

PLANINITIATIV

BRU

STAVANGER KOMMUNE, GNR 244 BNR 9

Revisjon: 1



HEAD ENERGY



PROSJEKT-
ADMINISTRASJON



AREAL-
PLANLEGGING



LANDSKAP



VANN OG
AVLØP



SAMFERDSEL



BRANN OG
RISIKO



EIENDOMS-
RÅDGIVNING

DOKUMENTOPPLYSNINGER

<i>Prosjektnavn:</i>	REG Bru
<i>Prosjektnummer:</i>	110805.002
<i>Plan-ID/Plannavn:</i>	Detaljregulering for Bruveien gnr/bnr 244/9 – Rennesøy kommunedel/Plan ID 2845
<i>Eiendom:</i>	Deler av gnr./bnr. 244/9
<i>Kommune:</i>	Stavanger kommune
<i>Tiltakshaver:</i>	Cato Østerhus
<i>Utarbeidet av:</i>	Camilla Bø
<i>Kontrollert av:</i>	Eva Kaldestad Esbensen
<i>Utgivelsesdato:</i>	15.09.2023

<i>Revisjon</i>	<i>Dato</i>	<i>Beskrivelse</i>
0	15.09.2023	Original
1	13.12.2023	Mindre justeringer bl.a. med hensyn til plangrense

INNHOOLD

1 ANSVARLIGE	4
2 INFORMASJON OM PLANINITIATIVET	5
2.1 FORMÅLET MED PLANEN	5
2.2 PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE	5
2.3 PLANSITUASJON OG FØRINGER	6
2.3.1 REGIONALPLAN FOR JÆREN OG SØRE RYFYLKE	6
2.3.2 KOMMUNEPLAN FOR STAVANGER KOMMUNE 2023-2040	7
2.3.3 GJELDENDE REGULERINGSPLANER	9
2.4 KORT PRESENTASJON AV PROSJEKT/IDÉ	9
2.4.1 PLANGRENSE	12
2.5 VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE	13
2.6 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET	14
2.7 KONSEKVENsutredning	15
2.8 PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING	15

1 ANSVARLIGE

Fagkyndig	Firma	Head Energy UP AS
	Kontaktperson	Camilla Bø
	E-post	Camilla.bo@headenergy.no
	Telefon	482 94 625
Forslagsstiller	Firma	Camaid Eiendom AS
	Kontaktperson	Cato Østerhus
	E-post	cato@oster-hus.no
	Telefon	913 15 547
Arkitekt	Firma	Sjo Fasting Arkitekter AS
	Kontaktperson	Margit Amdal
	E-post	margit@sjofasting.no
	Telefon	932 99 860
Hjemmelshaver	Navn	Leif Harestad
	E-post	-
	Telefon	-

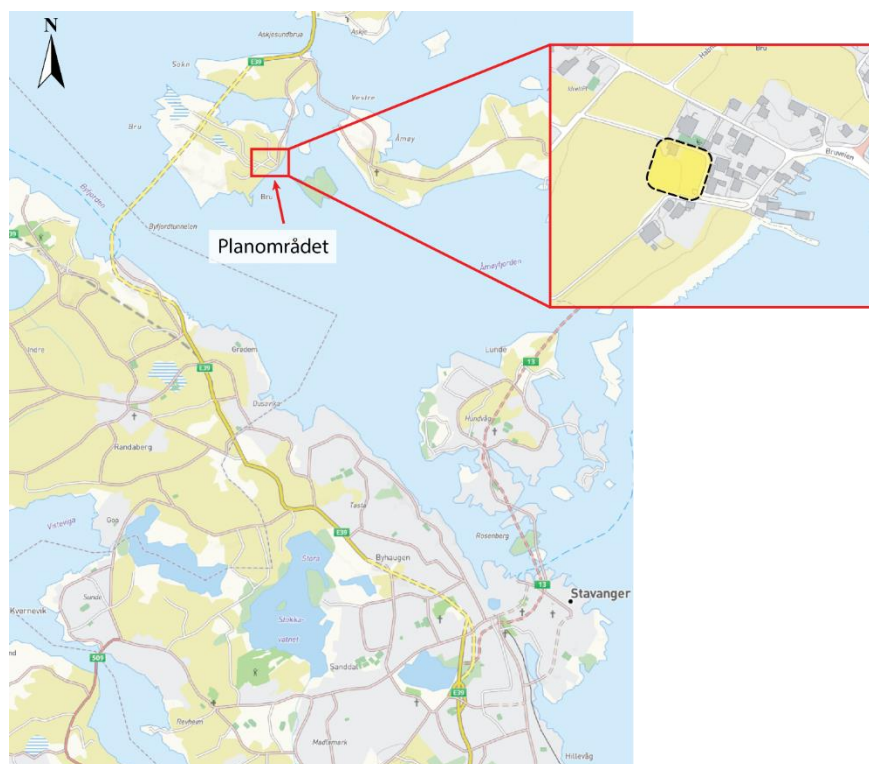
2 INFORMASJON OM PLANINITIATIVET

2.1 FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av ny boligbebyggelse i form av seks eneboliger, en tomannsbolig og en firemannsbolig innenfor eiendom gnr./bnr. 244/9 på Bru i Stavanger kommune (tidligere Rennesøy kommune). Planen vil ha en variert boligsammensetning, og vil tilrettelegge for en ny boligtypologi i form leiligheter i firemannsbolig. Planforslaget vil dermed tilby boliger som er tilpasset folks ulike behov og livsfaser, som på nåværende tidspunkt er en mangelvare på Bru.

2.2 PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE

Planområdet omfatter et areal på ca. 4,2 daa, og er plassert i tilknytning til et mindre boligområde med frittliggende eneboligbebyggelse.



Figur 2-1: Kart som viser planområdets lokalisering, kart er hentet fra kommunekart.com.

Innenfor planområdet er det i dag en eksisterende enebolig og dyrka mark. Planområdet har adkomst fra Naustveien, som ligger langs planområdets nordre og østre grense. Omtrent 250 meter øst for planområdet ligger Bru Kai.

Planområdet ligger i tilknytning til et eldre boligområde med frittliggende eneboligbebyggelse som er grenser til et landbruksområde. Et stykke vest for området ligger det spredtliggende bebyggelse, og vest/sørvest ligger det to boligfelt med frittliggende eneboligbebyggelse (Vakthusveien/Løbakken) og tettere småhusbebyggelse (Raunen). Like nord for planområdet ligger Bru og Sokn bedehus, og ca. 300 meter nordøst for området ligger Bru barnehage.



Figur 2-2: Flyfoto som viser omkringliggende omgivelser hvor planområdet plassering er markert med stiptet linje. Kart er hentet fra kommunekart.com.

2.3 PLANSITUASJON OG FØRINGER

2.3.1 REGIONALPLAN FOR JÆREN OG SØRE RYFYLKE

Aktuelle retningslinjer i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke vedtatt 20.oktober 2020 angir bl.a. følgende:

Bokvalitet og tetthet

Iht. regionalplanen vurderes planområdet til å kunne inngå i områdetypen «*Etablerte boligområder med lav tetthet*». Retningslinjer for områdetypen er at en skal utvikle infillprosjekter som kompletterer omgivelsene og ivaretar kommunens behov for vedlikeholdsvekst i mindre tettsteder. Det er ikke gitt tallfestede krav til utnyttelse, men eksisterende bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg skal være premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder.

Felles uteoppholdsareal og lekeplass

- Minimum 30-50 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.
- Ved etablering av mellom 4- 25 boliger skal det etableres møteplass for alle (sandlekeplass) på min 150 m². Anbefalt maks avstand til bolig er 50-70 meter.

Grønnstruktur

- Ved etablering av nye boligområder bør det ikke være mer enn 300 m (sekundært 500 m) barrierefri gangavstand fra boliger til nærturområde eller grønn korridor som fører ut til disse.

Parkering

- Planområdet ligger innenfor parkeringssone 4 hvor det er gitt retningslinje for maksimum 1,8 parkeringsplasser per bolig for småhusbebyggelse, og minimum 3 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.

Planområdet ligger innenfor kjerneområde for landbruk. Området er omdisponert til boligformål i gjeldende kommuneplan, og ligger i tilknytning til eksisterende bolig- og næringsområder på Bru.

2.3.2 KOMMUNEPLAN FOR STAVANGER KOMMUNE 2023-2040

Iht. kommuneplanens arealdel for Stavanger 2023-2040 (vedtatt 19.06.2023) inngår planområdet som del av et større område som er disponert til nåværende boligbebyggelse. Naustveien, langs nord- og østsiden av planområdet, er avsatt som adkomstveg.



Figur 2-3: Utsnitt fra kommuneplan for Stavanger kommune 2023-2040, hvor planområdet er disponert til boligbebyggelse.

Utnyttelse og boliger

Planområdet ligger utenfor angitte bysoner og gjennomføringsområder. Tillatt utnyttelse for boligformål er min. 30 % BRA og maks. 100 % BRA.

Min. 50 % og 40 % av boligene skal ha større BRA enn hhv. 55 m² og 80 m².

Parkering

Planområdet ligger innenfor parkeringssone 4:

- Krav til sykkelparkering er min. 2,5 – 3,0 sykkelparkeringer (avhengig av boligstørrelse) per bolig.
- Krav til bilparkering er min. 1,2 og maks. 1,8 p-plasser per bolig (inkl. gjesteparkering).

Uteareal

Det skal avsettes min. 30 m² felles og offentlig uteoppholdsareal per boenhet, og alle boenheter skal ha egnet privat uteplass.

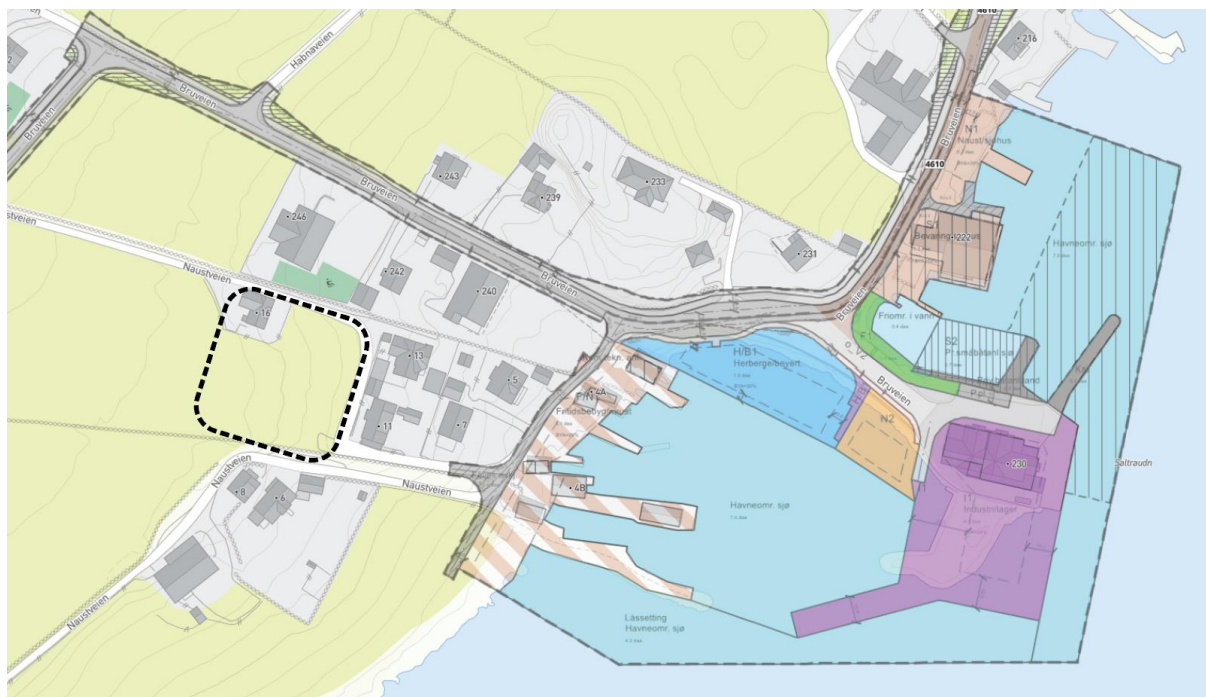
Det skal etableres nærlekeplass på min. 180 m² med maks. gangavstand fra bolig på 70 m. Avstand fra boliger til nærturområde eller grønnkorridor som fører ut til disse skal være maks. 300 m.

Iht. retningslinjer bør blågrønn faktor være min. 0,8.

2.3.3 GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Planområdet og tilgrensende områder er uregulerte.

Arealer øst for området, langs Bruveien og Bru kai, inngår i reguleringsplan for Bru kaiområde med planID 2004002 som ble vedtatt i 2007. Bruveien, frem til bro over Hagasundet, er regulert i plan for Gang- sykkelveg Bru I med planID 2004012 som ble vedtatt i 2008.



Figur 2-4: Kartutsnitt som viser gjeldende reguleringsplaner i området. Kart er hentet fra kommunekart.com.

2.4 KORT PRESENTASJON AV PROSJEKT/IDÉ

Hovedformålet med planen er å legge til rette for utbygging av boliger. I planprosessen vil det være fokus på å legge til rette for god bokvalitet og løsninger som er tilpasset omgivelsene og nabobebyggelse. Samtidig ønsker man å tilrettelegge for en ny boligtype på Bru i form av leiligheter i firemannsbolig, og dermed ivareta et behov i området.

Plangrep/ bebyggelse

Planområdet ligger som en ikke utbygget «lomme» i bebyggelsen på Bru, og er derfor et naturlig sted for fortetting. Utgangspunktet for planarbeidet, er et ønske om å utvikle tomten på en hensynsfull og naturlig måte hvor den nye bebyggelsen legger seg inn i den eksisterende bebyggelsesstrukturen på Bru.

Med dette som utgangspunkt, er det valgt en løsning med småhusbebyggelse i to rekker i nord-sør-retning, med en felles adkomstvei sentralt i feltet. Bebyggelsen er tenkt plassert inn i

Utnyttelse

Innledende skisseprosjekt legger opp til en utnyttelse på mellom 60 – 80 % BRA på de ulike feltene, som er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Foreslått utnyttelse vurderes til å gi en god utnyttelse av tomteressursen hvor det legges opp til en tettere bebyggelsesstruktur en eksisterende tilgrensende boliger. Samtidig som boligenes størrelse, høyder og takform er tilpasset nabobebyggelse.

Privat og felles uteoppholdsareal

Boliger på vestsiden av vegen planlegges med hage på vestsiden av boligene. Sammenhengende hageareal vil være min. 90 m², og min. hagedybde 9,0 m. I tillegg vil det tilrettelegges for uteoppholdsareal i form av forhage/gårdsrom på adkomstsiden av boligene.

Tomannsbolig planlegges med hager mot vest og sør, samt øst og sør, med sammenhengende hageareal på min. 105 m², og hagedybde på 6,0 m på størstedelen av hagen. Tilgrensende enebolig planlegges med store hageareal på til sammen ca. 225 m², fordelt på vest og østsiden av boligen.

Firemannsboligen er planlagt med private uteoppholdsareal i form av terrasser på ca. 10 m² mot sør. Rundt firemannsboligen er det planlagt et felles uteoppholdsareal på ca. 205 m², tilsvarende 51 m² per boenhet.

Sentralt i planområdet vil det etableres en sandlekeplass/møteplass for alle med en størrelse på ca. 265 m². Lekeplassen vil være plassert i kort avstand til alle boligene i enden av adkomstveg.

Totalt planlegges det for 470 m² felles uteoppholdsareal som tilsvarer ca. 39 m² felles uteoppholdsareal per bolig som er i tråd med krav i kommuneplanen.

Parkering

Eneboliger er planlagt med to parkeringsplasser per bolig, med en plass i garasje/carport og en oppstillingsplass foran. Tomannsbolig er planlagt med en parkeringsplass per bolig i carport integrert i bebyggelsen. Firemannsbolig er planlagt med felles parkeringsplass i enden av intern adkomstveg med 6 oppstillingsplasser hvorav en HC-parkering, dette gir en parkeringsdekning på 1,5 parkeringsplass per bolig. I bakkant av parkeringsplasser vil det tilrettelegges for boder.

Renovasjon

Renovasjon planlegges i form av dunker, med oppstillingsplass på tømmedag i tilknytning til Naustveien.

Adkomst

Planområdet vil ha adkomst fra Naustveien i vest.

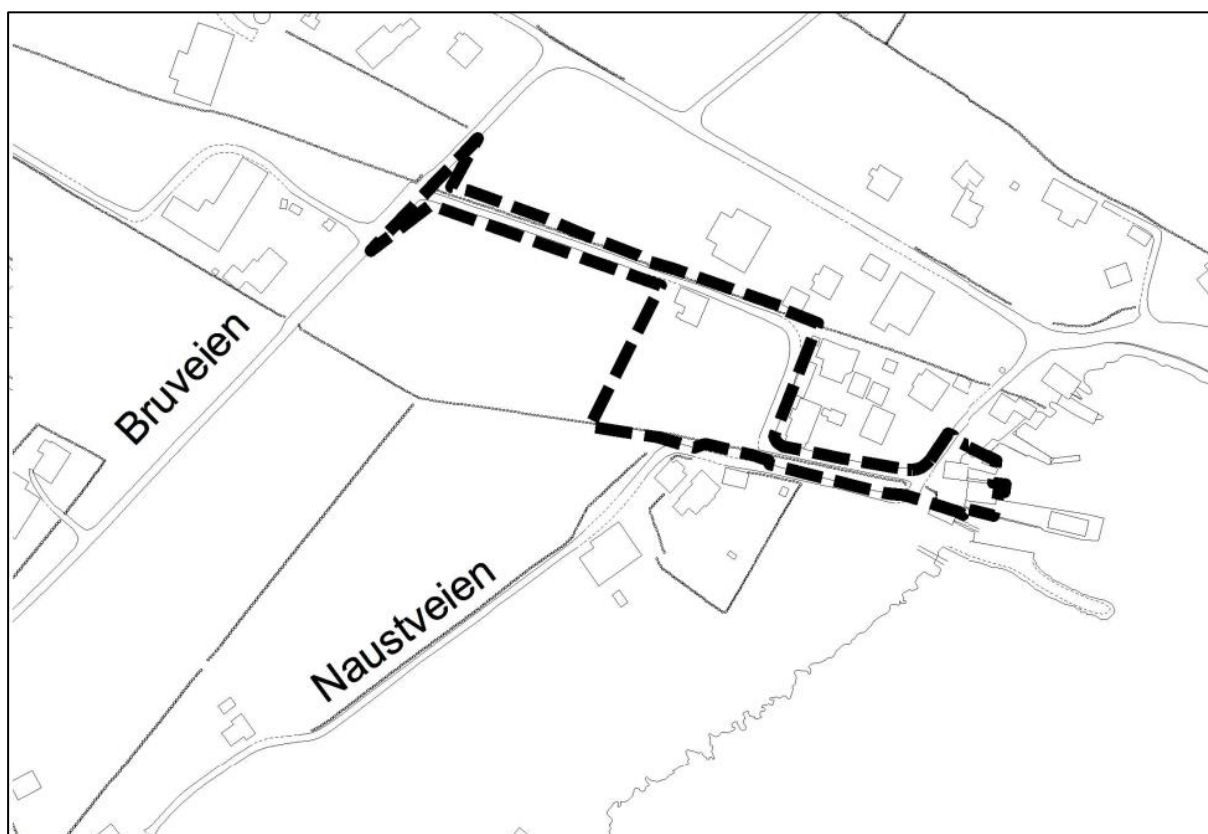
Naustveien går i dag gjennom planområdet i vest – øst retning. Det legges opp til at eksisterende veg stenges, slik at veg ikke blir gjennomgående. En ønsker i stedet å sike en gangforbindelse fra planområdet og videre østover, slik at det tilrettelegges for en snarveg fra planområdet til sjøen.

Eksisterende bolig i Naustveien 13 vil ha adkomst fra vest, og bolig i Naustveien 11 fra sørøst.

Naustveien er, fra Bruveien i vest til planområdet, opparbeidet med bredde på ca. 2,7 m og gruslagt, og oppgradering av vegen må vurderes i planarbeidet.

2.4.1 PLANGRENSE

Det foreslås at planområdet omfatter utbyggingsområdet samt deler av Naustvegen, med tilhørende sideareal, som gir adkomst til området. Langs Naustveien vil det sikres nødvendig avstand fra vegkant til steingard i nord. Det er også medtatt tilgrensende trekke, og arealer sørøst for planområdet for å ha muligheten til å sikre flomveg nedstrøms ved behov.



Figur 2-6: Forslag til plangrense.

2.5 VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE

Nærmiljø

Gjennomføring av planen vil medføre en fortetting hvor antallet boliger øker fra en enebolig til 12 boliger. Utbyggingen vil kunne bidra til å styrke vekst på Bru og styrke grunnlaget til funksjoner som barnehage og kollektivtilbud på Bru, samtidig som det vil medføre en begrenset økning i trafikkmengde på tilgrensende veger. Planlagt bebyggelse er plassert i bakkant av eksisterende bebyggelse og vil ikke påvirke eksisterende bebyggelses utsiktsforhold til sjøen.

Kulturminner

Iht. kulturminnesøk er det ikke registrert noen kjente kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Nærmeste registrerte kulturminner ligger ca. 100 meter sør for planområdet, mellom Naustveien og sjøkanten. Det er ingen SEFRAK-registrerte bygninger i tilknytning til foreslått tiltak.

Langs planområde mot nord og vest er det i dag etablerte steingarder som vil i ivaretas i planforslaget.

Natur

Iht. Temakart Rogaland og Artskart er det ingen viktige naturtyper, rødlistearter eller svartlistearter registrert innenfor eller i umiddelbar tilknytning til planområdet. Nærmeste registrerte rødlistearter ligger øst for planområdet og omfatter fugleartene grønnfink og gråspurv. Tiltaket er heller ikke i konflikt med verneinteresser.



Figur 2-7: Kart fra Artskart 2 som viser nærmeste registrerte rødliste arter; grønnfink og gråspurv.

Landskap og terreng

Planområdet og omkringliggende arealer inngår i et område som er registrert som et regionalt viktig landskap; Lineøyene – Bru. Terrengnet innenfor området skrår ned mot sjøen i øst, fra ca. kote +11,0 vest i planområdet og til ca. kote + 7,0 helt øst i planområdet. Det planlegges småhusbebyggelse i 2-3 etasjer som vil være tilpasset omkringliggende omgivelser og nabobebyggelse. Det vil bli utarbeidet visualiseringer som viser hvordan bebyggelsen vil være tilpasset terreng og eksisterende bebyggelse som del av planarbeidet.

Friluftsliv

Tiltaket vil ikke være i konflikt med registrerte friluftsområdet. Omtrent 250 meter vest for planområdet er det et større svært viktig friluftsområde, Bruturen. Friluftsområde omfatter en oppmerka tursti gjennom et privateid landbruksområde, og vil være lett tilgjengelig for beboere innenfor planlagt ny bebyggelse.

Landbruk

Gjennomførelse av tiltak vil medføre at et mindre areal dyrka jord bebygges. Omdisponering er avklart på overordnet plannivå gjennom gjeldende kommuneplan. Samtidig vil det tilrettelegges for en relativt høy tetthet med tanke på planområdets beliggenhet og områdets karakter.

Klima- og miljø

Planforslaget vil være i tråd med overordnede føringer om fortetting, som vil være med å bidra til å redusere behovet for fremtidig omdisponering av nye arealer til boligformål. Det skal i planprosessen vurderes ytterligere hvordan planforslaget kan bidra til å oppnå Stavanger kommunes klimamål.

2.6 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET

Stabilitet

Planområdet ligger under marin grense, og iht. kart fra NGU består løsmasser av hav-/fjord- og strandavsetning i sammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Skred

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for steinsprang, jord-/flomskred eller snøskred, jfr. NVE Atlas.

Flom

Planområdet er iht. NVE Atlas ikke berørt av aktsomhetsområder for flom eller stormflo.

Trafikkstøy

Det er ikke registrert trafikkmengde på tilgrensende adkomstveg, Naustveien. Det er svært begrenset trafikkmengde ved planområdet da aktuell strekning av gir adkomst til et fåtall boliger. Iht. SVVs Vegkart er trafikkmengde på Bruveien fra Sokn til kaiområdet 440 kjt./døgn. Ettersom Bruveien er eneste vegforbindelse til øya vil trafikkmengde på tilkoblet vegnett på Bru være svært begrenset.

2.7 KONSEKVENsutredning

Foreslått tiltak er i tråd med overordnede planer, og en har vurdert at tiltaket ikke utløser krav om KU iht. Forskrift om konsekvensutredningers § 6 og § 8.

2.8 PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING

Planprosessen vil bli gjennomført med medvirkning iht. plan- og bygningsloven. Dette innebærer varsel om oppstart, annonsering i avis, kunngjøring på kommunens nettside og offentlig ettersyn av planforslaget.