



Forslag til detaljplan

## **Plan2618P**

**Detaljreguleringsplan for Zetlitzveien vest**  
Hillevåg bydel

## **Planbeskrivelse**

13.07.2017

1	Sammendrag .....	4
1.1	Arealoppgave.....	5
2	Bakgrunn.....	6
2.1	Hensikten med planen .....	6
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold .....	6
2.3	Krav om konsekvensutredning .....	6
3	Planprosessen.....	7
3.1	Oppstartsmøte.....	7
3.2	Varsel om oppstart.....	7
3.3	Innspill til områdeplan for Mariero og deling av området i to.....	7
4	Planstatus og rammebetingelser.....	8
4.1	Regionalplan for Jæren 2013-2040.....	8
4.2	Regional strategi for energi- og varmeløsninger .....	8
4.3	Samordnet areal- og transportplanlegging (RPR).....	8
4.4	Klima- og miljøplan.....	8
4.5	Bymiljøpakken .....	9
4.6	Kommuneplan for Stavanger 2014-2029.....	9
4.7	Områderegulering for Mariero .....	13
4.8	Gjeldende og pågående detaljreguleringsplaner .....	14
4.9	Temaplaner.....	15
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold .....	16
5.1	Beliggenhet.....	16
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	17
5.3	Stedets karakter .....	17
5.4	Landskap .....	18
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	19
5.6	Naturverdier.....	19
5.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder .....	19
5.8	Trafikkforhold .....	20
5.9	Barns interesser .....	22
5.10	Sosial infrastruktur .....	23
5.11	Universell tilgjengelighet .....	24
5.12	Teknisk infrastruktur .....	24
5.13	Grunnforhold .....	24
5.14	Støyforhold .....	24
5.15	Luftforurensing.....	24
5.16	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) .....	25
5.17	Analysen/ utredninger .....	25
6	Beskrivelse av planforslaget .....	25
6.1	Planlagt arealbruk.....	25
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	27
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming .....	33
6.4	Boligmiljø/ bokvalitet.....	35
6.5	Parkering .....	36
6.6	Tilknytning til infrastruktur .....	37
6.7	Trafikkløsning .....	37
6.8	Planlagte offentlige anlegg .....	39
6.9	Miljøoppfølging.....	40
6.10	Universell utforming.....	40
6.11	Uteoppholdsareal .....	40
6.12	Kollektivtilbud.....	40
6.13	Kulturminner .....	40
6.14	Sosial infrastruktur .....	40
6.15	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	41
6.16	Plan for renovasjonsanlegg.....	41
6.17	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS.....	41
6.18	Byggetrinn .....	41
6.19	Rekkefølgebestemmelser.....	42
7	Virkninger av planforslaget.....	43
7.1	Overordnede planer .....	43

7.2	Landskap .....	43
7.3	Stedets karakter .....	43
7.4	Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi .....	44
7.5	Forholdet til naturmangfold.....	44
7.6	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk og bruken av uteområder .....	44
7.7	Uteområder .....	44
7.8	Trafikkforhold .....	44
7.9	Barns interesser .....	44
7.10	Sosial infrastruktur .....	45
7.11	Universell tilgjengelighet .....	45
7.12	Energibehov – energiforbruk.....	45
7.13	ROS .....	45
7.14	Teknisk infrastruktur .....	45
7.15	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	45
7.16	Konsekvenser for næringsinteresser .....	45
7.17	Interessemotsetninger .....	46
7.18	Byggetrinn .....	46
7.19	Avveining av virkninger .....	46

## **1 Sammendrag** *Kort oppsummering av søknaden på maksimalt 1 side*

Hensikten med planen er å legge til rette for inntil 77 boenheter i blokkbebyggelse og rekkehus i området mellom Zetlitzveien og Sommerrostubben med kort vei til handel og tjenestetilbud på Mariero samt holdeplass for bussveien. Zetlitzveien med gang-/sykkelvei på sørsiden, og fortau på nordsiden er også tatt med i planområdet frem til krysset med Gandsveien, etter ønske fra Stavanger kommune.

Planforslaget vil når det er ferdig utbygd være med og bygge opp om både Mariero sentrum og om bussveien. I planforslaget er det lagt vekt på å få gode uteoppholdsarealer som er solfylte, trafikksikre, har gode støyforhold og lite forurensing. Antall boenheter er dimensjonert i forhold til hva man har klart å oppnå av kvalitativt gode uteoppholdsarealer. Dermed er hver enkelt boenhet sikret tilstrekkelig stort nok uteoppholdsareal og gode bokvaliteter. I tillegg til gode bokvaliteter internt i planområdet, så knytter området seg opp til viktige funksjoner i nabolaget gjennom naturlige og logiske forbindelser.

BBB1 og BBB2 vurderes å være den nordlige enden på kvartalet mellom Zetlitzveien og Coop OBS. BBB1 og BBB2 er med på å bygge opp om at høydene i kvartalet er i gjennomsnitt 5 etasjer. BBB3 vurderes å være en overgang til eneboligbebyggelsen lengre øst, og tilpasser seg denne med å være i 4 etasjer, hvor øverste er tilbaketrunket slik at kun 3 etasjer ses fra gaten.

Planforslaget består av plankart (12.7), bestemmelser (12.7) og denne planbeskrivelsen. Planforslaget er konkretisert gjennom illustrasjonsplan, illustrasjonshefte (3D illustrasjoner, snitt, fasader mm) og sol-/skyggediagram. I gjennom planprosessen er det tatt hensyn til fagrapporter innen støy, vann og avløp, grunnforhold, mobilitet, lokalklima, miljøprogram og brann i tillegg til innkomne merknader. Disse dokumentene er vedlagt og følger planforslaget.

Stavanger, 13.7.17  
Martin Lillesand

## 1.1 Arealoppgave

### Byggeområder

	BBB1	BBB2	BBB3	BKS1	BKS2	Totalt
<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>	1026	1002	718	376	951	4073
<b>BRA Bolig (m<sup>2</sup>)</b>	2800	2700	1400	360	1340	8600
<b>Boenheter</b>	26	25	14	2	10	77

### Uteopphold og grønt

Formål	Sandlek	Uteopph.	Turdrag	Totalt
<b>Areal</b>	611	1267	592	2470

### Samferdsel og teknisk

Formål	Nedkj	Renov.	Kjøreveg	Fortau	GS-veg	Totalt
<b>Areal</b>	170	16	1835	493	607	3121

Arealer	
<b>Byggeområder areal</b>	4073
<b>Samlet uteoppholdsareal på bakken (regulert)</b>	2470
<b>Annet areal - Uteareal som ikke er uteopphold</b>	3121
<b>Sum arealer</b>	9664
<b>- Utearealer som ikke kan regnes med i utnyttelsesgraden (off. veg, fortau og gs-veg)</b>	2935
<b>Areal som danner grunnlag for utnyttelsesgrad</b>	6729

BRA	
<b>BRA til bolig</b>	8600
<b>Utnyttelsesgrad</b>	128 %
<b>Boliger per daa</b>	11,4
<b>Boligstørrelse m<sup>2</sup> (gj.sn.)</b>	112
<b>Antall boenheter</b>	77

Uteoppholdsareal på bakken	
<b>Uteoppholdsareal som regnes med (ikke støyutsatt)</b>	2308
<b>Uteoppholdsareal per boenhet (ikke støyutsatt)</b>	30,0
<b>m<sup>2</sup> solfylt areal 21.mars</b>	1530
<b>m<sup>2</sup> solfylt areal 21.juni</b>	1975
<b>% solfylt areal 21.mars</b>	66 %
<b>% solfylt areal 21.juni</b>	86 %

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for inntil 77 boenheter i blokkbebyggelse og rekkehus i området mellom Zetlitzveien og Sommerrostubben med kort vei til handel og tjenestetilbud på Mariero samt holdeplass for bussveien. Zetlitzveien med gang-/sykkelvei på sørsiden og fortau på nordsiden er også tatt med i planområdet frem til krysset med Gandsveien, etter ønske fra Stavanger kommune.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller: Sommerro Løkke AS, p.b. 3505 Mariero, 4078 Stavanger

Plankonsulent: Alliance arkitekter AS, Ryfylkegata 22, 4014 Stavanger

Utbyggingsområdet består av gnr 20 bnr 189, 190, 191, 231, 265, 737, 738, 740, 746 og 933. Sommerro Løkke AS regulerer disse områdene på vegne av grunneierne. I tillegg er offentlig vegareal inkludert i planområdet med gnr 20 bnr 50, 192 og 198.

### 2.3 Krav om konsekvensutredning

Det er avklart i oppstartsmøte 16. Mars 2016 at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 12-3 tredje ledd jfr. §§ 4-1, 4-2, eller forskrift om konsekvensutredninger.

## 3 Planprosessen

### 3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte er avholdt 16.mars 2016. I oppstartsmøte ble det spesielt vist til at det må legges til rette for gode uteoppholdsarealer i samsvar med kravene i kommuneplanen og at det bør legges til rette for (større) familieleiligheter. Akseptable støyforhold må sikres for leiligheter mot vest (mot Marieroveien). Videre ble det informert om arbeidet med områdeplan for Mariero.

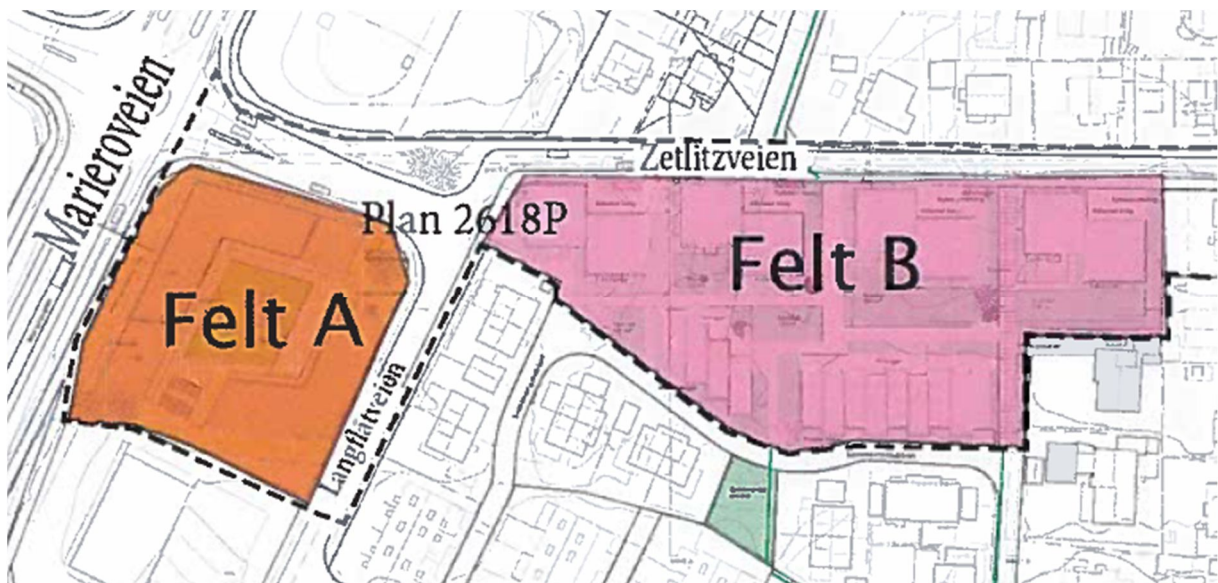
### 3.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart ble sendt til naboer og offentlige og private interessenter datert 18.04.2016 og annonsert i Stavanger Aftenblad 20.04.2016. Frist for merknader ble satt til 20.05.2016. Det kom inn i alt 15 merknader. Disse er oppsummert og kommentert i eget vedlagt dokument.

### 3.3 Innspill til områdeplan for Mariero og deling av området i to

Planprogrammet for områdeplan for Mariero, som ble sendt på høring, inkluderte området for Zetlitzveien. I planprogrammet ble det vist hvilke områder som skulle vurderes tatt med i områdeplan for Mariero. Alliance arkitekter sendte 29.desember innspill om at feltet mellom Langflåtveien og Marieroveien bør inkluderes i områdeplan og vurderes avsatt til sentrumsformål, mens området sør for Zetlitzveien (øst for Langflåtveien) ikke bør inkluderes i områdeplanen, men fremmes som egen detaljplan uavhengig av områdeplanen. Ved fastsetting av planprogram ble innspillet tatt til følge og felt A, i figur under ble tatt med i områdeplanen.

Planområdet er derfor delt i 2 og i det videre arbeidet inneholder planforslaget kun den delen av det opprinnelige planforslaget som ikke er med i områdeplanen. Med andre ord er det kun felt B (med tilhørende vegarealer) som nå fremmes som detaljregulering – plan 2618P.



Figur 1 - Deling av opprinnelig planområde i 2, hvor felt B detaljreguleres i denne omgang

## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Regionalplan for Jæren 2013-2040.

Planområdet ligger innenfor områder som skal bygges ut først i utbygging av boligområder i regionen. Videre ligger planområdet i området kalt bybåndet Stavanger – Sandnes hvor det skal legges til rette for høy arealutnyttelse. Anbefalt tetthet er avhengig av størrelse, utforming og kvaliteter i og nær området, men det kan tas utgangspunkt i følgende utnyttelse:

Bolig/daa (min/maks)	6-12
% BRA (min/maks)	70-160
Typologi	
7-8 bolig/daa	Lavblokk i 3-4 etasjer
10-12 bolig/daa	Blokk i 5-6 etasjer



Figur 2 - Bybåndet Stavanger-Sandnes

Det skal avsettes uteoppholdsareal tilsvarende 30 m<sup>2</sup> MFUA pr. boenhet på terreng. Felles uteoppholdsareal skal ha trafikk sikker atkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensing, støy og være tilfredsstillende belyst. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass. Det skal være 1 sandlek på minimum 150 m<sup>2</sup> per 25 boliger. Det bør være maks 150 meter avstand til kvartalslek.

### 4.2 Regional strategi for energi- og varmeløsninger

Det anbefales at alle boliger og bygg kobles til fjernvarmenett fra Forus. Kommunene kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten når det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

### 4.3 Samordnet areal- og transportplanlegging (RPR)

Retningslinjen har fokus på samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse - redusere transportbehovet, god trafikk sikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Videre er fokus bærekraftige og kompakte byer og tettsteder - legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

### 4.4 Klima- og miljøplan

Stavanger deltok i Framtidens byer, som sammen med Ordføreravtalen, danner rammen for strategier og tiltak i klima- og miljøplanen for Stavanger. Framtidens byer hadde fire satsingsområder:

- Arealbruk og transport
- Stasjonær energibruk i bygg (framtidens bygg)
- Forbruksmønster og avfall
- Klimatilpassing



I ordføreravtalen har kommunene forpliktet seg til å redusere CO<sub>2</sub> - utslippene med 20 % fra 1991 til 2020. Det skal skje gjennom en forsterket satsning innen transportsektoren på kollektivtransport og sykkel, samtidig med tilrettelegging for miljøvennlige kjøretøy. Kommunene skal føre en politikk som sikrer felles energiløsninger i de tettest utbygde områdene.

#### 4.5 Bymiljøpakken

By(miljø)pakken er en ny bompengepakke for kommunene Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg som skal gjelde i 15 år. Basert på vedtaket skal det investeres for nærmere 22 mrd.kr. i byområdet.

Bypakke Nord-Jæren har to hovedmål:

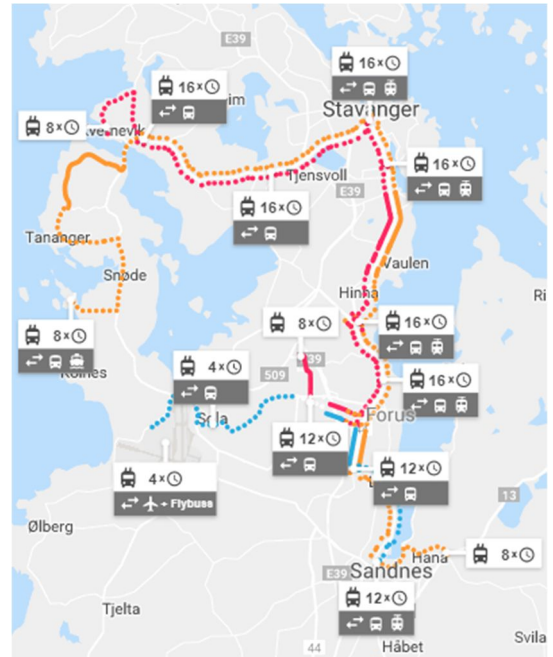
- Nullvekst i personbiltrafikken i byområdet på Nord-Jæren
- God framkommelighet for alle trafikantgrupper, der hovedvekten er på kollektiv, sykling, gåing og næringstransport.

Sykkelstamvegen og Bussveien er to viktige tiltak i Bypakke Nord-Jæren. Delstrekninger i disse prosjektene er allerede under utbygging. På Bussveiens nord-sør akse mellom Stavanger og Sandnes sentrum er enkelte delstrekninger ferdig bygget, og enkelte er under bygging.

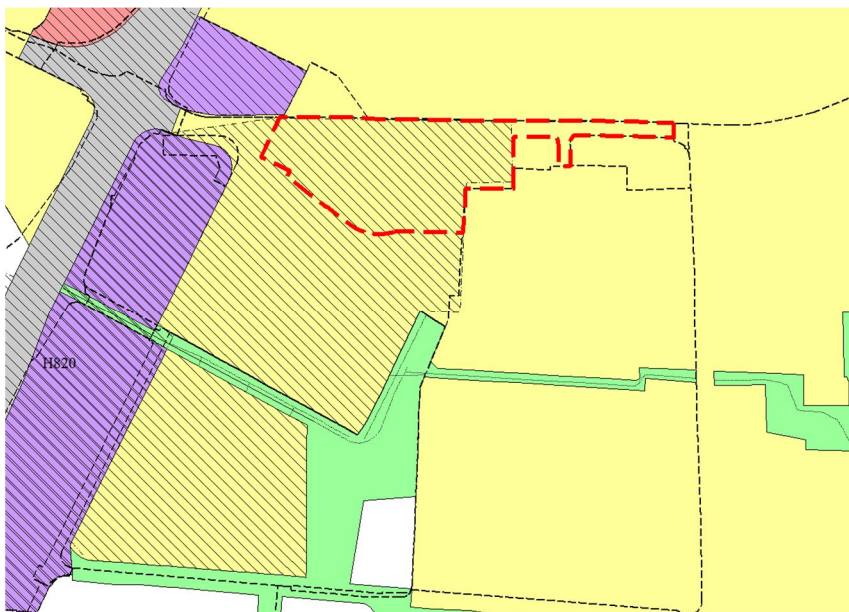
For å oppnå hovedmålene må fremtidig utbygging av boliger skje i nær tilknytning til disse hovedtraséene for kollektiv.

#### 4.6 Kommuneplan for Stavanger 2014-2029

Gjeldende kommuneplan 2014 – 2029 for Stavanger ble vedtatt 15.06.2015. Området øst for Langflåtveien er avsatt til boligbebyggelse. Deler av planområdet berøres av hensynssone H820 Omforming.



Figur 3 - Bussveilinjer med frekvens og overganger



Figur 4 - Utklipp fra kommuneplan med avgrensning av plan 2618P

#### 4.6.1 Krav om områdeplan

Kommuneplanen stiller krav til områdereguleringer før detaljregulering for flere utbyggingsområder, deriblant Mariero. Studieområdet til områdeplanen er vist med gul linje i Figur 5.

Planområdet ble ved fastsetting av planprogrammet tatt ut av området som skal være med i områdeplan for Mariero. Se punkt nedenfor om pågående områderegulering for Mariero.

#### 4.6.2 Hensynssone 820 omforming

Mye av planområdet inngår i hensynssone omforming. I bestemmelsene til hensynssonen er det sagt at «Innenfor hensynssone H820 omforming skal det i reguleringsplan konkretiseres blandet utbyggingsformål med minimum 30% næringsandel.



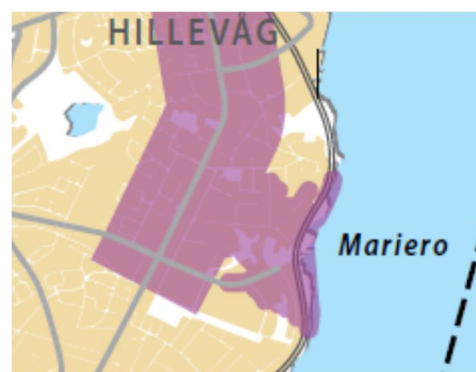
Figur 5 - Hensynssoner i kommuneplan 2014-2029

#### 4.6.3 Arealutnyttelse

Området inngår i området for Høy arealutnyttelse i figur 2 i kommuneplanen. Utnyttelsen følger en glideskala basert på andel bolig. Ved ren bolig er det lagt føringer for at utnyttelsen skal være 90-180%, mens det ved en boligandel på 60% skal være 110-200%. Ved ren næring er føringene for utnyttelsen 160-300%

Boligandel (dersom dette er i tråd med formålet i arealdelen)	Min- maks % BRA i: - influensområder for bystrukturende kollektivtraséer vist i figur 1 - 1000m radius fra Stavanger sentrum (Stavanger stasjon) - 500 m radius fra senterområder (midtpunkt)	Min- maks % BRA i områder med høy arealutnyttelse vist i figur 2
100	70-150	90-180
60	90-160	110-200
30	110-170	130-210
10	130-180	150-220
0	160-240	160-300

Figur 6 - Kommuneplanens føringer for utnyttelse



#### 4.6.4 Parkeringskrav

Mariero er i sone 1 for parkering, som er den strengeste sonen. Boligbebyggelse skal ha maks 1 biloppstillingsplass og 0,2 gjesteplasser per boenhet ved parkering i fellesanlegg. I tillegg skal det være minimum 3 sykkelparkeringsplasser i fellesanlegg. Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal settes av for bevegelsehemmede og min. 5% for ladning av elbil. Biloppstillingsplassene skal være minimum 2,5 x 5 m og sykkelparkeringsplassene skal være minimum 0,7 x 2 m. Handicapparkering skal være minimum 4,5 x 6 m. Sykkelparkering i fellesanlegg skal være løst med overdekning og låst adkomst.

*Retningslinjene til kommuneplanen sier at parkeringen bør samles i parkeringsanlegg under bakken og ramper bør løses i bebyggelsen.*

#### 4.6.5 Boligstørrelse

I nye reguleringsplaner bør boligstørrelse ikke være mindre enn 40 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 80% av boligene bør være større eller lik 55 m<sup>2</sup> BRA og ha 2 rom. For Hillevåg bydel bør andelen boliger > 80 m<sup>2</sup> være høyere enn 40%.

Dette gir fordelingen:

20% 40-55 m<sup>2</sup>  
40% 55-80 m<sup>2</sup>  
40% > 80 m<sup>2</sup>

#### 4.6.6 Uteareal/lekeareal

Det skal settes av minimum 30 m<sup>2</sup> felles/offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet på bakkenivå på egen tomt. Det skal innenfor uteoppholdsarealene settes av sandlek og kvartalslek i forhold til antall boenheter. En sandlek skal være minimum 150 m<sup>2</sup> og dekker 25 boenheter. Innenfor 150 m på trafiksikker vei skal det være en kvartalslek på minimum 1500 m<sup>2</sup>. Kvartalsleken dekker inntil 200 boenheter. Det må være tilknytning til ballfelt nærmere enn 400 meter på trafiksikker vei.

Arealene skal være samlet, utformes universelt og tilrettelegges med varierte bruksmuligheter for alle aldersgrupper. Arealene skal ha minimum 50 % sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Støynivå (Lden) skal ligge under grensene for gul sone i T-1442\_2012. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass. Ved opparbeidelse gjelder kommunens norm for utomhusanlegg.

#### 4.6.7 Blågrønn faktor

I influensområdet til bystrukturerte kollektivakser og 500 m radius fra senterområder skal det minimum være en BGF på 0,7.

#### *Retningslinjer for miljøprofil*

- 1. Det bør brukes energikilder som medfører lavest mulig utslipp og på sikt utfasing av klimagasser.*
- 2. Følgende energiløsninger og tiltak basert på fornybar energi bør prioriteres:*
  - Utnytte lokale varmeressurser (jordvarme, fra sjøvann, overskuddsvarme og fjernvarme mv).*
  - Lavverdig energi skal velges til oppvarming av bygningsmasse og tappevann.*
  - Legge til rette for energifleksible løsninger, som for eksempel vannbåren varme.*
- 3. Alle nybygg bør oppføres med svært energieffektive løsninger.*

#### 4.6.8 Støy

Anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets T-1442 skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk.

*I tillegg er det gitt retningslinje om at avbøtende tiltak mot støy velges i arealplan. Tiltakets plassering, materialbruk og utforming bør ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer bør være mest mulig absorberende. Langs bygater bør hovedløsning være støyskjerming med bebyggelse. Gjerder benyttes kun unntaksvis eller midlertidig.*

#### 4.6.9 Rækkefølgekrav

Utbygging kan ikke skje før teknisk infrastruktur, samfunnsservice og grønnstruktur er tilstrekkelig etablert. Det skal ved planlegging av utbygginger på mer enn 10 000 m<sup>2</sup> BRA vurderes behov for rækkefølgekrav om tiltak for forbedret framkommelighet for kollektivtransport, gående og syklende for å sikre tilstrekkelig transportkapasitet.

#### 4.6.10 Dokumentasjonskrav

Rammeplan for vann og avløp - Planen skal vise prinsippløsning for vann og avløp i området samt sammenheng med eksisterende system. Overvannshåndtering og alternative flomveier skal vises i rammeplanen. Det skal sikres tilstrekkelig areal for overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon. Areal bruksendringer skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem.

Universell utforming - Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming både internt i planområdet og ut av området er ivarettatt.

Miljøoppfølgingsprogram - For reguleringsplaner med mer enn 50 boenheter eller mer enn 5000 m<sup>2</sup> BRA skal det med planen følge et miljøoppfølgingsprogram som redegjør for prosjektets miljøprofil mht. blant annet energibruk (energikategori), materialvalg, transport og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd fram til gjennomføring.

Mobilitetsplan - Ved etableringer og bruksendringer (alle formål) med mer enn 50 ansatte eller større enn BRA 1.000 m<sup>2</sup>, skal det utarbeides mobilitetsplan. I reguleringsplaner skal det utarbeides overordnet mobilitetsplan tilpasset tilgjengelig kunnskap om utbyggingen.

Lokalklimaanalyse – Ved bebyggelse over 5 etasjer skal lokalklimatiske virkninger dokumenteres.

Diverse - Reguleringsplaner skal redegjøre forholdet til blant annet viktige siktlinjer, byens silhuett, viktige landskapstrekk og fjernvirkningen sett både fra sjøen og sentrale punkter på land.

### 4.7 Områderegulering for Mariero

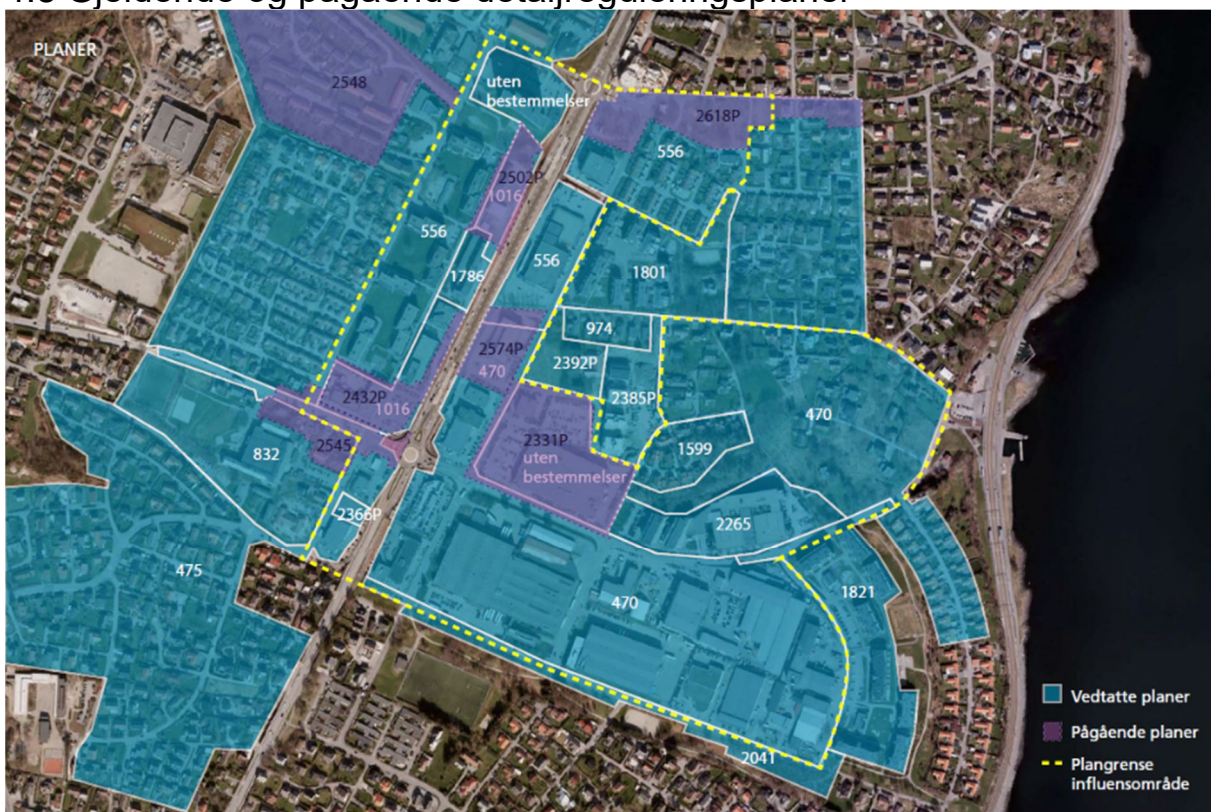
I kommuneplanen er det krav om at Mariero skal områdereguleres før detaljregulering. Planprogrammet til områdereguleringen deler Mariero i ulike soner basert på hvordan man ser for seg fremdriften i forhold til områdereguleringen. Zetlitzveien befinner seg i område C hvor det er sagt: *Område C kan fremmes som detaljreguleringer etter fastsatt planprogram.*

Planprogrammet til områdereguleringen hadde høringsfrist 11.11.16 og ble fastsatt i KBU 19.1.17. Områdereguleringen forventes å vedtas 2-3.tertial 2017.



Figur 7 - Figur fra planprogrammet som viser ulik behandling/fremdrift i forhold til områdereguleringen

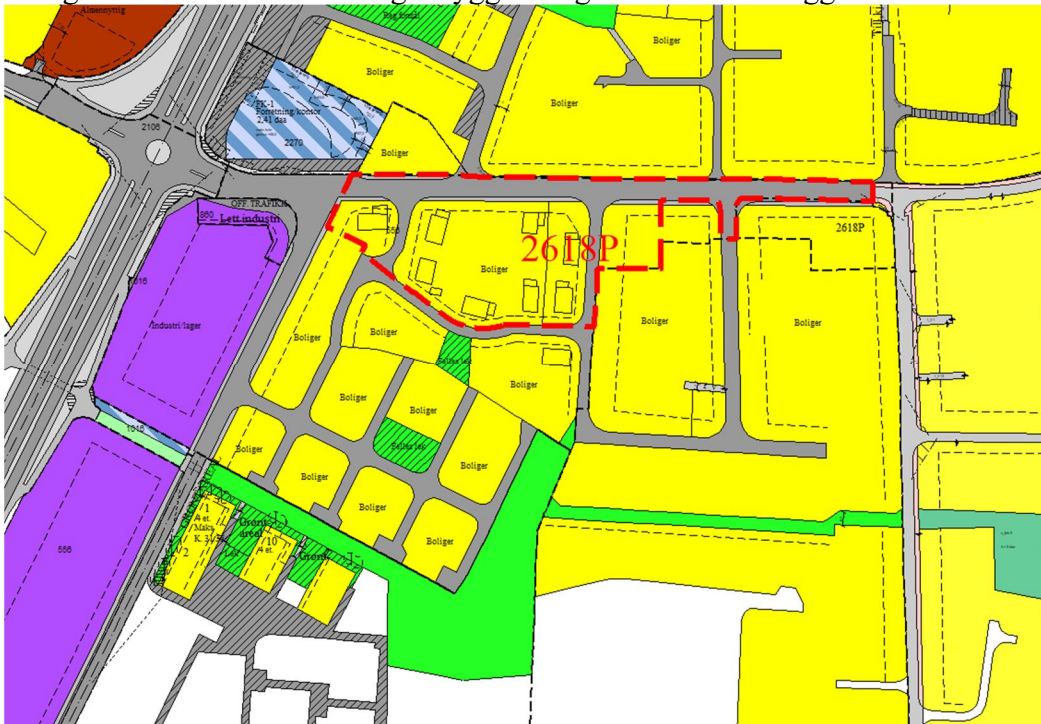
#### 4.8 Gjeldende og pågående detaljreguleringsplaner



Figur 8- Figur fra planprogrammet til områdeplanen som viser pågående og gjeldende reguleringsplaner på Mariero

#### 4.8.1 Plan 556

Eldre reguleringsplan fra 1969. Eiendommen ut mot Marieroveien er regulert til Industri. Øvrig område er avsatt til boligbebyggelse og samferdselsanlegg.



Figur 9 - Utsnitt fra reguleringsplanbase med plangrensen til 2618P vist med rødt

### 4.9 Temaplaner

#### 4.9.1 Levekårsundersøkelse fra 2014 – Levekår i Stavanger rapport nr 6

Planområdet ligger i levekårszone 42: Mariero. Levekårsrapporten rangerer de 69 områdene innenfor en rekke tema. Det området som kommer best ut får verdi 1 og det som kommer dårligst ut får verdien 69. Indeksen er gjennomsnittsplasseringen for alle temaene. Indeksen er med andre ord et tall mellom 1 og 69 hvor 1 betyr at området er best på alle temaer og 69 betyr at området er dårligst på alle temaer. Levekårsundersøkelsen gir Mariero en samlet indeks på 34,7, noe som plasserer Mariero som det 36 beste område å bo i (av de 69 som Stavanger er delt inn i).

Dersom man går nærmere inn i tallene så plasserer Mariero seg midt på treet i forhold til mange av de vurderte temaene, deriblant folketilvekst, andel barn i alderen 3-12 år, aleneboende, barn med enslige foreldre, innvandrere, flytthypighet m.fl. Mariero skiller seg ut med å ha høy andel unge voksne, høy andel eldre, høyt utdanningsnivå, lav andel som mottar arbeidsavklaringspenger, lav gjeldsbelastning, god helsetilstand, lav kriminalitet, men høy andel barn med barneverntiltak.

## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet

Planområdet befinner seg på Mariero, ca 500 m nord for Coop OBS butikken og ca 1500 meter sør for Kildensenteret. Planområdet er vist med rød tekst i kartet under.



Figur 10 - Beliggenhet til planområdet er vist med rød tekst

Planområdet befinner seg sør for Zetlitzveien, nord for Sommerrostubben og øst for Langflåtveien. Planområdet er på 9,7 daa inklusiv arealene som reguleres til offentlig veg og gang-/sykkelveg.





Figur 11 - Planens avgrensning. Avgrensingen er vist med rød strek oppå ortofoto

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er regulert til bolig med lav utnyttelse, men er i dag stort sett ubebygd. Det finnes et større regulert grøntområde sør for planområdet med kvartalslekeplass og ballplass, se Figur 9. Her finnes det også en grøntforbindelse som gir trafikksikker tilknytning under Marieroveien.

## 5.3 Stedets karakter

Området nærmest Marieroveien er dominert av bigbox forretninger og store asfalterte flater. Det finnes også en høyblokk på vest siden av Marieroveien.



Figur 12 - Bebyggelsesstrukturen. Planområdet ses ubebygd ca midt i bilde. Bilde er fra sør. Kilde: Kommunekart 3D

På østsiden av Langflåtveien er det to typologier av boligbebyggelse. Nærmest Langflåtveien, i «kvartalet» mellom Zetlitzveien og Coop OBS er området dominert av lavblokker. Øst for dette «kvartalet» og nord for Zetlitzveien er bebyggelsen dominert av villabebyggelse.

## 5.4 Landskap

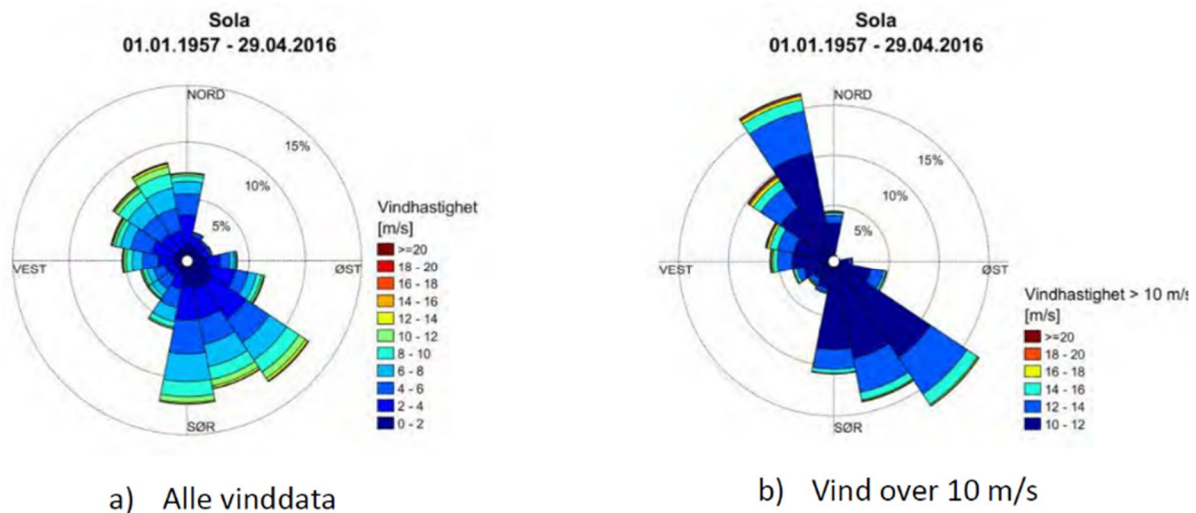
Området er relativt flatt med høyeste kote øst i området på ca 23.m.o.h. Området faller slakt mot vest, og Marieroveien ligger på kote 20 m.o.h.



Figur 13 Kotehøyder i området. Turkise= meterskote. Blå = 5-meterskote. Påskrift viser m.o.h.

### 5.4.1 Lokalklima

Området har gode solforhold siden det er ingen høye bygg eller landskapselementer som skjerner for solen. Vindrosen fra målestasjonen på Sola lufthavn for perioden mellom 1957 og mai 2016 er vist i figuren under. Vindrosen viser at de hyppigste vindretningene er sørøst til sør og fra vest-nordvest til nord-nordvest. Figur 4 b) viser vindrosen med vindhastighet over 10 m/s. Den sterkeste vinden kommer fra nord-nordvest til nordvest og fra sørøst til sør-sørøst.



Figur 14 - Vindrose og vindrose for vind sterkere enn 10 m/s Kilde: Lokalklimaanalysen

Multiconsult har utarbeidet egen lokalklimaanalyse for planområdet. Det vises til denne for ytterligere redegjørelse for klimaforhold for eksisterende og fremtidig situasjon. Analysen er vedlagt.

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det finnes ikke kartlagte fornminner eller kulturminner innenfor området. Fylkeskommunens kulturminneavdeling varslet ved kunngjøring om oppstart at de ønsker å befare området før de kan gi endelig uttalelse. De har befart område i mai 2016 og vurderte på bakgrunn av denne befaringen at potensialet for funn er lavt. De har derfor ikke merknader til planforslaget i forhold til fornminner eller kulturmiljø.

## 5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller truede arter innenfor planområdet. Deler av grøntområdet som ligger rett nord for Marieroaalleen er registrert som viktig naturtype (B). Kilde Temakart-rogaland.no

## 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Ca 100 meter sør for planområdet begynner et større kommunalt friområde som inneholder kvartalslek og ballfelt. Denne står også i forbindelse med Marieroparken og grøntforbindelse nord-sør.



Figur 15 - Lekeplasser og ballfelt i nærområdet

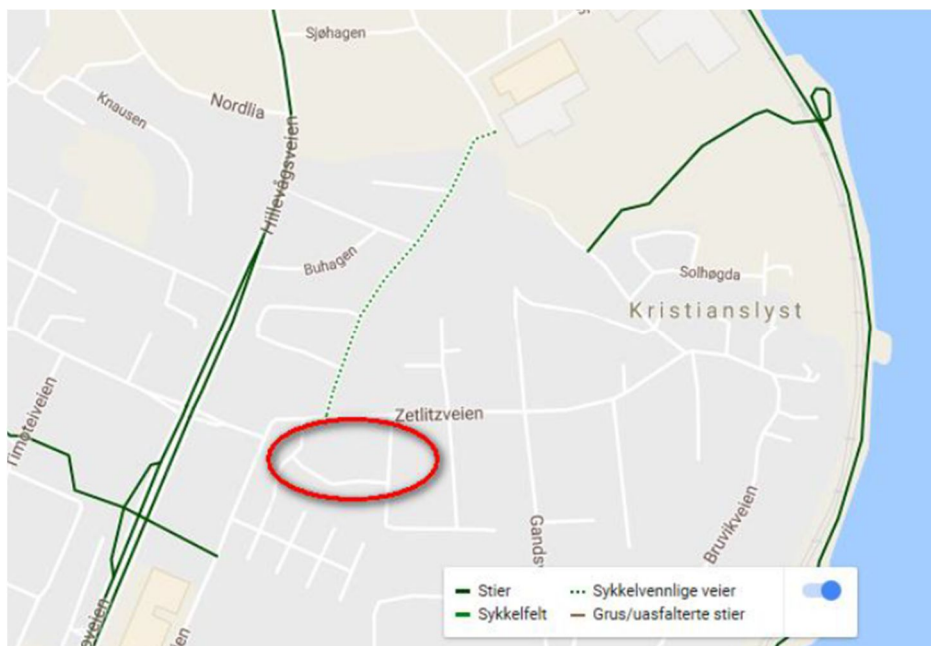
## 5.8 Trafikkforhold

### 5.8.1 Gangforbindelser

Planområdet ligger i gangavstand til lokalsenteret på Mariero som dekker behov for detaljvarehandel og tjenester som lege, tannlege og frisør. Området ligger også i gangavstand til skoler og barnehage og kontor/industribygg og ligger godt tilrettelagt for fritidstilbud og friområder.

### 5.8.2 Sykkelforbindelser

Kart fra mobilitetsplanen som viser hovedsykkelruter og sykkelvennlige veier er vist i Figur 16. Hinnaruta er vist i Hillevågsveien/Marieroveien og forbinder planområdet med Stavanger sentrum og Forus (ved Forus travbane). Gandsfjodruta er vist langs Gandsfjorden og forbinder planområdet med Stavanger sentrum (Paradis) og Forus øst.



Figur 16 - Hovedsykkelrutene Hinnaruta og Gandsfjordruta. Kilde: Mobilitetsplanen

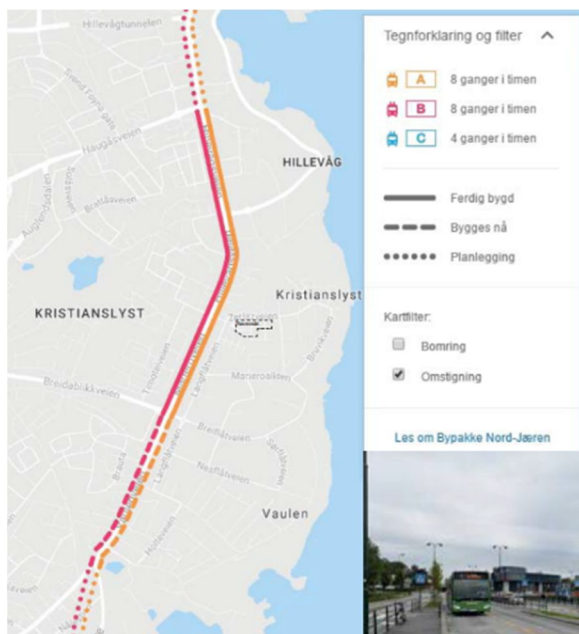
### 5.8.3 Kollektivtilbud

Planområdet ligger ca 200 m fra holdeplass for Bussveien og rutebuss, og ca 600 meter fra Mariero togstasjon som vist i Figur 17.



Figur 17 - Kollektivholdeplasser - Kilde: Mobilitetsplanen

Når bussveien er etablert vil det være 16 avganger i timen i hver retning i Marieroveien. Holdeplassen i Marieroveien vil betjenes av rute A Sandnes – Mariero – Risavika og rute B Forus – Mariero – Kvernevik. Bussveien planlegges å settes i drift fra 2021. Det vil være mindre enn 10 minutt reisetid til Stavanger sentrum med bussveien.



Figur 18 - Bussvei A og B

#### 5.8.4 Biltrafikk

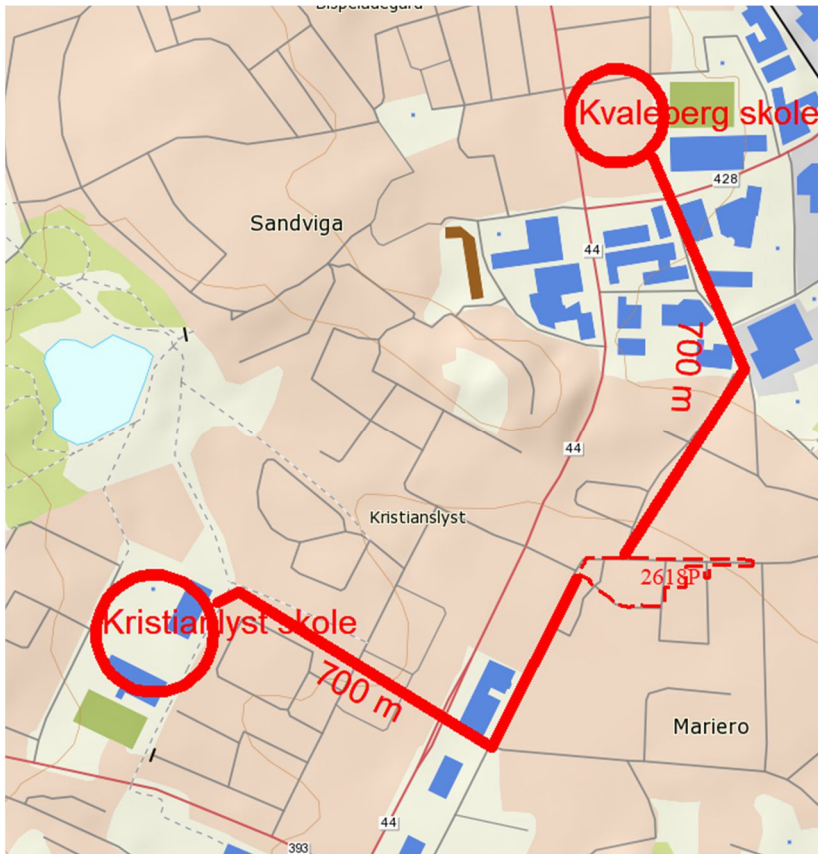
Zetlitzveien fungerer som samlevei for bakenforliggende boligområder. Zetlitzveien ender i Langflåtveien, og derfra kommer man ut til den overordnede Marieroveien (fv.44). ÅDT på Zetlitzveien er oppgitt å være ca 1500 i 2011 (Kilde: [www.vegvesen.no/vegkart](http://www.vegvesen.no/vegkart)).

Det er ingen alvorlige trafikkulykker registrert i nærområdet.

#### 5.9 Barns interesser

Planområdet inneholder i dag ingen områder avsatt til barn og unge. Det var ved befaring i november 2016 heller ikke spor av at området var i bruk av barn og unge. Området ligger nær flere lekeplasser og friområder, se kapittel 5.7.

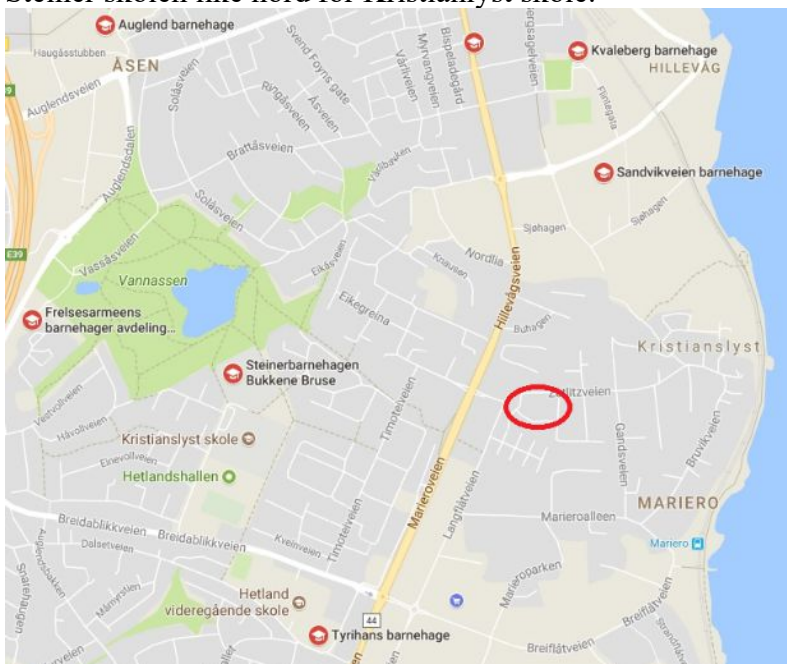
Det er ca 700 meter til både Kvaleberg skole, mot nord, og Kristianlyst skole, mot vest. Det finnes trafiksikker vei til Kristianlyst skole. Trafiksikker skolevei til Kvaleberg skole er vist i Områdeprogram for Hillevåg, men ikke realisert på siste strekk gjennom næringsområdet i Hillevåg.



Figur 19 Nærmeste skole er Kristianlyst skole (b+u) og Kvaleberg skole (b)

## 5.10 Sosial infrastruktur

Det er ikke mottatt merknad ved varsel om oppstart fra skole eller barnehagekontoret i Stavanger kommune. Avstand til nærmeste offentlige skole er vist i Figur 19. I tillegg ligger Steiner skolen like nord for Kristianlyst skole.



Figur 20 - Barnehager nær planområdet - Kilde: Google maps

Det finnes flere barnehager innenfor gå-/sykkelavstand til planområdet.

## 5.11 Universell tilgjengelighet

Området er i dag ubebygget med unntak av to eneboliger. Det finnes ingen stier gjennom området, men de to vegene som går nord sør har tilnærmet stigningsforhold på 1:20. Zetlitzveien har et bratt parti rett øst for Kråkebergstien hvor stigningsforholdet er 1:12.

## 5.12 Teknisk infrastruktur

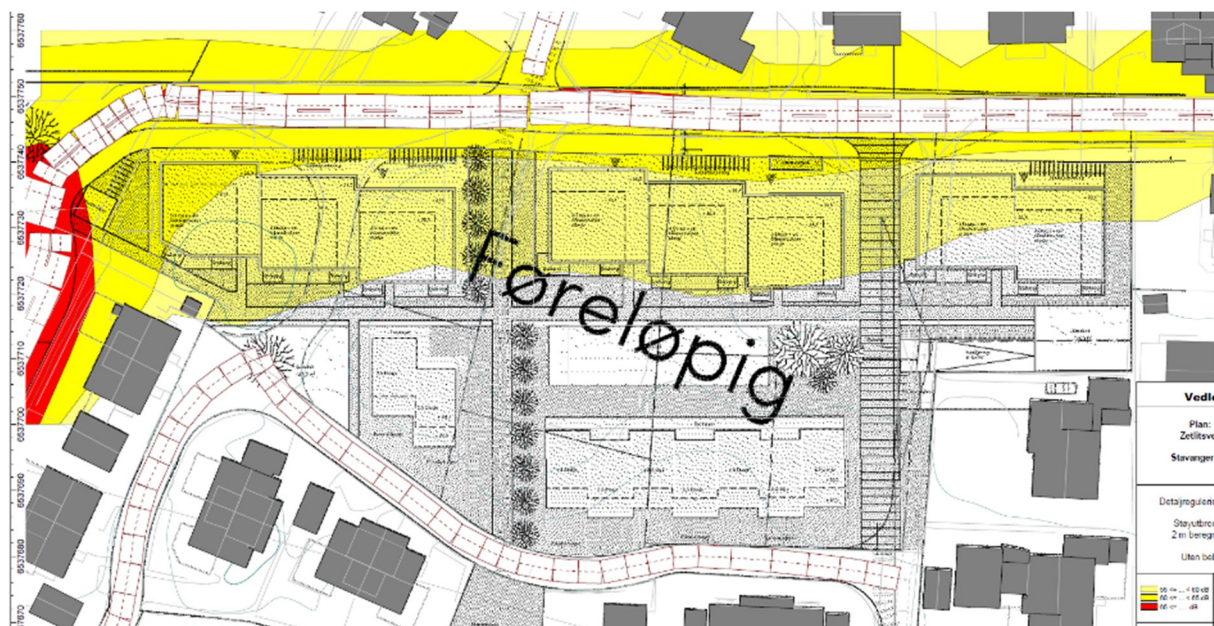
Lyse har ved varsel om oppstart at det kan bli behov for ny nettstasjon. Dette avhenger av antall boenheter som blir etablert innenfor området.

## 5.13 Grunnforhold

Multiconsult har utført grunnundersøkelse i området og resultatene fra denne er gjengitt i vedlagt rapport. Grunnrapporten beskriver at det er grunt til fjell, spesielt i nordre del av planområdet hvor fjell påtreffes i dybde 0-0,9 m. I sørøstre hjørne er det 3,9 meter ned til fjell. Hovedsakelig er det sandig eller organisk sandige masser i sjiktet over berg. Det vises til vedlagt grunnrapport.

## 5.14 Støyforhold

Zetlitzveien er en relativt lite trafikkert vei med lav ÅDT. Likevel viser støyrapporten at store deler av den nordre del av planområdet ligger innenfor gul støysone (55-65 dB) før skjerming. I vest ved Langflåtveien området påvirket av støy fra Marieroveien og Langflåtveien og ligger i rød støysone. Dette berører likevel planområdet i liten grad. Det vises til vedlagt støyrapport for ytterligere beskrivelse.



Figur 21 – Fremskrevet støysituasjon uten bebyggelse - Kilde: Støyrapport

## 5.15 Luftforurensing

Zetlitzveien har en ÅDT på ca 1500 (i 2011). Dette vil genere noe luftforurensing, spesielt i vinterhalvåret. Utenom luftforurensing fra vegtrafikk er det ikke kjent til kilder for luftforurensing. Produksjonsanlegget for dyrefor som ligger ca 700 m nordøst for planområdet vil kunne medføre luftforurensing når vinden blåser fra nordøst.



## 5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet ROS-sjekkliste datert 11.07.17. I ROS-sjekklisten pekte følgende tema seg ut som tema som krevde nærmere oppfølging:

1. Radon
2. Ekstremvær
3. Støy (vegtrafikk)
4. Luftforurensing (vegtrafikk)
5. Støv (vegtrafikk)
6. Trafikkulykke med farlig gods på Marieroveien
7. Brannvannsdekning

Disse temaene er beskrevet videre i ROS-analysen.

## 5.17 Analyser/ utredninger

Det er i forbindelse med planarbeidet utført følgende analyser/underlagsrapporter som er vedlagt saken:

- Mobilitetsplan Turproduksjon og reisemiddelfordeling
- VA-Rammeplan Håndtering av vann, avløp, brannvann og overvann
- Grunnforhold rapport Stabilitet på byggegrunn, avstand til fjell
- Lokalklimaanalyse Vind- og lokalklimaforhold
- Miljøprogram Forurensing til grunn, vann og luft. Byggeavfall. Energi
- Brannnotat Atkomst for stigebil. Slukkemuligheter

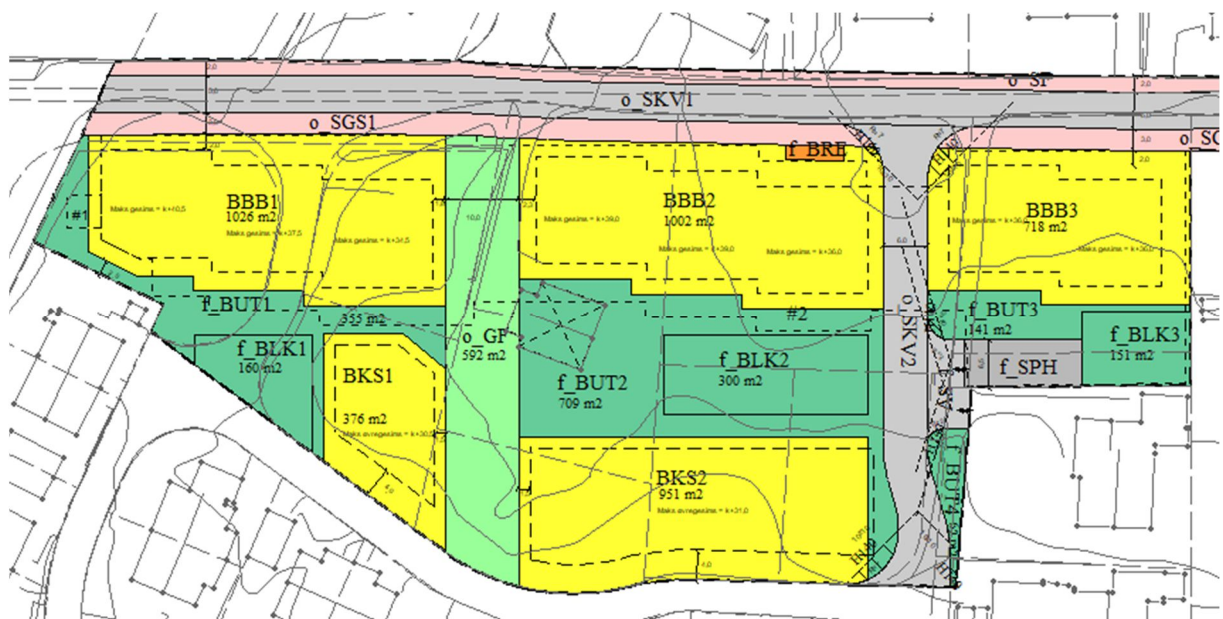
Rapportene er oppsummert i denne planbeskrivelsen, og forslag til tiltak er innarbeidet i bestemmelsene.

# 6 Beskrivelse av planforslaget

## 6.1 Planlagt arealbruk

### 6.1.1 Reguleringsformål som inngår i planen

Reguleringsformål	Eierform	SOSI-kode	Feltnavn	Samlet areal (m <sup>2</sup> )	%
Boligbebyggelse konsentrert småhusb.	Annen	1112	BKS#	1327	13,7%
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	Annen	1113	BBB#	2745	28,4%
Renovasjonsanlegg	Felles	1550	f BRE	16	0,2%
Lekeplass	Felles	1610	f BLK#	611	6,3%
Annet uteoppholdsareal	Felles	1690	f BUT#	1268	13,1%
Veg	Felles	2010	f SV	67	0,7%
Kjøreveg	Offentlig	2011	o SVK	1836	19,0%
Fortau	Offentlig	2012	o SF	493	5,1%
Gang/sykkelveg	Offentlig	2015	o SGS	607	6,3%
Parkeringshus/-anlegg	Felles	2083	f SPH	103	1,1%
Turdrag	Offentlig	3040	o GTD	592	6,1%
<b>SUM regulert areal</b>				<b>9665</b>	<b>100%</b>



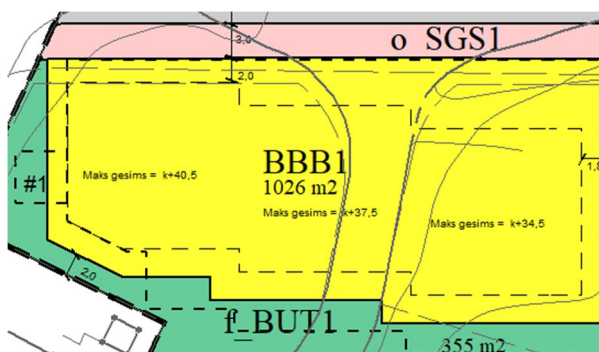
Figur 22 - Utsnitt fra plankart

## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

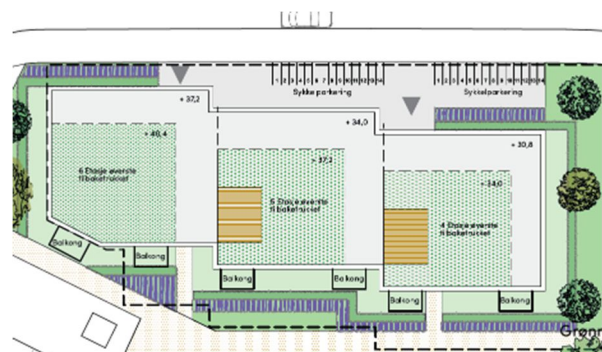
### 6.2.1 Bolig blokkbebyggelse – BBB1, BBB2 og BBB3

#### Volum, form og fasade

BBB1, 2 og 3 er regulert til bolig - blokkbebyggelse. For å gi variasjon i fasaden mot Zetlitzveien og gjør volumene mer tilpasset nabobebyggelsen er hver av de tre blokkene planlagt med forskutte volumer, hvor hver blokk blir «delt» i 3 forskutte deler. For BBB2 er det kun 2 forskutte deler. For å sikre dette grepet er BBB1-3 regulert med byggelinjer mot Zetlitzveien. For å ytterligere skape variasjon i volumene er de ulike 3 delene av bygningen regulert med ulik høyde. BBB1 er regulert med 6, 5 og 4 etasjer, BBB2 er regulert med 5, 5 og 4 etasjer og BBB3 er regulert med begge delene i 4 etasjer.



Figur 23 - Utsnitt fra plankart – BBB1



Figur 24 - Utsnitt fra illustrasjonsplan – BBB1

Øverste etasje er tilbaketrukket mot Zetlitzveien og mot grøntdraget, men ikke mot uteoppholdsarealet mot sør. BBB2 har på den vestligste delen ikke en tilbaketrukket øverste etasje som ligger høyere enn midterste del. Se illustrasjonshefte.



Figur 25 - Fotorealistisk 3D av prosjektet. BBB3 vises i forgrunnen og BBB2 og BBB1 kan ses lengre bak

## Balkonger og privat uteoppholdsareal

Balkonger tillates å krage ut over byggelinjen med inntil 2,5 m. Hver boenhet er illustrert med ca 10 m<sup>2</sup> balkong mot gårdsrommet i sør. Balkong arealet er ikke bundet i bestemmelsene. For leiligheter i første etasje vil det i stedet bli etablert privat hageareal som grenser til felles grønt. I tillegg til balkongarealet/hageareal vil det bli grønne tak, som vil kunne brukes til enten privat uteoppholdsareal eller felles uteoppholdsareal. Det er i illustrasjonsmaterialet vist leilighetsfordeling (ikke juridisk) hvor alle enhetene har balkong mot sør.

## Inngangsparti og trapp/heis

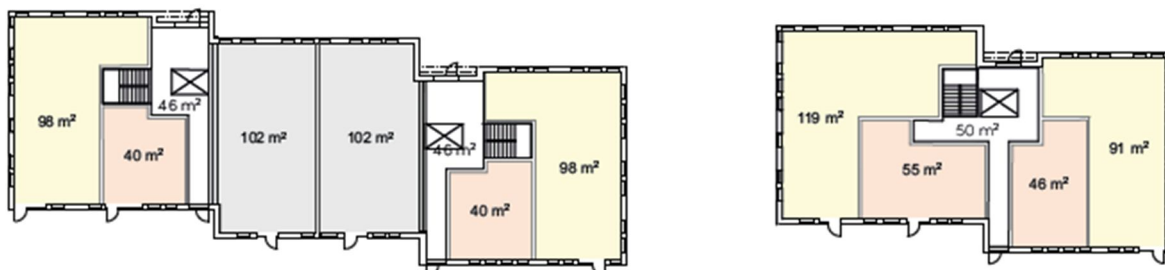
BBB1-3 vil ha hovedinngangspartiet mot Zetlitzveien, men vil også ha inngangsparti mot uterommet i sør. Det vil være heis direkte (og trapp) opp til alle leilighetene. Både BBB1 og BBB2 vil ha 2 trapp og heis slik at alle boenhetene vil kunne nås uten mye ekstra gangareal. Ved denne løsningen oppnås en løsning med intern trapp og heis uten behov for svalgang. Det midterste volumet vil med andre ord ha noen leiligheter som tilhører den ene inngangen, og andre som tilhører den andre. For BBB3 vil det være tilstrekkelig med 1 trapp og heis. Trapp og heis vil bli ført ned i parkeringskjeller slik at man kan gå direkte til bil eller sykkel. Mot nord vil det i tilknytning til inngangspartiet bli etablert minimum 1 overdekket sykkelparkeringsplass per boenhet.

## Utnyttelse og leilighetsfordeling

BRA er i bestemmelsene satt til henholdsvis 2800 m<sup>2</sup>, 2700 m<sup>2</sup> og 1400 m<sup>2</sup> for BBB1-BBB3. Det er i bestemmelsene rundet opp for å ta høyde for små justeringer i prosjekteringen. BRA i bestemmelsene og i illustrasjonsmaterialet er derfor litt forskjellig. Illustrasjonsmaterialet viser henholdsvis 26, 25 og 14 boenheter i de tre boligblokkene, men denne fordelingen er ikke låst. Det er satt bestemmelser om at boligstørrelsen i tråd med kommuneplanens retningslinjer. Det skal legges til rette for en god blanding av ulike leilighetsstørrelser.



Figur 26 - Mulig leilighetsfordeling i blokk med 2 og 1 oppgang - typisk etasje over første

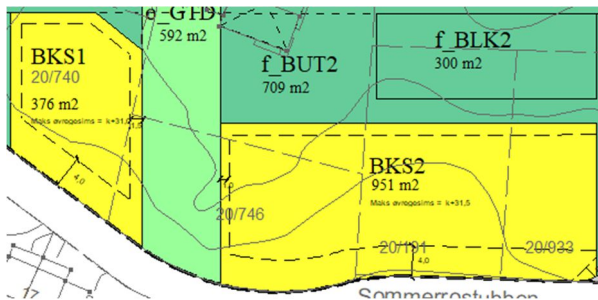


Figur 27 - Mulig leilighetsfordeling i blokk med 2 og 1 oppgang - første etasje

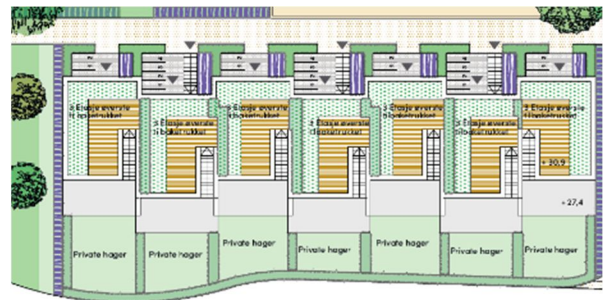
## 6.2.2 Bolig konsentrert småhusbebyggelse - BKS1 og BKS2

### Volum, form og fasade

Innenfor BKS1 og 2 skal det etableres rekkehus i 3 etasjer. For BKS2 kan det også velges å etablere en blanding av rekkehus i 3 etasjer og horisontaldelte rekkehus med en selvstendig boenhet (leilighet) i første etasje. Den ene leiligheten har da første etasje og hageflekk mot sør, den andre leiligheten strekker seg da over 2. og 3. etasje og har takhage. Inngang til den øvre boenheten er via en ytre trapp. Med horisontaldelte rekkehus vil det være mulig å etablere 3 ekstra enheter innenfor BKS2 (10 i alt). Innenfor BKS1 er det kun mulig å etablere 2 rekkehus i inntil 3 etasjer. Bygningskroppene må plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.



Figur 28 Utsnitt fra plankart - BKS1 og BKS2



Figur 29 - Utsnitt fra illustrasjonsplan - BKS2

I illustrasjonsmaterialet er bygningskroppen på annethvert rekkehus trukket tilbake for å gi en variasjon i fasaden. Dette vurderes som et positivt grep, men er ikke bundet i planforslaget.



Figur 30 - 3D visualisering av ny rekkehusbebyggelse sett fra grøntområdet

### Privat uteoppholdsareal

Rekkehusene får hage mot sør (mot Sommerrostubben) med minimum dybde på 4 meter. I tillegg vil de ha mulighet for balkong i 3. etasje, og et takareal som kan utformes som uteoppholdsareal. Ved valg av løsning med 3 horisontaldelte rekkehus, så vil de 3 ekstra boenhetene ha sitt private hageareal på tak.

### Inngangsparti

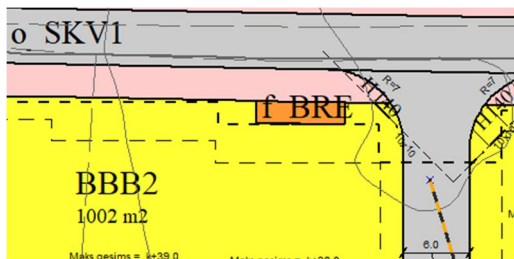
Alle boenhetene i rekkehusene vil ha inngangsparti mot uteoppholdsarealet i nord. I forbindelse med inngangspartiet vil det etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

### Utnyttelse og leilighetsfordeling

BRA er i bestemmelsene satt til henholdsvis 360 m<sup>2</sup> og 1340 m<sup>2</sup> for BKS1 og 2. Det er i bestemmelsene rundet opp for å ta høyde for små justeringer i prosjekteringen. BRA i bestemmelsene og i illustrasjonsmaterialet er derfor litt forskjellig. Planforslaget åpner for at det kan etableres henholdsvis 2 og 10 (7) boenheter innenfor de to områdene.

### 6.2.3 Renovasjonsanlegg – BRE

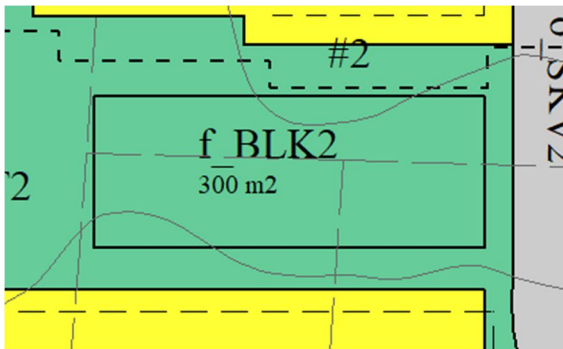
Innenfor området skal det etableres nedgravde avfallskontainere. Det er satt av plass til 4 kontainere (vanlig, matavfall, papir, plast). Formålet f\_BRE er regulert med bredde 2 meter og lengde 8 meter. Det er plassert slik at de ikke kommer i konflikt med frisisikten til avkjørsel. Renovasjonsanlegget ligger inntil offentlig vei og maks 75 meter fra noen boenhet (luftlinje). Anlegget er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.



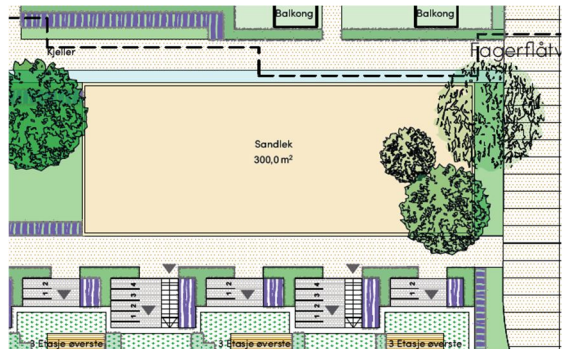
Figur 31 - Utsnitt fra plankart - f\_BRE

### 6.2.4 Felles lekeplass – f\_BLK1, f\_BLK2 og f\_BLK\_3

Det skal etableres sandlekeplass innenfor feltene f\_BLK1-3. f\_BLK2 er større enn f\_BLK1 og 3 og rommer sandlekeplass for inntil 50 boenheter. Sandlekeplassene skal utstyres med lekeapparater som er av god kvalitet og stimulere til aktivitet. Det skal være en sandkasse på hver av de 3 lekeplassene, og ellers skal sandlekeplassene utstyres med varierte lekeapparater som stimulerer til aktivitet. Lekeapparatene skal være tilpasset barn i alderen 3-7 år og opparbeides i tråd med utomhusplan. Ved trinnvis utbygging skal det være minimum 1 sandlek for hver påbegynte 2 boenheter. Det er tenkt at alle sandlekeplassene er felles og er et tilbud til alle boenhetene innenfor planområdet. Alle boenhetene har også et felles ansvar for vedlikehold.



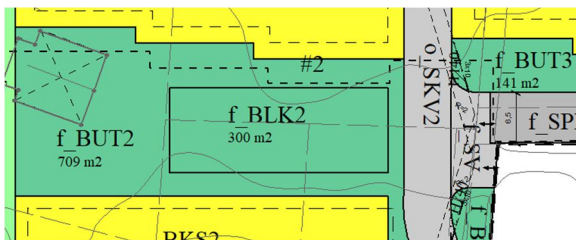
Figur 32 - Utsnitt fra plankart - f\_BLK2



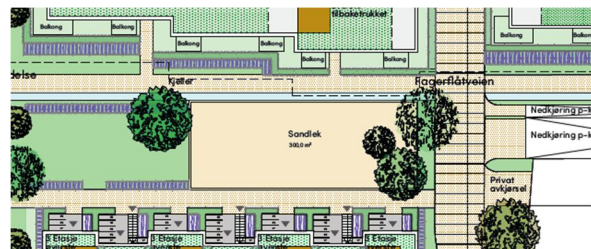
Figur 33 - Utsnitt fra illustrasjonsplan - f\_BLK2

### 6.2.5 Felles annet uteoppholdsareal – f\_BUT1, f\_BUT2, f\_BUT3 og f\_BUT4

Øvrig felles uteoppholdsareal skal opparbeides parkmessig med trær, busker, blomster og gress. Innenfor f\_BUT2, vest for f\_BLK2, skal det etableres møteplass med grill som et tilbud til alle beboerne i planområdet. Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent utomhusplan som også sikrer en blågrønnfaktor på 0,7 eller bedre.

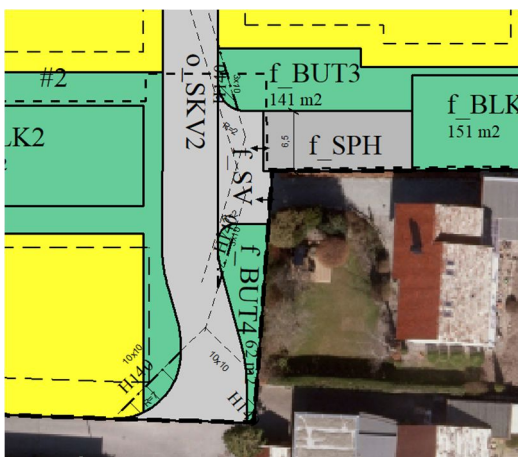


Figur 34 Utsnitt fra plankart - f\_BUT2 og deler av f\_BUT3

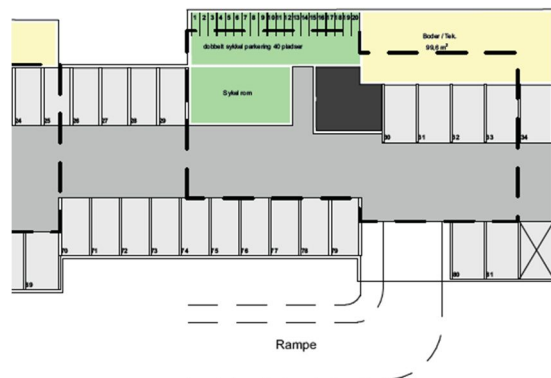


Figur 35 - Utsnitt fra illustrasjonsplan - f\_BUT2 og deler av f\_BUT3

### 6.2.6 Nedkjøring til p-kjeller f\_SV og f\_SPH



Figur 36 - Utsnitt av plankart over ortofoto med eksisterende enebolig og avkjørsel



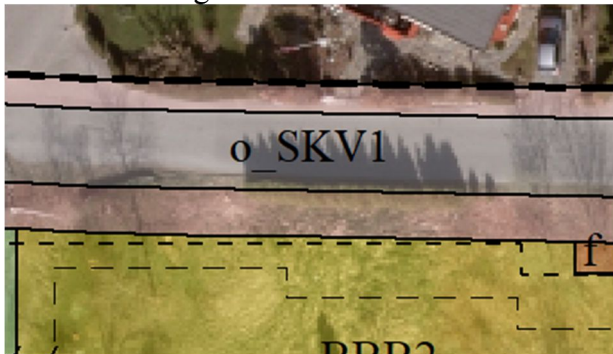
Figur 37 - Utsnitt av plantegning for p-kjeller med rampe

Alle boenhetene innenfor planområdet deler p-kjeller for bil. P-kjeller fungerer også som sykkelparkering for boenhetene i blokkene (BBB1-3). Nedkjøringen til parkeringskjeller er via nye Fagerflåtveien (o\_SKV2) og avkjørsel f\_SV. Selve nedkjøringsrampen skal etableres innenfor f\_SPH. Avkjørselen f\_SV er felles for parkeringskjelleren og for enebolig på gbnr 20/266, men det skal etableres rabatt som skiller disse to avkjørslene. Figur 36 og Figur 37

viser avkjørsel og rampe. Rampen skal etableres med eget felt 1,5 m bredt felt for inn og utkjøring med sykkel.

### 6.2.7 Offentlig kjøreveg (Zetlitzveien) med tilhørende gang og sykkelareal – o\_SKV1, o\_SGS1, o\_SGS2, o\_SGS3 og o\_SF

Zetlitzveien har i dag hverken fortau eller gang-/sykkelvei, se Figur 39. Planen legger til rette for 3 meter bred gang-/sykkelveg på sørsiden og 2 meter bredt fortau på nordsiden av Zetlitzveien. Selve vegen utvides også noe fra ca 4,5 m til 5 meters bredde. 3 meter bred fremtidig gang-/sykkelveg etableres innenfor utbyggingstomten, mens 2 meter bredt fremtidig fortau etableres delvis på eksisterende veg og delvis innenfor hageareal til tomtene på nordsiden av vegen.



Figur 38 - Plankart vist gjennomskiktig over ortofoto



Figur 39 - Bilde av dagens situasjon – Foto: Alliance

### 6.2.8 Offentlig kjøreveg (Fagerflåtveien) – o\_SKV2

Fagerflåtveien skal overta som atkomstveg for bakenforliggende boliger i Sommerrostubben.



Figur 40 – Utsnitt fra plankart vist gjennomskiktig over ortofoto



Figur 41 - Bilde av dagens situasjon – Foto: Alliance

Den lille tarmen av Sommerrostubben som går nord-sør reguleres bort for å bedre løse plassering av byggene innenfor utbyggingsområdet. Denne erstattes av ny vei i Fagerflåtveien. For å kunne fungere også for de bakenforliggende boligene, så vil Fagerflåtveien, o\_SKV2, rettes opp og utvides til 6 meter bredde. Den vil også bli rettet opp

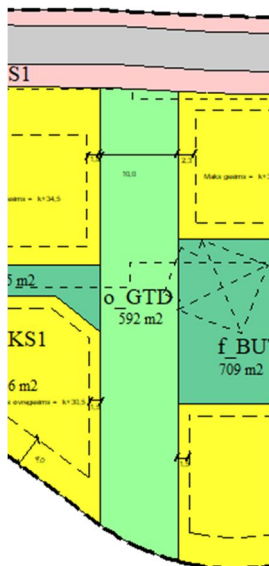


slik at den blir liggende nord-sør. Dette gjør at krysset med Zetlitzveien flyttes ca 10 m vestover.

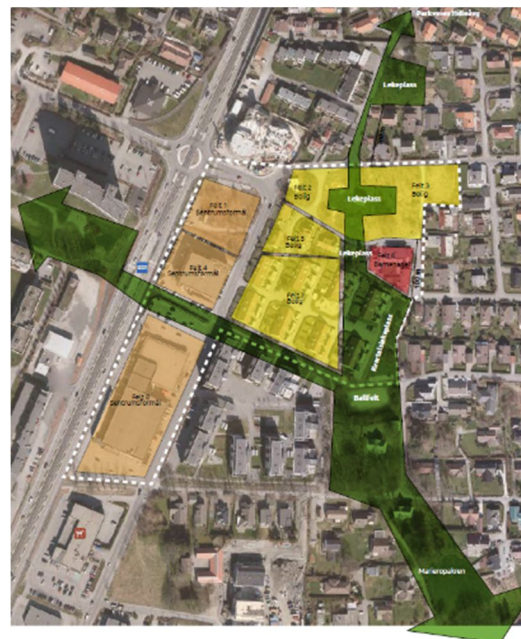
Det legges ikke opp til fortau eller gang-/sykkelveg langs nye Fagerflåtveien siden det etableres gang-/sykkelforbindelse i offentlig friområde som går nord sør fra Kråkebergveien ned til lekeplass i sør. Fagerflåtveien reguleres til offentlig (kommunal) veg. Svingradier og bredde er dimensjonert for å kunne håndtere også søppelbil og brannbil.

### 6.2.9 Offentlig friområde – o\_GTD

Det offentlige turdraget gjennom området er en del av en større grøntstruktur vist i Figur 43. Turdraget er regulert med bredde 10 m og forbinder lekeplass i Kråkebergveien med lekeplass rett sør for planområdet og kvartalslek lengre sør. I turdraget skal det etableres en gangforbindelse, med bredde 3 meter, mellom krysset med Kråkebergveien og sørover til lekeplass sør for planområdet. Øvrige deler av turdraget skal opparbeides parkmessig i tråd med utomhusplan.



Figur 42 - Offentlig grøntforbindelse/friområde



Figur 43 -Forslag til overordnet konsept for grøntområder og forbindelser

Offentlig grøntdrag er, i samråd med byplanavdelingen, regnet med i andelen uteoppholdsareal for boligene.

## 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

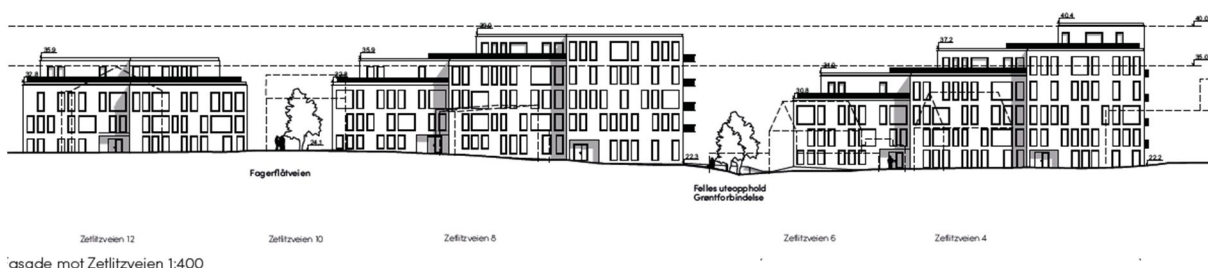
### 6.3.1 Bebyggelsens høyde

Høydene på byggene er avstemt i forhold til øvrig bebyggelse i området. Det er i planen vurdert at bebyggelsen i det vestre feltet og det midtre feltet (BBB1 og BBB2) tilhører kvartalet langs Langflåtveien hvor det er lagt opp til høyere blokkbebyggelse. Det østre bygget (BBB3) er derimot vurdert å tilhøre mer eneboligbebyggelsen lenger bort fra Langflåtveien, og man har derfor valgt redusert høydene på denne. For å tilpasse bebyggelsens høyder til eneboligbebyggelsen på nordsiden av Zetlitzveien er øverste etasje tilbaketrukket mot nord og øst. I Figur 44 vises hvordan blokkbebyggelsen er høyest mot Langflåtveien og Marieroveien i vest og trapper seg ned østover. På illustrasjonen ses også hvordan øverste etasje er tilbaketrukket mot Zetlitzveien (nord) og mot øst.



Figur 44 - Enkel 3D modell som viser bebyggelsens ulike høyder

Illustrasjonsmateriellet viser snitt og fasader i målestokk 1:400 som viser hvordan bebyggelsen forholder seg til landskap og nabobebyggelse. Nabobebyggelsens volumer er stiplet inn slik at det er enkelt å sammenligne.



Figur 45 – Utsnitt fra fasadeoppriss som viser fasade sett fra Zetlitzveien i nord med angivelse av kotehøyder.

Illustrasjonsmaterialet viser hvordan bebyggelsen tenkes etablert med innganger på mellom kote 22 og 25 m.o.h. Øvre gesims er satt på plankartet for den enkelte 3 del av bygget. Maks gesimskote (m.o.h.) er angitt på plankartet i tråd med tabellen under:

Felt	Del 1	Del 2	Del 3
<b>BBB1</b>	41,0	37,5	34,5
<b>BBB2</b>	39,5	39,5	36,5
<b>BBB3</b>	36,5	36,5	
<b>BKS1</b>	31,0		
<b>BKS2</b>	31,5		

Byggene er tenkt etablert med etasjehøyde 3 meter som gir en total makshøyde på 18 meter mot vest og 12 meter mot øst. Takoppbygg som heishus og trappeoppganger, rekkverk på takterrasser, oppganger, ventilasjonshus og fast møblering (pergolaer, andre mindre tak/boder til hagemøbler, ol.) til takterrasser tillates over regulert maksimal byggehøyde når disse utformes i harmoni med bebyggelsen for øvrig



Figur 46 – Utsnitt fra fasadeoppriss som viser fasade sett fra Marieroveien i sør med angivelse av kotehøyder

Rekkehusene er tenkt oppført i 3 etasjer og med en maks byggehøyde på ca 9 meter. Maks gesimskote er angitt på plankartet i tråd med tabellen over.

### 6.3.2 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden er angitt i bestemmelsene for hvert delfelt i m<sup>2</sup> BRA. BRA for de ulike delfeltene er vist i tabellen under:

Felt	BRA
BBB1	2800
BBB2	2700
BBB3	1400
BKS1	360
BKS2	1340
SUM	<b>8600</b>

BRA for parkeringskjeller og for takoppbygg som heishus og trappeoppganger, rekkverk på takterrasser, oppganger, ventilasjonshus og fast møblering regnes ikke med i BRA. Totalt åpnes det for 8600 m<sup>2</sup> bolig. Arealet som bygges ut er 6,7 daa (areal til offentlige trafikk områder er holdt utenfor utregningen). Dette gir en utnyttelsesgrad på 128%. Planen åpner for 77 boenheter noe som gir 11,4 boenheter per daa.

### 6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planen åpner for 77 boenheter totalt i innenfor planområdet. Antall boenheter innenfor planområdet er satt til maks 77 boenheter, men det er fleksibelt hvordan man plasserer boenhetene innenfor de enkelte feltene. Dersom det f.eks. ikke ønskes å etablere de 3 horisontaldelte rekkehusene innenfor BKS2, så kan disse 3 boenhetene etableres innenfor BBB1-3 i stedet. Fordelingen i tabellen under er basert på illustrasjonsmaterialet, og er veiledende:

Størrelse	BBB1	BBB2	BBB3	BKS1	BKS2	SUM	Prosent
40-55 m <sup>2</sup>	7	6	1			<b>14</b>	18 %
55-80 m <sup>2</sup>			5		3	<b>8</b>	10 %
80- m <sup>2</sup>	19	19	8	2	7	<b>55</b>	72 %
SUM	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>77</b>	100 %

Kommuneplanens retningslinjer til boligfordeling for Hillevåg bydel er fulgt opp i planforslaget, og festet juridisk i bestemmelsene. Illustrasjonsmaterialet viser hvordan fordelingen kan løses.

## 6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planen legger opp til moderne leiligheter sentralt på Mariero med kort avstand til Coop OBS og andre forretninger og offentlige tilbud på Mariero og Hillevåg. Illustrasjonsmaterialet viser alle leilighetene med sørvendt fasade og balkong. Mot sør vil det for blokkene være utsikt ut

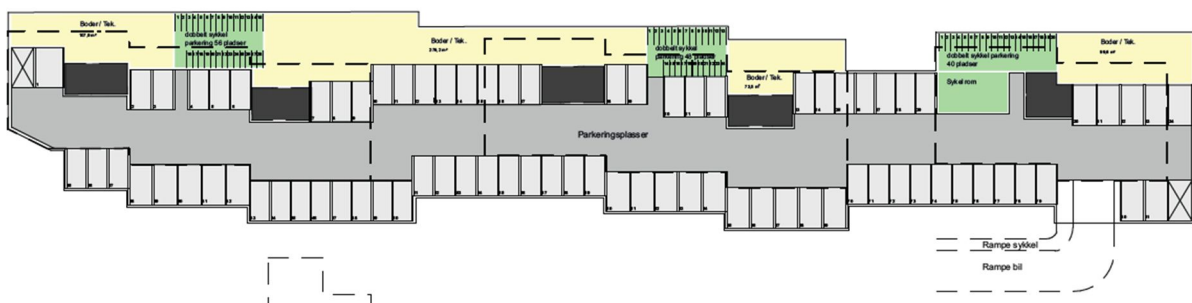
mot felles uteoppholdsareal. Det er kort vei til kvartalslek, Marieroparken og overordnet grønt.

Planen sikrer parkeringskjeller for bil og 3 sykler per boenhet med enkel atkomst med heis rett opp til boenheten. Det sikres minimum 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet på et sentralt og trygt område omkranset av prosjektets bebyggelse. Planen sikrer kommuneplanens krav til sandlek og kvartalslek oppfylles.

## 6.5 Parkering

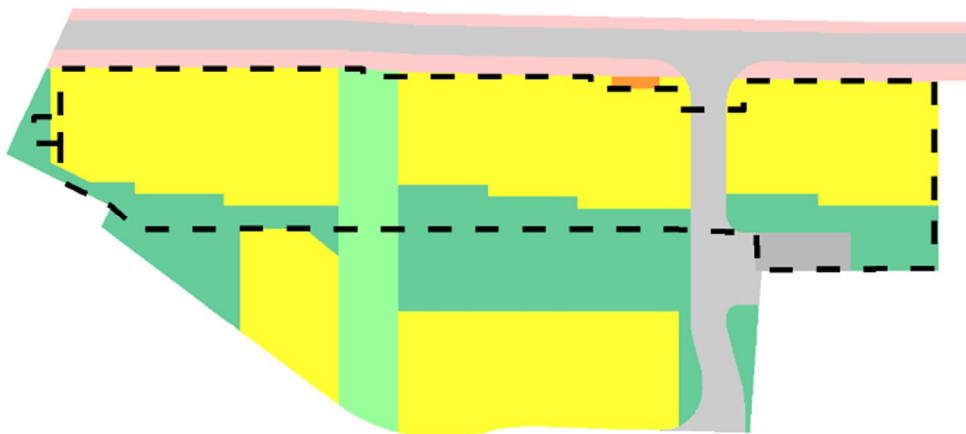
### 6.5.1 Generelt

Planforslaget legger opp til en felles parkeringskjeller som er felles for alle boenhetene, også rekkehusene. P-kjeller er i plankartet vist som bestemmelsesområde #1, se Figur 48. Innkjøring til parkeringskjeller skjer fra Fagerflåtveien, o\_SKV2, via f\_SV og f\_SPH. Alle boenheter har bilparkering i parkeringskjeller, men bare blokkene (BBB1-3) har sykkelparkering og boder i parkeringskjeller. Hvert inngangsparti i blokkene har trapp/heis direkte ned i parkeringskjeller. Parkeringsbestemmelsene åpner for maks 77 biloppstillingsplasser for beboere. I tillegg skal det etableres minimum 3 plasser til bildelingsordning. Illustrasjonsmateriale viser parkeringskjeller hvor det er løst plass til 81 biler og 144 sykler. Parkeringskjeller er planlagt over ett plan. Grunnundersøkelsen viser at det er grunt til fjell, og det må påberegnes sprengningsarbeider for å etablere parkeringskjeller. Rekkehusene tenkes gitt atkomst til p-kjeller via ett av trappehusene i blokk BBB1 eller 2.



Figur 47 - Illustrasjon av mulig løsning for parkeringskjeller

Som vist på figuren under vil deler av p-kjeller bli liggende under offentlig vei og offentlig friområde. Det er tatt inn bestemmelse om at p-kjeller skal dimensjoneres for å tåle akseltrykk fra renovasjonsbil og brannbil. For turdraget må det også dimensjoneres for jordlag på 1,2 m.



Figur 48 - Bestemmelsesområde for p-kjeller

### 6.5.2 Nedkjøring til p-kjeller

Innkjøring til parkeringskjeller skjer fra Fagerflåtveien, o\_SKV2, via f\_SV og f\_SPH. Det skal i nedkjøringen etableres 1,5 meter bredt felt for sykkel slik at sykkel og bil får atskilte kjørefelt.

### 6.5.3 Forholdet til parkeringsnormen i kommuneplanen

Det vil innen relativt kort tid bli veldig god dekning i forhold til kollektiv når bussveien er ferdig etablert. Dessuten er det i området gode sykkelforbindelser og kort vei til togstasjon. På grunn av dette og på grunn av at det i Stavanger skal legges opp til nullvekst i biltrafikk så anbefaler mobilitetsplanen at antall parkeringsplasser reduseres i forhold til parkeringsnormen i kommuneplanen. I planforslaget er det derfor lagt opp til en redusert parkeringsdekning og at det kun kan etableres mellom 0,5 og 1,0 biloppstillingsplasser per boenhet inklusiv gjesteparkering.

Videre anbefaler mobilitetsplanen at det settes av plasser til bildelingsordning. Det er innarbeidet i planforslaget at 3 biloppstillingsplasser skal reserveres til dette.

## 6.6 Tilknytning til infrastruktur

### 6.6.1 Vannforsyning, brannvann og spillvann

For løsning for vannforsyning, brannvann og spillvann vises det til beskrivelse i rammeplan VA som er vedlagt.

### 6.6.2 El-nett

Lyse nett AS har opplyst at det ligger en Trafo-stasjon i Kråkebergveien med noe kapasitet. Det er derfor ikke regulert inn eget område til nettstasjon.

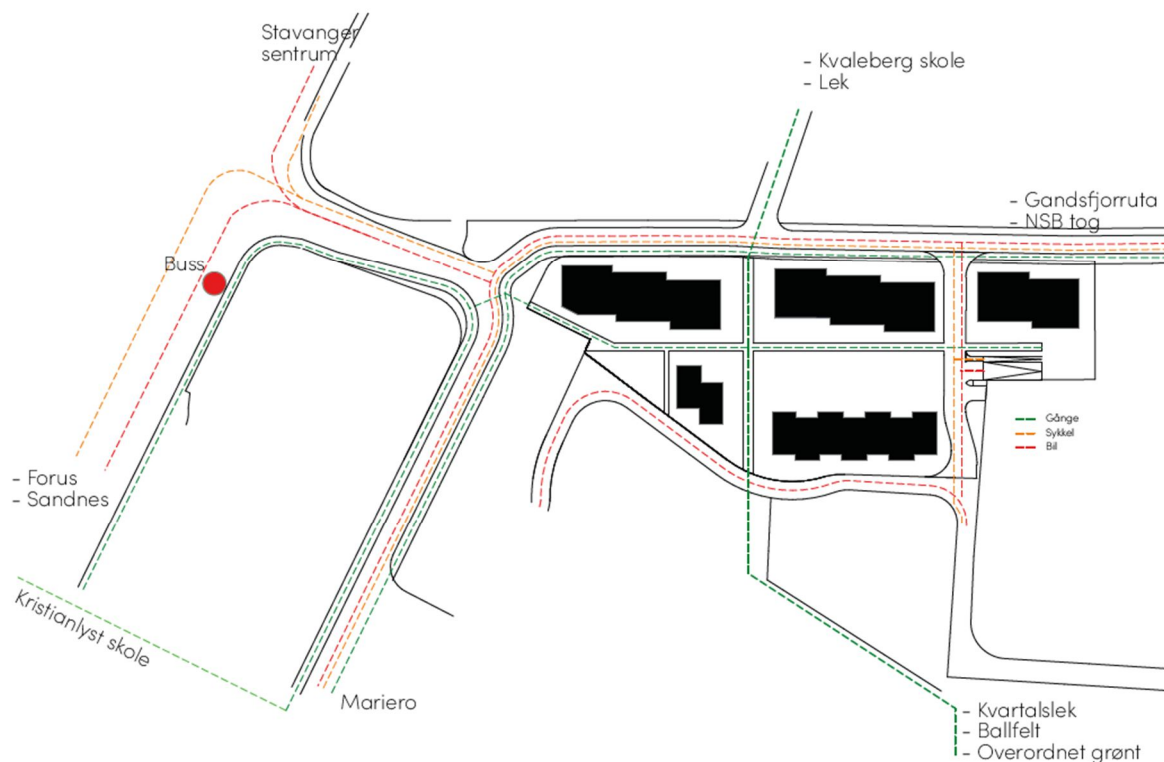
## 6.7 Trafikkløsning

### 6.7.1 Tilgjengelighet for gående og syklende

Prosjektet er tenkt som et foregangsprosjekt i forhold til å legge til rette for sykkel. Det er derfor lagt opp til eget mekkerom i p-kjeller i tillegg til lett tilgjengelig sykkelparkering både på bakkeplan, og i p-kjeller. I forbindelse med nedkjøringsrampe er det satt av plass til 1,5 meter bredt sykkelfelt. Det er også tatt inn i bestemmelsene at det skal etableres et mekkerom for sykkel hvor man kan vaske og vedlikeholde sykkelen.

Planområdet knytter seg til hovedsykkelrutene, Hinnaruta og Gandsfjordruta og sykkel vil derfor kunne være et naturlig reisemiddel for de fleste turer, se kapittel 5.8.2.

Bevegelsesmønsteret til gående og syklende er vist i Figur 49. Det er lagt opp til at fotgjengertrafikk ikke blandes med trafikk for biler og sykler, men har egne traseer sentralt i området. Gangavstand til holdeplass for bussvei og buss vil være 200 meter gangavstand fra nærmeste boligblokk og 300 meter gangavstand fra boligblokken lengst i øst.



Figur 49 - Bevegelsesmønstre (gange - grønn, sykkel - gul, bil - rød)

### 6.7.2 Veisystem - Kjøreatkomst

Det vil reguleres inn ny kommunal veg som erstatning for den biten av Sommerrostubben som gikk nord-sør og forbandt Sommerrostubben med Zetlitzveien. Fagerflåtveien blir ny samlevei og forbindelse for bakenforliggende boliger i Sommerrostubben. Parkeringskjelleren vil få atkomst (nedkjøring) fra den nye Fagerflåtveien. Også enebolig på gbnr 20/266 vil få atkomst fra Fagerflåtveien. Den private veien vil fjernes og erstattes av en ny og bredere kommunal veg.



Figur 50 - Illustrasjon som viser endringer i vegsystem

### 6.7.3 Utforming av veger

Utforming av veger er regulert ihht vegnorm for sør-Rogaland. Zetlitzveien reguleres med en bredde på 5 meter og med 2 meter fortau på nordsiden og 3 m gang-/sykkelvei på sørsiden. Zetlitzveien vil ha samme stigningsforhold som i dag. Bratteste stigning er da 1:12 over et kortere strekk rett øst for kryss med Kråkebergveien. Kryssløsningen mot Langflåtveien er ikke avklart og vil bli avklart i forbindelse med områdeplan for Mariero. Den nye Fagerflåtveien vil etableres med 6 meter bredde. På grunn av at gangtrafikk løses i offentlig turdrag vil det ikke bli lagt opp til fortau langs Fagerflåtveien. I kryss med Zetlitzveien og i kryss med Sommerrostubben er det regulert inn svingradius på 7 m, og frisikt på 10x10 m. for uregulert kommunalt kryss. Frisiktsoner er regulert for områder som faller innenfor frisiktlinjene i byggeområder i og grøntområder. Det er også regulert inn frisikt på 3 x 10 m for avkjørsel til p-kjeller og for privat avkjørsel.

### 6.7.4 Krav til opparbeidelse

For å sikre at bakenforliggende boliger alltid har en tilfredsstillende atkomst er det stilt krav om at Fagerflåtveien må være ferdig etablert og tatt i bruk før bit av Sommerrostubben nord-sør kan fjernes. Gang-/sykkelvei på sørsiden av Zetlitzveien skal opparbeides i forbindelse med dette prosjektet. For å ikke få et fortungt prosjekt er opparbeidelse av gang-/sykkelveg utsatt. Det er tatt inn en bestemmelse om at det ikke kan etableres mer enn 4100 m<sup>2</sup> BRA gang-/sykkelveg skal være opparbeidet.

## 6.8 Planlagte offentlige anlegg

Alle veger, gangveger og fortau innenfor planområdet er regulert offentlige. Det vises til kapittel 6.2.7 og 6.2.8 for omtale av disse. Turdrag med gangvei gjennom området er også regulert offentlig, se kapittel 6.2.9. Det bør utarbeides utbyggingsavtale i forbindelse med disse offentlige anleggene.

## 6.9 Miljøoppfølging

Det er i bestemmelsene stilt krav om utarbeidelse av miljøoppfølgingsprogram som skal redegjøre for prosjektets miljøprofil mht. blant annet energibruk, materialvalg, transport, håndtering av byggeavfall og massehåndtering. Miljøoppfølgingsprogrammet skal legges til grunn gjennom alle ledd frem til og med gjennomføring.

## 6.10 Universell utforming

Det er i bestemmelsene stilt krav om at «Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp. Uteoppholdsarealene og boligblokkene skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.»

Alle leilighetene vil bli utarbeidet i forhold til TEK10 eller TEK17 og kravene i forskriften til universell utforming. Heis i alle byggene vil gi universell atkomst til boenhetene, gatenivå, parkeringskjeller. Uteoppholdsarealer vil kunne nås via offentlig grøntdrag eller direkte fra inngangspartiene til boligene.

## 6.11 Uteoppholdsareal

Private uteoppholdsareal er beskrevet under beskrivelsen av byggeområde BBB1-3 og BKS1-2, se kapittel 6.2.1 og 6.2.2. De felles uteoppholdsarealene er beskrevet under beskrivelsen av felt til lekeplass, kapittel 6.2.4, og felt til annet uteoppholdsareal, kapittel 6.2.5. Det offentlige turdraget er beskrevet i kapittel 6.2.9.

Uteoppholdsarealene oppfyller kravene i Stavangers kommuneplan i forhold til størrelse og solfylt areal. Kun arealer som tilfredsstiller støykravene er tatt med i beregningen av uteoppholdsarealer. Offentlig turdrag er telt med i uteoppholdsarealene i samråd med byplanavdelingen.

## 6.12 Kollektivtilbud

Det reguleres ingen nye tiltak i forbindelse med kollektivtilbudet innenfor planen. Men siden holdeplass for bussveien er etablert kun 200 meter unna planområdet, og bussvei 1 og 2 planlegges oppstartet i 2021, så legger planforslaget opp til at en del av transportarbeidet skal løses med kollektiv. Se kapittel 5.8.3 for beskrivelse av fremtidig bussveikonsept.

Det er i planforslaget lagt opp til redusert parkeringsnorm på grunn av bussveien. Dette er beskrevet i mobilitetsplanen som er vedlagt.

## 6.13 Kulturminner

Rogaland fylkeskommune opplyser i brev av 28.06.16 at de har vært på befaring i planområdet. På bakgrunn av befaringen vurderer de at det er lite potensial for funn av automatisk freda kulturminner, og de har derfor ingen merknader til planen. Det finnes ingen nyere tids kulturminner innenfor planområdet.

## 6.14 Sosial infrastruktur

Planforslaget åpner ikke for etablering av sosial infrastruktur eller kulturtilbud.



## 6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det vises til Rammeplan VA for tilknytning til vann og avløp.

## 6.16 Plan for renovasjonsanlegg

Renovasjonsløsningen er beskrevet under beskrivelsen av felt for renovasjon f\_BRE, se kapittel 6.2.3. Den permanente renovasjonsløsningen skal være på plass før brukstillatelse kan gis til første boenhet innenfor planområdet.

## 6.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er utarbeidet ROS-sjekkliste for planområdet datert 09.05.17. Delkapitlene under beskriver avbøtende tiltak for de tema som er avdekket i ROS-sjekklisten:

### 6.17.1 Radon

Radonkart på miljøstatus.no viser at det finnes lave til moderate konsentrasjoner av radon i grunnen. Det er i TEK10 og TEK17 krav om at alle nye boliger skal sikres med radonsperre som forhindrer at boligene oppnår verdier av radon over grenseverdiene satt av Statens Strålevern. Det er ingen eldre bygg som forutsettes bevart i planen. Det anses derfor at tiltak sikret i teknisk forskrift er tilstrekkelig for å redusere faren ved radon. Det vil bli parkeringskjeller under blokkbebyggelsen som vil være ventilert.

### 6.17.2 Ekstremvær

Overvannshåndtering er utredet i VA-Rammeplan. Det er foreslått å fordrøye for 20 års regn internt i planområdet. Når det gjelder regn utover 20 års regn så skal dette håndteres i flomveier. Flomveier er vist i vedlegg til VA-rammeplan.

### 6.17.3 Støy

Det er foretatt støyvurdering av planforslaget, se vedlagt støyrapport. Slik planforslaget er utarbeidet med blokker mot Zetlitzveien så viser støyanalysen at det meste av uteoppholdsarealet er utenfor gul støysone. Leiligheter mot Zetlitzveien blir liggende i gul støysone og får krav om stille side. Noen få leiligheter mot vest, mot Langflåtveien, kan ikke få naturlig stille side og får stille side gjennom lufting mot innglasset balkong.

### 6.17.4 Luftforurensing og veistøv fra trafikk

Uteoppholdsarealet blir skjermet mot Zetlitzveien av blokkene i BBB1-3. Dette tiltaket begrenser ikke bare støyforurensingen, men også luftforurensing og støvplager.

### 6.17.5 Brannvannforsyning

VA-Rammeplan har utredet brannvannsløsning. VA-rammeplan beskriver at det er etablert én brannhydrant i Langflåveien ca. 70 meter fra tiltaket, og én brannhydrant i Nordhagen ca. 90 meter fra tiltaket. Videre vil det etableres en ny kum med brannvannsuttak på ny vannledning over Fagerflåtveien. Denne vannkummen vil også kunne forsyne eventuelt behov for sprinkling av parkeringskjeller. På denne måten vil hele tiltaket ha tilfredsstillende brannvannsdekning.

## 6.18 Byggetrinn

Planforslaget er mulig å bygges ut i flere byggetrinn. Rekkehusene kan etableres før eller etter boligblokkene. For boligblokkene så bør, på grunn av parkeringskjelleren, blokken innenfor BBB3 etableres først, deretter BBB2 og til sist BBB1.

Renovasjonsanlegg, innkjørsel til parkeringskjeller og en forholdsmessig del av parkeringskjeller og uteoppholdsarealer skal etableres som byggetrinn 1.

## 6.19 Rekkefølgebestemmelser

**6.19.1 Krav i forhold til dokumentasjon før igangsettingstillatelse eller brukstillatelse**  
Før igangsettingstillatelse så skal være utarbeidet og godkjent tekniske planer og skiltplaner for alle trafikkanlegg.

Det skal før igangsettingstillatelse kan gis utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for all grønnstruktur som skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, beplantning, lekeutstyr, adkomster, skilting, vannavrenning, sykkelparkering og andre faste elementer. Utomhusplanen skal være basert på prinsippene om universell utforming, men må også vise at kravet til blågrønn faktor på minimum 0,7 er oppfylt.

Anbefalte tiltak og planlagt oppfølging i forhold til eventuell forurensing til vann eller grunn skal dokumenteres.

Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

Dersom Lyse på et senere tidspunkt krever minitrafostasjon innenfor planområdet så må det dokumenteres at tiliggende boenheter har akseptabelt strålingsnivå før boenheter innenfor BBB1 kan gis brukstillatelse.

### 6.19.2 Krav om opparbeidelse før igangsettingstillatelse eller brukstillatelse

Det er tatt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av renovasjonsanlegg og innkjøring til p-kjeller skal etableres før boliger i første byggetrinn kan tas i bruk.

I forbindelse med hvert byggetrinn skal en forholdsmessig del av parkeringskjeller (boder, bilparkering og sykkelparkering) og bakkesykkelparkering være etablert.

Sandlek og uteoppholdsareal skal etableres ihht tabell:

<b>Sandlek og uteopphold:</b>	<b>Skal opparbeides i forbindelse med:</b>
f_BUT1 og f_BLK1	BBB1 og BKS1
f_BUT2 og f_BLK2	BBB2 og BKS2
f_BUT3 og f_BLK3	BBB3
f_BUT4	første byggetrinn

Turdraget o\_GTD skal etableres i forbindelse med første boenhet i BBB1 eller BBB2.

Ny veg i Fagerflåtveien skal etableres før den gamle forbindelsen, som består av en del av Sommerrostubben, kan fjernes. I praksis vil det si før BBB1 eller BKS1 kan etableres.

### 6.19.3 Krav om sikring av opparbeidelse (økonomisk sikring)

Det er stilt krav om at offentlig gang-/sykkelvei på sørsiden av Zetlitzveien frem til kryss med Sundtagårdsveien skal være sikret opparbeidet (økonomisk sikret) før det kan bygges mer enn 4100 m<sup>2</sup> BRA innenfor planområdet.

## 7 Virkninger av planforslaget

### 7.1 Overordnede planer

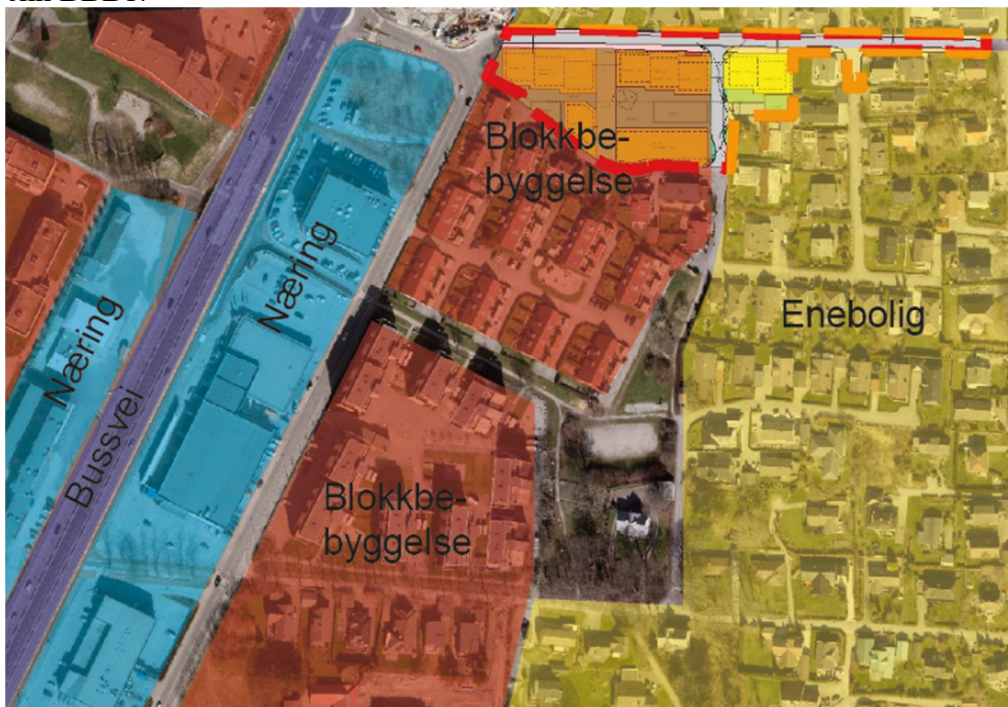
Planforslaget er i samsvar med kommuneplan for Stavanger. Planforslaget er også i samsvar med områdeplan for Mariero. Utnyttelsesgraden er 128 % som er innenfor intervallet på 90 - 180 %. Det er avsatt 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på bakkeplan per boenhet. Uteoppholdsarealene har minst 50 % sol på vårjevndøgn kl 15 og midtsommers kl 18. Kravene til sandlek og kvartalslek er også oppfylt. Det legges opp til færre biloppstillingsplasser enn maksimumsnormen for bil og flere sykkeloppstillingsplasser enn minimumsnormen for sykkel. Innenfor BBB1 og BBB2 legges til rette for høyere utnyttelse enn i resten av planområdet i tråd med hensynssone H820 – omforming.

### 7.2 Landskap

Planområdet stiger ca 2 meter mot øst. Bebyggelsen tilpasser seg det stigende landskapet i øst ved at bebyggelsen trappes ned i høyde.

### 7.3 Stedets karakter

Høyden på bebyggelsen i BBB1 og BBB2 forholder seg i høyder til kvartalet som går fra Coop Obs og nordover på vestsidene av Langflåtveien, se Figur 51. Det er allerede noen blokker i dette området, og området inngår i hensynssone omforming hvor man ønsker en høyere tetthet. Det er derfor i planforslaget operert med høyder på inntil 5 (6) etasjer. Dette kvartalet er ikke en del av eneboligbebyggelsen på nordsiden av Zetlitzveien. For å likevel tilpasse seg til eneboligbebyggelsen har man valgt å trekke tilbake øverste etasje mot Zetlitzveien. Helt vest i planområdet tillates det at en del av bygget går opp i 6 etasjer for å markere at den mest bymessige del av bebyggelsen ligger mot vest. Dette understrekes ytterligere ved at hver blokk er høyest mot vest og avtrappes mot øst og at BBB2 er lavere enn BBB1.



Figur 51 - Illustrasjon som viser kvartalet med fremtidig blokkbebyggelse mot Langflåtveien

BBB3 vurderes som en del av området med mer karakter av eneboliger, og er derfor lavere. For å ytterligere tilpasse seg eneboligbebyggelsen så har BBB3 øverste etasje tilbaketrasket.

## 7.4 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Fylkeskommunen har i brev av 28.6.16 opplyst at de på bakgrunn av befaringsplanområdet ikke har merknader til planen. Planen vurderes derfor ikke ha konsekvenser i forhold til kulturminner.

## 7.5 Forholdet til naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens §§8 til 12. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig for å fatte beslutning (jf. §8). Videre vurderes planen å ha kun begrensede lokale konsekvenser for naturmangfoldet (jf. §§9 og 10). Ingen spesielle tiltak er nødvendige innenfor planområdet for å ivareta naturmangfold.

## 7.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk og bruken av uteområder

Planforslaget legger opp til at kravene til uteoppholdsarealer er tilstrekkelig ivaretatt. Uteoppholdsarealene er lagt sentralt plassert i planområdet og skjermet mot støy og forurensing. Uteoppholdsarealene innenfor planområdet knytter seg naturlig på, og spiller på lag med grøntområder, kvartalslek og ball-løkke utenfor planområdet.

## 7.7 Uteområder

Uteområdene i planforslaget tilfredsstiller kommuneplanens krav til størrelse og tilgjengelighet. Området avsatt til renovasjon tilfredsstiller kommunens krav i renovasjonsteknisk plan.

Mot Sommerostubben er det planlagt en rekkehusbebyggelse som vil gi gode solforhold på de interne uteoppholdsarealene. Sol-/skyggediagrammer viser at uteoppholdsarealene har henholdsvis 66% og 88% sol vårjevndøgn kl 15 og midtsommer kl 18.

## 7.8 Trafikkforhold

Planforslaget legger opp trafikksikre løsninger gjennom at gangtrafikk separeres fra bil og sykkeltrafikk. Det er lagt opp til at planforslaget knytter seg logisk opp til forbindelser utenfor planområdet. Gjennom å legge opp til gode forhold for kollektiv, sykkel og gange er planen med på å bygge opp om nullvekstmålet.

## 7.9 Barns interesser

Planforslaget er utformet i tråd med føringene i rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Det er sikret at det i planområdet og i nærområdet finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Herunder er det sikret at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

- Det er sikret at lekeområder skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Planforslaget forutsetter ikke omdisponering av arealer som i dag er i bruk av barn og unge, og det er derfor ikke nødvendig å finne erstatningsarealer.

## 7.10 Sosial infrastruktur

I oppstartsmøte og i arbeidsmøte med Stavanger kommune har det ikke kommet frem indikasjoner på manglende sosial infrastruktur i forbindelse med utbyggingen. Det er derfor ikke tatt inn bestemmelser i forhold til dette temaet.

## 7.11 Universell tilgjengelighet

Bebyggelsen vil forholde seg til TEK10 eller TEK17. Alle uteplasser, inklusiv uteoppholdsarealer, er planlagt universelt tilgjengelige. Se kapittel 6.10.

## 7.12 Energibehov – energiforbruk

Planforslaget er fremtidsrettet ved at det legges opp til energieffektive bygg. I tillegg sikres det i bestemmelsene vannbåren varme som gjør at man i fremtiden har mulighet til å knytte seg til fjernvarmeanlegg eller andre miljøvennlige energiløsninger. Miljøoppfølgingsprogram er utarbeidet og vedlagt planforslaget.

## 7.13 ROS

Det er utarbeidet ROS-sjekkliste for planområdet. Det ble avdekket 7 forhold som er utredet videre jf. kapittel 5.16. Disse temaene er utredet i vedlagt ROS-analyse, datert 11.7, og avbøtende tiltak er innarbeidet i planforslaget. Etter avbøtende tiltak har alle de avdekkede forholdene akseptabel risiko.

## 7.14 Teknisk infrastruktur

Lyse har opplyst at det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende trafo til å dekke det justerte prosjektet. Det er derfor ikke regulert inn noen ny netstasjon. For annen teknisk infrastruktur vises det til Rammeplan VA.

## 7.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vurderes at planforslaget vil medføre kun begrensede økonomiske konsekvenser for kommunen i form av vedlikehold. Økte vedlikeholdsutgifter vil først og fremst knytte seg til vedlikehold av nytt fortau og gang-/sykkelveg i forbindelse med Zetlitzveien. Fagerflåtveien er også ny, men erstatter en nesten likestor veisnutt av Sommerrostubben som fjernes. Det offentlige turdraget vil også medføre et ca 0,6 daa stort offentlig område som vil kreve vedlikehold i form av plenklipping og beskjæring av trær. Deler av p-kjeller er lagt under offentlig vei og offentlig grønt. Det bør vurderes om det skal inngås en juridisk avtale i forhold til eventuelle skader.

## 7.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget har ingen konsekvenser for næringsinteressene i området utover at det vil gi økt kundegrunnlag.

## 7.17 Interessesemotsetninger

Naboer er opptatt av byggehøyder innenfor det nye planområdet. Flere gir uttrykk for at de ikke ønsker at ny bebyggelse skal være høyere enn eksisterende bebyggelse. I kommuneplanen er det vedtatt at dette skal være et omformingsområde hvor det skal legges opp til høyere tetthet. Planforslaget viser derfor bebyggelse opp i 5 etasjer (med en mindre del i vest i 6 etasjer). Bebyggelsen har for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse tilbaketrasket øverste etasje mot Zetlitzveien og mot øst. Den østligste blokken er foreslått i kun 4 etasjer hvor øverste etasje er tilbaketrasket for å tilpasse seg til eneboligbebyggelsen i øst.

Videre er naboer opptatt av økt trafikk i Zetlitzveien og tap av areal til parkeringsplasser. Zetlitzveien rettes opp og reguleres med tosidig fortau/gs-veg for å gjøre vegen mer trafikksikker. Utforming og tverrsnitt på vegen er bestemt av Stavanger kommune. Kun mindre del av privat hageareal går tapt.

## 7.18 Byggetrinn

Kapittel 0 beskriver mulig inndeling i byggetrinn. Selv om det ikke er festet i bestemmelsen vil en etablering fra øst mot vest være naturlig i forhold etablering av parkeringskjeller og grøntområder. Det vil være uheldig om etablering av prosjektet drar mye ut i tid siden blokkbebyggelsen mot Zetlitzveien er viktig for å støydempe uteoppholdsarealene. Også i forhold til byggestøy vil det være uheldig for naboer om utbyggingen skjer over veldig lang tid.

## 7.19 Avveining av virkninger

Planforslaget vil når det er ferdig utbygd være med og bygge opp om både Mariero sentrum og om bussveien. I planforslaget er det lagt vekt på å få gode uteoppholdsarealer som er solfylte, trafikksikre, har gode støyforhold og lite forurensing. Antall boenheter er dimensjonert i forhold til hva man har klart å oppnå av kvalitativt gode uteoppholdsarealer. Dermed er hver enkelt boenhet sikret tilstrekkelig stort nok uteoppholdsareal med gode bokvaliteter. I tillegg til gode bokvaliteter internt i planområdet, så knytter området seg opp til viktige funksjoner i nabolaget gjennom naturlige og logiske forbindelser.

BBB1 og BBB2 vurderes å være den nordlige enden på kvartalet mellom Zetlitzveien og Coop OBS. BBB1 og BBB2 er med på å bygge opp om at høydene i kvartalet er i gjennomsnitt 5 etasjer. BBB3 vurderes å være en overgang til eneboligbebyggelsen lengre øst, og tilpasser seg denne med å være i 4 etasjer, hvor øverste er tilbaketrasket slik at kun 3 etasjer ses fra gaten.