

Planinitiativ

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

Planinitiativ for Gnr/bnr 6/14 og 295 / Atlanteren / Felt BA1, BA2 og BA3 / Hundvåg

Utarbeidet av Multiconsult

Datert 19.04.2023

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Multiconsult
	Kontaktperson	Espen Eek
	E-post	espen.eek@multiconsult.no
	Telefon	951 32 234
Forlagstiller	Firma	Østerhus
	Kontaktperson	Håvar Gya
	E-post	havar@oster-hus.no
	Telefon	905 05 882
Hjemmelshaver	Navn	Østerhus
	E-post / Telefon	

Informasjon om planinitiativet

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

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

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligutbygging ved Atlanteren på Hundvåg, felt BA1, BA2 og BA3 i områdeplan for Atlanteren.

Målsettingen for området er å skape et sosialt, bærekraftig boligområde, der alle typer beboere (seniorer, barnefamilier, single mv.) kan leve i et fellesskap, og skape et godt bomiljø i samspill med de rekreative og urbane omgivelsene.

Basert på målsetting om høyt bærekrafts fokus ønsker utbygger sammen med rådgivere og konsulenter å identifisere og implementere gode løsninger for parkering på grunnplan, samtidig som boligtetthet holdes høy og god bokvalitet ivaretas. Rapport fra LCA analyser viser at en parkeringsløsning med parkeringskjeller i betong har nesten 5 ganger høyere klimagassutslipp enn en carportløsning i tre.

Fremtidig arealformål

Fremtidig arealformål vil være boligbebyggelse, hovedsakelig konsentrert småhusbebyggelse, lekeplass og uteoppholdsarealer, samt offentlig gang- og sykkelvei gjennom området og nødvendige trafikk- og tekniske anlegg. Steingarder reguleres som hensynssoner for kulturminner i tråd med gjeldende områdeplan.

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

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger sentralt på Hundvåg ved høydedraget Husabøryggen. Planen avgrenses av Hundvåg ring, tilgrensende detaljplan for BB1 og BB2, samt kulturminne- og friområde i sør. Det vurderes at friområde (o_F1) og langsgående turvei ikke tas med i planen da dette allerede er opparbeidet. Planområdet utgjør ca. 18 daa.

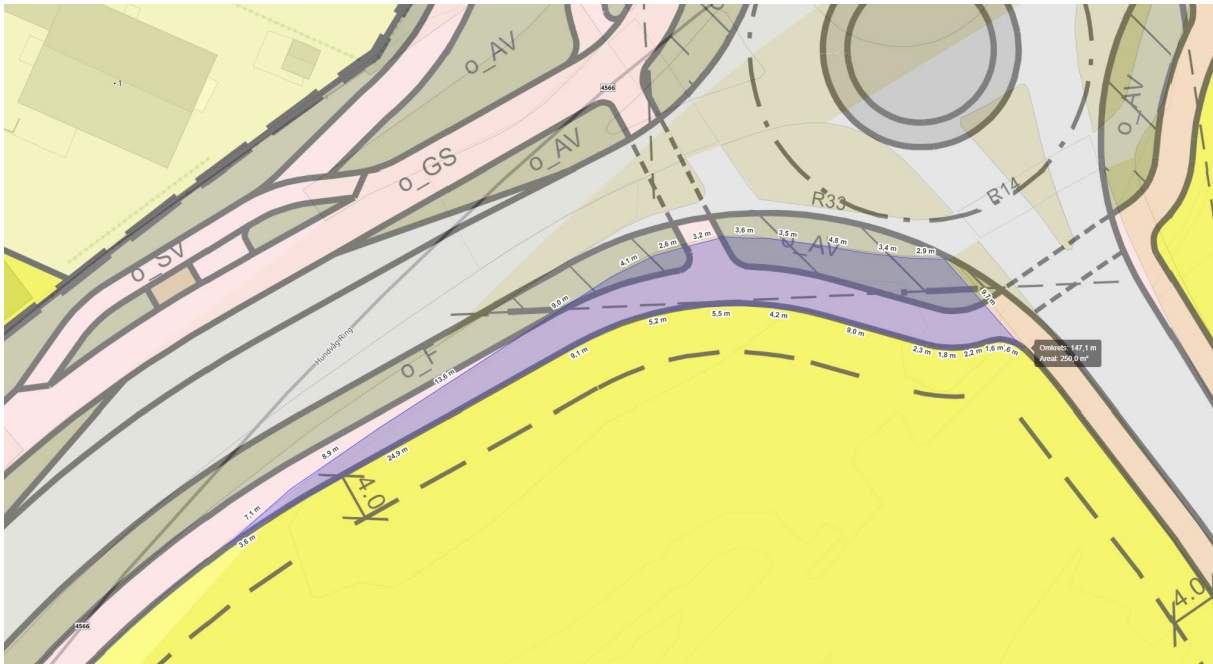


Figur 1 Planområdets avgrensning og lokalisering

Behov for avklaring av avgrensning

Det er et avvik mellom regulert rundkjøring og bygget rundkjøring nord for planområdet, se Figur 2. Vi ønsker å få avklart tidlig i prosessen hvordan vi skal håndtere dette. Avviket utgjør et restareal/gap på ca. 250 m² mellom regulert felt BB3 og nytt etablert veianlegg. Denne delen av planområdet er vist som

oversvømmelsesområde i VA-rammeplan for områdeplanen, så arealet bør kanskje medregnes i VA-rammeplan for denne detaljreguleringen.



Figur 2 Utsnitt fra kommunens plandatabase der avvik mellom regulert og bygget situasjon er markert med blått.

Beskrivelse av planområdet

- Planområdet er et tidligere jordbruksområde, men er i dag preget av anleggsarbeid etter bygging av ny hovedvei og undergang (Hundvåg ring) og pågående utbygging av nabotomt (felt BB1 og BB2 i områdeplanen)
- Forslagsstiller, Østerhus, eier områdene som dekkes av felt BA1, BA2 og BA3.
- Planområdet ligger inn mot Hundvåg ring mot nordvest, og grenser til friområde i sør.
- Historisk og helt fram til nyere tid har området ved Atlanteren vært benyttet til landbruk. Selv om mye vegetasjon langs steingarder nå er fjernet i forbindelse med anleggsarbeid, er det fremdeles et åpent landskap med kvaliteter som mye luft og lys og området har gode solforhold. Det hellende terrenget gjør at man fra de høyeste punktene har utsikt både ut mot Åmøyfjorden og innover mot Ryfylke.
- Lokaliseringen gjør at området også er eksponert for vind. Dominerende vindretninger er fra nord/nordvest om sommeren og sør/sørøst om vinteren.
- Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet. Nabotomten som er under utbygging, har rekkehusbebyggelse strukturert langs tun.
- Målpunktene i umiddelbar nærhet til planområdet vil være bussholdeplass, nærbutikken og Skeie skole. Det er naturlig å styrke forbindelsene til disse, samt de nærliggende grøntområdene.

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

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

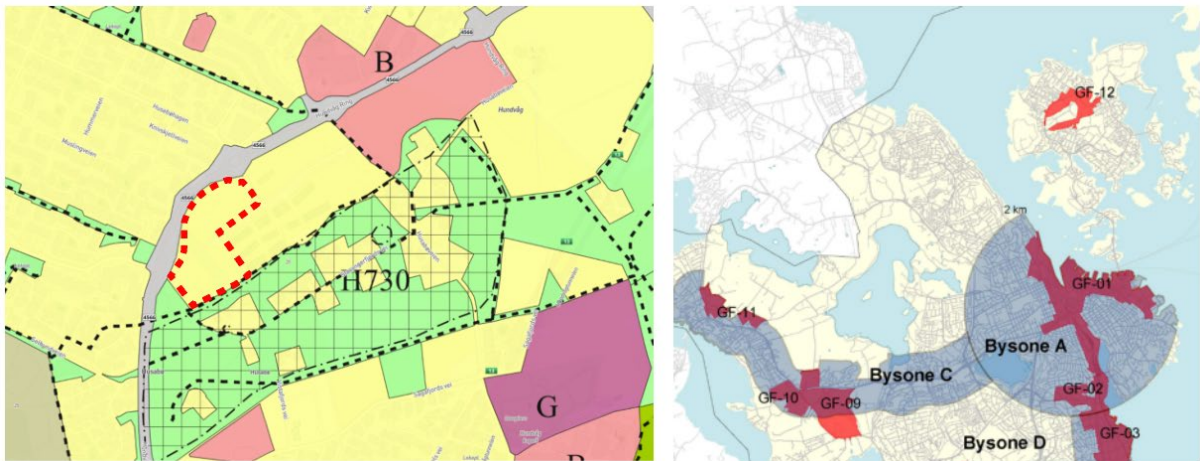
Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Regionalplan for Jæren 2013-2040 (RPJ)

Regionalplan for Jæren tar sikte på at vi skal bo tettere, men også å sikre livskvalitet og gode boforhold for innbyggerne. Det er økt fokus på sammenhengen mellom utbygging av infrastruktur og utvikling av boligområder.

Kommuneplanen for Stavanger 2019 - 2034

I kommuneplanen er området vist som boligbebyggelse. Det tilgrensende grøntområdet i sør er vist som friområde med båndlegging etter Lov om kulturminner. Området Atlanteren ligger innenfor gjennomføringsområde GF-12 i bysonekartet.



Figur 3 Utsnitt av kommuneplanen, med markert planområde. Til høyre vises utsnitt fra bysonekartet

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Områdeplanen Atlanteren er førende for detaljreguleringen av felt BA1, BA2 og BA3.



Figur 4 Gjeldende reguleringsplaner. Omtrentlig planavgrensning er vist med rød stiplet linje. Pågående planarbeid (Atlanteren barnehage) er vist med lyseblå stipling.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Arbeid med plan for Atlanteren barnehage (plan 2820) er igangsatt.

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

Planforslaget legger opp til en miks mellom leilighets-bebyggelse i 4-5 etasjer og rekkehus i 2-3 etasjer. Bebyggelsen organiseres slik at det dannes ulike indre gårdsrom, hvor bebyggelsen skjermer for støy fra Hundvåg ring. Den høyeste bebyggelsen på 4-5 etasjer plasseres mot rundkjøringen i planområdet nordøstlige hjørne.

Planforslaget forholder seg generelt til overordnede planer, men det vurderes en løsning hvor parkeringen plasseres i et delvis nedgravd *mobilitetshus* i 1,5 etasjer med boliger på taket. Dette er tenkt i områdets nordøstlige hjørne, samt et garasjeanlegg på bakken i delfelt BA1. Garasjeanlegget plasseres langs den bratte skråning mot undergangen, og fungerer samtidig som en vind- og støyskjerm. En oppdeling av parkeringen i et mobilitets-hus mot rundkjøringen og et garasjeanlegg mot undergangen, vurderes som en god løsning, da det muliggjør at skalaen på både mobilitetshuset og garasjeanlegget, tilpasser seg skalaen i området.

Det er gjort en beregning som viser at parkering over bakken i et mobilitets-hus og garasjeanlegg, vil gi en betydelig klimagassreduksjon, i forhold til et klassisk parkeringsanlegg under bakken.

Planforslaget består av 3 delletter. BA1, BA2 og BA3. Vi anser det som naturlig at de 3 delletterne ses i sammenheng, slik at antall boenheter, areal, parkering osv. ikke kun forholder seg til hvert enkelt delfelt. De tre delletterne er regulert med ulik utnyttelse, BA1 60%, BA2 70% og BA3 80%, med en samlet utnyttelse på 70 %. Det er vår vurdering, at det er rom for en økt utnyttelse, slik de tre delletterne får en samlet utnyttelse på 85 %. Planforslaget vil forholde seg til områdeplanens ambisjon om høyest utnyttelse mot rundkjøringen og minst utnyttelse mot turveien.

I områdereguleringen er det planlagt en gang- og sykkelvei mellom delfelt BA2 og BA3, som følger en hensynssone for bevaring av steingard. Sett i sammenheng med området rundt, har denne forbindelsen en ulogisk plassering, og det er vanskelig å se hvem som vil benytte seg av denne forbindelsen. Samtidig deler den opp boligfeltet på en uheldig måte, som gjør det vanskelig å skape et sammenhengende boligområde. Vi anser det som en bedre løsning at det i planforslaget innarbeides en tverrforbindelse til naturlige målpunkt, som gangfeltet ved rundkjøringen, og busstoppet ved undergangen. I henhold til dialog med byantikvaren vil steingard bli reetablert og innarbeidet på en naturlig måte slik den er regulert.

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

Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Boligutbyggingen planlegges slik at man best mulig får utnyttet kvalitetene i området, som nærhet til grønndraget i sør og det hellende terrenget med utsikt og gode solforhold. Utbyggingen vil ivareta siktakser og hensynet til steingarder.

Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet?

Utbygging av Atlanteren vil utgjøre en markant endring i forhold til de åpne markene som har vært her tidligere. Men for feltene BA1, BA2 og BA3 planlegges det for rekkehus og småskala leilighetsbygg som i stor grad tilpasser seg nabobebyggelsen på utsiden av Hundvåg ring og pågående utbygging av BB1 og BB2.

Andre utredningstema

I prosjektet vil parkering omtales spesielt, både med tanke på nye parkeringsløsninger på bakken og i mobilitetshus, men også parkeringsdekning i kombinasjon med bildeleordninger vil være et tema.

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

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Det er ikke fare for ras i området. Tidligere undersøkelser viser at området har gode grunnforhold.

Håndtering av overvann og flom vil omtales spesielt. VA-rammeplan, sammen med landskapsplan, vil være grunnlag for nødvendige tiltak og tilpasninger tilknyttet overvann og ev. oversvømmelsesområde (gitt i områdeplanens VA-rammeplan).

Planlagt arealbruk vil ikke utgjøre særskilt risiko for brann og eksplosjonsfare, eller utslipp.

Det er registrert flere ulykker på Hundvåg ring med ulike kjøretøy og med forskjellig skadeomfang.

Arealene langs Hundvåg ring ligger i rød støysone og utbyggingen må planlegges spesielt for å ivareta stille side og uteoppholdsarealer. Det tillates ikke støyskjerming langs veien.

Området er ikke utsatt for luftforurensing.

Det er ikke registrert forurensning i grunn.

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

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?
(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).

Det er gjort en konsekvensutredning til Områdeplanen for Atlanteren (plan 2425). Det vurderes at tiltaket er i samsvar med områdeplanen og dermed ikke utløser krav om ny konsekvensutredning.

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

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Utbygger er selv hjemmelshaver for de berørte eiendommene. Utover generell interesse for boligmarkedet, vurderes ingen andre spesielt berørt av planinitiativet.

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

Varsel om planoppstart sendes ut til høringsinstanser og alle berørte parter i henhold til liste fra Stavanger kommune.

Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Dialog med enkelte fagmyndigheter vil vurderes etter behov.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Foreslått planavgrensning
2. Stedsanalyse