

Planinitiativ

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

Planinitiativ for GNR 245, BNR 5, 4158 Bru, Stavanger kommune.

Utarbeidet av JoB Arkitekter AS

Datert 28.03.2022

Revidert 28.04.2022

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	JoB Arkitekter AS
	Kontaktperson	Tor Tvedten
	E-post	tor@jobarkitekter.no
	Telefon	91198038
Forlagstiller	Firma	Skjæveland & CO
	Kontaktperson	Egil Skjæveland
	E-post	egil@aalgaardbyggeiendom.no
	Telefon	90069667
Hjemmelshaver	Navn	
	Kontaktperson	
	Org nr.	

Eventuelt andre relevante opplysninger

Skjæveland & Co v/Egil Skjæveland er grunneiers representant i reguleringsprosessen.

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

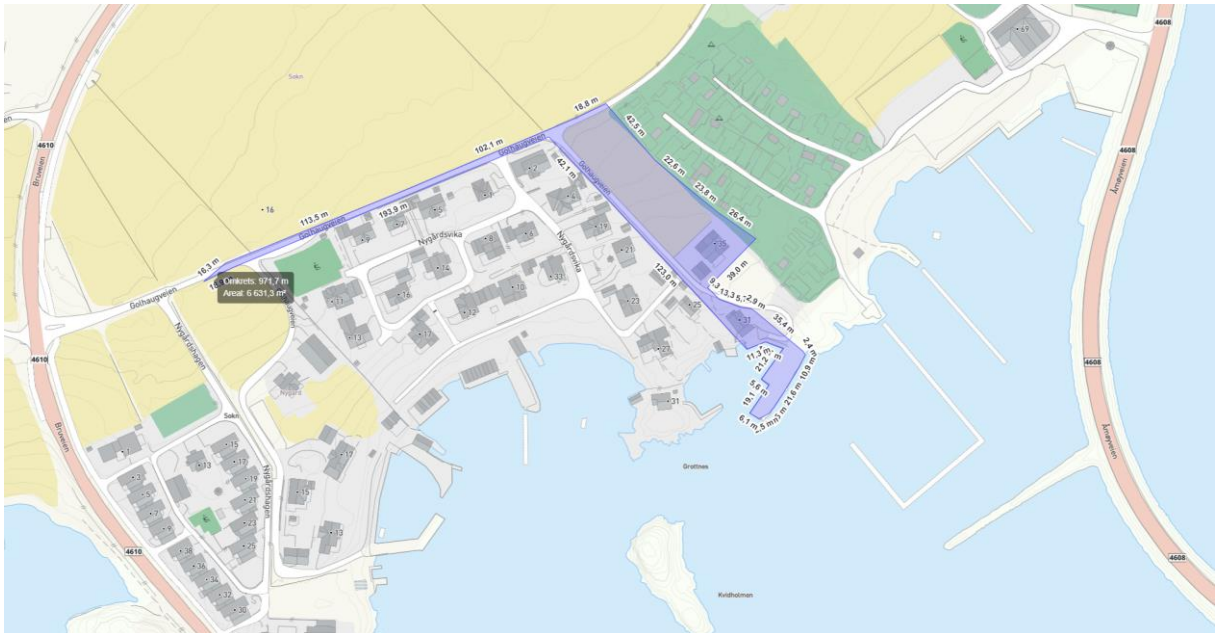
Planens hensikt er å legge til rette for en utvidelse av dagens boligområde på Sokn. Nye boliger vil hensynta eksisterende bebyggelsesstruktur, hvor det legges til rette for fem nye eneboliger. Eksisterende bebyggelse skal ikke endres på.

Boligene vil få særlig god tilknytting til sjønært friluftsliv og rekreasjon, gang/sykkelnnett, kollektivstopp og fylkesveg 4610.

2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger på øya Sokn i Stavanger kommune, og er på ca. 6,6 daa. Området avgrenses av jordteiger mot nord, eneboligfelt mot vest, campingområde mot øst, og friområde/strandlinje mot sør. Større jordbruksareal dominerer ellers området mot nord.



Figur 1: Oversiktsbilde av planområdet og nærliggende omgivelser (Kommunekart, 2022)

Beskrivelse av planområdet

Majoriteten av planområdet ubebygget, og har blitt regulert til fremtidig boligformål – B12 i gjeldende kommuneplan. Planområdet omfatter også to fritidsboliger og deler av vegstrekning på Golhaugveien. Her er det ikke reguleringsplan i dag.



Figur 2: Dagens situasjon på fremtidig boligformål - B12 (Google Maps, 2022)

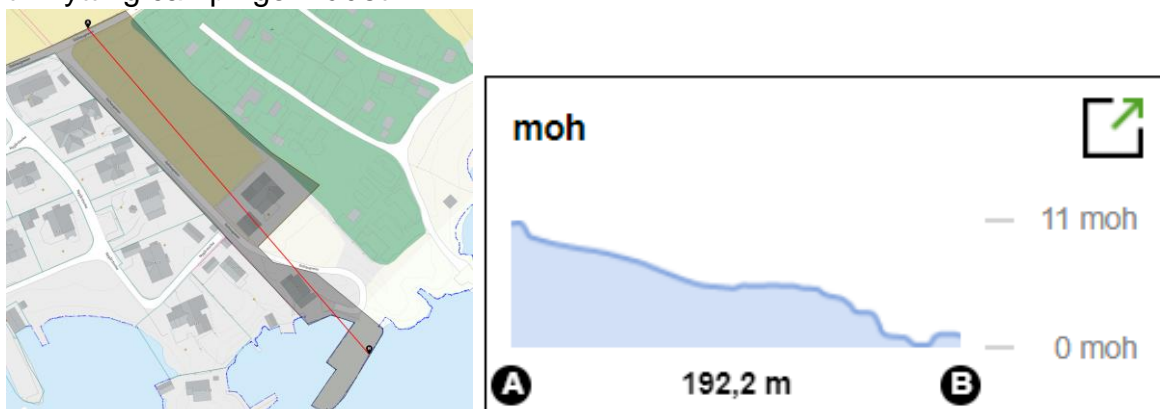
Hovedinnsfartsåre er via fylkesveg 4610, Bruveien som gir god tilgjengelighet der Stavanger sentrum er i ca. 20 minutters kjøreavstand. Det er også gang- og sykkelvegnettverk langs fylkesvegen, hvor dette strekker seg fra Mosterøy i nord til Bru i Sør.



Figur 3: Planområdet og tilgrenset areal (Kommunekart, 2022)

Stedets karakter er preget av å være et øysamfunn utenfor byen, med større jordbruksområder. Eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse dominerer som boligtype. Det er også noen fritidsboliger i området. Tilknytting til vann og rekreasjon er fremtredende, hvor planen har nær tilknytting til campingområde med mindre campinghytter, turveg, friområde, småbåthavn og badebasseng. I en mer overordnet kontekst, er majoriteten av bebyggelsen på øya konsentrert i nærhet av planområdet.

Terrenget skråner nedover mot vannlinja fra sør-østlig retning. Terrengprofil vises i figur 4. Landskapselementer består av jordbruksareal, private hager og friområder i tilknytning campingområdet.



Figur 4: Terrengprofil (Stavangerkart, 2022)

Det er ikke registrert kulturminner av interesse innenfor eller i nærhet til planområdet (Stavangerkart, 2022). Det er noen forekomster av nært truede arter, og arter av særlig stor forvaltningsinteresse på øya, men ikke i selve planområdet (Miljødirektoratet, 2022).

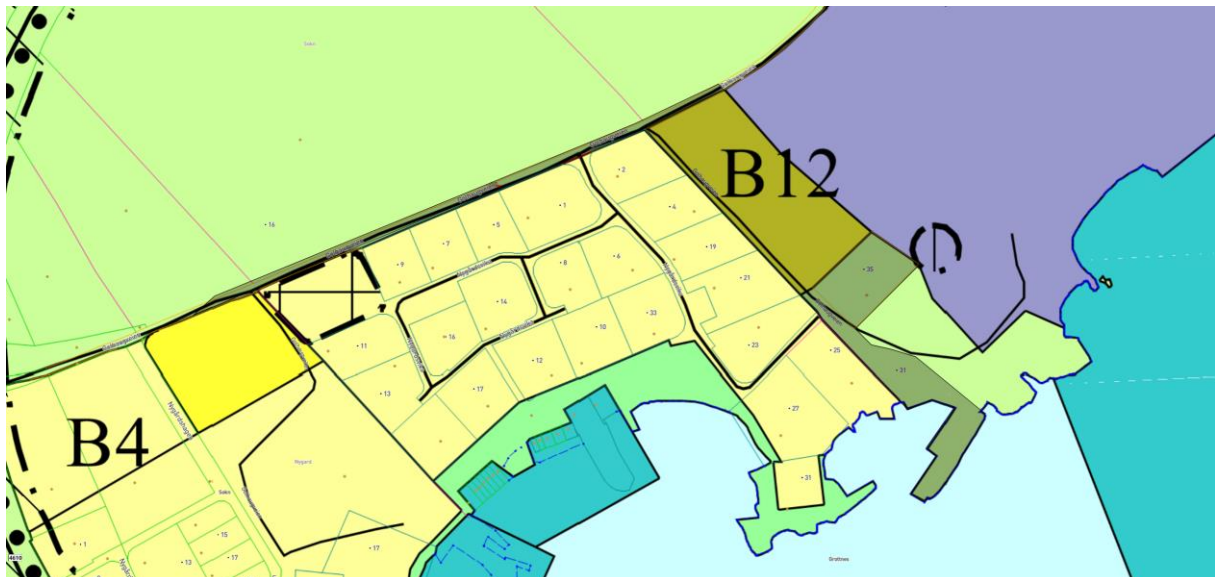
3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Forholdet til overordna nasjonale / regionale planer og føringer

Det er ingen forhold ved planen som forventes å berøre nasjonale, statlige eller regionale interesser. Planforslaget vil forholde seg til de retningslinjer som gjelder med tanke på overordnede planer og føringer.

Forholdet til kommuneplan

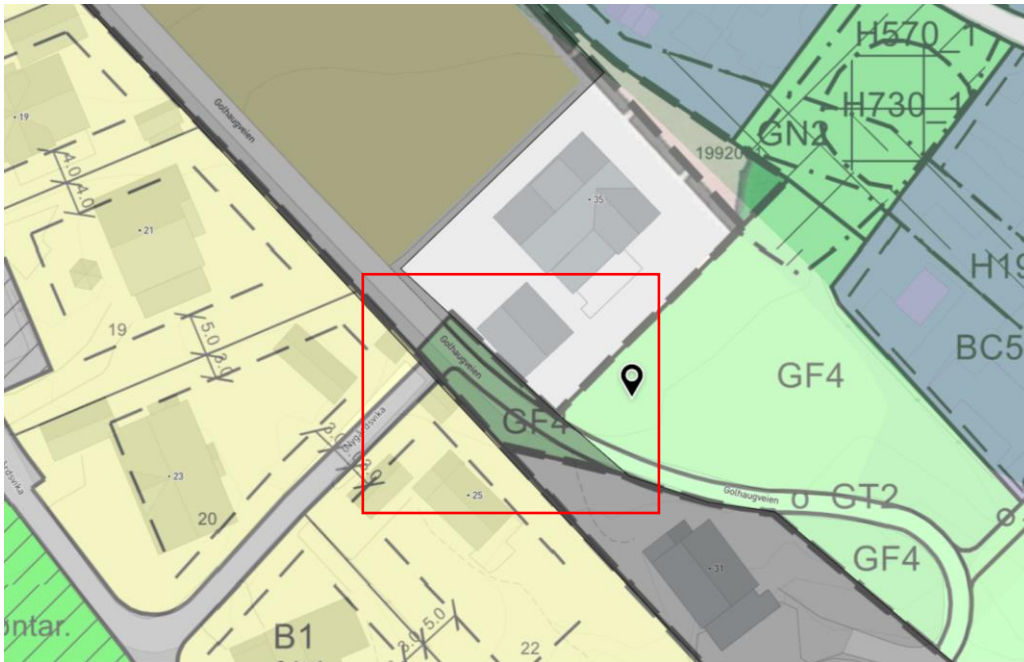
Foreslått planområde er regulert til fremtidig boligbebyggelse, B12 og LNF-område i gjeldende kommuneplan. Iht. boligutvikling skal det sikres minst 50m² privat uteareal per boenhet og %-BYA skal ikke overskride 30%. Minimumskrav til tetthet tilsier at det skal legges til grunn 2 boliger per daa i øvrige områder.



Figur 5: Planområdet i gjeldende kommuneplan for Rennesøy (2019-2030) (Kommunekart, 2022).

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Majoriteten av området har ikke reguleringsplan. Føringer i kommuneplanens bestemmelser vil derfor gi rammebetingelser for videre utvikling av planforslaget. Deler av planområdet overlapper reguleringsplan *Detaljregulering for Sokn Camping*, som er regulert til friområde GF4.



Figur 6: Viser hvordan deler av planområdet overlapper reguleringsplan (Kommunekart, 2022).

Forholdet til eventuelt tilstøtende planarbeid

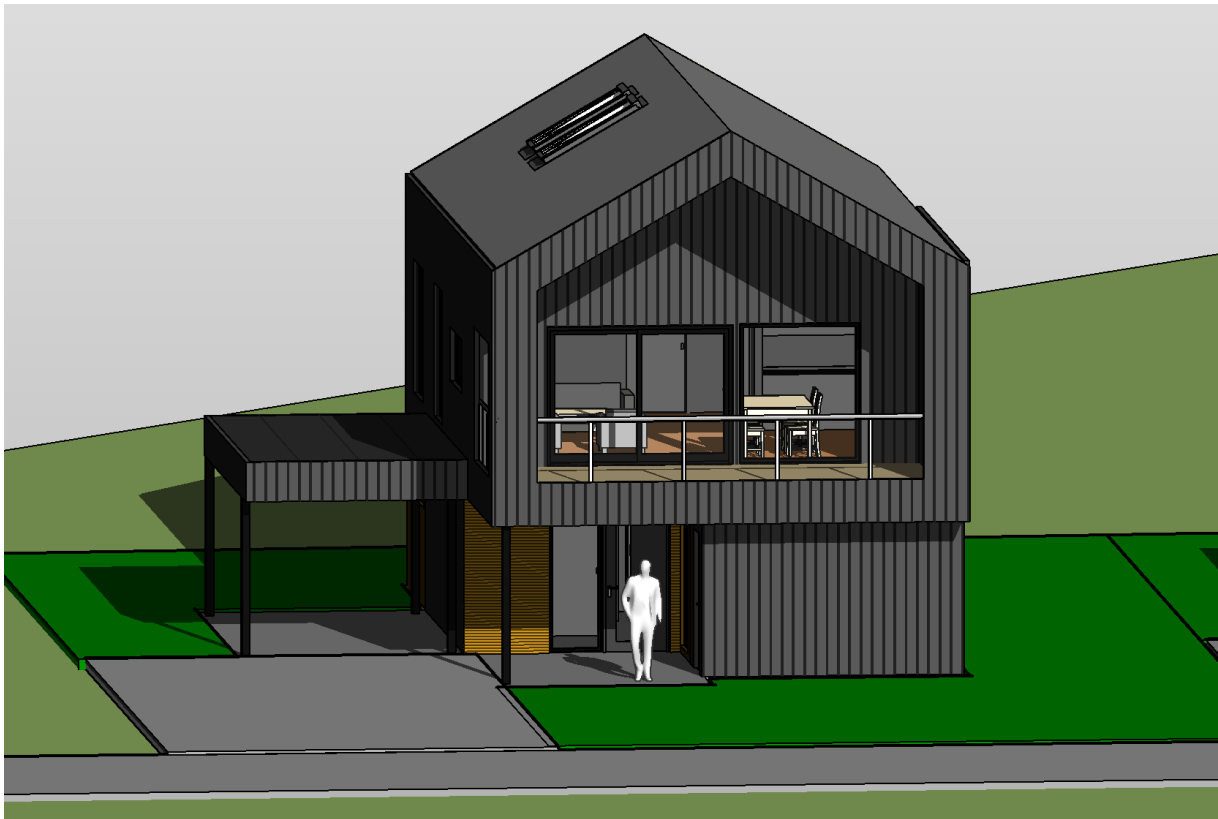
Det er ikke registrert pågående planarbeid i tilstøtende områder.

- Reguleringsplan *Detaljregulering for Sokn Camping* på østlig side, er av nyere art og ble vedtatt i 2020.
- Reguleringsplan *Nygårdsvika, Sokn* på vestlig side, ble vedtatt i 1994.
- Reguleringsplan *Del av Sokn – Nygårdsvika* som grenser til plangrense langs veg mot vest, ble vedtatt 2003.

4 Kort presentasjon av prosjektet/plan idéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Planinitiativet legger opp til å etablere fem eneboliger med tilhørende uteareal, adkomst, carport og biloppstillingsplass. Eksisterende fritidsboliger skal forbli slik de er i dag. Adkomst vil være fra Golhaugveien. Boliger vil være på to etasjer med god takhøyde i andre etasje. Mønehøyde vil bli ca. 8,3 m, gesims ca. 6,2 m.

Kommuneplanens bestemmelser vil etterfølges der %-BYA for hele planen ikke vil overskride 30%. Det legges til rette for ca. 120 m² BYA per bolig, og ca. 200 m²-BRA. Hver bolig vil sikres minst 50 m² hageareal. Boligene vil ellers ligge sjønært og med god tilknytting til friområder og campingplass. Boligene vil være i ca. 6 minutters gange fra nærmeste busstopp, der det er avganger til/fra Stavanger sentrum ca. 1 gang i timen i hverdagene.



Figur 7: Skisseforslag på enebolig med tilhørende carport. Boliger vil utformes med lik arkitektur.



Figur 8: Foreslått plassering av nye boliger og tilhørende hageareal.

Vegklasse L2 – øvrige lokalveger legges til grunn for adkomst langs Golhaugveien. Dette medfører at eksisterende adkomst i stor grad blir beholdt slik den er i dag, med evt. tilrettelegging for flere møteplasser.

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Tiltaket vil medføre en fortetting av et område med boligbebyggelse på vestlig side, og campingområde på østlig side. Som nevnt innledningsvis er majoriteten av bebyggelsen på øya konsentrert i dette området. Boligfelt vil ha nær tilknytting sjønært friluftsliv, fylkesveg, gang/sykkelnnett mellom øyene og busstopp. Kommuneplanens bestemmelser etterfølges der det legges opp til ca. 25%-BYA. Det søkes om å etablere fem boliger. Dette er under minimumskrav i kommuneplanen, men anses som nødvendig for å sikre tilstrekkelig uteareal per eiendom.

Stavanger kommune har kommet med innspill om at adkomst langs Golhaugveien må reguleres/utvides til 5m bredde. Planinitiativet legger til rette for at adkomst forblir slik den fremstår i dag, med evt. tilrettelegging av flere møteplasser. Dette er på bakgrunn av at vegklasse L2 legges til grunn etter føringer i Håndbok N100, pkt. 3.4.2. Argumenter for å bruke denne vegklassen, er at det blir forventet lavere ÅDT enn 300 kjt/døgn, og fordi strekningen vil være under 3 km (240 m).

Bruk av smale vegbredder kan ellers invitere til lavere fart, noe som også reflekteres i håndbokens skal-krav (3.4.2). Ytterligere redegjørelse finnes i vedlagt trafikknottat. På bakgrunn av vegens bredde/kapasitet anses det også som positivt at det legges opp til et lavere antall boliger enn hva kommuneplanens minimumskrav tilsier. Hvilke krav som skal stilles til vegbredde/standard på Golhaugveien, skal avklares i senere reguleringsprosess.

Foreslått tiltak involverer nedbygging av fulldyrket jord. Jordkvalitet er ikke dokumentert iht. Temakart Rogaland (2022). Her vektlegges det også hvordan området er regulert til fremtidig boligformål i gjeldende kommuneplan, og hvordan nye boliger vil gi en naturlig forlengelse av eksisterende boligfelt. Øvrige boliger på øya er ellers i stor grad konsentrert rundt dette området. Arealet som avsettes anses også å være av henholdsvis liten størrelse, sammenliknet med jordbruksareal mot nord og vest, jfr. figur 1 og 3.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Følgende kommenteres i henhold til mal:

- Ras og flom
- Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp
- Trafikksikkerhet
- Forurensning (støy og luft)
- Andre aktuelle forhold

Det er ikke registrert ras- eller flomfare i området (NVE, 2022). Muligheter for marin leire er ikke klassifisert, men marine avsetninger kan forekomme da arealet er under marin grense (Temakart-Rogaland, 2022). Det skal ikke legges til rette for virksomhet med spesiell brann-, utslipp eller eksplosjonsfare.

Trafikksikkerhet anses som ivaretatt, der det legges til rette for smal vegbredde og eventuelle møteplasser. Iht. trafikknøtatt vil planforslaget medføre en økning på 17-18 nye turer per døgn, hvor dette ikke anses som en markant økning. Fartsgrensen vil være 30 km/t som i dagens situasjon. Kryss mellom Bruveien og Golhaugveien er utbedret i 2019. Trafikksikkerhet, luft- og støyforurensing mm vil omtales nærmere i ROS analyse/plandokumenter.

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

Detaljreguleringen faller ikke under forskrift om konsekvensutredninger, § 6 eller §8, og vurderes ikke til å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Aktuelle interesser vil varsles ved oppstart. Berørte naboer og grunneiere vil bli direkte tilskrevet. Sammen med oppstartvarsel vil det bli invitert til åpent møte for naboer og andre interesserte. Planoppstart vil bli varslet i Stavanger Aftenblad og annonseres på kommunen sine nettsider.

Offentlige instanser som må varsles, er Statsforvalteren i Rogaland, fylkeskommunen, Vegvesenet, Brannvesenet m.fl. Fullstendig liste bestilles av kommunen sammen med startpakke.

Forslagstiller og plankonsulent er opptatt av en kontinuerlig dialog med kommunen gjennom hele planprosessen for å sikre en gjensidig forståelse og enighet rundt planforslaget, samt å sikre en mest mulig forutsigbar fremdrift.

JoB Arkitekter AS.
April 2022.

KILDER

Google Maps (2022) [Karttjeneste]. Hentet fra <https://www.google.com/maps>

Kommunekart (2022) [Karttjeneste]. Hentet fra <https://kommunekart.com/>

NVE (2022). *Kartkatalog*. [Karttjeneste]. Hentet fra <https://kartkatalog.nve.no/#kart>

Rennesøy kommune (2019) *Kommuneplan for Rennesøy kommune 2019-2030 Bestemmelser og retningslinjer*. Hentet fra <http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1103/2017001/Dokumenter/Bestemmelser.pdf>

Temakart-Rogaland (2022). [Karttjeneste]. Hentet fra <https://www.temakart-rogaland.no/>