

Saksfremlegg

REFERANSE
LAND-09/1323-7

ARKIVNR.
PLN 1765E

JOURNALNR.
62298/09

DATO
15.02.2010

Saken behandles i følgende utvalg:

Sak nr.: Møtedato: Votering:

Kommunalstyret for byutvikling

/

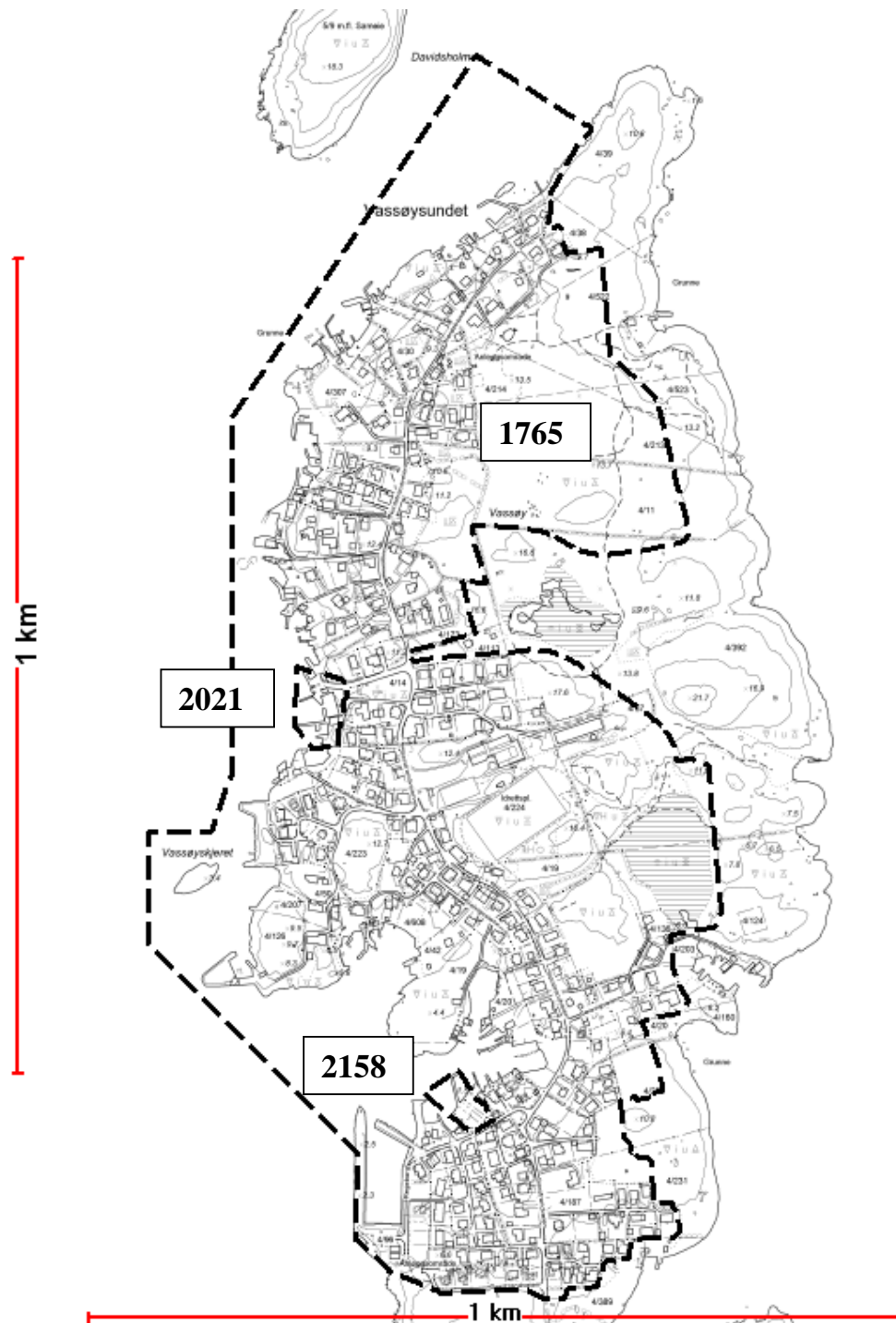
PLAN 1765E VASSØY – REGULERINGSENDRING/OPPHEVING STORHAUG BYDEL

Forslag til vedtak:

Forslag til endringer av bestemmelsene til 1765 og 2158 datert Kultur og byutvikling 15.02.2010, samt forslag om oppheving av den delen av plan 1765 som omfatter offentlig småbåthavn, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i hht. pbl. § 12-10.

Vassøy Beboerforening har samlet inn kommentarer fra ulike interesse grupper på Vassøy og lagt inn disse i dokumentet, kommentarer fra Bro-komitè og Flerbrukshall komitè er også tatt med i dokumentet.

Oversiktskart gjeldende planer. Vassøy – Storhaug bydel



PLAN 1765E, 2158E VASSØY – REGULERINGSENDRING/-OPPHEVING STORHAUG BYDEL

1. Hva saken gjelder

Kultur og byutvikling legger med dette fram forslag til reviderte rekkefølgebestemmelser for plan 1765 og 2158 på Vassøy. Samtidig foreslås at den delen av plan 1765 som viser offentlig småbåthavn, oppheves i samsvar med plan 120K Kommunedelplan for småbåthavner. Saken legges med dette fram for kommunalstyret for vurdering av om saken skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn for saken

Kommunalstyret fattet den 23.10.08 i sak 297/08 følgende vedtak
Kommunalstyret for byutvikling nedlegger midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på Vassøy, dvs. innenfor plan 1765, 2021 og 2158.

Forbudet gjelder alle tiltak som fører til økt belastning på ferge, veisystem og øvrig infrastruktur.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §33.

Klager på dette vedtaket ble vurdert i sak 44/09 den 12.02.2009. Med vedtak den 28.09.2009 stadfestet fylkesmannen kommunens vedtak og tok ikke klagen til følge. I ettertid er ytterligere en klage vurdert av kommunalstyret i sak 340/09 den 26.11.09.

På grunn av andre arbeidsoppgaver, har det dessverre tatt tid å få fram dette forslaget.

2. Gjeldende planer

Hovedplanen for Vassøy, plan 1765 ble vedtatt den 26.03.01. Bestemmelsene til denne planen ligger som vedlegg 1 til saken. Rekkefølgebestemmelsene i pkt. 8, som styrer vilkårene for utbygging, er nokså kompliserte og til dels ikke i samsvar med slik man ville ha utarbeidet disse i dag.

I tillegg til hovedplanen for Vassøy gjelder også plan 2021 Reguleringsplan for Vassøy og plan 2158 Reguleringsplan for gnr 4, bnr 121, 635, 638 og 639. I plan 2021 er det fastsatt at bestemmelsene for plan 1765 også skal gjelde for denne planen. Slik bestemmelse er ikke gitt til plan 2158.

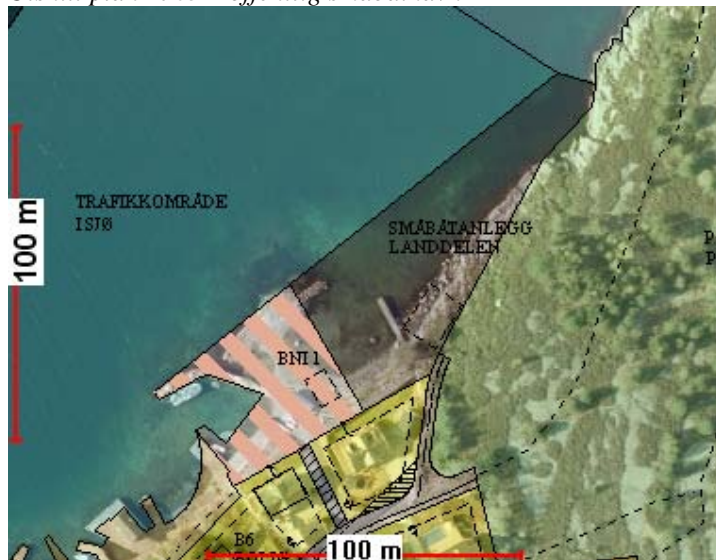
Plan 2021 omfatter kun areal for kai og brygge-/naust, mens plan 2158 omfatter 3 boligtomter.

I tillegg vil vi gjøre oppmerksom på følgende generelle krav til utbygging som er fastsatt i kommuneplanen:

Pkt 2. Utbygging kan ikke skje før infrastruktur er tilstrekkelig etablert. Det gjelder atkomst, herunder tilknytning til gang- og sykkelvegnet, vann, avløp, energiforsyning, skole, annen offentlig service og tilfredstillende friområder.

I Kommunedelplan for småbåthavner i Stavanger er det vedtatt en endring av den delen av plan 1765 som omhandler den offentlige småbåthavnen helt nord på øya. Kommunedelplanen setter med dette denne delen av reguleringsplanen til side.

Utsnitt plan 1765 – offentlig småbåthavn



Kommunedelplan for småbåthavner lagt oppå plan 1765



3. Varsel om planoppstart

Varsel om oppstart av revisjonsarbeidet ble sendt til berørte og annonsert samtidig med melding om vedtak om nedlegging av dele- og byggeforbud, den 05.12.08.

Innkommne merknader til selve revisjonen gjelder i stor grad rekkefølgekravene der flere mener de bør unntas fra slike. Dette var også tema for de klagene som kom på vedtaket om dele- og byggeforbudet. Disse merknadene er gjengitt og kommentert i vedlegg 3.

Beboerforeningen mener det må sikres at utbyggingen på Vassøy skjer langsomt og over tid. De påpeker også at dagens fergekapasitet ikke tåler videre utbygging og mangler vedr. veisystemet, spesielt mht. myke trafikkkanter.

Kommentar: Disse avveiningene er hovedtema i saken

Derfor bør nye og gamle veier opprustes med G/S og tilstrekkelig avløps system på plass fortrest mulig slik at vi får en jevn utbygging over tid. Vi stiller oss undrende til at kommunen ikke ser at da unngår man de kjente problemene som man har erfart tidligere i Kvernevik, Tjensvoll og Tasta.

I reguleringsbestemmelse § 11.3 står det: "For tiltak som gjelder opprustning av eksisterende veinett kan det gjøres unntak for rekkefølgekrav ved å avtale kostnadsbidrag gjennom utbyggningsavtale".

Annet

Eier av gnr.4/bnr.96 ønsker at det skal tillates 200-250 m² bygg i forbindelse med deres felles båthavn med plass til 60 båter. De mener det er urimelig at planen kun åpner for 80 m². De har behov for mer plass for å holde området ryddig og pent.

Kommentar: For å oppmuntre til at disse havnene gir plass til flest mulig båter, finner vi å ville endre bestemmelsene slik at maksimal utbygging i forbindelse med disse havnene blir fastsatt til 80 m², alternativt 5 m² pr.båtplass men maksimalt 200 m². Dette innebærer at havner med få plasser fortsatt har en maksimumsgrense på 80 m², mens havn med mange plasser kan ha opp til 200 m² bygg.

Eier av gnr.4/bnr.50, brev datert 08.01.09, ønsker omregulering fra friområde til brygge/naust.

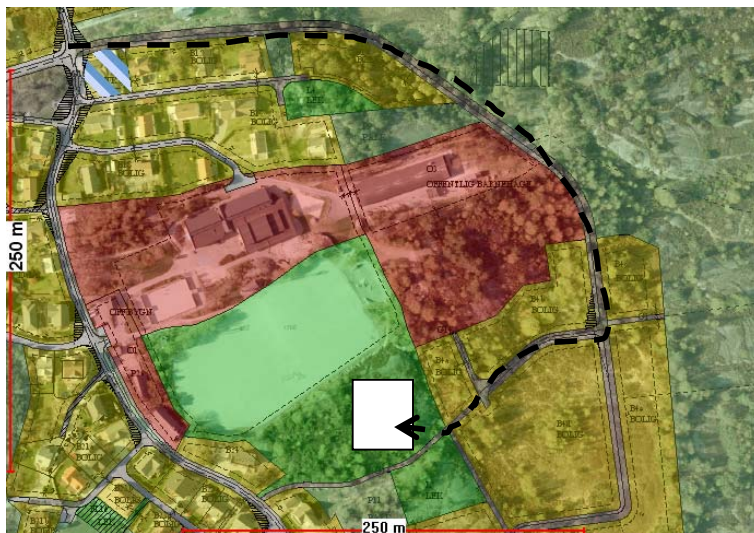
Kommentar: Et forslag om slik omdisponering er tidligere fremmet i form av et privat planforslag. Plan 2031. Forslaget ble avvist av kommunalstyret i sak 215/06 den 24.08.2006. Vi ser ingen grunner til å ta opp igjen dette forslaget.

Komiteen for flerbrukshall på Vassøy (div. e-poster februar 2009) ønsker endret plassering av mulig framtidig flerbrukshall.

Kommentar: Foreslått plassering vil medføre at tilkomstveien må gå rundt hele det offentlige området, gjennom et boligområde og krysse en sentral ganglinje som går nord-syd fra skoleområdet og mot friområder mor sør. Flerbrukshallen med tilhørende parkering blir liggende utenfor byggegrenser som er satt for idrettsanlegg. Uten at det foreligger konkrete planer for flerbrukshallen og uten at det er utarbeidet en samlet plan for framtidig bruk av de arealene som er avsatt til

offentlige byggeformål/idrett/friområde, ser vi ikke grunner for å endre planen nå. Dette må eventuelt komme som et resultat av en slik samlet vurdering.

Med referanse til skissen vi har sendt tidligere ønsket vi plassering langs med fotballbanen for å ivareta akebakken på øya. Da terrenget er skrått i det foreslått området vi hallen også få en fin integrering i terrenget. Ganglinje som flagges som et problem, kan lett løses med å lage en undergang. Vi syns derfor at kommunen skal regulere det foreslåtte området nå, slik at det ligger klart. Da kan beboerforening jobbe videre med konkrete planer for hallen, finansieringsløsning etc. Slik at denne kan være på plass omtrent samtidig med fastlandsforbindelsen. Vedlagt finner dere skissen, da skissen dere har brukt under ikke stemmer helt med det vi har foreslått. Skissen visere kortside mot fotbal banen, men et like godt alternativ kan være å legge langsiden av hallen parallelt med fotball banen. Uansett det viktigste er å få regulert området til formålet nå.



Kartutsnitt viser foreslått plassering av flerbrukshall. Stiplet linje viser kjøretilkomst til hallen.

4. Planområdet og planforslaget

Som øysamfunn er Vassøy mer avhengig av en god og helhetlig planlegging enn andre deler av Stavanger. Plan 1765 er den planen som best speiler en slik helhetstenkning.

Forutsetninger i gjeldende plan

Arealbruken i gjeldende plan legger opp til en økning i antall boliger fra ca 155 i år 2000 til ca 475 ved full utbygging. Befolkningsveksten ble estimert til å øke fra 534 i år 2000 til ca. 1500. Planen er basert på fortsatt fergebetjening, og det ble beregnet at utbyggingen ville føre til en økning av biltrafikken til/fra Stavanger fra 61 til 170 kjøretøyer i døgnet og at passasjertrafikken ville øke fra 636 til ca 1800.

Det ble forutsatt en nedtrapping i utbyggingen fra ca 2010 for å få en best mulig tilpassing til skolekapasitet. Ved en slik nedtrapping kunne 2/3 av boligene bygges uten behov for ny skole. Det er ikke beregnet behov for barnehageplasser.

Slik planen er utformet er det et entydig krav om utbygging av veg mot nord før ny utbygging kan skje. Mot sør er dette kravet mer uklart formulert.

Det bør settes krav til sikker vei med gang/sykkelsti slik at barn og voksne kan ferdes trygt uavhengig om det er sør eller nord på øya.

Status

Vassøy må i stor grad betegnes som en boligforstad til Stavanger, med en stor grad av pendling. Vassøy sin forbindelse med fastlandet er via ferge, og spesielt morgen- og ettermiddagsrutene er derfor en kritisk faktor mht kapasitet. Inntil sommeren 2007 var det kapasitetsproblemer på enkeltavganger. Det ble da montert hengedekk på Rygerbuen og kapasiteten har vært tilfredsstillende etter dette. I dag er denne kapasitetsgrensen omtrent nådd.

I følge Kolumbus (pr. 09.12.09) er ligger biltrafikken i dag på 150 biler pr.døgn. Dette selv om bare deler av øya er bygd ut og folketallet kun nærmer seg 700 (jf. planforutsetningene om 1500 innbyggere og 170 biler /døgn). Dersom fergekapasiteten skal øke, må dette skje ved at Fylkestinget bevilger penger og at ny ferge bygges. En slik prosess vil i følge Kolumbus i beste fall ta 2 år. På hurtigbåten er det tilfredsstillende kapasitet (dvs. passasjerkapasitet).

Både for skole- og barnehage er vurderingen at det i og i tilknytning til eksisterende område for offentlige tjenester, er tilfredsstillende muligheter for å kunne tilpasse tilbudet til en økende befolkning.

Mot nord er den offentlige samleveien i gjennomsnitt ca 3 meter bred. Denne er nå asfaltert. Mot sør er den noe bredere. I henhold til plan skal disse veiene utvides til 4 meter med tilhørende fortau på 2 meter. Den nordre delen betjener i dag ca 60 boliger, den søndre ca 150. Ingen av disse veiene er derfor tilfredsstillende, selv om en tar høyde for at bilbruken er lavere på Vassøy enn andre steder.

I forhold til vannforsyningen vil den bli tilfredsstillende med den vannledningen som er planlagt. Denne står på Vann- og avløp sitt arbeidsprogram i 2010. Denne er nødvendig for å styrke vannforsyningen til øyene og for å møte nye krav til brannvannsdekning.

Når det gjelder avløp har kommunen en ramme på 850 PE (personenheter) som kan slippes ut med slamavskiller som rensing. Når denne grensen overskrides har kommunen krav om å bygge et renseanlegg, samle og føre alt avløpsvann over til østsiden av Vassøy. Siste offisielle opptelling stammer fra 2005. Da var det totalt utslipp fra 750 PE.

Planforslagets rekkefølgebestemmelser

De reviderte bestemmelsene har hovedfokus på de overordnede vilkårene for å kunne bygge ut areal avsatt til formålet, dvs. rekkefølgekravene. Disse er derfor flyttet fram og presisert.

I forhold til fergekapasitet er det lagt inn et krav om dokumentasjon for at kapasiteten er tilfredsstillende for alle detaljplaner/tiltak som ligger øst for en fastsatt linje. Linjen er fastsatt ut fra hvor det ligger større ubebygde areal, og hvor utbygging må oppfattes å ta i bruk nye områder. Bestemmelsen omfatter derfor ikke plan 2158 eller 2021. Bestemmelsen gjelder både enkelthus og felt.

Når det gjelder spørsmålene om teknisk infrastruktur på selve øya, er et hovedtema sikring av opparbeiding av vei som regulert, spesielt mht tiltak for myke trafikanter. Bestemmelsene er derfor utformet slik at boligbygging bare kan skje i den grad regulert veg er opparbeidet fra knutepunktet ved fergeleiet og enten nord eller sør til den aktuelle tomten/feltet. Denne bestemmelsen foreslås også

å gjelde plan 2158, mens vi for plan 2021 ikke ser at denne planen inneholder tiltak som øker trafikken.

Med hensyn til avløpssituasjonen foreligger det altså pr. i dag ingen planer for anlegging av nytt renseanlegg. Et grovt anslag av dagens situasjon tilsier at det sannsynligvis kan bygges ytterligere 15-20 boliger før denne grensen nås. Renseanlegg sammen med tilhørende oppryddings- og overføringsarbeider vil fort beløpe seg til 25 - 35 mill kr.

I forhold til kulturminnevern, er en bestemmelse vedr. behov for arkeologiske undersøkelser før utbygging tatt vekk. Denne bestemmelsen hang trolig igjen fra eldre planer. Forholdet til automatisk fredede kulturminner skal være avklart før areal kan godkjennes som utbyggingsområde. Dette er sjekket ut mot kulturavdelingen i Rogaland fylkeskommune. For sjøarealene er bestemmelsen opprettholdt, dvs at forholdet til marinærkeologi må sjekkes ut i forbindelse med tiltak.

Forslag til endret arealbruk

Nord på Vassøy er det i plan 1765 åpnet for en større småbåthavn, der areal på land er vist men ikke areal i sjø. I plan 188K kommunedelplan for småbåthavner, er denne arealdisponeringen vurdert til å være svært uheldig. 118 K har derfor satt til side gjeldende regulering. Under er vist utsnitt av arealbruk vist i 1765 og arealbruken slik den nå er fastsatt i plan 188K. Som en oppfølging av dette foreslås at den delen av plan 1765 som er i strid med kommunedelplanen for småbåthavner, blir opphevet.

Ut over dette foreslås ikke endringer i gjeldende arealbruk.

5. Planforslaget og virkninger

Rekkefølgekravene er fastsatt for å prøve å sikre at tilstrekkelig og god nok infrastruktur er på plass i forhold til den utbygging som tillates.

Rekkefølgekrav

I forhold til ferge, er altså kapasiteten på denne omtrent nådd i dag. I den grad man tillater videre utbygging, vil dette trolig føre til økt oversitting og venting, både for dagens og eventuelle nye innbyggere på øya. Slik kravet om dokumentasjon på fergekapasitet er utformet, vil dette ikke sikre mot denne typen problemer. Dette ut fra at kravet bare gjelder for tomter/områder mot øst som ikke kan regnes som ifylling i eksisterende bebyggelse og langs eksisterende vegsystem. Dette innebærer at det for ca.55 tomter mot vest, ikke er krav om dokumentasjon av tilfredsstillende fergekapasitet. Om alle disse skulle bli bygget ut, vil det høyst sannsynlig bli store problemer.

Et alternativ til økt fergekapasitet, er at det igjen blir muligheter for at beboere på Vassøy, kan ha bil fast parkert i byen. Om slike blir etablert med en rimelig langsiktighet (10 år), vil dette kunne gi grunnlag for å dispensere fra rekkefølgekravet. Med hensyn til brospørsmålet er dette fremdeles så uavklart (både reguleringsmessig og finansielt) at vi ikke ser at vi kan håndtere dette i denne planrevisjonen. Om bro skulle bli regulert, så bør en slik plan samtidig ta for seg de konsekvensene dette vil ha for de områdene den skal betjene.

Vassøy's beboere har idag mulighet for gratis parkering på jernbanelokket. Bro spørsmålet er avklart, Stavanger kommune bør derfor ha med reguleringsplaner for fyllmassene som kreves til Vassfast. Dette bør ses på helhetelig for Hundvåg bydel som Vassøy vil bli en del av.

Vi ønsker å påminne kommunen om, at kommunen selv har godkjent konsekvens analysen, derfor medfører det ikke riktighet når kommunen sier ” ... så bør en slik plan samtidig ta for seg de konsekvensene..” Når det gjelder finansieringen som det henvises til, så henviser vi også til Rogaland Fylkes finansieringsplan som viser at dette er finansielt mulig, samtidig vil vi også henviser til Stavanger Bystyre sitt vedtak 5 desember 2005, som sier at Vassøy skal få bru. Med andre ord brospørsmålet er avklart!!!

Vi stiller oss undrende til kommunens beskrivelse i reguleringsplanen av broens fremtid. Vi forventer at administrasjonen arbeider for de vedtak som bystyret har gjort, og tar innover seg det arbeidet som er gjort (finansieringsplan og konsekvensutredning).

Vi ber om at broen reguleres inn i forslaget til ny plan da dette er sammenfallende med bystyrets vedtak.

For tomtene/områdene uten krav om dokumentert fergekapasitet, vil det likevel være et krav at de bare kan bygges ut i den grad regulert vei m/fortau er bygget ut fra den aktuelle tomten og fram til knutepunktet ved skole, butikk og ferge. Bestemmelsene slik de er utformet vil være til fordel for tomter som ligger nærme skolen/fergeleiet, ettersom vegkravet vil være lettest å oppnå for disse.

I tillegg vil altså grensen for hvor mye utslipp som kan tillates via slamavskiller, sette en grense for hvor mye nybygging som kan skje før overføringsnett og rensestasjon er på plass. Vann- og avløp sitt estimat er på ca 20-25 hus.

Alternativet til disse litt ”lotteriaktige” bestemmelsene, er å fastsette at ingen videre utbygging kan skje før det foreligger vedtak om ny ferge til Vassøy (med en beregnet kapasitet som tillater nybygging), og før det er fastsatt når nytt avløpsanlegg vil stå klart.

Det er avsporing av Stavanger Kommune å snakke om ny ferje i reguleringsplanen, så lenge fastlandsforbindelse er vedtatt.

For skole- og barnehage gir eksisterende bygningsmasse muligheter for å håndtere en viss utbygging. I tillegg gir også arealene som er satt av til formålet, gode muligheter for utvidelse, både midlertidige og permanente. Det vil likevel være viktig at kapasiteten ”kontrolleres” i forbindelse med bebyggelsesplanene for de større feltene, slik at ikke plutselige topper skaper uforutsette problemer.

Stavanger Kommune bør få med behovet for leiligheter som en del av reguleringsplanen , ref dialog mellom beboerforeningen og saksbehandler Leni Andreassen. Det fins mange eldre på Vassøy som ønsker å fortsette å bo på Vassøy når det ikke lenger klarer å sitte med en enebolig. Dette vil

også gi rom for unge til å etablere seg på Vassøy , noe som er helt umulig per idag.

Endret arealbruk

Gjennom å oppheve den delen av plan 1765 som er i strid med kommunedelplanen, vil framtidig bruk være styrt av arealbruken vist i kommunedelplanen, og det reguleringsplankrav som gjelder. Når tiltak blir aktuelt må det utarbeides egen reguleringsplan for småbåthavnen. Det er ikke hensiktsmessig å regulere denne havnen nå, derfor er oppheving valgt, og grensen for plan 1765 er endret i forhold til dette. I samsvar med dette er bestemmelsene som gjelder den offentlige båthavnen, tatt vekk.

6. Vurderinger

Med rekkefølgekravene ønsker en å sikre at ingen nye større/nye områder bygges ut, før det er gjort en vurdering av forholdet til fergekapasitet. Både for dagens og mulige framtidige beboere på Vassøy, er det viktig at denne ene forbindelsen til fastlandet fungerer rimelig tilfredsstillende.

Dette kravet gjelder altså ikke for mindre områder/enkelttomter langs eksisterende veier. Her vil hovedprioriteringen være å få på plass hensynet til myke trafikkanter. Som redegjort for, har disse i dag ikke noe alternativ til den samme smale veien som bilene bruker når de skal til skole og fergeleie. Dette er ikke holdbart. Spesielt i lys av Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (fremdeles gjeldende) som understreker hensynet til barn og unges oppvekstvilkår.

7. Oppsummering og konklusjon

Forslag til endrede bestemmelser til plan 1765 illustrerer de mange faktorene som må på plass for at utbygging på et øysamfunn som Vassøy skal kunne skje uten at dette får uheldige konsekvenser.

Å håndtere dette er vanskelig, ettersom videre utbygging vil kreve store investeringer både av fylkeskommunen (ferge) og kommunen/private utbyggere (vei og avløp). Langsom utbygging, vanskeliggjør det å få på plass de tiltakene som kreves.

De reviderte bestemmelsene er et forsøk på å sikre at utbygging ikke skjer før helt nødvendige tiltak er på plass.

Beboerforeningen oppfordrer til at Stavanger kommune tenker langsiktig og ser på reguleringsplanen for Vassøy som en del av Hundvåg bydel slik at fyllmassene fra Ryfast blir planlagt for Vassfast sambandet. Veivesenet har uttalt at hvis ikke Vassfast kommer med i reguleringsplanene nå, får man ikke tilgang til massene fra Ryfast utbyggingen. Kommunen bør derfor i samarbeid med fylket få med seg de aktuelle utbyggerne på Vassøy for å sikre massene til Vassfast som en del av reguleringsplanen nå. Videre bør veier og tilhørende vann og kloakk bygges ut nå slik at vi får en jevn utbygging. Kommunen bør se på behovet for leiligheter for eldre, som fortsatt vil bo på Vassøy som en faktor som kan utløse den nødvendige utbyggingen av veier med gang og sykkelsti, samt tilstrekkelig vann og kloakk avløp. Videre er det en dårlig løsning å plassere alle flerbrukshaller

i en ” klynge” på Hundvåg, derfor bør tomten for flerbrukshallen på Vassøy reguleres inn nå, og ses på som en hall som hører til Hundvåg bydel når fastlandsforbindelsen er på plass.

8. Forslag til vedtak

Forslag til endringer av bestemmelsene til 1765 og 2158 datert Kultur og byutvikling 15.02.2010, samt forslag om oppheving av den delen av plan 1765 som omfatter offentlig småbåthavn, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i hht. pbl. § 12-10.

Vedlegg:

1. Forslag til reviderte bestemmelser for plan 1765 og 2158, begge datert Kultur og byutvikling 12.01.2010
2. Kartutsnitt som viser den delen av plan 1765 som foreslås opphevet.
3. Innkomne merknader i forbindelse med nedlegging av bygge- og deleforbud/varsel om planoppstart.

Halvor S. Karlsen
direktør

Anne S. Skare
byplansjef

Leni Andreassen
saksbehandler

Vedlegg 1

Plan 1765. Reguleringsbestemmelser for Vassøy - Storhaug bydel

Datert Kultur og byutvikling 24.08.2000, sist revidert i bystyret 26.03.01.

Korrigert ved kommunalstyrets behandling av klagesaker, endring vedtatt i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1, nr. 2 07.03.2002

Forslag til revisjon datert kultur og byutvikling 15.02.10

§ 1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser er å:

- Legge til rette for en boligutbygging som tar hensyn til Vassøys verdifulle naturressurser og særegne miljøkvaliteter.
- Sikre allmennhetens mulighet for fri ferdsel, rekreasjon og naturopplevelser.

§ 2 REKKEFØLGE AV TILTAK:

2.1 Krav til infrastruktur/samfunnstjenester

2.1.1 Boligbygging kan bare tillates i den grad det er tilfredsstillende tilgang på offentlig service i form av fastlandsforbindelse (ferjekapasitet), skoleplass og barnehage. Detaljplanene for feltene B1-5, kan bare godkjennes på grunnlag av dokumentasjon av at disse vilkårene er oppfylt. Andre felter/enkelttomter øst for linjen på vedlagte kart, kan heller ikke bygges ut med mindre det er dokumentert tilfredsstillende fastlandsforbindelse(ferjekapasitet).

2.1.2 Tomter kan bare fradeles og bebygges i den grad utslippssituasjonen tillater det. Før nytt renseanlegg er anlagt, kan deling og bygging som kan medføre økte utslipp bare godkjennes på bakgrunn av bekreftelse av at utslipp vil ligge innenfor gjeldende tillatelse.

2.1.3 Før ny boligbygging tillates, skal hovedveg med tilhørende fortau være opparbeidet. For feltene B1-5 gjelder kravet fra fergekaien, for øvrige felt/enkelttomter gjelder kravet fra krysset Nordstrandveien/Sørstrandveien og fram til og langs aktuelt felt/tomt.

2.1.4 Før ny boligbygging tillates, skal det være sikret tilfredsstillende tilgang til regulerte friområder/turveger. Kvartalslek og andre lekeplasser skal være opparbeidet i samsvar med planer godkjent av kommunen før nye boliger tillates tatt i bruk.

2.1.5 For andre tiltak enn boligbygging er det krav om opparbeiding av hovedvei fra krysset Nordstrandveien/Sørstrandveien, dersom tiltaket medfører økt trafikkbelastning.

2.1 6. Spesielle krav til boligfelt:

Felt B1-5 Før bebyggelse i det første av feltene B1-B5 tas i bruk, skal parkeringsplassen inklusiv sykkelparkering v/kaien være sikret opparbeidet.

Felt B3: Bebyggelsesplan for feltet skal også omfatte plan for vann og avløp som redegjør for håndtering av overvann i Torvmyrås nedslagsfelt.

B4-5: Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før turvei T6 med forbindelser til Litle og Store Vassøykalven er opparbeidet.

B6: Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før gangforbindelse gjennom tilliggende brygge/naustområde er opparbeidet.

B8: Ny bebyggelse på regulerte tomter i sør kan ikke tas i bruk før gangforbindelse gjennom tilliggende brygge/naustområde er opparbeidet.

B9a: Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før gangvei G30 og gangforbindelse gjennom tilliggende brygge/naustområde, felles lekeplass F2, og gangvei G31 er opparbeidet.

- B10a: Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før felles lekeplass F4 og gangvei G8 er opparbeidet.
- B11+13a: Felles atkomst med gangvei frem til kvartalslekeplass skal opparbeides samtidig med realisering av nye boliger med atkomst fra felles vei, som ikke har direkte atkomst til friområde/lek L2.
- B16: Som vedlegg til søknad om byggetillatelse skal foreligge plan for vann og avløp som redegjør for håndtering av overvann i Torvmyras nedslagsfelt.
- B21-23: Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før felles lekeplass F14 er opparbeidet.
- B26-31+S Før byggetillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan som viser grunnmurshøyder, veikantavslutninger, beplantninger, levegger, pergola, bod-og bosspannplassering etc. Fellesarealene (atomstveier og tun) skal opparbeides og ferdigstilles sammen med de nye boligene.
- B32-B33: Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før felles lekeplass F24 er opparbeidet.
- B34a-b: Før utbygging skal det foreligge en godkjent samlet tomteinnndelingsplan for områdene. Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før gangvei G34 er opparbeidet.
- B34c-d: Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før gangvei G35 og felles lekeplass F19 er opparbeidet.

2.2 Avklaring av forholdet til lov om Kulturminner.

Ved alle tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen skal Stavanger Sjøfartsmuseum gis anledning til å gjennomføre marinarknologiske registreringer før tiltaket settes i verk. Hvis registreringene avdekker viktige marine kulturminner, må reguleringsformålet for området eventuelt endres til spesialområde bevaring. Ved funn av marine kulturminner som kan frigjøres gjennom dispensasjon fra kulturminneloven, må tiltaket ikke iverksettes før Stavanger Sjøfartsmuseum har angitt vilkårene for eventuell frigjøring.

§ 3 PLANKRAV:

For områdene B1-B5 og O1-O3, kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent detaljregulering i målestokk 1:500.

Detaljplanene skal omfatte følgende arealer:

Felt B1 inklusiv L1 (kvartalslekeplass) gangvei mot felt 7 og friområde P1 med turveier.

Felt B2 inklusiv kvartalslekeplass (i feltet), friområde P2 m/turveier, gangvei mot felt 10b og ut til P2.

Felt B3 inklusiv gangveier, D2 (kommunalteknisk virksomhet), friområdene P3 med turveier, L2 (ballfelt) G4-G7, og T3 (turvei),

Felt B4 inklusiv gangveier, friområde P5 inklusiv turveier.

Friområde P10, P11 og L5 (kvartalslekeplass) skal planlegges/gjennomføres i samarbeid mellom felt B4 og B5. Samlet plan for feltene kan fremmes.

Felt O1-O3 inklusiv friområdene P4 og P9 turveier.

Detaljreguleringene skal vise/medta:

- Plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassing målsatt ved inngangspartiet, bebyggelsens høyde og møneretning, parkeringsløsninger for bil og sykkel, veianlegg, gangforbindelser, lekearealer iht lekeplassnorm for Stavanger og annen disponering av ubebygde deler av private- og fellesarealer. Det skal klart skilles mellom privatereal (tomtedeling), fellesareal og offentlig areal.
- Retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.
- Bestemmelser om hvilke tomter de ulike fellesarealer er felles for, f.eks. avkjørsler, parkeringsplasser og lekeplasser, og fastlegge ansvar for drift og vedlikehold av disse.
- Eventuell etappeinndeling av opparbeidelse av offentlige og fellesarealer. Inndelingen skal ikke være i strid med reguleringsplanens bestemmelser om rekkefølge av tiltak.
- Vektlegging av estetikk og økologisk helhetstenking.

§ 4 FELLES BESTEMMELSER/RAMMER FOR UTBYGGING

4.1. Byggegrenser og frisisiktsoner:

Garasje, carport, levegg eller annen inngjerding over 1,2 m kan ikke oppføres utenfor byggegrensene mot vei. Garasje eller carport kan plasseres min 1,0 m fra veikant når innkjørsel foretas parallelt med veien, og ingen bygningsdel må komme nærmere veien enn 0,5m.

Eksisterende bebyggelse/deler av bebyggelse, som ligger i regulerte frisisiktsoner eller utenfor byggegrense, kan ikke tillates gjenoppført etter eventuell brann eller skade.

4.2. Byggehøyder:

Med gesimshøyder menes byggets gjennomsnittlige gesimshøyde rundt bygget, arker og takoppbygg medregnet. Med planert terreng menes gjennomsnitt av ferdig planert terreng rundt bygget, der ikke annet er oppgitt. Bebyggelsen skal søkes lagt lavest mulig i terrenget. Fylling og terrengbearbeidelse skal vises ved søknad om byggetillatelse.

4.3. Steingjerder/vegetasjon:

Eksisterende steingjerder skal søkes ivaretatt og sikres mot sammenrasing. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.

§ 5 BYGGEOMRÅDER

5.1. Boliger med tilhørende anlegg, generelle bestemmelser:

Der ikke annet er oppgitt på plankartet eller i særskilte bestemmelser gjelder følgende bestemmelser: Det kan tillates at inntil 20% av gulvflaten brukes til annen virksomhet dersom dette etter planmyndighetenes skjønn øker kvalitetene eller ikke urimelig reduserer kvalitetene i boligområdet. Det tillates bebyggelse (eneboliger, kjede- og rekkehus) i inntil 2 etasjer + kjeller. Største tillatte gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 5,2 og 8,5 m over ferdig planert terreng. Kommunen kan godkjenne en supplerende boenhet på inntil 60 m² BRA.

Det skal vises plassering av garasje/carport v/søknad om byggetillatelse for det enkelte bolighus. Parkeringsdekning skal være i henhold til kommunens parkeringsnorm. Garasjen skal arkitektonisk tilpasses bolighuset mht materialbruk og form. Maks høyde for enkel garasje/carport målt fra innvendig golv til topp ferdig møne = 3,5 m og 4,0 m for dobbelt garasje.

Balkonger kan ha maks dybde på 1,5 m målt fra bygningens ytterste vegglinje, maks bredde på inntil 1/3 av fasaden og skal være utkraget. Terrasser skal tilpasses terrenget og løses uten søyleoppbygg. Takoppbygg eller arker kan ha en bredde på inntil 1/3 av fasaden.

Utnyttelse: lavblokk er oppgitt i prosent tomteutnyttelse (%-TU), øvrig boligbebyggelse er prosent bebygd areal (%-BYA). Utnyttelsen gjelder for den enkelte tomt innenfor hvert felt (se plankart). Frittliggende eneboliger inkl hybel tillates bebygget med %BYA: 12 - 30%, eneboliger/ kjede/ rekkehus %BYA: 30 - 35% og lavblokk: %TU=70 %. Garasje eller carport skal medregnes i BYA.

5.2. Boliger med tilhørende anlegg, særskilte bestemmelser:

B34a-b: Gavler eller kortvegger skal vende mot sjøen. Overkant innvendig golv i nederste etasje kan ligge maksimalt 0,3 m over veiplan i tilgrensende kjørevei K25.

B26-31+S: Maks gesimshøyde skal være 4,5 m over eksisterende terreng. Maks mønehøyde skal være 8,0 m over eksisterende terreng. Takvinkel skal være mellom 36 og 40 grader. Eventuelle takoppbygg/arker kan ha en bredde på inntil ¼ av husets lengde.

B20: Boligene på tomt 1 - 4, 8, 10 og 11 kan evt ha sokkeletasje. Boligene kan bygges med tilleggsleilighet (hybel). For to etg hus på flatt terreng er maks gesims 4,0 m og maks møne 7,5 m. For to etasjes hus + sokkeletasje er maks gesims 4,5 m og maks møne 8,0 m målt fra gjennomsnitt ferdig planert terreng.

Veiledende høyde fra topp grunnmur er påført planen. Endelig høyde fastsettes av kommunen v/utstikking. Takvinkel skal være mellom 36 og 45 grader.

Lekeplass og felles atkomst/parkering er fellesareal for alle tomtene.

5.3. Industri/Lager:

Det tillates oppført bygg i inntil 2 etasjer. Største tillatte gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6,0 og 7,5 m over ferdig planert terreng. Eventuelle takoppbygg for tekniske anlegg kan tillates etter kommunens godkjenning, dog ikke høyere 9,0 m over ferdig planert terreng.

Lagerbygg ved kai på gnr.4, bnr. 105 kan ha maks. mønehøyde=6 meter målt fra kaiflaten.

Bygningen skal være tilpasset tradisjonell byggeskikk uten unødig bruk av vinduer. (KBU 0482/04)

Garasjer, tanker og andre anlegg kan ikke oppføres utenfor byggegrensene. Parkering, av- og pålesing og lagring skal skje på areal regulert for industriformål.

Kommunen kan kreve at lagring skjermes med innhegning eller plasseres under tak.

Vifteanlegg og andre kilder til støy/ forurensning skal vende bort fra boligbebyggelse.

5.4. Offentlig bebyggelse: skole, barnehage, grendehus/forsamling:

I område O1 tillates bygg i inntil 2 etasjer i tillegg til loft. Største tillatte gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 7,0 og 10 m over planert terreng langs fasade mot veien.

I område O2 og O3 skal bebyggelsen søkes lagt lavest mulig og om nødvendig terrassert i forhold til terrenget. Eksisterende stier, gangveier og naturlige gangdrag skal ivaretas.

5.5. Bolig/Forretning/Kontor (felt B/F/K):

Det tillates bygg i 2 etasjer i tillegg til loft og kjeller. Etasje på bakkenivå kan kun benyttes til forretning. Største tillatte gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 7,0 m og 10,0 m over ferdig planert terreng. Takutstikk, balkonger eller karnapper tillates ikke utkraget over tilliggende vei.

Etasje på bakkenivå skal ha inngang og minst 50% vindusflate i vegg mot hovedvei.

Skilting skal være i henhold til kommunens vedtekter.

Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før tilliggende fortau G10 er opparbeidet.

5.6. Annet kombinert: allmenntilleg/herberge/bevertningssted/forretning/kontor/industri (BL1):

Det tillates bygg i 2 etasjer i tillegg til loft og kjeller. Største tillatte gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 7,0 m og 10,0 m over ferdig planert terreng. Ny bebyggelse skal plasseres med gavler/kortvegger mot sjøen. Det skal legges til rette for gangforbindelse langs sjøen. Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før friområde P31 og P32 er opparbeidet. Kfr. §11 Bevaringsområde for bygninger

5.7. Annet kombinert formål: brygge/naust - lettere industri (felt BNI 1 og 2):

I området kan det drives sjørettet virksomhet. Det tillates ikke drift eller etablering av virksomhet som etter kommunens skjønn ved trafikk, røyk, lukt er til vesentlig ulempe for beboerne i tilliggende boligområder. Utslipp til sjø kan bare foretas iht. utslippstillatelse. Bebyggelse skal ha sjøhuspreg og kan ha gesims 4m og mønehøyde på 8m.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1. Kjørevei:

Kjørevei skal søkes lagt lavest mulig i terrenget. Eventuelle forstøtningsmurer mot Torvmyrå skal utføres som tørrmur. Det skal være fri sikt 0,5 m over veiplan i frisisiktsoner.

6.2. Gang-/sykkelveg:

Gang-/sykkelvei som ikke ligger langs kjørevei, skal opparbeides som grusvei med 3 meters bredde, der ikke annet er oppgitt på plankartet.

6.3. Parkeringsplass:

Før parkeringsplass kan tas i bruk skal randbeplantning, rabatter, sykkelstativer eller leskur være opparbeidet og oppført i henhold til plan godkjent av kommunen.

6.4. Trafikkområde i sjø

Generelt tillates ikke utfyllinger, moloer, kaier, flytebrygger eller andre anlegg i sjøområdene.

Fortøyningsinnretninger skal ikke være til hinder for sjøtrafikk til og langs land.

I tilknytning til områder regulert til industri eller annet kombinert formål (jf. markeringer på plankart) kan kommunen tillate anbrakt mærer for oppbevaring av levende fisk, skalldyr eller skjell i forbindelse med industri- eller forretningsvirksomhet på land. I tilknytning til område regulert til annet kombinert formål kan også tillates anbrakt flytebrygger i forbindelse med eventuell småbåthavn eller marina.

Innretninger i sjøen kan ikke plasseres slik at de er til hinder for trafikk til kai.

§ 7 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

7.1. Park og turveier:

Innenfor områdene tillates ikke oppført bygg, hinder for fri ferdsel eller andre anlegg. Det kan likevel tillates mindre bygg, konstruksjoner, anlegg eller annen opparbeidelse som betjener eller fremmer allmenn bruk av friområdene. Det tillates ikke fast fortøyning eller opplag av småbåter i offentlig friområde park.

Turveinettet må differensieres og ligge i tilnærmet flatt terreng i en bredde på maks 2,5 meter.

Vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Inngrep, som skjæringer, fyllinger oa utover formålsgrensene tillates ikke. Der det er behov for trapp skal denne utføres i naturstein. Eventuelt rekkverk utføres i "fyrvokterstil" med håndleder som enkelt stålrør.

Broer mellom Vassøykalvene skal utføres slik at vanngjennomgang i sundene ivaretas, gis en arkitektonisk stedstilpasset form og slik at små fritidsbåter sikres seilingshøyde.

Eksisterende fritidseiendommer tillates ikke påbygget eller gjenoppbygget ved totalskade.

Opparbeidelse av friområdene skal skje etter planer godkjent av kommunen.

7.2. Lekeplass:

Lekeplasser skal opparbeides i henhold til kommunens norm.

7.3. Friområde i sjø og vassdrag

Det tillates ikke utfyllinger, moloer, kaier, flytebrygger, fortøyningsinnretninger, mærer eller andre anlegg i sjøområdene. Dumping av gjenstander, oppankring eller opplag for båter tillates ikke.

Kommunen kan likevel tillate anlegg eller tiltak som fremmer bruk av sjøområdene til friluftsliv.

7.4. Friområde - anlegg for idrett og sport:

I friområdet er det tillatt å oppføre anlegg for lek, idrett og sport.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

8.1. Brygge/naust:

Eksisterende naust inngår i planen. Der byggegrensene er vist på planen, kan nye naust oppføres i tradisjonell byggestil i en etasje. Største tillatte grunnflate er 60 m² BTA. Plasseringen skal ikke hindre fri ferdsel langs stranden. Dette skal dokumenteres for nybygg ved søknad om byggetillatelse. Nausttomter kan ikke innegjerdes, og inngrep i terreng ut over det som er strengt nødvendig for båtbruken, er ikke tillatt.

Ved byggemelding skal det gjøres rede for atkomst og parkering i tilknytning til naustbruken.

Materialvalg over sokkel skal være tre og/eller naturstein, takteking skal være tegl eller skifer og takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader. Fargevalg: naturvennlige, mørke farger.

Naust kan ikke innredes for andre formål enn båtbruk og virksomheter, som har tilknytning til denne. Strandlinjen kan tillates tilrettelagt for bading ved tilførsel av sand.

Flytebrygger, fortøyningsinnretninger, mindre mærer kan tillates i området, dersom dette ikke er til hinder for sjøtrafikk til kai eller strand.

8.2. Privat småbåtanlegg (land og sjø):

Bygg som betjener småbåthavnen, tillates oppført i inntil 1 etasje + loft. Største tillatte gesimshøyde og mønehøyde er hhv. 4,0 og 7,5 m over planert terreng. Største tillatte grunnflate er 80 m² BTA. *Ved større fellesanlegg kan inntil 4 m² bodplass pr båtplass tillates dersom dette på en god måte kan plasseres på landdelen av anlegget. Utbygging på moloer og lignende tillates ikke.*

8.3. Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Bebyggelsen skal søkes lagt lavest mulig i terrenget. Bygg i område D2 skal ha gavl/kortvegg vendt mot sjøen. Eventuelle forstøtningsmurer skal utføres som tørrmur. Alle anlegg som kommunen skal overta (vei, vann, avløp, park, turvei, osv) skal detaljprosjekteres og godkjennes av kommunen før bygging. Innen felt B2b skal det plasseres ny nettstasjon i samråd med energileverandør for forsyning til Vassøy nord (nye byggefelt og som erstatning for nettstasjon på gnr 4 bnr 27).

8.4. Bevaringsområde for bygninger og anlegg av historisk og kulturell verdi:

Bygninger som skal bevares er avmerket på plankart (gnr/bnr 4/100 + eldhus, og 4/42). Planer for eventuell på/tilbygg samt vedlikehold/rehabilitering, herunder også omlegging av tak skal forelegges byantikvaren for uttalelse.

8.5. Spesialområde bevaring-fornminne

Innenfor den delen av området P4-PARK som er vist med skravur på planen er det et automatisk fredet kulturminne i form av steinalderboplass. Det er derfor ikke tillatt å foreta noen form for inngrep i bakken i dette området uten at det er gitt særlig tillatelse fra vedkommende antikvariske myndighet, jfr. Lov om kulturminner §3 og §8.

§ 9 FELLESONRÅDER

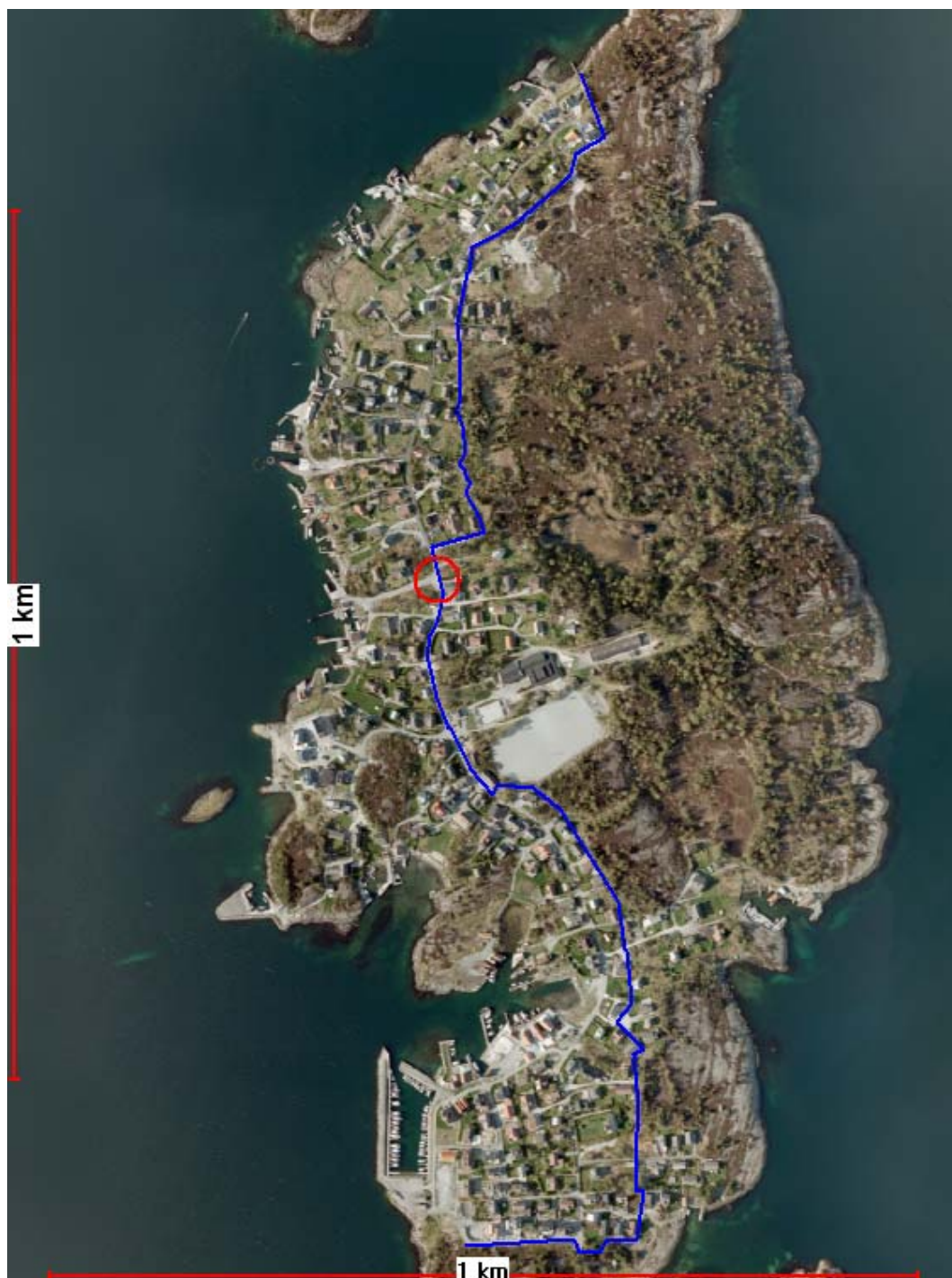
9.1. Felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal være opparbeidet, og ansvar for drift og vedlikehold være fastlagt før ny bebyggelse i tilknytning til avkjørselen kan tas i bruk. Avkjørsel er vist med pil på plankart. Felles vei ved Nordstrandveien 32 er felles for gnr. 4, bnr. 105, og gnr. 4, bnr. 251. (KBU 0482/04)

9.2. Felles lekeplass

Felles lekeplass skal være opparbeidet, og ansvar for drift og vedlikehold være fastlagt før ny bebyggelse i tilknytning til lekeplassen kan tas i bruk, se rekkefølge av tiltak. Lekeplasser skal opparbeides i henhold til kommunens norm.

Kartvedlegg til plan 1765: Tiltak øst for vist blå linje krever dokumentasjon av tilstrekkelig fergekapasitet.



Reguleringsbestemmelser for Plan nr 2158. Reguleringsplan for gnr 4, bnr 121, 635, 638 og 639, Vassøy - Storhaug bydel

Datert: AROS A/S 12.01.07

Sist revidert: KBU 05.10.07

Forslag til nytt rekkefølgekrav datert KBU 15.02.2010

Stadfestet ved stavanger bystyrets vedtak av 12.11.07 i medhold av plan og bygningsloven § 27-2.1.

§1 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

§2 Krav til søknad om byggetillatelse

Generelt

Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges opparbeidelsesplan for offentlige parkareal (P31 og P32 i plan 1765) i målestokk 1:200 som skal vise høyder på terreng, forstøtningsmurer over 1,0 m, trapper og ramper, beplantning og utstyr for opphold og lek. Det skal også fremlegges opparbeidelsesplan for ubebygde arealer i målestokk 1:200 som skal vise høyder på terreng, forstøtningsmurer over 1,0 m, trapper og ramper og arealer for utendørs opphold og lek, samt oppstillingsplasser for biler og sykler. Planene skal utarbeides av fagkyndige.

Grunnforhold og forurensing

Det skal ved byggesøknad dokumenteres hvilke tiltak som vil bli gjort for å hindre radon å trenge inn i den enkelte bolig.

§3 Rekkefølgekrav

- *Utbygging kan ikke skje før hovedvei med tilhørende fortau er opparbeidet fra krysset Nordstrandveien/Sørstrandveien og fram til planområdet.*
- areal for uteopphold og lek på P31 og P32 i plan 1765 skal opparbeides samtidig med første bolig
- felles gangveg skal bygges samtidig med boligene
- oppstillingsplass for avfallsdunker skal opparbeides samtidig med første bolig

§4 Fellesbestemmelser

Utforming og estetikk

Det skal stilles høye krav til estetisk utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstillende allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelser. Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg.

Universell utforming

Det skal legges til rette for universell utforming på følgende måter:

- alle boenheter skal være tilgjengelige for bevegelseshemmede frem til hovedinngang
- alle utvendige gangsoner og trapper skal være sklisikre
- dører skal ha markert kontrast fra veggfargen
- det skal ikke plantes nye busker og trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner.

§ 5 Byggeområde - boliger

Boligbebyggelse

Området kan bebygges med boliger med tilhørende garasjer som vist på plankart. Åpen balkong eller takutstikk kan tillates på boligene inntil 1 m utover vist byggomriss mot nordvest og sørøst. Boliger og garasjer skal ha møneretning i byggets lengderetning. Ingen bygningsdeler inkludert takutstikk, må overskride plangrensen mot nordøst. Garasje mellom B1 og B2 kan ha flatt tak.

Yttervegger skal kles med trekledning. Innslag av mur eller tegl tillates. Tak skal tekkes med skifer eller uglasserte teglpanner. Terrasser kan innglasses i den grad det er nødvendig for å skjerme mot uønsket vind.

Utnyttelse

Det kan bygges inntil 1 bolig pr tomt. Største tillatte bebygd areal pr bolig = 112 m² BYA. I tillegg tillates bygget én garasje pr. tomt med en grunnflate på inntil 30 m² BYA. Det skal også sikres oppstillingsplass for 2 biler på tomten. Min. 1 biloppstillingsplass skal være tilpasset bevegelseshemmede.

Byggehøyder

Bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Laveste kotehøyde på ferdig gulv i laveste etasje kan være kt + 2,34. Største tillatte gesimshøyde kt + 7,90. Største tillatte mønehøyde: kt + 10,90.

Garasje kan oppføres i 1 etasje. Største gesimshøyde er kt + 5,20. Største mønehøyde er kt + 6,50. Laveste kotehøyde på gulv = kt + 2,34.

Byggegrense mot sørøst er satt i forhold til hovedvannledning.

§ 6 Spesialområder

Frisiktsoner

I områdene skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de møtende vegbanene.

Privat småbåtanlegg (sjø)

Innenfor området tillates utstikkere i den grad dette er nødvendig.

§ 7 Fellesområder.

Felles avkjørsel

Felles avkjørsel FA-1 er felles for tomt B3 og naboeiendommen gnr. 4 bnr 184

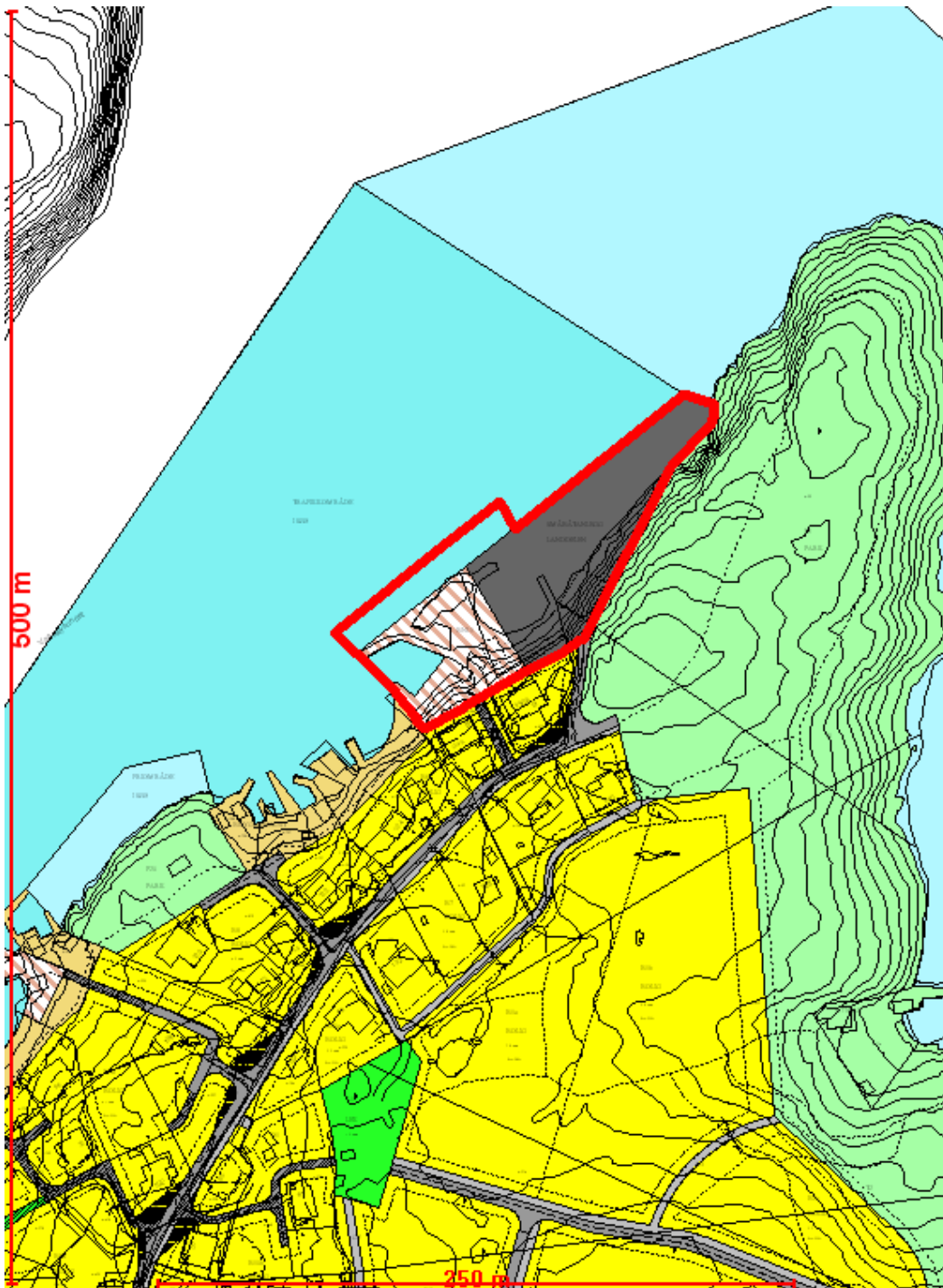
Felles avkjørsel FA-2 er felles for tomt B1 og B2

Felles gangveg

Felles gangveg er felles for tomt B1, B2 og B3.

Annet fellesareal- avfallshåndtering

Arealet A er felles for tomt B1, B2 og B3. Arealet skal benyttes til oppstillingsplass for søppeldunker.



Vedlegg 3

INNKOMNE MERKNADER I FORBINDELSE MED VARSEL OM OPPSTART

Varsel om oppstart av revisjonsarbeidet ble sendt til berørte og annonsert samtidig med melding om vedtak om nedlegging av dele- og byggeforbud, den 05.12.08. Saksbehandler deltok på beboermøte for å orientere om plansituasjonen på Vassøy den 09.02.2009.

Storhaug bydelsutvalg tok meldingen til orientering i møte den 16.12.2008.

Vassøy beboerforening, brev datert 08.08.08:

Mener kontinuerlig liten utbygging er viktig og riktig for Vassøysamfunnet. Er enig i at det må gjelde like regler for alle, men tror ikke at byggestopp er nødvendig for å gjøre dette. Om utbygging stoppes til bro er på plass, vil det bli en sjokkutbygging. Baksiden med liten utbygging er at ferja blir for liten, da den er passe stor i øyeblikket. Kommunen må her følge opp for å sikre større ferge. Forventer at Vassøys eksisterende beboere får komme på land før nye tilflyttere til Hundvåg. Dagens infrastruktur er ikke holdbar da der ikke er gang-sykelsti og vei som er ned mot 2,5 meter. Mener kommunen må ta ansvar og ta nødvendige grep for å sikre akseptable trafikkforhold.

Kommentar: Vi har stor forståelse for ønsket om lav utbyggingstakt. Imidlertid har dagens infrastruktur klare mangler som gjør at videre utbygging er uheldig. Skal vi sikre like regler for alle på Vassøy, må det nedlegges bygge- og deleforbud til slike regler er på plass. Et slikt bygge- og deleforbud varer bare inntil slike nye regler foreligger. Plan- og bygningsloven setter i utgangspunktet en grense på 2 år for et slikt arbeid. Rekkefølgekravene vil imidlertid gjøre at en del av utbyggingen må utsettes til nødvendig infrastruktur er på plass, dvs. vann, avløp og ikke minst vei/ferge. Vi tar til orientering at dagens ferge er tilpasset dagens bebyggelse og at dagens veier er utilfredsstillende. I utgangspunktet er det utbyggerne som skal bekoste vei, vann og avløp. Hvordan kommunens rolle i denne sammenheng skal være, er et politisk prioriteringsspørsmål.

Stein Vassøy og Gaute Vassøy, eiere av hhv. gnr.4/bnr. 629 og 630, likelydende brev datert 25.08.08:

Viser til at i dette aktuelle feltet er det opparbeidet vei i hht gjeldende regulering i 2001/2002, at det er nedlagt vann- og avløpsrør og at lekeplass er opparbeidet. Viser til at det kun er disse tomtene de er eneeiere av. Ber derfor om at tomtene unntas fra et eventuelt bygge- og deleforbud.

Kommentar: Så langt vi kan se er all infrastruktur innad i dette feltet på plass. På grunn av belastning på allerede overbelastet samlevei, finner vi likevel ikke å kunne unnta området fra bygge- og deleforbudet.

Jan Erik Johansson, eier av gnr. 4./bnr.657, brev datert 27.08.08: Viser til at tomtene er tilrettelagt for utbygging mht vei, vann, avløp og lekeplass. Mener derfor tomten må unntas fra bygge- og deleforbudet.

Kommentar: Tomten ligger i samme område som foregående merknad og samme kommentar gjelder.

Stein og Gaute Vassøy og Rune og Svein Trondsen, eiere av området til plan 2158, datert 14.08.08:

Ber om at de tre regulerte tomtene i plan 2158 unntas fra bygge og deleforbudet da de ligger på eiendom som har vært bebygget i 100 år og som har vært tilknyttet vann- og avløpsanlegg siden dette ble anlagt for 20 år siden. Mener de tre boligene ikke vil føre til endringer i vann- og avløpsmengde. Trafikken mener de vil bli redusert da de tidligere hadde 8 anleggskjøretøy som drev fra området. Viser til de grunnavståelser de har gjort til kommunalt ledningsnett og tidligere rettsaker der det var forutsatt utbygging av eiendommene deres. Innspillet er gjentatt med brev fra Advokatfirmaet Haver datert 24.11.2009.

Kommentar: Det er beklagelig at forholdene omkring vei, vann og avløp ikke ble fanget opp i prosessen omkring plan 2158. På grunn av belastning på allerede overbelastet samlevei, finner vi ikke å kunne unnta området fra bygge- og deleforbudet. Den trafikken som det henvises til har vært til og fra området, er opphørt for såpass lenge siden at vi ikke kan tillegge dette vekt.

Advokatfirma Bull ASN, datert 28.08.08: Representerer Vassøy Eiendom AS som har søkt om rammetillatelse for 20 boliger. Mener kommunen ikke har hjemmel for å legge ned bygge- og deleforbud ettersom plan 1765 er så detaljert mht bestemmelser og han ikke kan se at kommunen har tenkt noen omregulering. Et slikt bygge- og deleforbud vil være svært inngripende for Vassøy eiendom som i 5-6 år for å få klargjort eiendommen for utbygging. Det hevdes at kommunen har vært svært sendrektig i å svare på hans klients henvendelser og at det vil bli søkt om erstatning for utgifter til søknaden. Mener hans klient er blitt forskjellsbehandlet da det er gitt tillatelse til 30 boliger de siste 5 årene. Kommunens sendretktighet har gjort at klienten ikke har kommet i gang før nå. Mener kommunens manglende behandling av rammetillatelser sendt inn 16.01.08 er i strid med plan- og bygningslovens regler og at manglende ferjekapasitet/broforbindelse ikke er relevant. Mener kommunen må vurdere alternativer til nedlegging av bygge- og deleforbud. Forutsetter at søknad for utbygging av B30 sendt inn 19.06.08 blir behandlet. Vil sende inn søknad av 16.01.08 på nytt.

Kommentar: Bakgrunnen for bygge- og deleforbudet er redegjort for i saken. Et bygge- og deleforbud vil ha begrenset varighet, men avhengig av hvilke rekkefølgekrav en gjennom planprosessen finner det nødvendig å fastsette, kan utbygging måtte utsettes ut over denne tidsrammen. Når det gjelder tidligere innsendt søknad om vei, ble denne sendt tilbake ut fra at BMU ikke ønsket å inngå avtale med utbygger. Vi konstaterer at ny søknad er sendt inn og denne vil bli behandlet innen "rimelig tid". Vi anser ferge/bro som en vesentlig del av Vassøy sin infrastruktur.

Geir, Sigve og Hilde Vidnes, eiere av gnr.4, bnr.619, e-poster datert 31.08.08: Viser til at det har vært mye fram og tilbake fra Stavanger kommune. De har nå fått utslippstillatelse som de mener de nå må få bruke. I tillegg mener de det ikke kan dokumenteres at vei mot nord ikke er god nok. I tillegg er dette en gammel tomt som de mener må kunne bebygges. På denne bakgrunn mener de at de må få bygge på tomten. De ønsker også å dele eiendommen.

Kommentar: Kommunen må behandle søknader vi får inn, herunder søknader om utslippstillatelse. Det er beklagelig at de ulike avdelingene i kommunen ikke kan gi entydige svar på alle sider av en sak (vei, vann avløp m.m.) Når det gjelder veien, viser vi til redegjørelsen for denne i saken og også til følgende punkt i rekkefølgebestemmelsene som gjelder nordre del av Vassøy: "Utbygging av felt B1, B2, B3 samt ifylling innen eksisterende bebyggelse medfører at hovedatkomst med fortau fra kaien til ny atkomstvei mellom B3a og B11 må rustes opp før ny bebyggelse kan tas i bruk." Når det gjelder vei viser vi for øvrig til plan- og bygningsloven §67 som for regulert strøk sier at tomt bare kan "deles eller bebygges dersom veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen fram til og langs den side av tomta hvor den har sin tilkomst." Dette innebærer opparbeidet i 4 meters bredde og med 2 meter fortau. I tillegg kommer også den generelle problemstillingen omkring fergekapasitet.

Per Trondsen, Sørstrandveien 11, brev datert 20.08.08: Viser til planer for bygging av småbåthavn/naust og ber om at dette blir unntatt fra bygge- og deleforbudet. Dette siden tiltaket ikke fører til belastning på vann eller avløp og at havnen kun skal betjene eksisterende boliger i nærheten og derfor ikke fører til mer trafikk. Anleggingen vil også foregå fra sjø.

Kommentar: Vi viser her til forslag til vedtak som ikke omfatter tiltak uten virkning for infrastrukturen.

Oddbjørn Johnsen, Lupinveien 3, 4022 Stavanger, brev datert 20.08.08: Ber om endringer i plan 1765, bl.a. omdisponering av friområde til bolig og brygge/naust.

Kommentar: Formålet med bygge- og deleforbudet og revisjonen av gjeldende plan, er å endre bestemmelsene for å sikre likebehandling av allerede regulerte boligtomter. Omdisponering fra friområde til byggeområde, er ikke noe kommunen kan gå inn for.

I tillegg har vi mottatt et brev i en annen sak som vi også vurderer til også å være et innspill til denne saken. Her er det gitt et svar i brev datert 30.09.08 for forhold som gjelder en konkret delesak.

Anne Brit Bertelsen, Nordstrandveien 8, datert 24.09.08: Mener byggesøknaden hennes må innvilges fordi det ennå ikke er lagt ned bygge- og deleforbud. Viser for øvrig til tidligere delesøknad og en del brev i denne forbindelse som de ikke har fått svar på, og mener også denne nå må behandles. Et vedtak om bygge- og deleforbud vil bli påklagd. Viser til tidligere bygge- og deleforbudssak på Vassøy og mener denne er rimelig lik.

Kommentar: Innsendt byggesøknad vil bli behandlet innen "rimelig tid". Forhold omkring den nevnte delesaken er besvart i brev datert 30.09.08. Vi ser ingen sammenheng med tidligere sak på Vassøy. Det er nå gitt dispensasjon for deling, med vilkår om at utbygging ikke kan skje før rekkefølgekrav er avklart.