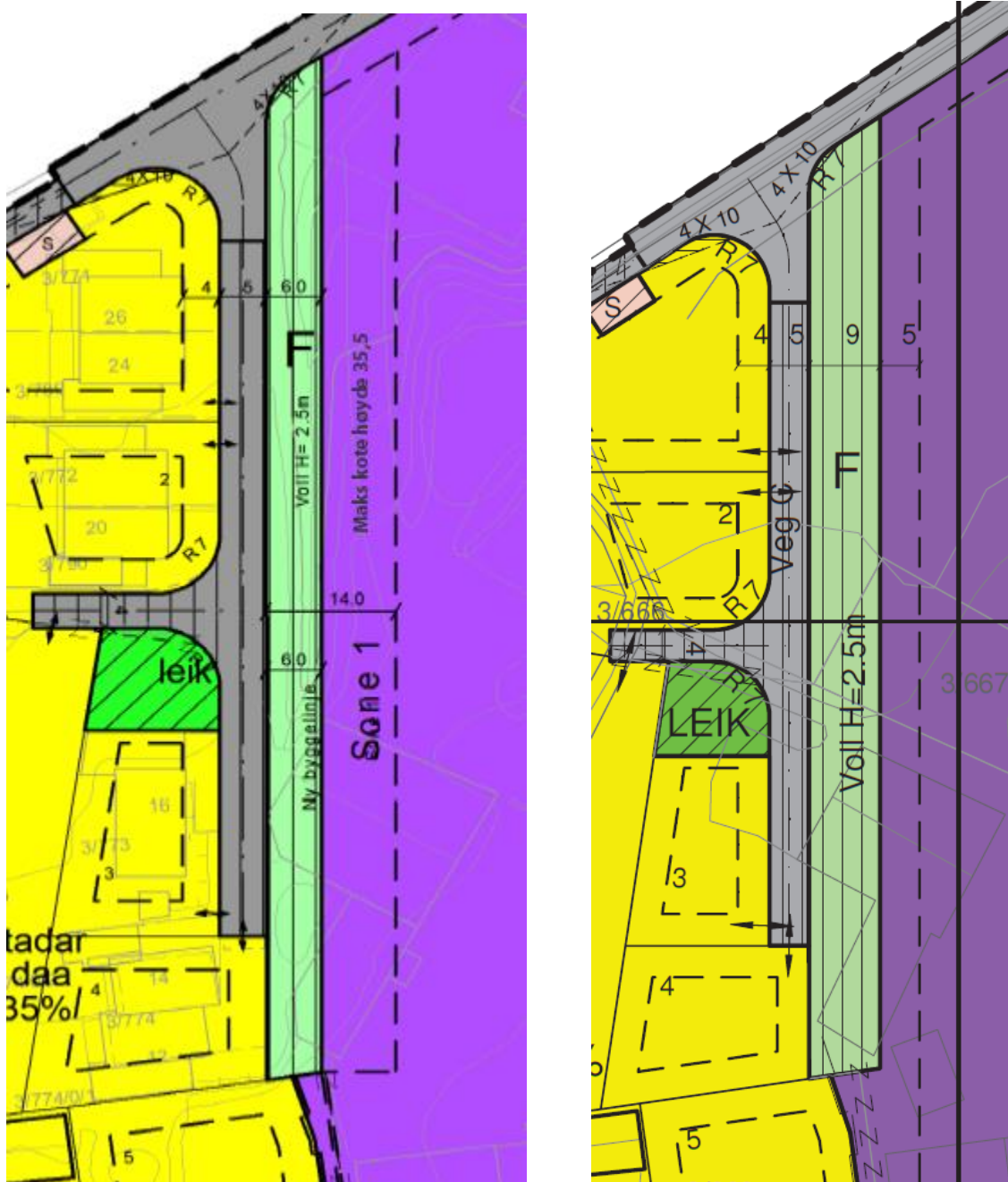
Det foreslås å regulere et 6 meter bredt belte med voll inn mot bygg. Byggegrense mot vest legges 6 meter fra eiendomsgrensen som vist i fig. 2 snitt A.



Tversnitt A
Målestokk 1:100



Figur 2 - Illustrasjon av prinsipløsningen for opparbeidelse av voll.



Figur 3 - Forslag til løsning i plankart til venstre. Bygg som plasseres inntil voll, skal ikke overstige kote 35,5
Gjeldende plan er vist til høyre.

I bestemmelsene foreslås det følgende endringer:

§ 4 Byggeområde – industri

- Bestemmelsen *Det kan gis tillatelse til industri/lager og kontor* foreslås endret til *Det kan gis tillatelse til industri/lager/kontor og handel av plasskrevende varer.*
- Vestsiden av bygget langs voll F, skal ikke brukes til lagerplass for maskiner eller utstyr.
- For bygg plassert i sone 1, tillates det ikke vinduer mot vest.
- Maks. byggehøyde for bygg i sone 1 er kote +35,5.
- Det tillates ikke ventilasjonsutblåsning i fasade mot vest i sone 1.

§ 9 Rekkefølgekrav

- Nytt bygg skal ikke tas i bruk før voll F er etablert og beplantet.

Konklusjon

Den foreslåtte endringen vil kunne få flere positive konsekvenser:

- Det legges til rette for bedre utnyttelse og organisering på den aktuelle eiendommen ved at byggegrense mot vest flyttes slik at avstand til eiendomsgrensen her blir 6 meter. Byggegrensen på 14 meter forutsettes beholdt. Bygg som ligger i formål industri som ligger mellom byggegrensen på 6 og 14 meter, sone 1, skal ikke være høyere enn kote 35,5 for å imøtekomme naboene i vest, og redusere ev. ulemper industriområdet måtte ha for dem.
- Grunneiers behov og ønsker for eiendommen muliggjøres.
- Det oppnås større forutsigbarhet for videreutvikling av industrieiendommen.
- Boligbebyggelse mot vest blir mer skjermet for støy og innsyn siden det ikke blir mulig å bruke industriområde (5 m) mellom voll F og byggelinje 14 meter
- Endringen sikrer at nytt bygg ikke tas i bruk før støyvoll F er på plass.

Med den foreslåtte løsningen vil det legges til rette for en utvikling der eksisterende bygningsmasse kan bevares, samtidig som videre utvikling av området kan skje iht. plan. Intensjonene som ligger i dagens plan, både når det gjelder å sikre atkomst og skjerming fra støy og visuell støy, sikres videreført i vårt forslag. Vi ber derfor om at innspillet hensyntas i det videre arbeidet med revisjon av plan 212.

Stavanger, 28.04.2021

Innspill til reguleringsplan for området rundt Jærterminalen, Ree – plan 212

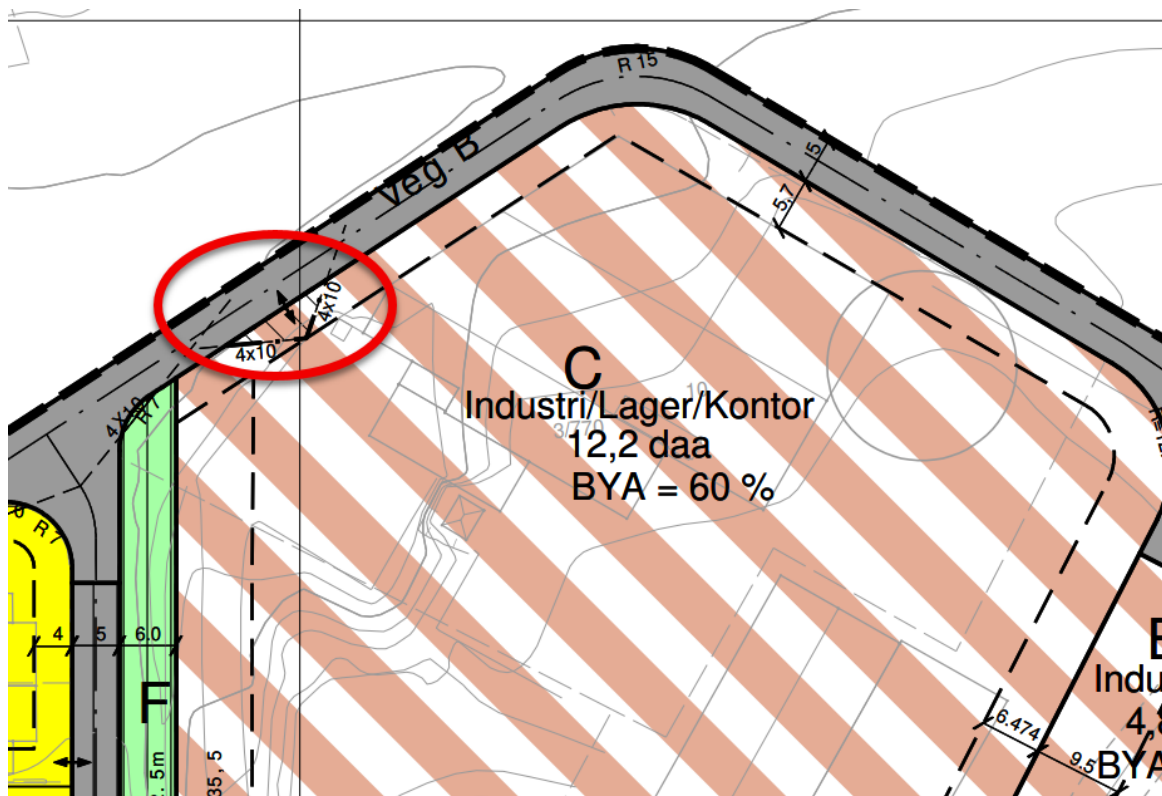
Prosjektil Areal AS er engasjert av Jærveien 160 AS v/Tommy Svendsen, for å gi innspill til pågående endring av plan 212 for området rundt Jærterminalen. Jærveien 160 AS er grunneier for gnr/bnr. 3/770.

Bakgrunn

Plan 212 er for tiden under revisjon først og fremst for å endre atkomstløsning boliger i Ramshaugvegen og til industriområdet.

Planen muliggjør å sette opp bygg hvor Jærvegen 160 AS i dag har adkomst til 2.etasje. I praksis gir dette utfordringer for Jærveien 160 AS. For å utnytte den delen av eiendommen som ligger på nivå med 2. etasje, foreslås det å legge til rette for adkomst fra Ramshaugvegen som vist i figur 1. under.

Nå som planen revideres, ønsker Jærveien 160 AS at det legges vekt på å løse adkomst i planen på en fornuftig måte. Det foreslås at ny intern adkomstveg legges langs bygget på nordsiden.



Figur 1: Forslag til ny adkomst fra veg B vist i planforslag

Forslag

Det foreslås å regulere avkjørsel med adkomst fra Ramshaugvegen.

Konklusjon

Avkjørsel til Jærveien 160 flyttes til baksiden av bygget for å kunne utnytte eiendommen fullt ut.

Vi ber om at innspillet hensyntas i det videre arbeidet med revisjon av plan 212.