

Beskrivelse av reguleringsendring for
Reguleringsendring med forenklet behandling – Askjeveien 212
m.fl., Mosterøy, Stavanger kommune



Datert 06.10.2022



1. Bakgrunn

MaPlan AS anmoder på vegne av Karin og Josef Aske-Luidold om mindre reguleringsendring av reguleringsplan for Askje kai – planid 2002007. Hensikten med reguleringsendringen er å tilrettelegge for etablering av naust med tilhørende parkeringsplasser. Det ble tidlig i prosessen avholdt et møte med Stavanger kommune der det fra kommunen gitt føringer for at saken skulle håndtere som en reguleringsendring med forenklet prosess (mindre endring).

Området befinner seg sørøst for småbåthavnen, sørøst på Mosterøy. Nordlige del av vågen er i dag allerede tilrettelagt med naust langs vannkanten på alle sider, og det finnes utliggere i størsteparten av vågen.



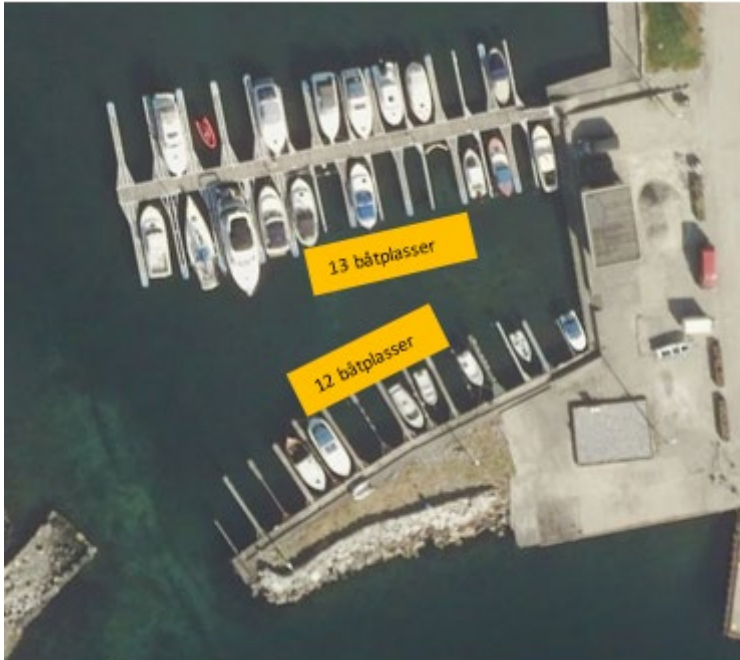
Figur 1 - Ortofoto som viser området med eksisterende naust nord



Figur 2 - Eksisterende naust innerst i vågen ses i bakgrunnen. Kaiområdet sett fra sør

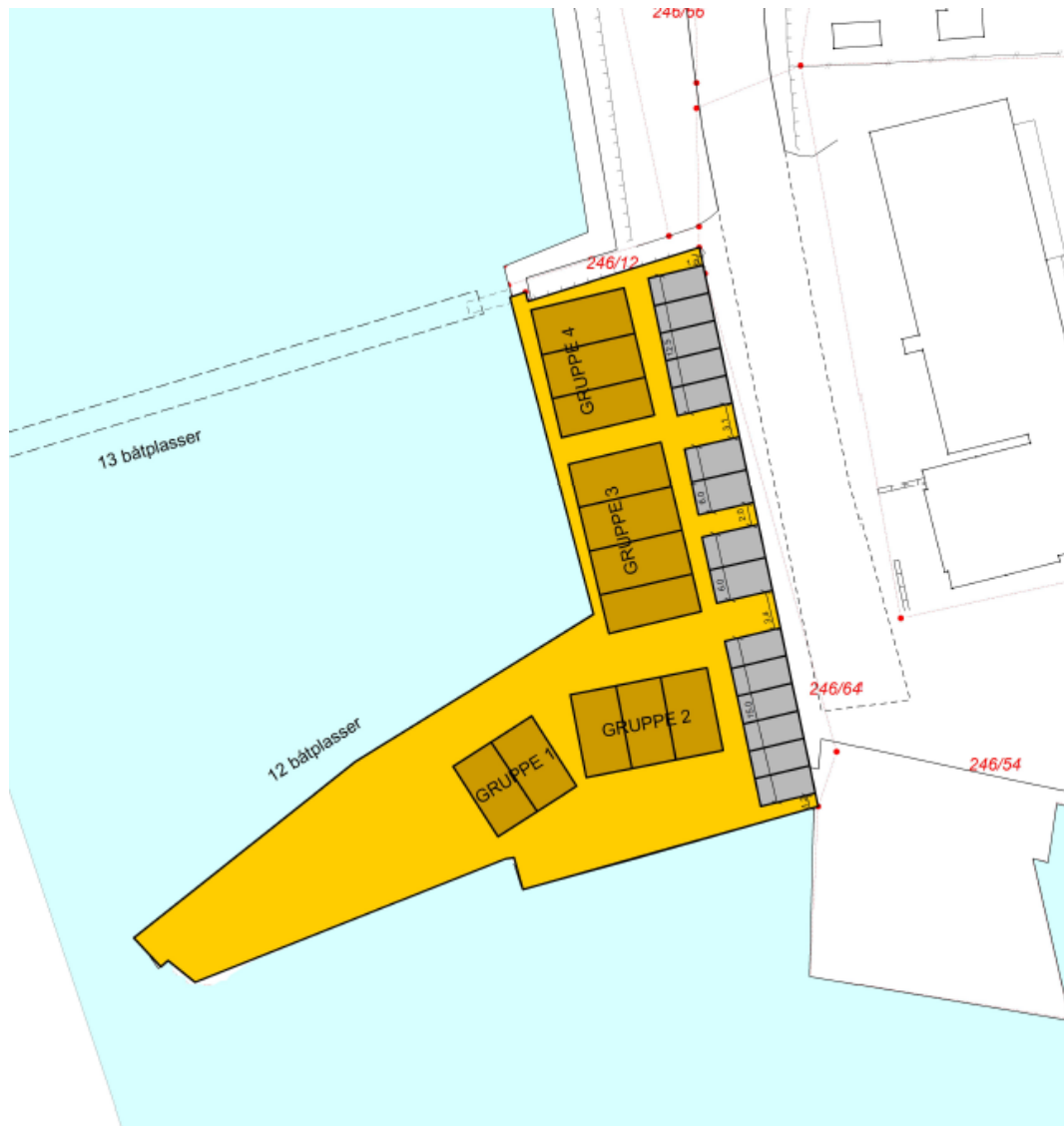
2. Begrunnelse for ønsket om reguleringsendring

Det er ønskelig å tilrettelegge for etablering av naust langs vannet også i den sørøstlige enden av vågen. Det er her ønskelig å etablere inntil 12 naustbygg og 15 p-plasser for bil. P-plassene (for bil) skal dekke behovet til brukerne av både naust og båtplasser innenfor grunneiers eiendom. Naustene vil være en naturlig forlengelse av eksisterende naustmiljø i området, og nye naust vil bli tilpasset det maritime miljøet lenger nord.



Figur 3 - Bilde av eksisterende båtplasser på vannet

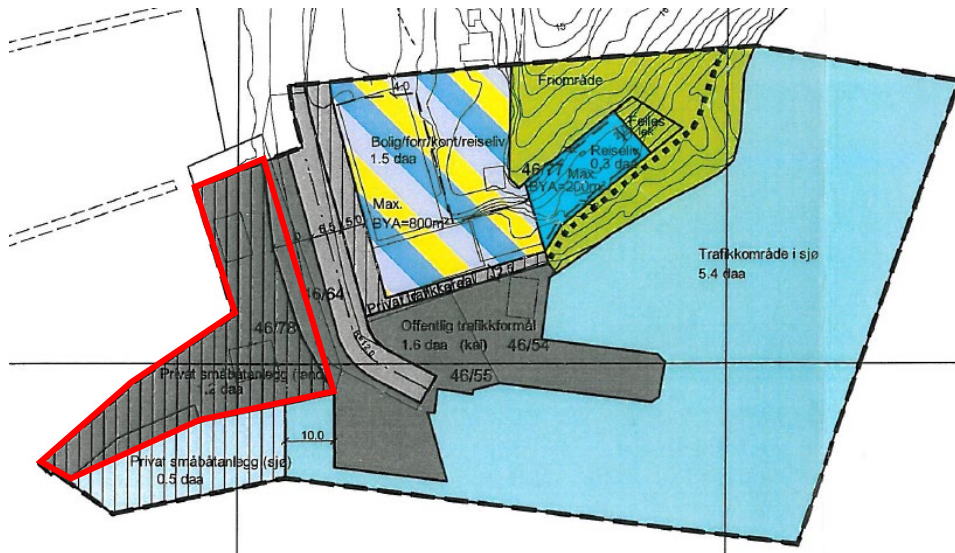
Det ble i forbindelse med sonderingsmøte med Stavanger kommune vurdert å gjennomføre saken som en dispensasjonssøknad, men kommunen har i ettertid gitt tilbakemelding om at endringen prosessmessig skal gjennomføres som en mindre reguleringsendring.



Figur 4 - Illustrasjon av tiltenkt endring med maks 12 naustbygg og 15 p-plasser

3. Gjeldende reguleringsplan og kommuneplan

Området er regulert i reguleringsplan for Askje kai – planid 2002007, vedtatt 09.02.2006 (iht. PBL 1985). Området som er aktuelt for mindre reguleringsendring ligger vest i plankartet, og er regulert til privat småbåtanlegg (land), samt deler av offentlig trafikkformål (kai). Innenfor det aktuelle området er det vist linjer for bygninger fra kartgrunnlaget på plankartet. Linjene er derimot ikke juridisk bindende, og det finnes ingen juridiske byggegrenser for området i gjeldende plan.



Figur 5 - Plankart for reguleringsplan for Askje kai - planid 2002007. Område for mindre endring er vist med rød avgrensning.

3.1 Bestemmelser til privat småbåtanlegg land og sjø

Til småbåtanlegg sjø og land er det i dag knyttet følgende bestemmelser:

- Skal utarbeides etter planer i 1:200
- 1 parkeringsplass per båtplass for båtplasser ikke tilknyttet til fritidsformål

3.2 Bestemmelser til kai/offentlige trafikkformål

Til formålet kai er det i dag knyttet følgende bestemmelser:

- Offentlige trafikkområder skal benyttes til vegformål og kai, herunder snuplass og parkering for buss, biler og sykler

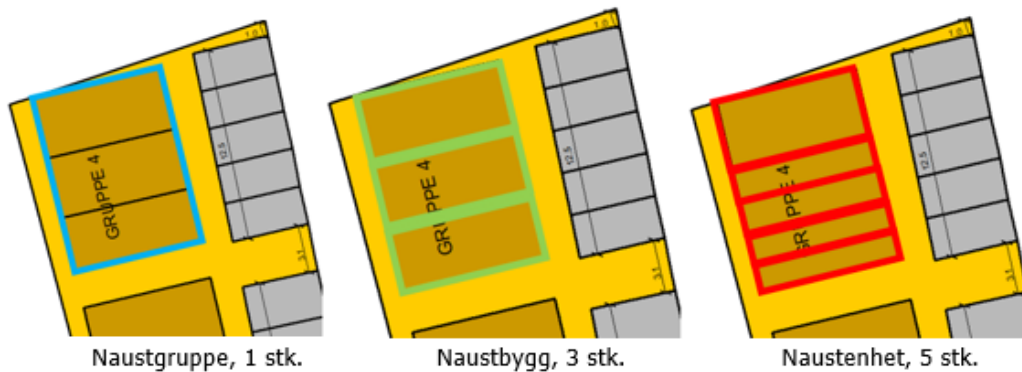
3.3 Bestemmelser til kommuneplan for Rennesøy

Området inngår i kommuneplan for Rennesøy, vedtatt i 2019. Kommuneplanen inneholder føringer for utforming av naust:

Naust skal oppføres i en etasje med etasjehøyde inntil 2,5 m. Maks BYA= 30 m². Takform skal være saltak, med takvinkel over 30°. Det skal være knappe takutstikk og former. Arker, karnapp, altan og andre fremmedelementer tillates ikke. Vinduer tillates i endevegg; et vindu per vegg og maks 0,6 m² per vindu. Materialvalg skal være naturstein eller tre, og farge tilpasset omkringliggende omgivelser. Naust kan ikke innredes eller brukes til varig opphold.

4. Endringer i reguleringsplanen

Formålet med reguleringsendringen er å tilrettelegge for etablering av til sammen 12 nye naustbygg. Noen av naustbyggene skal kunne deles i to på langs innvendig, men ikke slik at det totale antall naustenheter overstiger 15 stk. Dette betyr at antallet naustbygg som tillates bygget vil avhenge av hvor mange av naustbyggene som deles i to. Eksempelvis vil etablering av 12 naustbygg innebære at 3 av naustbyggene kan deles i to naustenheter, mens ved etablering av 10 naustbygg vil 5 av naustenhetene kunne deles i to naustenheter. Hvor mange naustbygg som kan bygges for ikke å overstige grensen for antall naustenheter må avgjøres i forbindelse med byggesak.



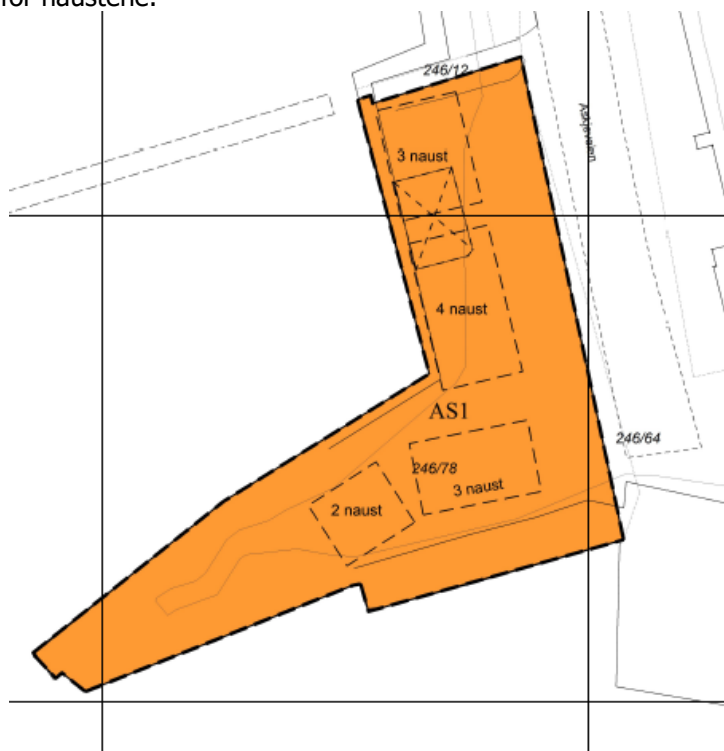
Figur 6 - Definisjon av naustgruppe, naustbygg og naustenheter

4.1 Endringer i plankartet

Innregulering av byggegrenser

Det reguleres byggegrenser for naustene i fire grupper med henholdsvis 3, 4, 3 og 2 naustbygg. Det angis på plankartet hvor mange naustbygg som maks tillates innenfor hver naustgruppe.

Mindre utvidelse av formål for privat småbåtanlegg land, og endring av formålet i tråd med PBL 2008
Eksisterende formål for privat småbåtanlegg er endret i tråd med ny plan- og bygningslov til formål 1590 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, med beskrivelse brygge/naust. Området er i tillegg utvidet et par meter mot øst og nord. Begrunnelsen for utvidelsen av formålet er at utvidelsen ligger innenfor den samme eiendommen som naustene og skal benyttes for å tilrettelegge for p-plasser øst for naustene.



7 – Forslag til endring av plankart med oppdatert formål og innregulerte byggegrenser for naust

Eksisterende bygg forutsettes fjernet

Eksisterende bygg på kaien forutsettes fjernet og er «krysset ut» på plankartet.

4.2 Endringer i bestemmelser

§ 5.1 i bestemmelsene suppleres til å inkludere nye føringer i tråd med føringene for naust i kommuneplanen:

Det tillates etablert inntil 12 naustbygg innenfor byggegrenser markert på plankartet. De enkelte naustbyggene tillates å deles i to like deler som kan leies ut eller eies separat. Naustbygget skal i tilfelle deles langs mønet. Det totale antallet naustenheter skal for planen som helhet ikke overstige 15 stk. medregnet delte og udelte naustbygg. Naustbyggene i naustgruppen med 4 naustbygg tillates ikke å deles i mindre naustenheter.

Naust skal oppføres med etasjehøyde inntil 2,5 m. Maks BYA= 30 m². Takform skal være saltak, med takvinkel over 30°. Det skal være knappe takutstikk og former. Arker, karnapp, altan og andre fremmedelementer tillates ikke. Vinduer tillates i endevegg; et vindu per vegg og maks 0,6 m² per vindu. Materialvalg skal være naturstein eller tre og farge tilpasset omkringliggende omgivelser. Naust kan ikke innredes eller brukes til varig opphold.

Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr. 3 båtplass/naust.

5. Konsekvenser/illustrasjon av endringen

Stedstilpasning

Endringen vil tilpasses eksisterende bruk og bygningsstrukturer i området, og skal tilpasses omkringliggende omgivelser. Det vurderes at endringen vil være godt stedstilpasset, samtidig som den vil bidra til å forsterke den maritime karakteren til området. Naustene vil ikke blokkere utsikten mot sør vesentlig, sett fra øyehøyde på kaiområdet i nord. Fra dette ståstedet på kaien vil uansett parkerte båter kunne blokkere deler av utsikten allerede i dag. Ettersom naustene skal etableres på et eksisterende kaiområde vil reguleringsendringen ikke medføre konsekvenser for naturverdier eller andre verdier i området.



Figur 8 - 3D-modell av naust. Området sett fra sør-vest



Figur 9 - 3D-modell av naust. Området sett fra sør-øst



Figur10 - 3D-modell av vågen med nye naust nord i figuren (rød sirkel) og eksisterende naust sør i figuren. Området sett fra nord



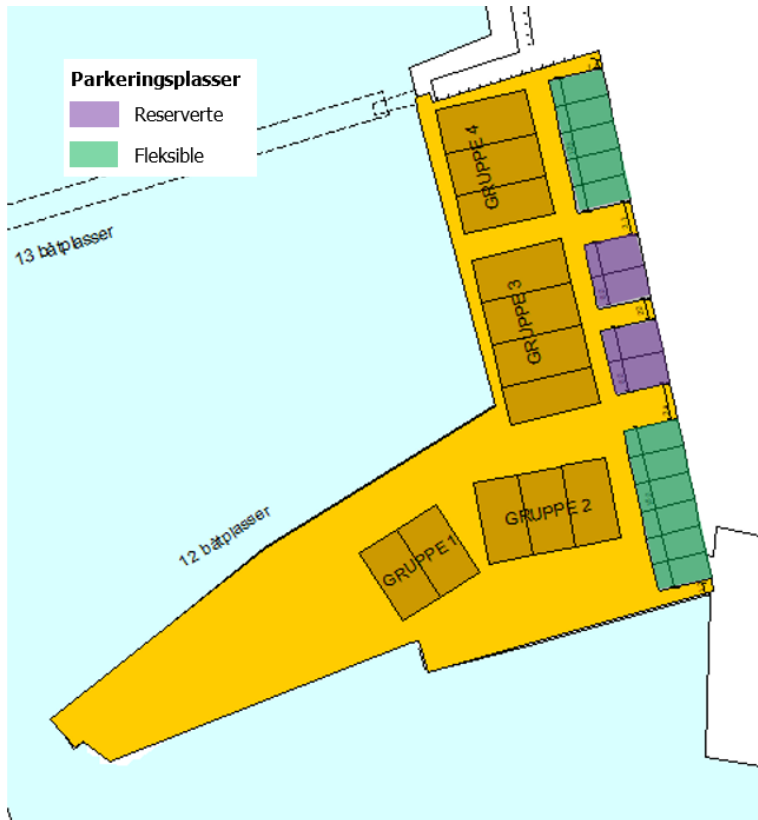
Figur 11 – Fotomontasje som viser området sett fra nord mot sør etter tiltak

Bærekraft

Eksisterende anleggsbygg i planområdet forutsettes demontert, og delene skal gjenbrukes et annet sted i nærområdet.

Parkering

Iht. anbefaling fra administrasjonen skal det tilrettelegges for 1 p-plass for bil pr. 3 båtplass/naust. Naustgruppe 1, 2 og 4 i figuren under planlegges med mulighet for å deles på langs, mens naustgruppe 3 skal utformes som hele naust med plass til båt. I tillegg er det 25 eksisterende båtplasser på vannet. 2 av disse båtplassene tilhører forslagsstiller som har parkeringsmulighet på egen tomt i øst, og disse er derfor trukket fra i beregningen av det totale behovet for antall p-plasser for bil.



Figur 12 – Illustrasjon som viser mulig fordeling av de 15 p-plassene fordelt på reserverte og fleksible p-plasser

Sammenlagt utgjør parkeringsbehovet 15 p-plasser, jf. tabellen under.

Tabell 1 – Beregning av parkeringsbehov fordelt på antall enheter i naust og båtplasser

Parkeringsbehov fordelt på naustgrupper					
Naustgruppe	Antall naustbygg	Antall (naust)enheter	Antall p-plasser	Type p-plass	
1, 2 og 4	8	11	4	Fleksibel	
3	4	4	4	Reservert	
Sum	12	15	8		
Båtplasser eksterne		24	8	Fleksibel	
Sum		39	16		
Båtplasser til forslagsstiller		2			
Totalt			15		

Som grunnlag for beregningen er det lagt til grunn en annen p-normen for naustgruppe 3 på 1 p-plass (ikke 1/3 plass) pr. naust. Dette er gjort for å sikre tilgang til naustene, og at ikke «fremmede» biler hindrer levering/henting av båt til det respektive naustbygg. Naustene i gruppe 3 har derfor reserverte plass foran sitt naust. Resterende naustenheter tenkes utleid til leietakere som kun leier enten naust eller både båtplass og naust. For disse følger p-normen kommuneplanen om 1 p-plass pr. naust/båtplass, og p-plassene er vist som fleksible da det tenkes at disse kan finne en vilkårlig ledig plass i nærhet til aktuelle naustenheter.

Som en del av planprosessen er det undersøkt hvem av dagens brukere som vil være interessert i å leie naust. Av de syv svarene man har fått inn, så er det 3 av 7 som allerede leier båtplass innenfor de 25 båtplassene som tilhører planområdet. Dette gir en indikasjon på at et sted mellom 20% og 50% av de som ønsker naust allerede har en båtplass innenfor området. Ettersom noen av leietakerne vil leie både naust og båtplass forventes det at det vil være tilstrekkelig god kapasitet på de fleksible parkeringsplassene.

Naturmangfold

Det aktuelle arealet er i dag asfaltert og inneholder ingen grønne innslag. Planendringen vurderes derfor ikke å medføre konsekvenser for naturmangfold.

Risiko og sårbarhet

Kommuneplanen har følgende bestemmelser vedr. flomfare:

Ved planlegging av bebyggelse med gulv lavere enn kote +3,0 m.o.h. skal bygningens plassering vurderes med hensyn til flomfare.

Naustene vil ligge nært vannkanten og under kote +3,0, og området er derfor utsatt for flom. Med bakgrunn i at planendringen ikke åpner for at naustene kan benyttes til varig opphold, og heller ikke tillater utbygging hvor det er behov for å tilrettelegge for uttak av strøm under kote 3, er det vurdert at sårbarheten for en evt. flom er lav. Det er derfor ikke innarbeidet avbøtende tiltak i forhold til flomfare.