

Oppdragsgiver: **Stavanger kommune**
Oppdragsnr.: **52303387** Dokumentnr.: **01**

Til: Stavanger kommune v/planavdelingen

Dato 2023-11-03

► Planinitiativ Vardeneset idrettspark

Utarbeidet av Norconsult

Datert 03.11.2023

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Norconsult AS
	Kontaktperson	Svanhild Irene Lygre Andersen
	E-post	svanhild.irene.lygre.andersen@norconsult.com
	Telefon	90874170
Forslagstiller	Firma	Stavanger kommune
	Kontaktperson	Trygve Finnesand
	E-post	trygve.finnesand@stavanger.kommune.no
	Telefon	928 22 668
Hjemmelshaver	Navn	Stavanger kommune
	E-post / Telefon	trygve.finnesand@stavanger.kommune.no

Bakgrunn og saksgang

Dette planarbeidet er utløst på bakgrunn av Stavanger kommune sitt ønske og behov for videreutvikling av eksisterende idrettspark på Vardeneset. I dag er planområdet hovedsakelig regulert som idrettsplass, offentlig bebyggelse og parkering. Det er et område som har høy prioritet ved avdeling for idrett og utemiljø i Stavanger kommune. Utvalg for miljø og utbygging har vedtatt en disposisjonsplan for planområdet som danner utgangspunkt for den planlagte detaljreguleringen. Disposisjonsplanens fokus var å se på ny rulleskøytebane i vest, og nytt klubbhus i nord. I tillegg har Vardeneset Ballklubb fått anleggstilskudd for etablering av tre 3er-baner innenfor planområdet.

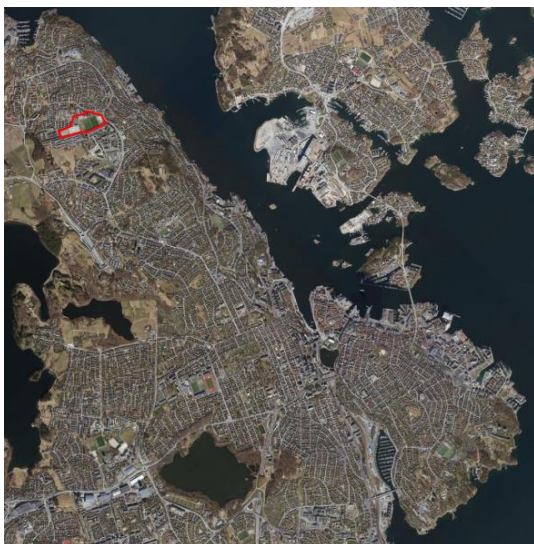
1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Formålet med planen er å regulere området til idrettsformål, samt tilrettelegge for og sikre realiseringen av nytt klubbhus.

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

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet er ca. 70 daa og ligger på Tasta i Stavanger kommune.



Figur 1 Planområdets beliggenhet i Stavanger. T.h. er planområdets beliggenhet på Tasta.

Beskrivelse av planområdet og tilgrensende områder

Dagens arealbruk innenfor planområdet er idrettsområde for bydelen. Området inneholder ulike ballbaner, skatepark, pumtrack og eksisterende klubbhus. I tillegg er det innenfor planområdet sammenhengende gangforbindelser mellom de ulike delområdene. Den historiske utviklingen viser tydelig preg av utbygging. Arealene var tidligere landbruk, og planområdet ble rundt 1999 utbygd som idrettsområde. Landskapet er relativt flatt, med et hevet grøntareal mellom banene. Planområdet har adkomstvei fra nordre halvdel av Gjerdeveien og via Eldfiskbakken.

Det er tette koblinger og tilknytningspunkter fra planområdet til nærområdene. Planområdet er omringet av boligbebyggelse med rekkehus, eneboliger og lavblokker, Teinå skole og Tastarustå barne- og ungdomsskole, Trollberget barnehage og Tasta bydels hus. Bebyggelsen er forholdsvis lav. En registrering av tilgjengelige funksjoner og aktiviteter i idrettsparkens nærområde, viser at det er god dekning av både lekeplasser og mindre, grusede fotballbaner.

For mer informasjon om dagens situasjon og stedege kvaliteter vises til vedlagt stedsanalyse.

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

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke ble vedtatt 20. oktober 2020 og er en langsiktig plan for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging på Jæren og Søre Ryfylke. Regionalplanen skal legges til grunn for planlegging på alle nivå.

I regionalplanens areal- og transportstrategi er Tasta definert som regionalt prioriterte utviklingsområde. Planområdet ligger i regionalplanens parkeringszone 2 og 3, men for offentlig bebyggelse som skoler,

saksbehandlingen. Det skal gjøres rede for hvordan de valgte løsningene bygger opp om Stavanger kommune sine klimamål.»

- Stavanger kommune sin **handlingsplan for klima og miljø (2022 – 2026)**, er en detaljering av konkrete aksjonspunkt som skal bidra til at målene i Kommuneplanens samfunnsdel og Klima- og miljøplanen blir nådd. Handlingsplanen skal legges til grunn for detaljreguleringen, der hvor tiltakene er relevante for prosjektet.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet inkluderer flere eldre, gjeldene reguleringsplaner, se tabellen under. Plan 1083 viser areal i nord av foreslått planområde, regulert som «offentlig bebyggelse». Her gjelder følgende bestemmelse:

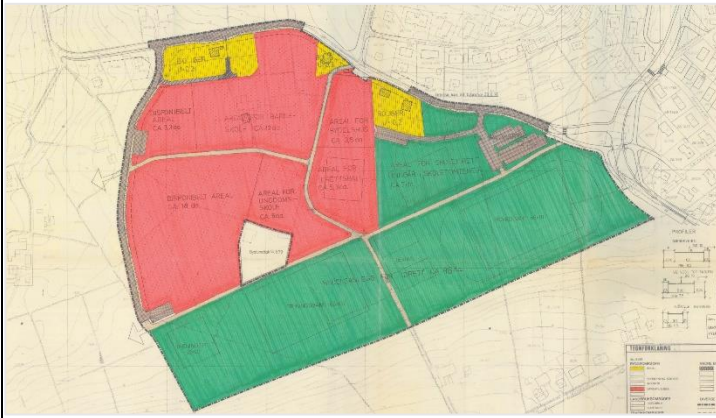
§1 c) *Før søknad om byggetillatelse behandles, må det for hvert byggeområde foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygingsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise plassering av bygninger, avkjørsler, parkeringsanlegg, gesimshøyder og grunnmurshøyder, takform, takvinkler, levegger, boder, terrengbehandling og opparbeidelse av utomhusarealene. Den skal også vise eksisterende steingjerder, trær og nyplantinger.*

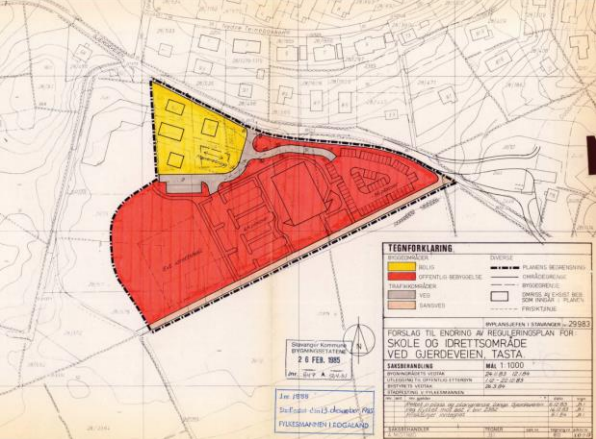
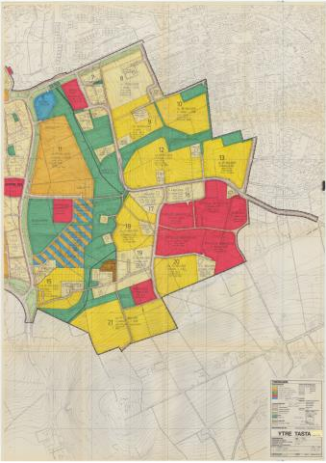
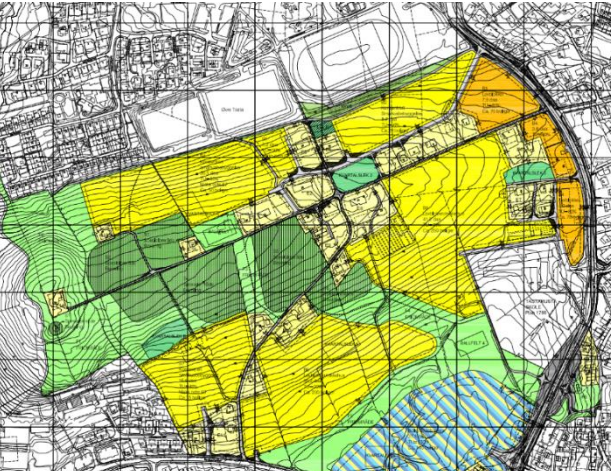
Fra plan 871 fremgår det av §4: *Idrettsområde*



a) *området skal nyttes til bydelsanlegg for idrett*

b) *I området tillates oppsatt bygninger som har tilknytning til og som øker arealets verdi og muligheter som idrettsområde.*



Planområdet omfattes av følgende reguleringsplaner:

Plan ID	Plannavn og plankart	Ikrafttredelse-dato	Overlappende formål
871	Tasta skole og idrettsområde ved Gjerdeveien 	04.09.1979	Planforslaget overlapper mesteparten av områdeplanen

<p>1083</p>	<p>Skole og idrettsområde ved Gjerdeveien, Tasta</p> 	<p>13.02.1985</p>	<p>Planforslag overlapper del regulert som offentlig bebyggelse</p>
<p>994</p>	<p>Ytre Tasta</p> 	<p>30.11.1982</p>	<p>Planforslaget overlapper formål avsatt til offentlig bebyggelse i sørvest av områdeplanen.</p>
<p>1731</p>	<p>Tastarustå</p> 	<p>25.04.2005</p>	<p>Planforslaget overlapper formål i sør-øst.</p>

<p>1783</p>	<p>Gang- og sykkelveitrase mellom Gabbroveien og Storebakken</p> 	<p>09.11.1992</p>	<p>Planforslaget overlapper del regulert som kjørevei og parkeringsplass i nordøst.</p>
<p>836</p>	<p>Gabbrovn. med tilkn. Til Dusavikvn. og Gjerdevn.</p> 	<p>02.06.1978</p>	<p>Vegformål nordøst for planområdet</p>

Følgende planer grenser til planområdet:

Plan ID	Plannavn og plankart	Ikrafttrede lses-dato	Plassering ift. planområdet
2514 P	Detaljregulering for felt B1 i plan 1731 Tastarustå 	05.03.2015	Sør-vest for planområdet
2383P	Detaljregulering for Tastarustå – selvbyggerfelt. Felt i plan 1731. 	01.09.2011	Sør-øst for planområdet

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



Figur 3 Planområdet er vist med rød linje.

Disposisjonsplanen foreslår å plassere klubbhuset på ledig areal i nord (gul sirkel), og rulleskøytebane på ledig areal i vest (blå sirkel). Klubbhusets arealer, volum og høyder planlegges med utgangspunkt i etablert klubbhus på Hinna, iht. bestilling fra Stavanger kommune, idrett og utemiljø. Hinna klubbhus er oppført med to etasjer, med en BRA på 1103,2 m². Hinna klubbhus er tenkt som et utgangspunkt, hvor det må gjøres justeringer i forhold til terreng, adkomst og beliggenhet på Vardeneset.

Som en del av planarbeidet skal det gjennomføres en mulighetsstudie for klubbhuset, som blant annet vil resultere i forslag til bygningens volum, fotavtrykk, form på bygget, plassering på tomten, adkomst og parkering. Behov for parkering vil vurderes i mobilitetsplan som utarbeides som en del av planarbeidet. Videre skal planen vurdere muligheten for oppføring av utendørs rulleskøytebane på ledig areal i vest (blå sirkel) og etableringen av 3-er baner i tilknytning til nytt klubbhus.

Planområdet består i dag av arealer med ulike aktiviteter/idrett. Ved etablering av ytterligere aktiviteter vil en vurdering av sumstøy og eventuelle tiltak være sentral, for å ivareta nabobebyggelse.

Eksisterende hovedadkomst med bil til planområdet er i nord, øst for Toppform treningssenter. I tillegg er det etablert en liten internvei fra Eldfiskbakken til ledig areal i nord (gul sirkel), denne må oppgraderes og tilpasses klubbhuset.

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

Prosjektet vil videreføre eksisterende og opprette nye møteplasser, samt etablere flere garderobes, aktiviteter og uteoppholdsarealer. For Vardeneset Ballklubb vil klubbhuset være et tiltak for å ivareta det sosiale livet i klubben for barn og unge, og samtidig for voksne som ser hvor viktig det er å ha et felles samlingssted i klubbene. Utformingen av bygget vil være tilpasset omgivelsene og nærområdet. Området som klubbhuset tenkes oppført på har ikke registrerte naturkvaliteter, og er et flatt og gruset område. Resterende arealer innenfor planområdet har trerekker og beplantninger som kan styrkes, noe som vil være positivt for omgivelsene og tilgrensende bebyggelse. Nytt klubbhus bør forholde seg til, og åpnes opp mot grøntdraget og ballbanene.

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

Det vil utarbeides ROS-analyse i planfasen som behandler områdets risikomomenter. Innledningsvis er følgende tema vurdert aktuelle for dette planarbeidet:

Områdestabilitet:

Området ligger over marin grense, men samtidig innenfor område med «*liten*» mulighet for marin leire.

Ras og flom:

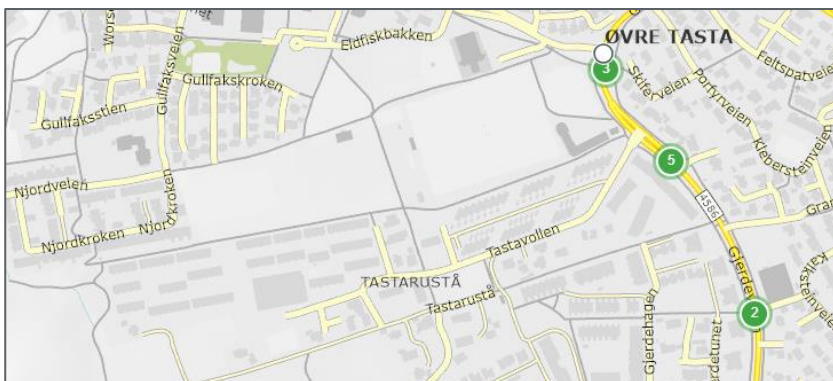
Området ligger ikke i faresone for ras eller flom. Avrenningslinjer ved åpne og tette stikkrenner går horisontalt langs hele planområdet.

Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp:

Det er ikke kjent at det ligger industrianlegg med potensial til større brann/eksplosjon i eller i nærheten av planområdet.

Trafikksikkerhet:

Det er registrert noen trafikkulykker på Gjerdeveien, som grenser til planområdet. Disse skyldes blant annet møter i kurve og under forbikjøring, påkjøring i samme retning, fotgjenger som oppholdt seg i kjørebane, møter på rett vegstrekning og utforkjøring. Etter 2018 er det ikke registrert ulykker her.



Figur 4 Trafikkulykker rundt planområdet.

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

Det vurderes at planforslaget ikke utløser kravet om konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 2.

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

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Interesser i Stavanger kommune knyttet til oppvekst, utdanning og idrett vil berøres spesielt av planarbeidet. Vardeneset Ballklubb og brukere av idrettsparken er også interessenter som berøres av planen. Berørte grunneiere av arealene innenfor planområdet er følgende:

- Stavanger kommune

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

Naboer, berørte parter, offentlige organer og andre interesserte varsles ved planoppstart. Liste over hvilke som skal varsles avklares i samarbeid med Stavanger kommune. Videre vil planarbeidet varsles med annonse i Stavanger Aftenblad og informasjon legges ut på Stavanger kommune sine hjemmesider med alle nødvendige dokumenter tilgjengelig.

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

Fagmyndigheter, naboer og berørte parter har mulighet til å gi sine innspill og merknader i planprosessen ved varsel om oppstart og høring av planen. Ved behov kan det også avholdes et informasjonsmøte for interessenter og berørte under opparbeidelse av planforslaget. Tidspunktet for gjennomføringen av et informasjonsmøte vurderes å være mest hensiktsmessig å gjennomføre når det foreligger konkrete forslag til utforming/hovedgrep, slik at mottakerne har noe håndfast å respondere på. Det er samtidig viktig at alle typer innspill som berørte har sendes som merknad til varsel om oppstart slik at planleggere og saksbehandlere blir klar over aktuelle problemstillinger.

Tabellen under viser foreløpig planlagt fremdrift for prosessen frem mot 1. gangsbehandling og mulig fremdrift opp mot vedtak.

Milepæl	Tidspunkt
Veiledningsmøte med Stavanger kommune	02. mai 2023
Innsendelse stedsanalyse og planinitiativ	September 2023
Oppstartsmøte med Stavanger kommune	November 2023
Varsel om oppstart	Desember 2023
Merknadsfrist til varsel om oppstart	Første del av januar 2023
Merknadsgjennomgang med Stavanger kommune BSP og BMU	Januar 2024

Oppdragsgiver: **Stavanger kommune**

Oppdragsnr.: **52303387** Dokumentnr.: **01**

Utarbeidelse av faglige vurderinger/rapporter	November 2023 – februar 2024
Utarbeiding av planforslag	November 2023 – februar 2024
Innsendelse av planmateriale Stavanger kommune	Februar/mars 2024
Førstegangsbehandling av planforslag Utvalg for by- og samfunnsutvikling	Vår 2024
<i>Høringsperiode</i>	<i>Sommer 2024</i>
<i>Merknadsbehandling og justering av planforslag</i>	<i>Høst 2024</i>
<i>2. gangsbehandling av planforslag i Utvalg for by- og samfunnsutvikling</i>	<i>Høst 2024</i>
<i>Behandling i Stavanger kommunestyre</i>	<i>Høst 2024</i>

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

- (1) Vedlegg - Stedsanalyse

02	2023-11-03	Rev. etter oppstartsmøte	MARTTE	SVAAND	SVAAND
01	2023-10-04	Utarbeidelse av planinitiativ	MARTTE	CEGGJ	SVAAND
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.