

Planinitiativ Detaljregulering for Nådlandsbråtet Gnr 14 / bnr 238



Planinitiativ

Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L.

Planinitiativ for Gnr/bnr 14/238 / Nådlandsbråtet, Hinna bydel.

Utarbeidet av Asplan Viak

Datert 22.11.2023

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Asplan Viak
	Kontaktperson	Lene Bjørnø
	E-post	Lene.bjorno@asplanviak.no
	Telefon	99244925
Forslagstiller	Firma	Nådlandsberget 20 AS
	Kontaktperson	Steinar Haugseng
	E-post	steinar@haugseng.no
	Telefon	93421672
Hjemmelshaver	Navn	Nådlandsberget 20 AS
	E-post / Telefon	

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1 vil planinitiativet redegjøre for overordnede premisser og omtale intensjoner for det videre planarbeidet.

1. Formålet med planen	3
2. Planområdet og omgivelsene	3
3. Plansituasjon og føringer	6
4. Kort presentasjon av prosjektet/planidéen	13
5. Virkninger på omgivelsene	15
6. Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet	17
7. Konsekvensutredning	18
8. Planprosessen og samarbeid/medvirkning	18

1. FORMÅLET MED PLANEN (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Planens hensikt er å tilrettelegge for realisering av felt BBFK1 i reguleringsplan 2299 Reguleringsplan for RV44, Gausel stasjon til Midtbergmyrå, Hinna bydel vedtatt 2017.

Planforslaget vil regulere området til kombinert arealformål, herunder bolig, kontor, tjenesteyting og 350m² forretning, med tilhørende parkeringskjeller, uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur.

2. PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Lokalisering, avgrensning og størrelse

Planområdet ligger i Hinna bydel i Stavanger, like nord for kommunegrensen til Sandnes. Området er avgrenset av Bussveien i øst og bolig-gaten Nådlandsbråtet med boligområde og Ulsberget i vest.



Figur 1: Lokalisering planområde

Tomten avgrenses av fortau, gang- og sykkelvei og torg regulert i forbindelse med bussveien, er angitt som BBFK1 i reguleringsplan 2099 og er på 6 daa.



Figur 2: Foreslått plangrense, avgrenses til formål BBFK1 i reguleringsplan 2299.

Dagens arealbruk, bebyggelse og eiendomsforhold

Planområdet brukes i dag til anlegg- og riggplass for byggingen av Bussveien. Hele planområdet inngår i gnr/bnr 14/383 som eies av Nådlandsberget 20 AS.

Tilstøtende arealbruk

Tilstøtende arealbruk til planområdet er Bussveien (Forusveien FV 44, under bygging), regulert torg i forbindelse med undergang under Bussveien og fortau til boligkroken i Nådlandsbråtet.

Stedets karakter

Stedets karakter påvirkes av at planområdet ligger i grensen mellom friområde og boligbebyggelsen ved Ulsberget og transformasjonsområde med kontor/industri på Forus Øst.

Bebyggelse og struktur

Planområdet har avlang form, og følger bussveien. Det er ingen bebyggelse i planområdet i dag. Da planområdet er brukt som midlertidig anlegg- og riggområde, er det heller ingen vegetasjon av verdi på planområdet. Det er i dag anlagt en midlertidig vold som fungerer som støyskjerm mot boligbebyggelsen i vest.

Nærområde og omgivelsene

Nærområde er sammensatt med både et større friområde i tilknytning til Ulsberget og boligområde med eneboliger i nord/vest og industri/kontorområder med større strukturer og større åpne flater i sør og øst. Vest for planområdet ligger matbutikk og treningssenter rundt 300 meter i luftlinje. Bussveien med høyverdig kollektiv bygges langs planområdet, busstopp er ligger både rundt 200 meter nord og sør for planområdet. Gausel togstasjon ligger rundt 700 meter i luftlinje fra planområdet, og innen 800 meter luftlinje ligger fire barnehager og Gausel barneskole

3. PLANSITUASJON OG FØRINGER (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Forholdet til overordna planer og føringer,

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Planen ble vedtatt i Fylkestinget i Rogaland 20. oktober 2020. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er en langsiktig plan for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging. Planen legger opp til god stedstilpasning i en menneskelig skala som tar hensyn til lokale forhold som byggeskikk, kulturminner, kulturmiljøer, historiske strukturer og landskap, og bidrar til stedstilhørighet. Et sentralt grep i planen er kompakt og kollektivorientert by- og tettstedsutvikling. Det handler om å bygge mest på steder som gjør det mulig for folk å gå, sykle og bruke kollektivtransport i hverdagen, med korte avstander til kollektivholdeplasser og ulike gjøremål.

Planområdet ligger i *Transformasjonsområder i bybåndet*. Målet for områdene her er blant annet høy grad av funksjonsblanding og en områdeutnyttelse på mellom 80 -100 %. Regionalplanen stiller krav om 30 m² MFUA i transformasjonsområder i bybåndet, men åpner for at det kan reduseres til 20 m² fra prosjekt 200 meter fra Bussveien hvor det kan dokumenteres at sambruk med byrom og offentlige grøntarealer dekker kravene til resterende 10 m² uteoppholdsareal. Planen har følgende krav om lekeplasser:

4-25 boliger: møteplass for alle, min 150 m² og 50-70 meter fra bolig.

25-200 boliger: områdelekeplass, minimum 1500 m² 150-200 meter fra bolig.

Planområdet ligger innenfor parkering i sone 1, med følgende parkeringskrav:

Bil: 0,5 pr. 100 m² kontor og 0,7 pr. bolig

Sykkel: 3 pr. 100 m² kontor og 3 pr. bolig

Kommuneplan, Stavanger kommune 2023-2040

Planen er vedtatt 19.06.2023 og har fokus på at Stavangers byutvikling skal legge grunnlaget for et kortreist hverdagsliv. Planområdet ligger i Bysone B (den primære byutviklingsaksen), gjennomføringssone GF-07; *høyere utnyttelse innenfor gjennomføringsområder utenfor bysonene*. Kommuneplanen henviser til IKDP Forus for retningslinjer om utnyttelsesgrad for denne sonen. Planområdet er i plankartet avsatt til formål næringsvirksomhet, NÆ11. I tillegg ligger Sikringsone 190, Høyde og bygge restriksjoner i forbindelse med innflygning til Sola flyplass, og hensynssone H320_2 Flomfare over planområdet.

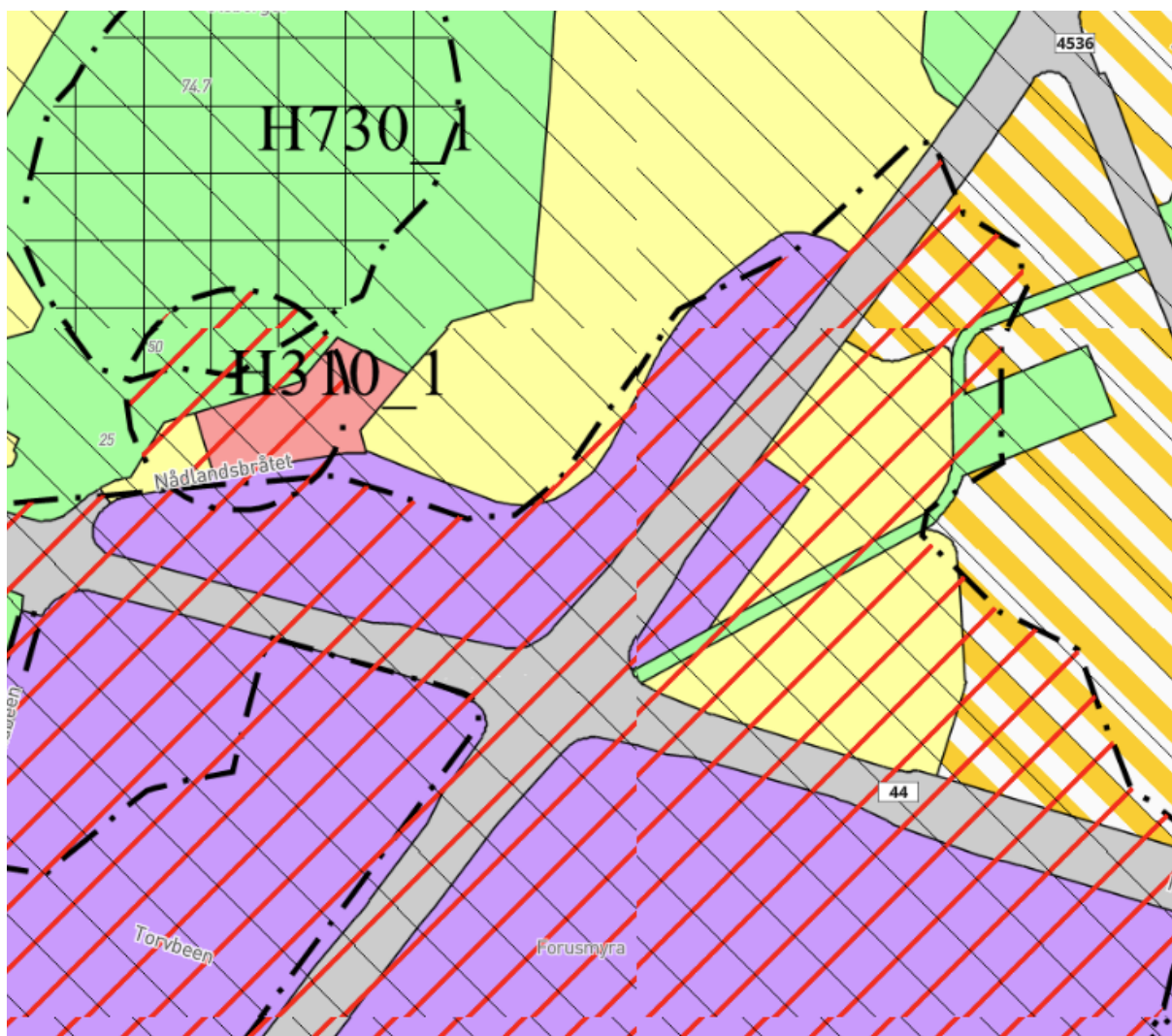
Kommuneplanen henviser til IKDP Forus for parkeringsdekning.

Ved bolig, skal det avsettes 30m² felles og offentlig uteoppholdsareal pr boenhet. Planen har i tillegg følgende krav:

Nærmøteplass; 180m² med særlig fokus på småbarn 1-6 år, 70m maks trafiksikker gangavstand fra bolig.

Nabolagspark; 2 daa, møteplass for alle, leke- og aktivitetsområde, særlig barn 6-12 år og ungdommer. Minst 5 ulike lekaktiviteter og arealer for fri lek, maks 200 meter trafiksikker gangavstand fra bolig.

Innenfor bysone B bør blågrønn faktor være minimum 0,7.



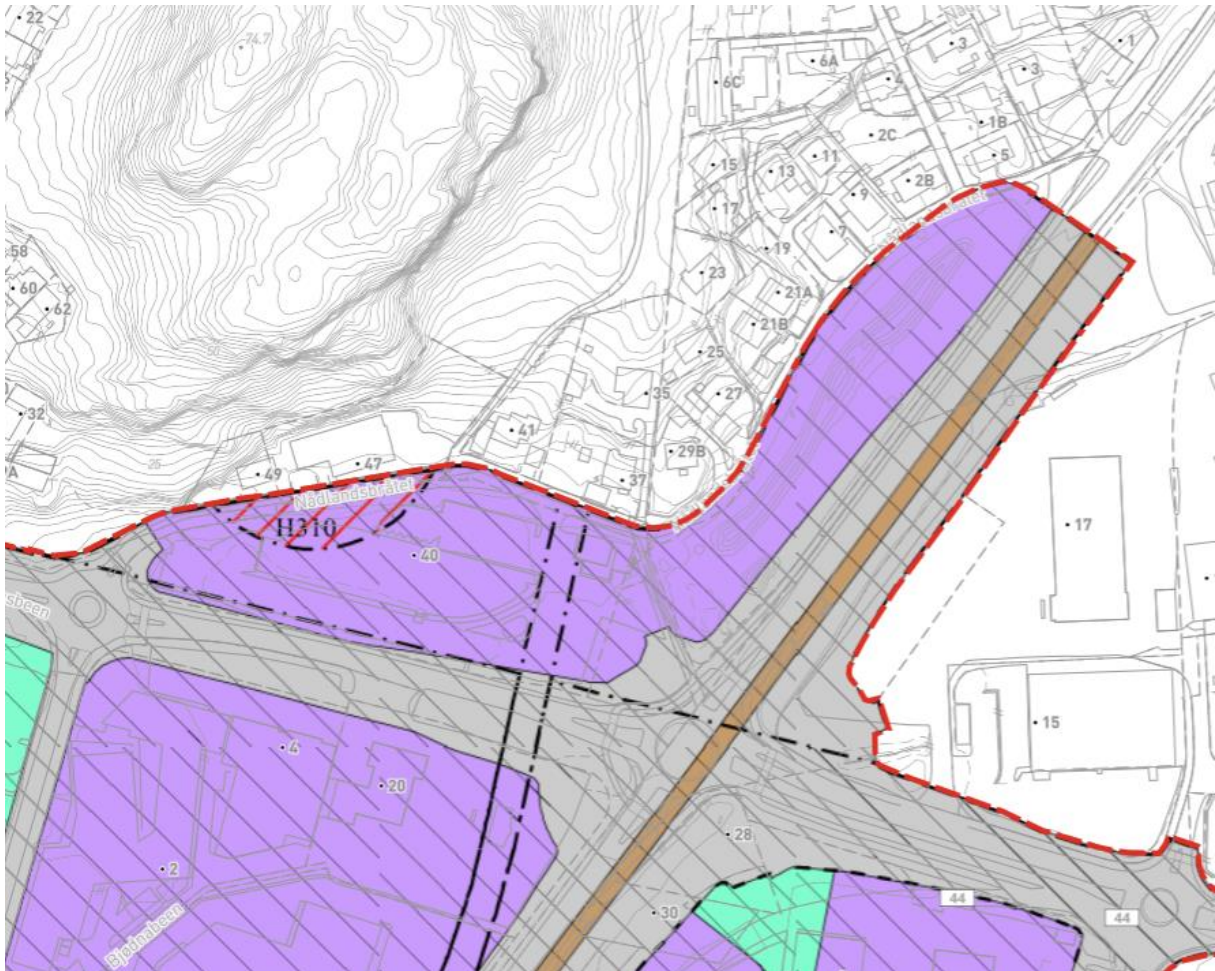
Figur 3: Utklipp fra gjeldende kommuneplan.

Interkommunal kommunedeldelplan for Forus 2019-2040 (IKDP Forus)

Planen er vedtatt 25.09.2023, og planområdet ligger innenfor område D, bestemmelsesområde #5 Indre bussveisone. Feltet (NÆ63) er avsatt til næringsvirksomhet, og for indre bussveisone tillates industri, lager og kontor hvor maks 60% skal være kontor. Frittstående kontorbygg tillates kun oppført som supplement til industri/lagerbygg på samme tomt. Utnyttelse for bestemmelsesområde 5 er minimum 70 og maks 190%BRA. Sikringszone H190_5 Høyde- og byggerestriksjoner i forbindelse med innflygning til Sola lufthavn ligger over området.

Planen angir maks 0,9 parkering pr 100m² BRA, for alle formål utenom bolig. Bestemmelsen er ikke rettskraftig da innsigelse til bestemmelsen ikke er løst, Regionalplanen skal derfor følges frem til avgjørelse i Kommunal- og distriktsdepartementet foreligger. Det skal avsettes 3 sykkelparkeringsplasser pr 100m² BRA (innenfor 400 meter fra bussvei). Minimum 10% skal være felles tilgjengelig uteoppholdsareal.

Det har i forbindelse med varsling av plan vært dialog med Stavanger kommune om bestemmelsene i IKDP Forus. Det ble i 2021 avklart at innholdet i reguleringsplan 2299 (se avsnitt under), skulle videreføres i IKDP Forus. Det er ikke naturlig at planområdet behandles på samme måte som andre næringsområder på Forus, da det ligger tett opp til eksisterende boligområde og ikke i nærheten av de andre næringsområdene. Føringene om bolig, kontor og tjenesteyting i plan 2299 har ved en glipp ikke blitt videreført i IKDP.



Figur 4: Utklipp fra IKDP Forus

Gjeldende regulering; reguleringsplan 2299, reguleringsplan for fv.44 Gausel stasjon – Hans og Grete stien, vedtatt 2017

Planområdet er regulert gjennom plan 2299, bestemmelsene kap 6.1 angir følgende:

6.1 Bolig/ forretning/ kontor - BBFK1

I feltet tillates boligblokker med tilhørende anlegg.

I underetasjen mot krysset/ undergangen Forusbeen/ Forusveien kan det innpasses et forretningslokale, nærbutikk/ kiosk, på maks 350 m² BRA. I 1.etasje mot Forusveien kan det innpasses kontor/ tjenesteyting.

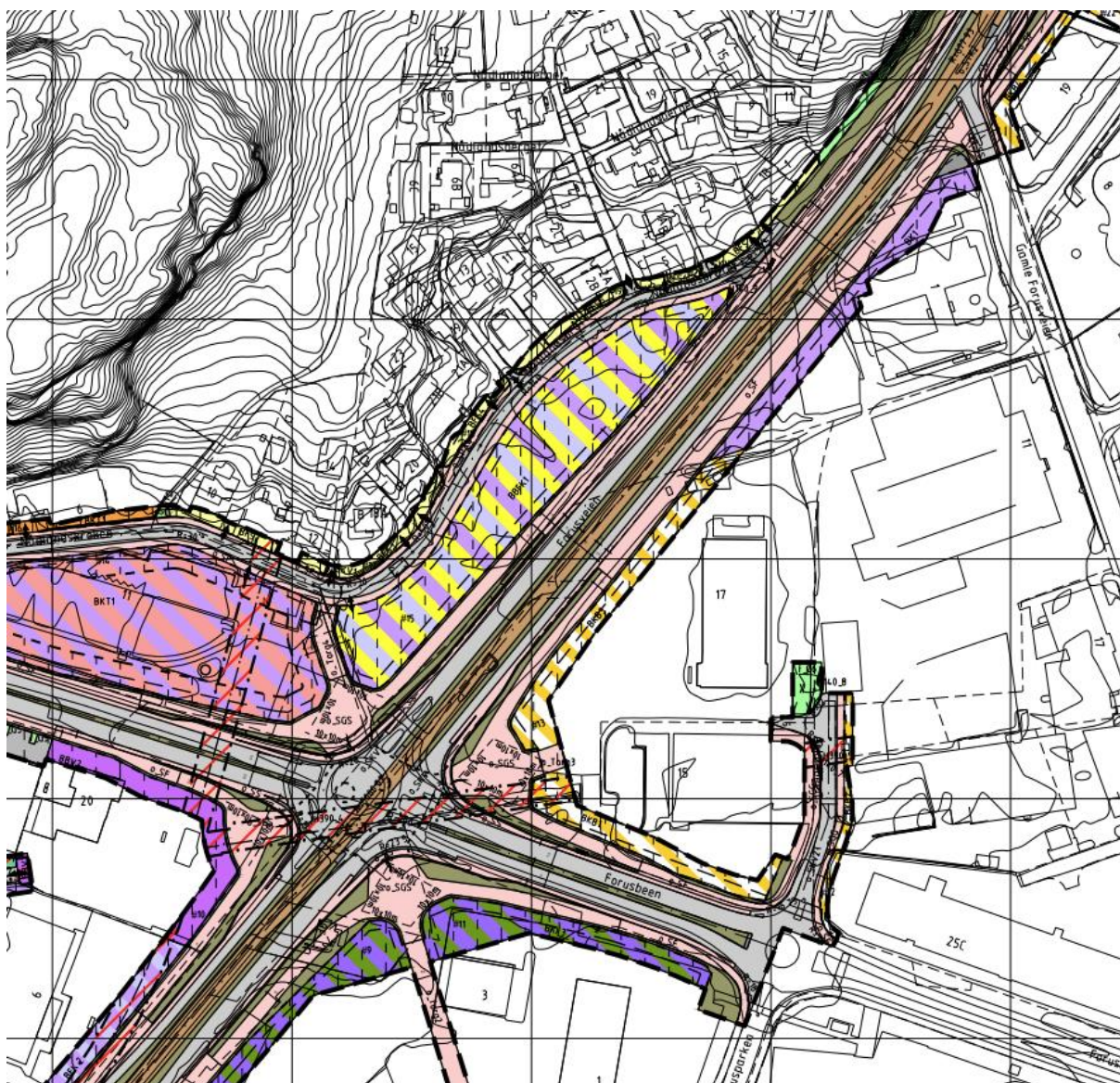
Bebyggelsen skal plasseres mot Forusveien slik at den skjærer bakenforliggende arealer mot støy og forurensning. Bebyggelsen skal deles opp i minst 3 bygningsvolumer med mellomliggende offentlige gangforbindelser. Utforming (inkl. byggehøyder, volumoppbygging) skal ta tilbørlig hensyn til tilgrensende boligområde (Nådlandsberget).

Feltet skal ha varierte boligtyper og størrelser tilpasset ulike familiestørrelser og boformer inkl. bofelleskap. 1/2 av boligene skal være minimum 55 m² BRA. Alle boligene skal være gjennomgående eller orientert mot stille side. De private uteoppholdsarealene skal orienteres mot vest. Boligene skal via trapperommene ha adkomst til begge sider.

Maksimal tillatt utnyttning er 110 % BRA bolig ved 90 % boligandel. Dersom det kun bygges for næringsformål kan utnyttelsen økes til 200 % BRA.

I bruksarealet BRA skal parkering og boder under bakkenivå (mindre enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng) ikke regnes med.

Bebyggelsen kan ha varierte høyder fra 2-7 etasjer.

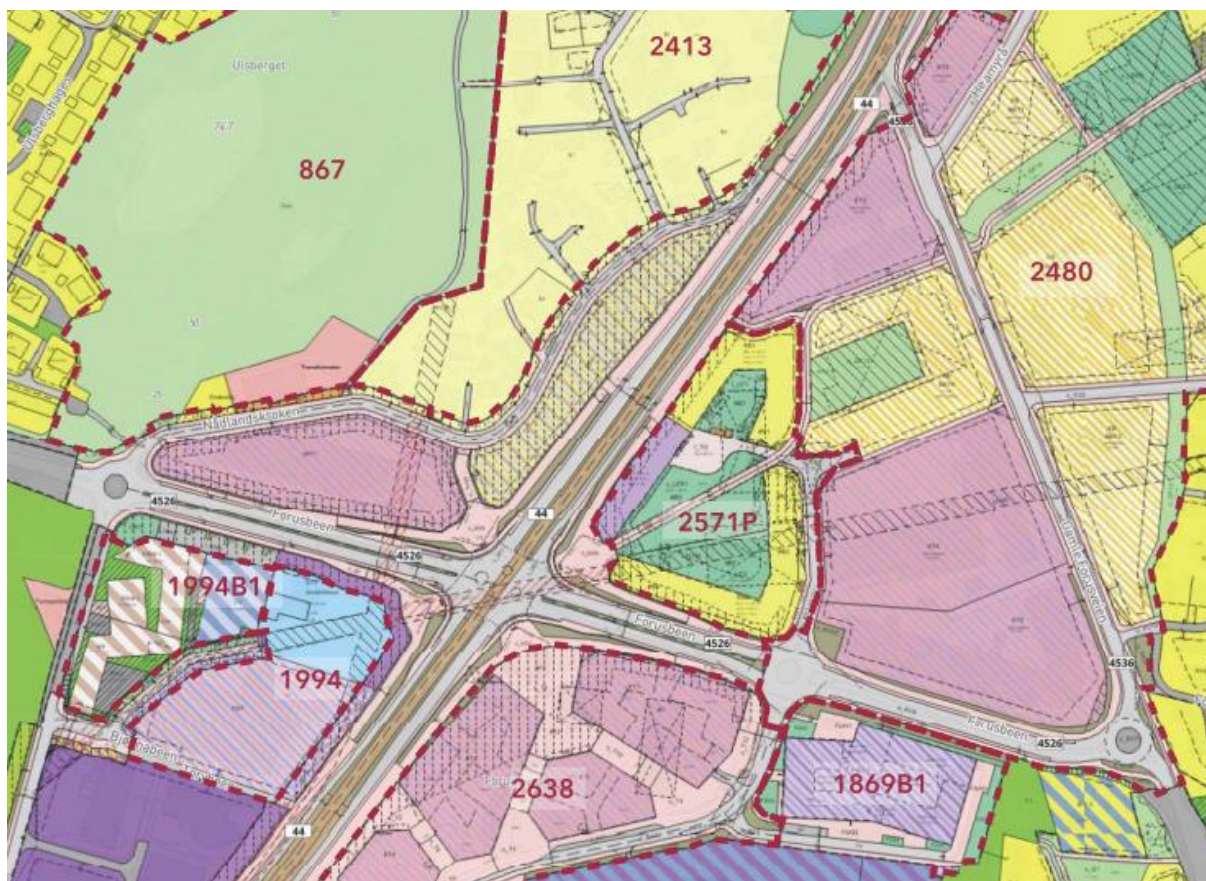


Figur 5: Utklipp av plan 2299, planområdet er angitt som BBFK1

Tilgrensede reguleringsplaner

- 2413 Reguleringsplan for Nålandsberget. Vedtatt 16.03.2015 Regulerer frittliggende småhusbebyggelse, og offentlig friområde og lekeplass på høyden mot RV44.
- 2571P Detaljregulering for Forusbeen 15 og 17. Vedtatt 10.11.2022. Regulerer boligblokkbebyggelse og hotell/overnatting i en kvartalsstruktur rundt et tun med offentlig kvartalslek og gatetun.

- 2480 Områderegulering for deler av Forus øst. Vedtatt 26.06.2022. Regulerer flerfunksjonsområde med bolig, kontor og tjenesteyting, i tillegg til offentlige grøntforbindelser og områdelekeplasser, samt gang- og sykkelveier.
- 2638 Detaljregulering for felt I/K6 i 2020 Park, Hinna bydel. Vedtatt 09.12.2019. Regulerer kontor og tjenesteyting samt offentlige torg mellom byggene.
- 1869B1 Bebyggelsesplan for Bryggeriparken, Forusbeen 10 gnr/bnr 13/175. Vedtatt 27.08.2009. Regulerer forretning, kontor og industri.
- 1994 Området mellom Travbanen og Forusveien, Hinna bydel. Vedtatt 25.04.2005. Regulerer bensinstasjon og forretning, kontor og tjenesteyting.
- 1994B1 Bjødnabeen, felt FK1 og KH4. Vedtatt 28.08.2008. Regulerer forretning, kontor og hotell.
- 867 Knudamyrå - Gausel. Vedtatt 06.03.1979. Regulerer idrettsanlegget på Knudamyrå, park på Ulsberget og transformator langs Nådlandskroken.



Figur 6: Tilgrensede planer

Pågående planarbeid

- Plan 2701 Detaljregulering for Gamle Forusvei 14. Hinna bydel. Oppstart av reguleringsplanarbeid ble varslet 29.03.2019, og i henhold til planinitiativet ønskes det dagligvarebutikk og boligbebyggelse i blokk.

Pågående planarbeid har ingen påvirkning på denne planen.

4. KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET/PLANIDÉEN (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Nådlandsbråtet skal utvikles til et spennende og fremtidsrettet prosjekt, med kvaliteter som styrker nabolaget og bygger opp under Bussveiens attraktivitet gjennom å tilføre både boliger, tjenesteyting og kontorarbeidsplasser, samt 350m² forretning. Den nye bebyggelsen vil fungere som støyskjerm for den eksisterende boligbebyggelsen i vest, i tråd med plan 2299. Hovedgrepet bygger på anbefalinger fra stedsanalysen. Planområdet fungerer i dag som anlegg- og riggplass for Bussveien, og hele tomten er masseutskiftet. Det er derfor ingen eksisterende bygg, naturverdier, kulturminner eller rekreasjonsverdi som skal videreføres.

Bebyggelsen legges langs Bussveien. Volumene brytes opp i tre hovedbygg, men for å skjerme for støy tenkes det også bebyggelse mellom de tre byggene i 1. til 2. eller 3. etasje. Bebyggelsen vil ha varierende høyde, opptil 6 etasjer. Det legges opp til rundt 14 000m² BRA totalt, fordeling mellom kontor, næring og bolig må vurderes i planprosessen. Dette gir en utnyttelse på rundt 230%BRA. Utnyttelsen ligger noe over utnyttelsen angitt i IKDP Forus og gjeldende plan.

Det foreslås kombinert formål med tjenesteyting, kontor og bolig, i tillegg til 350m² forretning. Boligformålet og forretning er i tråd med gjeldende reglering for området (plan 2299), men utfordrer på dette punktet Kommuneplan og IKDP Forus. Som stedsanalysen viser, er det få leiligheter i området og god tilgjengelighet til større friområder, skoler og barnehager. Når bebyggelsen legges langs Bussveien, gir tomtens plassering også gode solforhold på uteoppholdsareal og fasade på de tidspunkt kommuneplanen stiller krav om (se figur 10). Nærheten til eksisterende boligområde og bussveien gjør i at tomten egner seg bedre for kombinert bolig, tjenesteyting og kontor enn kontor, lager og industri.

Bolig vil ikke plasseres i 1. etasje. Kommuneplanen angir at det skal avsettes minimum 30m² uteopphold pr. bolig. Antallet boliger vil avhenge av tilgjengelig uteoppholdsareal. Det er lagt opp til maksimalt 25 boliger. Regional- og kommuneplan har krav om 30m² minste felles uteoppholdsareal (MFUA), samt krav om tilgjengelige møte/lekeplasser. Det er foreløpig avsatt rett under 3 daa ubebygde areal på bakkeplan på tomten. På bebyggelsens sør-vestre side er det rundt 1400m² tilgjengelig uteoppholdsareal med god støyskjerming fra Bussveien og gode solforhold på kommuneplanens angitte tidspunkt (se figur 10.) Kommunens krav om 2 dekar Nabolagspark kan være utfordrende å løse innenfor planområdet, men det kan legges til rette for nærmøteplass på 180m². En offentlig, eller felles, møteplass vil kunne være et positivt bidrag til eksisterende boligområde.

Parkering plasseres i kjeller under bakken. Trafo skal plasseres nord i planområdet. Det vil også være felles renovasjon. Adkomst for gående og syklende skjer fra vest på regulert fortau i Nådlandsbråtet/Nådlandskroken og fra fortau i Bussveien som går langs hele tomten i øst. Biladkomst er lagt til hjørne i sør-vest hvor planområdet møter Nådlandskroken, slik at trafikken ikke ledes unødig inn i boliggangen i Nådlandsbråtet.



Figur 7: Sett fra rundkjøringen i Bussveien



Figur 8: Sett fra Nådlandsbråtet

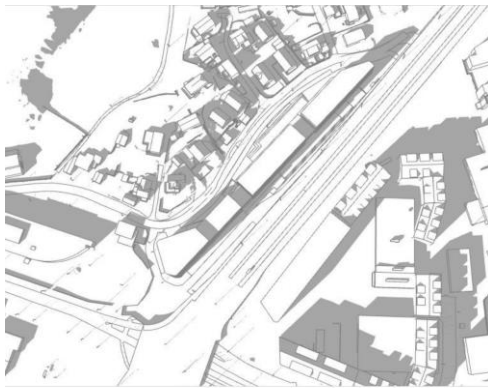
5. VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

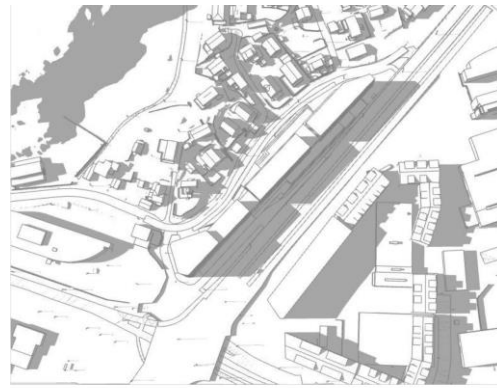
Utbyggingsprosjektet følger opp anbefalingene i stedsanalysen og reguleringsplan 2299, og vil være et positivt tilskudd til området. Både i form av å tilføre arbeidsplasser, leiligheter og uteoppholdsareal til området, men også for å gi en aktiv fasade til Bussveien og støyskjerming for boligbebyggelsen bak.



Figur 9: Snitt vest-øst. Eksisterende bebyggelse i vest og regulert bebyggelse på bussveiens østside (plan 2571P) er også vist.



21.mars. klokka 15:00



21.jun. klokka 18:00

Figur 10: Sol og skygge analyser for planområdet og nabobebyggelse på de tidspunkt kommuneplanen angir; vårjevndøgn kl 15 og midtsommer kl 18.



Figur 11: Sett fra øst



Figur 12: Sett fra nord mot sør

Tiltaket fører til økt trafikk i Nådlandskroken. Adkomst er tenkt plassert slik at trafikken ledes ned i p-kjeller så fort som mulig, og det unngås å trekke trafikken lengre inn i Nådlandsbråtet. Fortau i Nådlandsbråtet, regulert undergang og gang- og sykkelvei /fortau i tilknytning til Bussveien vil gi gode forutsetninger for gående og syklende.

Aktuelle utredningstema vil i planprosessen være sol- og skyggeanalyser som viser påvirkning på omkringliggende bebyggelse og egne uteoppholdsareal på de gitte tidspunkt i kommuneplanen. I tillegg til støykartlegging, VA-rammeplan, en enkel mobilitetsplan og renovasjonsteknisk plan.

6. SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Planområdet ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område. Det planlegges ikke formål med fare for brann og eksplosjonsfare eller utslipp. Brannsikkerhet vil bli behandlet på vanlig måte. Trafikksikkerhet er sikret gjennom regulerte fortau, gang og sykkelveg og torg i plan 2299 for Bussveien. Adkomst til parkeringskjeller vil prosjekteres i henhold til håndbøker. Området er støyutsatt, bebyggelsen vil fungere som støyskjerm for egne

uteoppholdsareal i vest og bakenforliggende boligbebyggelse. Minst ett soverom pr leilighet vil legges mot stille side.

7. KONSEKVENsutREDNING (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).

Planforslaget faller ikke inn under vedlegg I eller II i Forskrift om konsekvensutredning, og det er derfor ikke krav om konsekvensutredning.

8. PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlige interesser som berøres av planinitiativet?

Nei

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Standard varslingsliste for offentlige organer/høringsinstanser.

Prosesser for samarbeid og medvirkning

Krav til medvirkning er forankret i plan- og bygningsloven av 2008 kap. 5 og prosessen vil følge denne. Oppstart av planarbeid offentliggjøres etter lovens krav gjennom annonsering i Stavanger Aftenblad og på kommunens og Asplan Viaks nettsider. Aktuelle offentlige organer og høringsinstanser, naboer og andre interessenter vil bli varslet. Det er ikke lagt opp til særskilte nabomøter, men dette vurderes undervegs.

Vedlegg

- Stedsanalyse Nådlandsbråtet gnr 14/ bnr 238, Asplan Viak datert 22.11.2023



asplan viak