

Forslag til vedtak ved behandling av områdeplan for Mariero

§1 Formål – 1. avsnitt

«Formålet med planen er å tilrettelegge for en helhetlig byutvikling og fortetting langs bybåndet med hovedvekt på et godt bomiljø og gode møteplasser. Utviklingen skal baseres på et kortreist hverdagsliv. Det skal settes forutsigbare rammer for et attraktivt lokalsenter med handel, næring, bolig og privat- og offentlig tjenesteyting og uterom med gode kvaliteter».

§1 1.avsnitt suppleres med:

“Området i kvartalene inntil bussveien skal utvikles med høy urbaniseringsgrad og utnyttelse.»

§1 Formål – 2. avsnitt

«.... Området skal utvikles basert på følgende strategier».

§1 2.avsnitt suppleres med nytt kulepunkt 6:

“6. Et klimavennlig og urbant lokalsenter»

Kort begrunnelse for forslag til endringer:

For å kunne oppnå målsetningene om reduserte klimagassutslipp i kommuneplanen og klima- og miljøplanen til Stavanger kommune er det viktig å tilrettelegge for at flest mulig av nye boliger i Stavangerregionen blir etablert i bybåndet nær bussveien. Med andre ord bør man ha høy urbanitet og tetthet i bybåndet langs bussveien, og prioritere utbygging her. På den måten vil man kunne gi flere mulighet til å oppleve 10-minuttersbyen og til å kun benytte kollektivtransport til reiser i regionen.

§ 2.6, punkt d

«Det er ikke tillatt med frittstående støyskjermer».

§ 2.6, punkt d) endres til:

«Frittstående støyskjermer tillates ikke. Det kan likevel tillates etablert midlertidige støyskjermer i prosjekter hvor naboeiendommer ikke er ferdig transformert.»

Kort begrunnelse for forslag til endring:

Mariero er et transformasjonsområde, der flere eiendommer enda ikke er transformert. Dagens bebyggelse har stort mellomrom mellom bebyggelsen som brukes til blant annet åpne parkeringsplasser. Inntil disse områdene er ferdig utbygd vil det være behov midlertidig støyskjerming for å kunne realisere prosjekter med akseptable støyyverdier.

§ 4.1.3d

«Boligene skal være gjennomgående, sikres minst én solside og minst én stille side».

§ 4.1.3d) suppleres med følgende tekst:

“Ensidige innskutte leiligheter på mellom 40 og 55 m² kan tillates dersom de henvender seg mot vest, sør eller øst».

Kort begrunnelse for forslag til endring:

I bybåndet har prosjekter på østsiden av Marieroveien sol og støy fra samme side.

§ 4.1.4, punkt a

«Krav til uteoppholdsareal skal være i tråd med enhver tid gjeldende kommuneplan».

§ 4.1.4, punkt a) tilføyes:

I fasen frem til kommuneplan for Stavanger 2023-2040 er vedtatt gjelder: «20 m² uteareal kan tillates i en bredde på 200 meter fra bussvei. Det må samtidig kunne dokumenteres at sambruk med byrom og offentlige grøntarealer dekker kravene til resterende 10 m² uteoppholdsareal».

Kort begrunnelse for forslag til endring:

Uteoppholdsnormen setter sterke begrensninger for en urban utbygging med høy utnyttelse, og svarer ikke på overordnede mål i kommuneplanen. I stedet for 4-6 etasjer langs bussveien vil en norm på 30 m² resultere i 2-4 etasjer bebyggelse inntil bussveien. Foreslått endring er i tråd med gjeldende regionalplanen, og sikrer i tillegg til en urban utvikling langs bussveien også løft for gode offentlige parker og sosiale møteplasser siden hvert prosjekt vil bidra med midler til oppgradering av offentlige parker i nærområdet.

§ 4.1.4, punkt e

«Dekket over p-kjeller skal dimensjoneres for minst 1 meter jorddybde».

§ 4.1.4, punkt e) endres til:

«Dekke over p-kjeller skal ha 1 meter dren- og vekstsjikt på minimum 50 % av det overdekkede arealet».

Kort begrunnelse for forslag til endring:

Intensjonene bør være at man sikrer gode vekstforhold for trær, og det gjør man godt med en mer differensiert bestemmelse, samt bestemmelse om blågrønn faktor. En bestemmelse om 1 m jorddybde over alt er uhensiktsmessig, siden en del av disse arealene brukes til brannoppstillingsplass, eller lekeapparater og krever ikke så stor jorddybde. En slik bestemmelse vil med andre ord fordyre fremtidige prosjekter uten at man får økt kvalitet.

§ 8.3, punkt d

«Undergang sør for Kvaleberg skole (Sandvikveien) skal være etablert før det gis byggetillatelse for boliger innenfor Kvaleberg skolekrets».

§ 8.3, punkt d) strykes.

Evt.:

§ 8.3, punkt d) endres til:

*Undergang sør for Kvaleberg skole (Sandvikveien) skal være **sikret** etablert før det gis brukstillatelse for boliger innenfor Kvaleberg skolekrets.*

Kort begrunnelse for forslag til endring:

Udergangen er allerede finansiert og er planlagt bygd innen 2 år fra i høst. Selv om denne er sikret opparbeidet er ikke fremdriften på etableringen sikret. Kommunen har til nå brukt lang tid på å få prioritert denne undergangen. Dersom kommunen «somler» med å etablere undergangen bør ikke dette gå på bekostning av byggeprosjekter på Mariero.