

Stavanger, 11.09.2020

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

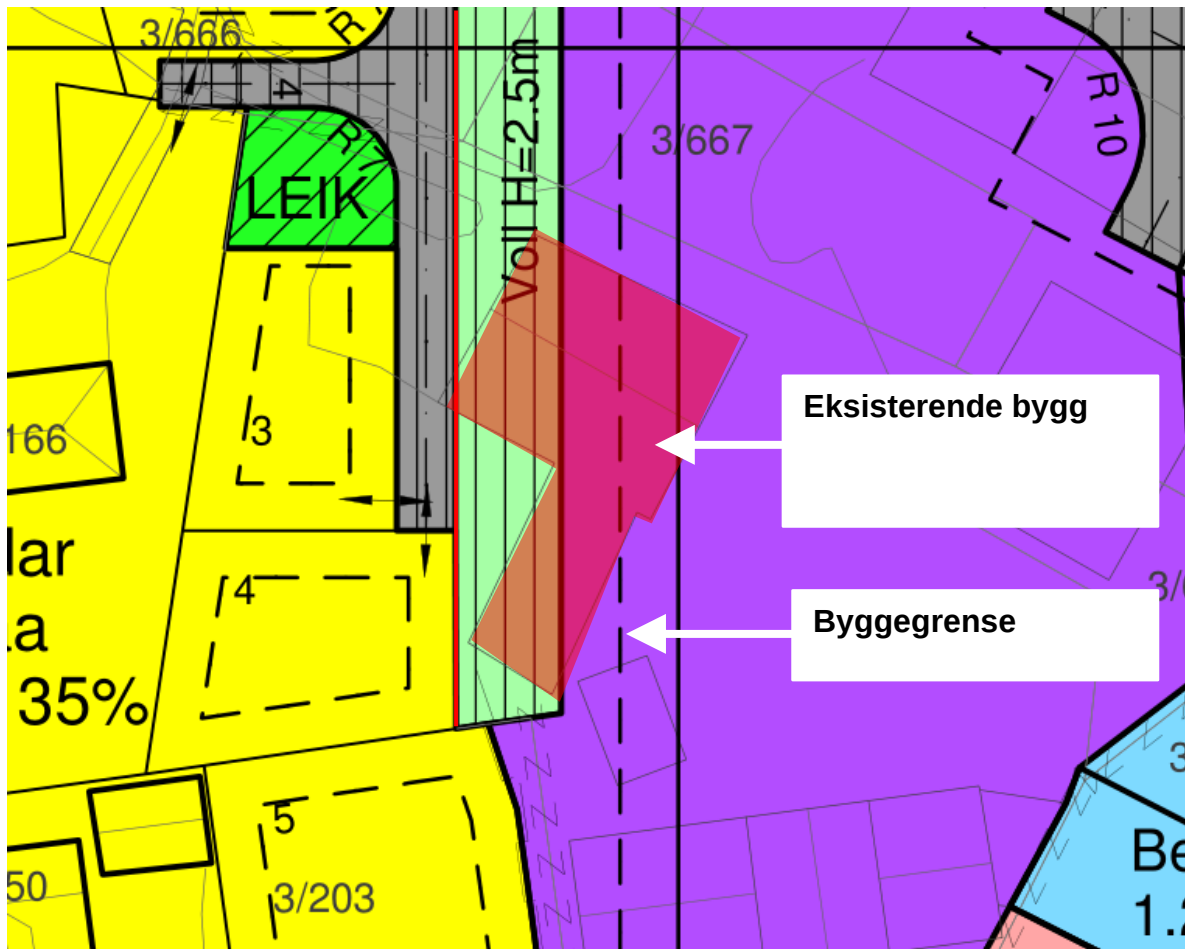
Plan 212 er for tiden under revisjon først og fremst for å endre atkomstløsning til industriområdet. Slik planen foreligger, forutsetter den at mye av eksisterende bygningsmasse i området fjernes for å kunne realisere intern atkomstveg, vist som veg A i planen, og støyvoll, vist som F i planen. I dag 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 tiliggende 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 må 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.

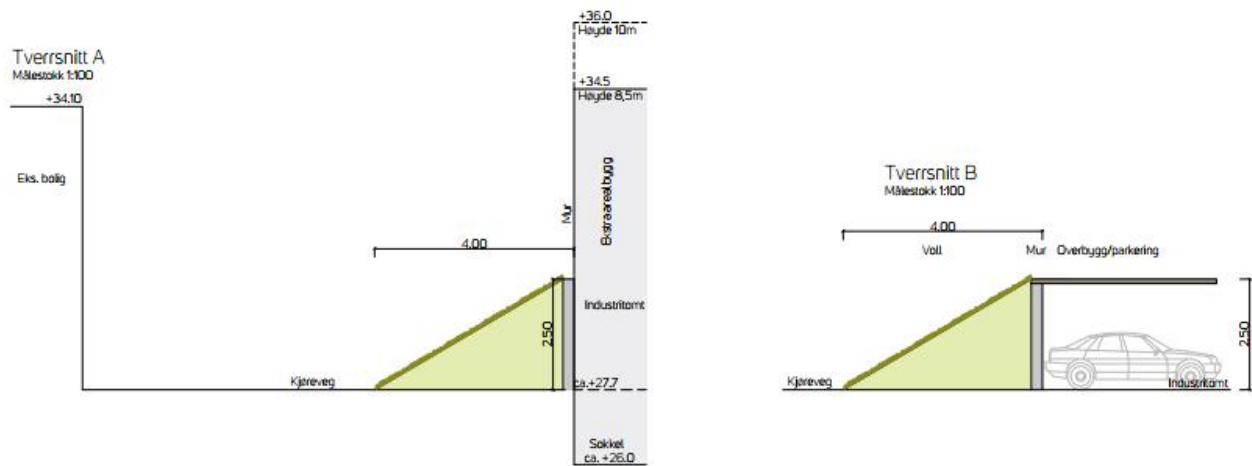
Videre ønsker Jærveien 154 AS å endre ordlyden i § 5 slik at det ikke stilles krav om fysisk skille mellom bensinstasjon og areal regulert til industri. Ved bruk av fysisk skille, vil snumuligheter for tankbiler bli utfordrende.

Forslag

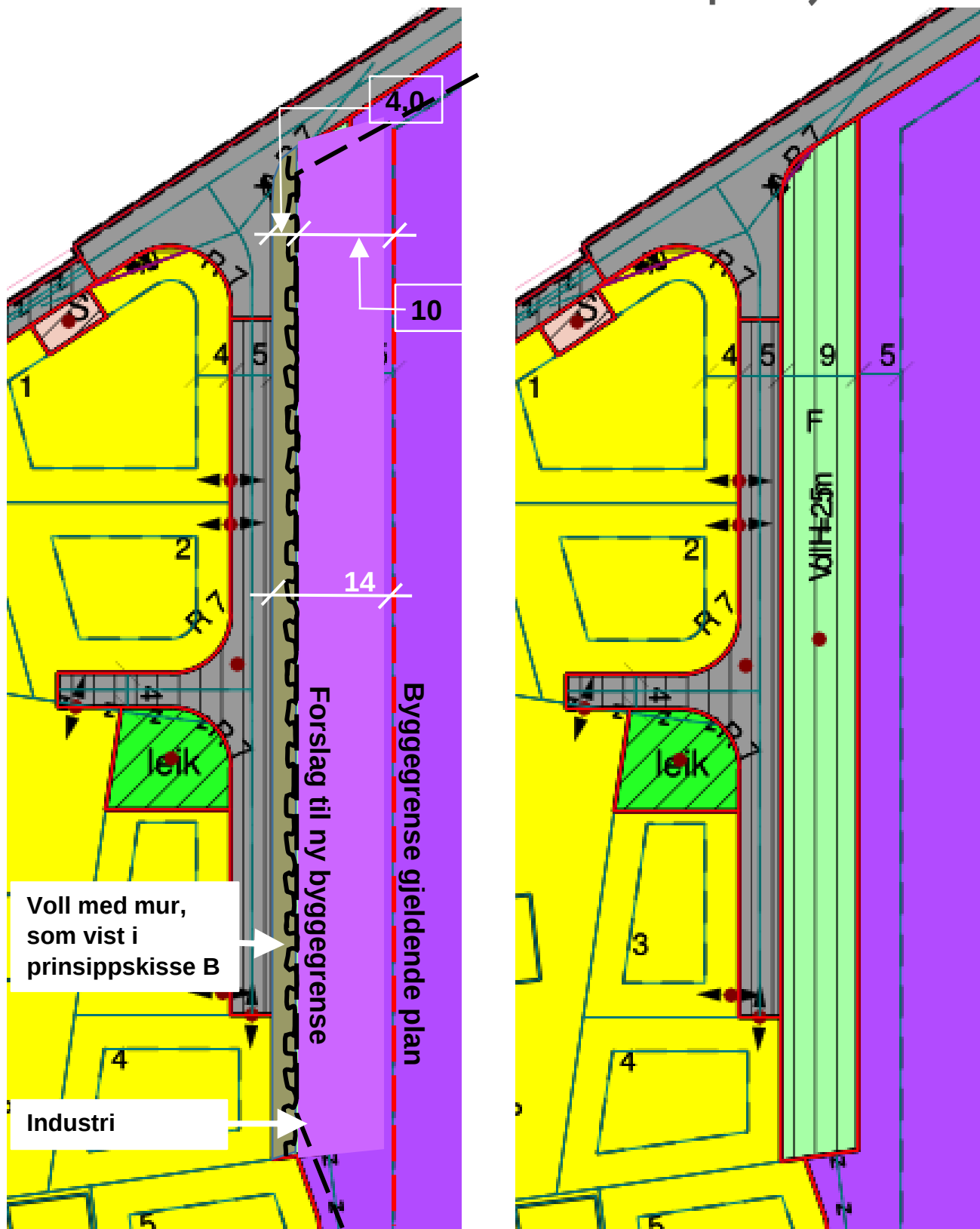
For å ivareta behov og ønsker til grunneier og naboer, foreslås løsning skissert i figur 2 og 3.

Vollen reduseres i bredden som vist i tverrsnitt B i figur 2.

Det foreslås å regulere et 4 meter bredt belte med voll inn mot bygg kombinert med støyskjerm/mur. Skjermen mot næringseiendommen benyttes til å etablere overbygg hvor maskiner og kjøretøy kan oppbevares. Byggegrense mot vest legges 4 meter fra eiendomsgrensen som vist i fig. 2 snitt A.



Figur 2 - Illustrasjon av prinsipløsningen for opparbeidelse av voll og overbygging.



Figur 3 - Forslag til løsning i plankart til venstre. Gjeldende plan er vist til høyre.

I bestemmelsene foreslås det følgende endringer:

§ 4 Byggeområde - industri

- Garasje/carport tillates bygd inntil støyskjerm/-voll. Overbygg etablert i flukt med øvre del av vollen, som vist i prinsippskisse B, tillates oppført med inntil 20 meters dybde. Overbygg skal sikres mot fallulykke med gjerde eller lignende. Gjerdet skal etableres i tilknytning til voll for å hindre ferdsel på ev. overbygg. Gjerdet skal etableres samtidig med vollen.

§ 5 Byggeområde – bensinstasjon

Bestemmelse endres fra:

- *Det tillates ikke biltrafikk fra industriområdet over bensinstasjonstomten.
Det skal oppføres et fysisk skille mellom bensinstasjon og areal regulert til industri.*

til:

- Gjennomkjøring fra industriområde over gnr. 3 bnr. 204 til Jærvegen tillates ikke.

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 4 meter. I dag ligger byggegrensen 14 meter fra denne eiendomsgrensen.
- Grunneiers behov og ønsker for eiendommen muliggjøres.
- Det oppnås større forutsigbarhet for videreutvikling av industrieiendommen.
- Boligbebyggelse mot vest blir i lik grad som i gjeldende plan skjermet for støy og innsyn.
- Ved å fjerne krav om fysisk skille mellom bensinstasjonen og industri, opprettholder man manøvreringsmuligheter for tankbiler inne på plassen, og ivaretar i større grad trafiksikkerhet.

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.