

STEDSANALYSE

BRU

STAVANGER KOMMUNE, GNR 244 BNR 9

Revisjon: Original



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>	Vibeke Fardal/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

INNHOOLD

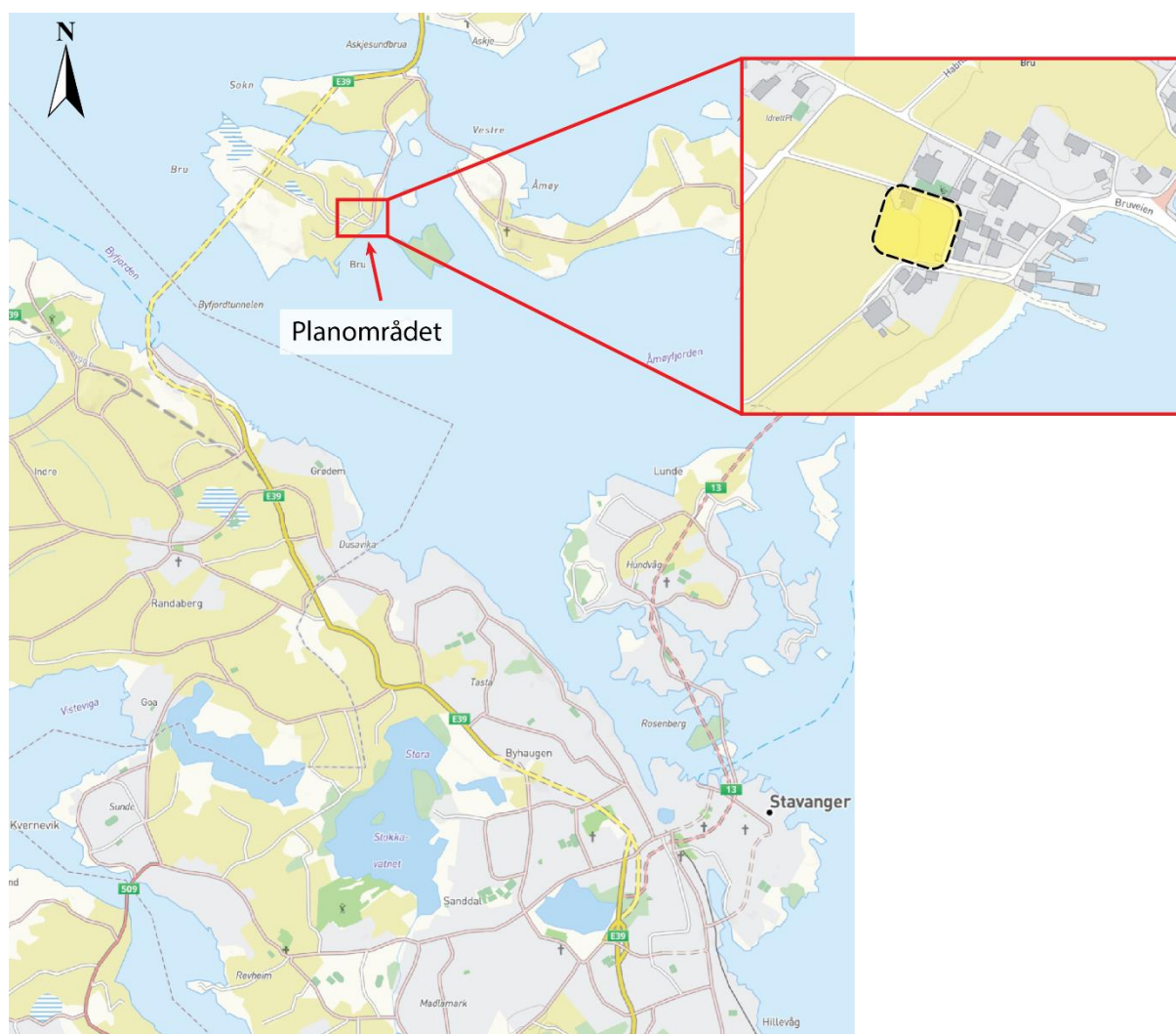
1	OVERSIKT OG PLANSTATUS	4
1.1	BELIGGENHET	4
1.2	ANALYSEOMRÅDE	5
1.3	OVERORDNEDE FØRINGER	6
1.3.1	REGIONALPLAN FOR JÆREN OG SØRE RYFYLKE	6
1.3.2	KOMMUNEPLAN FOR STAVANGER KOMMUNE 2023-2040	6
1.4	GJELDENE REGULERING	7
2	LANDSKAP OG HISTORIE	8
2.1	LANDSKAP	8
2.2	HISTORISK UTVIKLING	9
2.3	KULTURMILJØ	11
3	BEBYGGELSESSTRUKTURER OG SAMMENHENGER	12
3.1	EKSISTERENDE BEBYGGELSESSTRUKTUR	12
3.1.1	UTTRYKK OG HØYDER	12
3.1.2	STRUKTURER I OMRÅDET	14
3.1.3	PROSJEKTETS FORHOLD TIL EKSISTERENDE STRUKTURER	14
3.1.4	MOBILITET/TILGJENGELIGHET	15
4	BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER	17
4.1	STØY OG RYSTELSER	17
4.2	BARRIEREVIRKNINGER	17
5	ANBEFALING	18

1 OVERSIKT OG PLANSTATUS

1.1 BELIGGENHET

Planområdet ligger på Bru i Stavanger kommune (tidligere Rennesøy kommune), ca. 2 mil nordvest for Stavanger sentrum. Område for tiltak omfatter et areal på ca. 4,2 daa, og er plassert i tilknytning til et mindre boligområde med frittliggende eneboligbebyggelse.

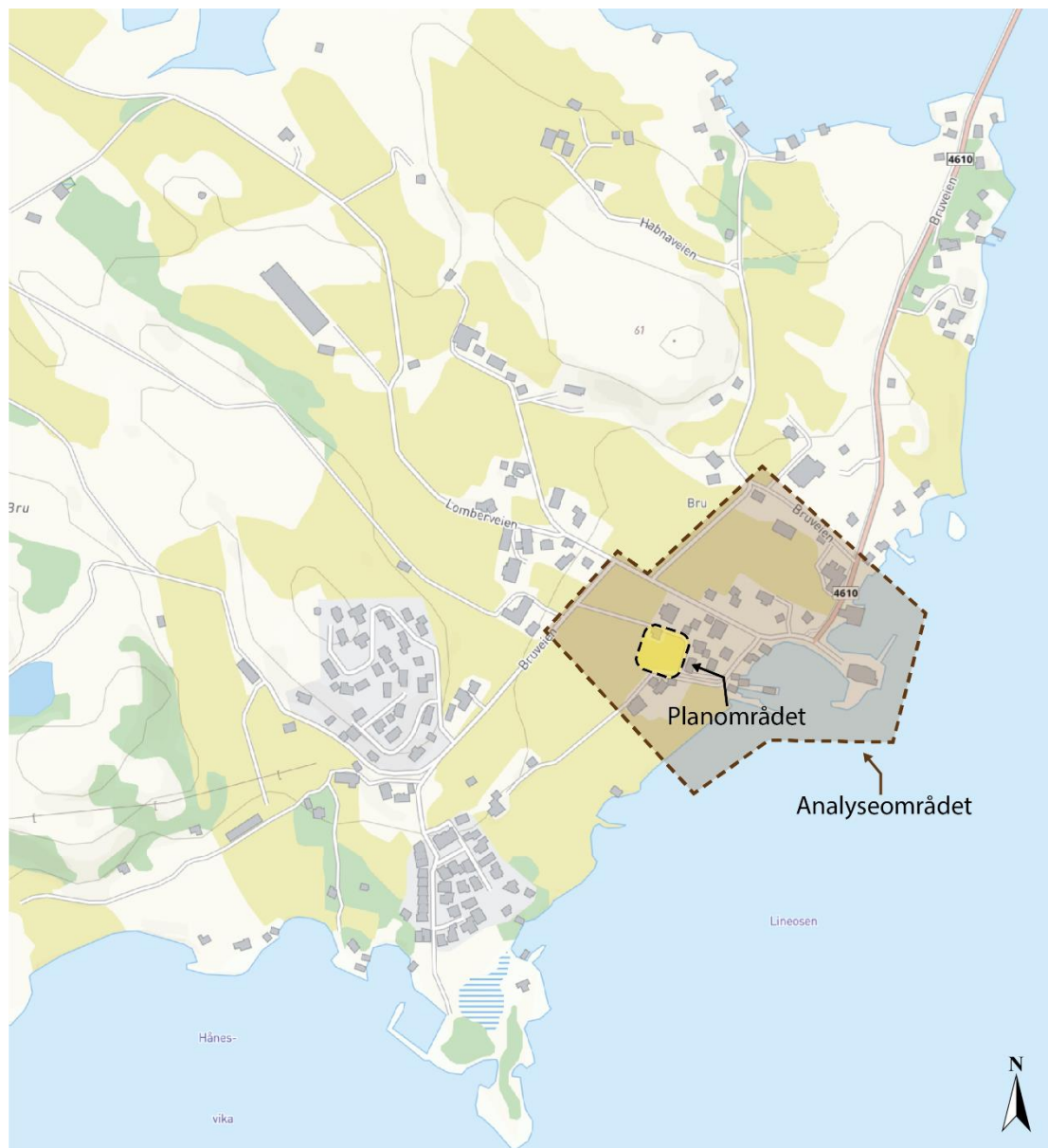
Innenfor planområdet er det i dag en eksisterende enebolig og dyrka mark. Planområdet har adkomst fra Naustveien, som ligger langs planområdets nordre og østre grense. Omtrent 250 meter øst for planområdet ligger Bru Kai.



Figur 1-1: Oversikt over planområdets beliggenhet.

1.2 ANALYSEOMRÅDE

Kartet under viser planområdet og tilhørende analyseområde som stedsanalysen vil ta utgangspunkt i.



Figur 1-2: Oversikt over planområdet og analyseområdet.

1.3 OVERORDNEDE FØRINGER

1.3.1 REGIONALPLAN FOR JÆREN OG SØRE RYFYLKE

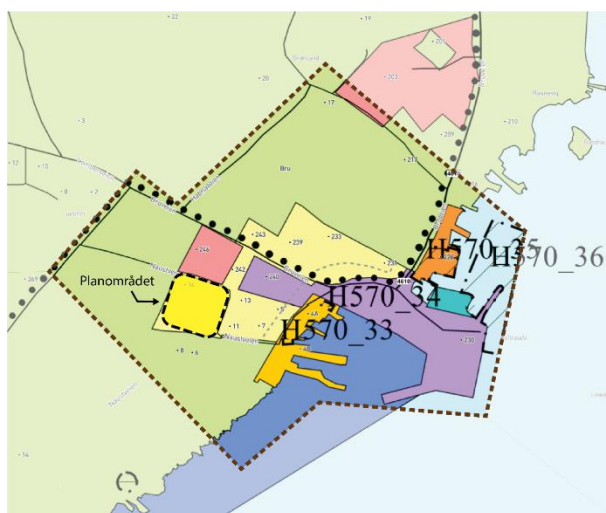
Iht. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke vurderes planområdet til å kunne inngå i områdetypen «Etablerte boligområder med lav tetthet». Retningslinjer for områdetypen er at en skal utvikle infill-prosjekter som kompletterer omgivelsene og ivaretar kommunens behov for vedlikeholdsvekst i mindre tettsteder.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

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.

1.3.2 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. Tomten like nordøst for planområdet er avsatt til offentlig tjenesteyting.

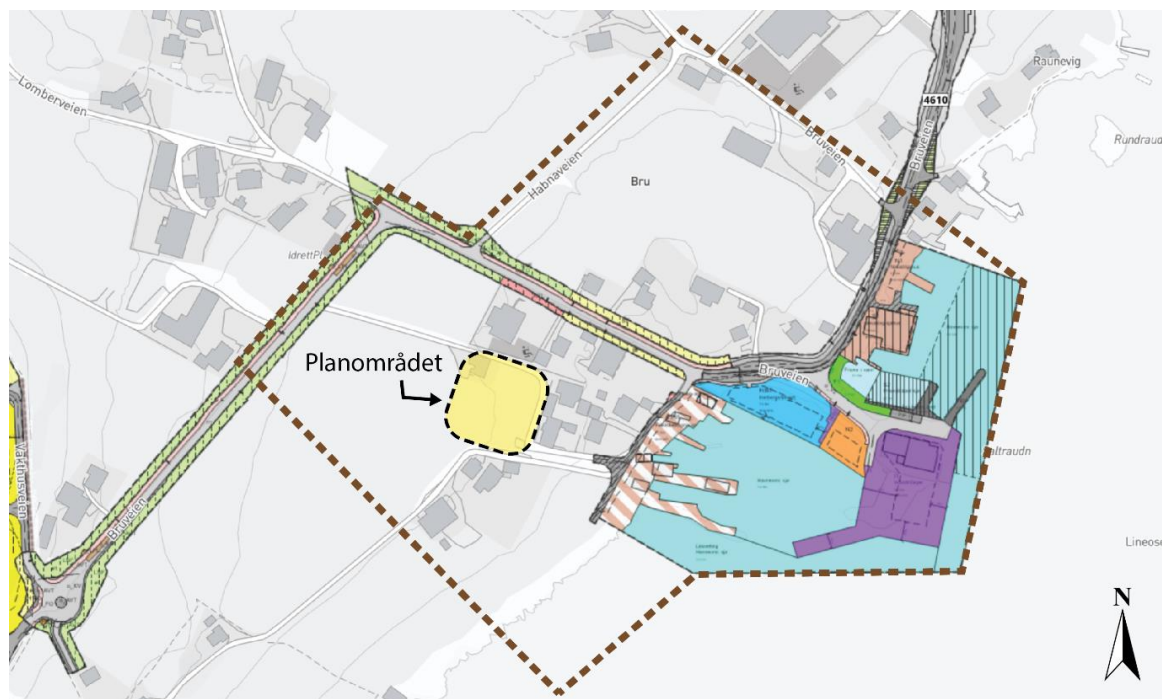
Nordlige og vestlige arealer av analyseområdet er avsatt til LNF-område. Arealer ved sjøen, omkring Bru havn, er avsatt til næring og bebyggelse og anleggsformål, samt småbåthavn. Langs Bruveien er det gang-/sykkelveg, og vegen fra havnen til krysset med Habnaveien er avsatt som samleveg.



Figur 1-3: Utsnitt fra kommuneplan for Stavanger kommune 2023-2040, hvor planområdet er disponert til fremtidig boligbebyggelse.

1.4 GJELDENE REGULERING

Planområdet og tilgrensende områder er uregulerte. Arealer øst for området, langs 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. Bruveien fra Naustveien til Raunen, plan ID 2814 ble vedtatt 27.03 2023. Planen har til formål å legge til rette for økt trafikksikkerhet ved utvidelse av kjøreveien og etablering av fortau, samt snuplass for buss.



Figur 1-4: Kartutsnitt som viser gjeldende reguleringsplaner i området. Kart er hentet fra kommuneart.no.

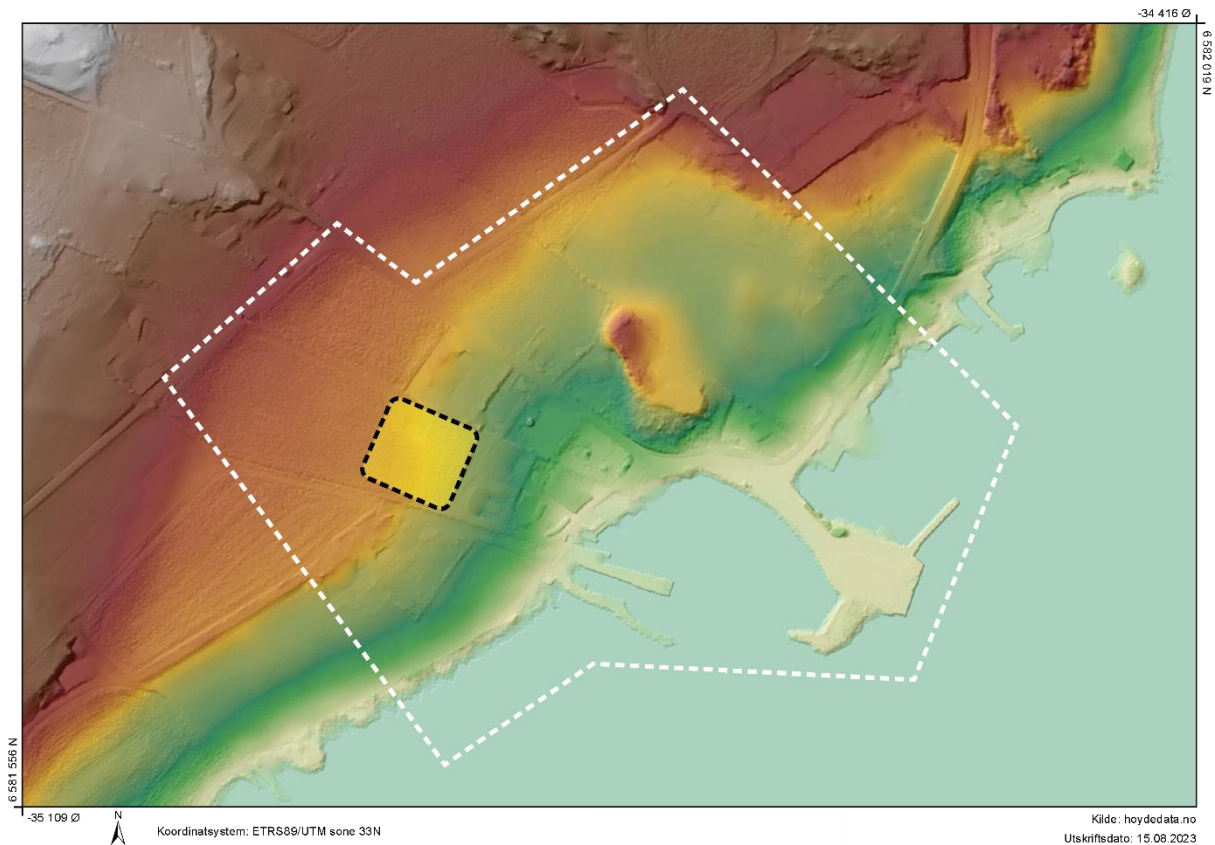


Figur 1-5: Ortofoto med planområdets lokalisering.

2 LANDSKAP OG HISTORIE

2.1 LANDSKAP

Terrenget heller fra nordvest ned mot sjølinjen i sørøst (ref. figur 2-1).

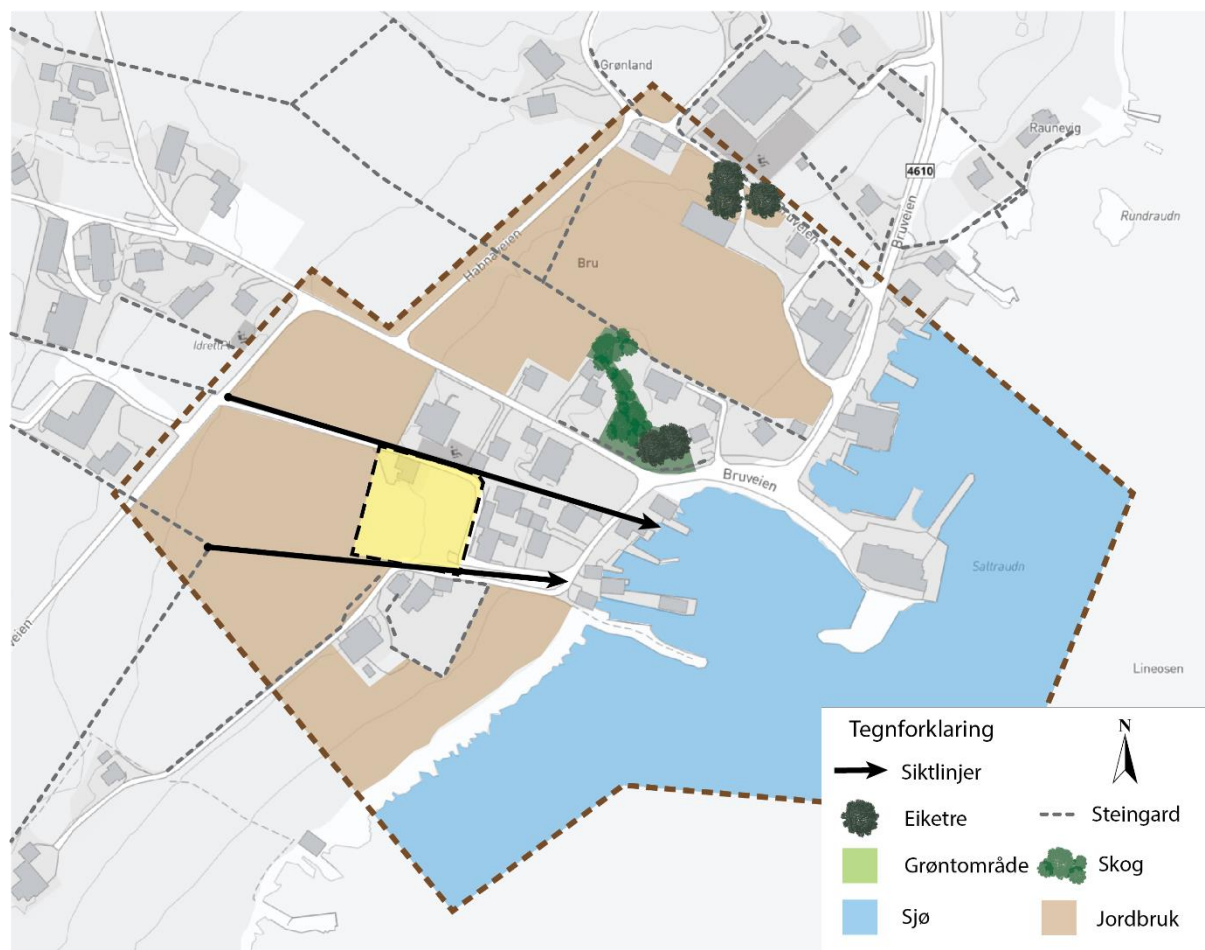


Figur 2-1: Topografisk kart som viser at terrenget heller fra vest mot øst. Innenfor analyseområdet er det en forskjell på ca. 15 høydemeter. (kart: høydedata.no)



Figur 2-2: Terrengsnitt fra nordvest til sørøst. Kilde: Høydedata.no.

Planområdet grenser til landbruksområder i vest og sør, samt eneboligbebyggelse og annen bebyggelse i nord og øst. Det er noe begrenset sikt fra planområdet mot sjø i sørøst som følge av eksisterende eneboligbebyggelse mellom planområdet og sjølinjen. Langs Naustveien og steingarder på nord- og sørsiden av planområdet er siktlinjer mot sjøen. Plassering av bebyggelse bør hensynta terrengets helning fra nordvest mot sjø i sørøst, samt siktlinjer fra bakenforliggende områder til sjøen langs nord- og sørlig plangrense.



Figur 2-3: Temakart som viser grøntområder, sjøområder, siktlinjer og landemerker innenfor analyseområdet.

Det er registrert viktig naturtype i form av flere hule eiker helt nordøst i analyseområdet. Det er ikke registrert noen viktige naturtyper eller rødlistearter innenfor planområdet.

I området er det flere steingarder mellom og rundt eiendommer. Det er i dag etablerte steingarder både langs nord- og sørsiden av planområdet, som bør hensyntas ved utvikling av tomten.

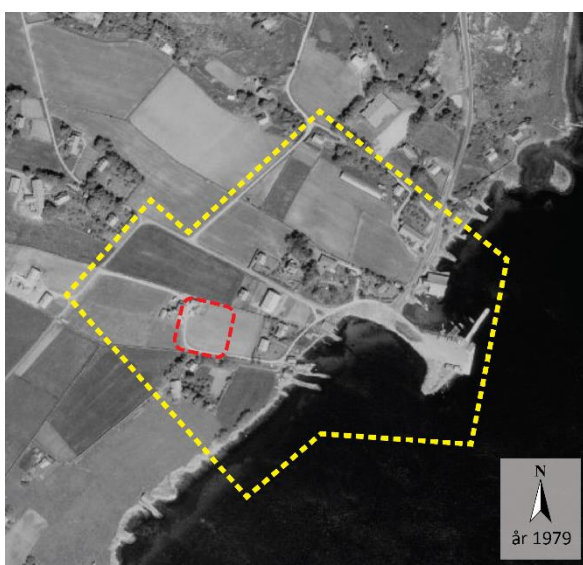
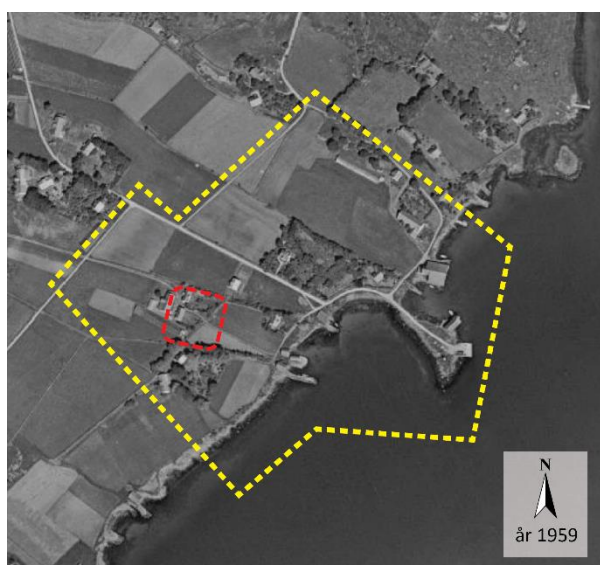
2.2 HISTORISK UTVIKLING

Historiske flyfoto (finn.no) fra 1959 frem til i dag viser at det har vært mindre endringer innenfor analyseområdet de siste årene. Flyfoto fra 1959 viser at analyseområdet bestod av

bebyggelse i form av gårdsbruk og spredt boligbebyggelse, samt større landbruksområder og kaiområde langs sjø. Dette er i stor grad likt med dagens situasjon.

I perioden 1979 frem til 2004 har nærliggende boligbebyggelse blitt fortettet med småhusbebyggelse. Langs plangrensen i øst ble det oppført to nye eneboliger i denne perioden, samt mindre tilbygg og boder. Bru og Sokn bedehus ble oppført på 2000-tallet og ligger langs plangrensen i nordøst.

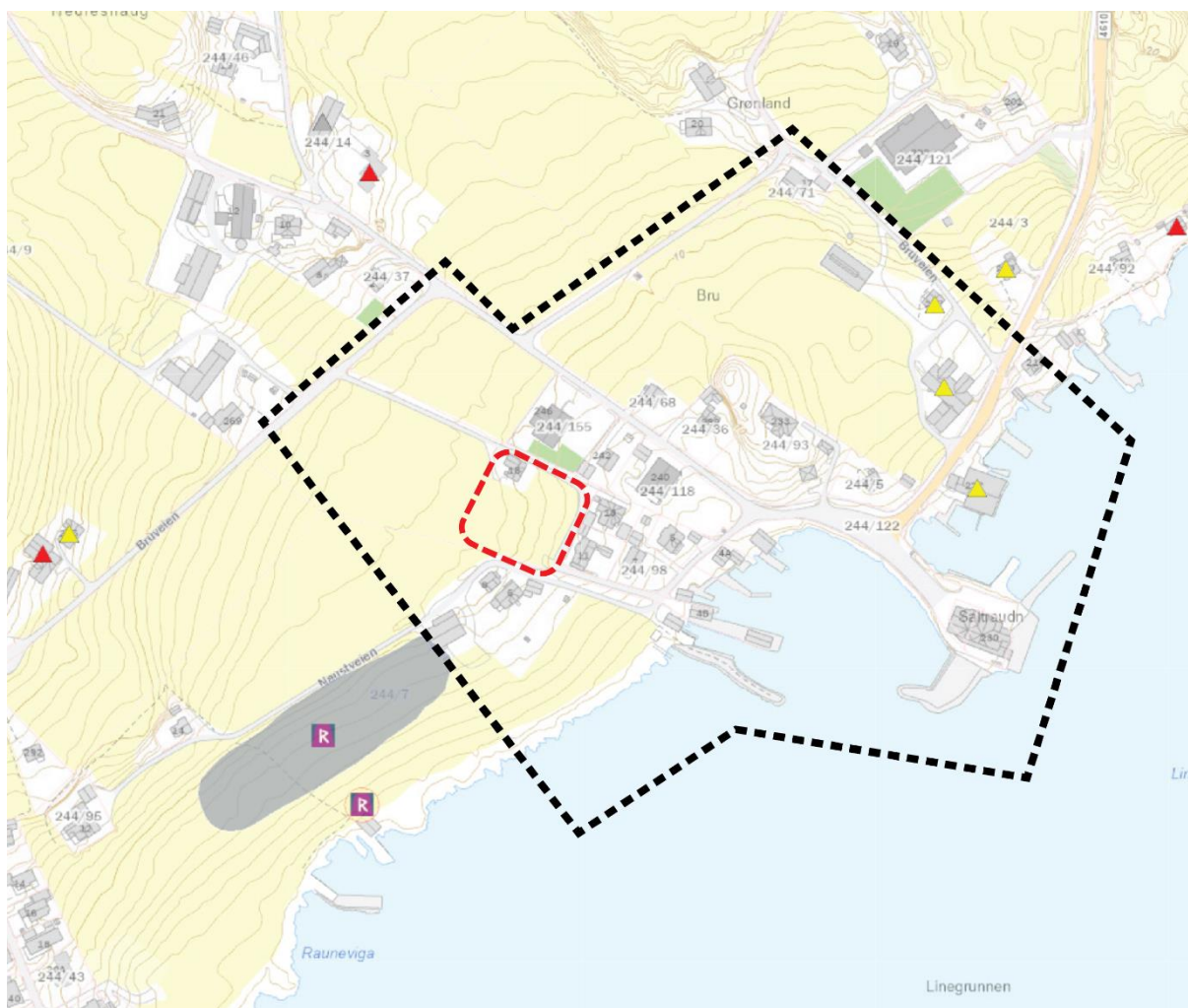
Strandsone og kaiområde i sørøst har gjennomgått mindre endringer siden 1959. I perioden 1979 frem til 2004 ble deler av kaien utvidet i sør og et nytt næringsbygg ble etablert ytterst i kaiområdet.



2.3 KULTURMILJØ

Det er ingen kulturminner i direkte tilknytning til planområdet. Det ligger imidlertid et større kulturminnefelt sørøst for analyseområdet med løsfunn etter pløying og steinhenting. Det er i tillegg registrert et funn fra jernalder rett ved et båthus, sør for kulturminnefeltet.

Det er registrert enkelte SEFRAK-bygg innenfor analyseområdet, markert med gule trekkanter (ref. figur 2-4).



Figur 2-4: Oversikt over kulturminner og SEFRAK-bygg i området. Kilde: Miljøstatus.no.

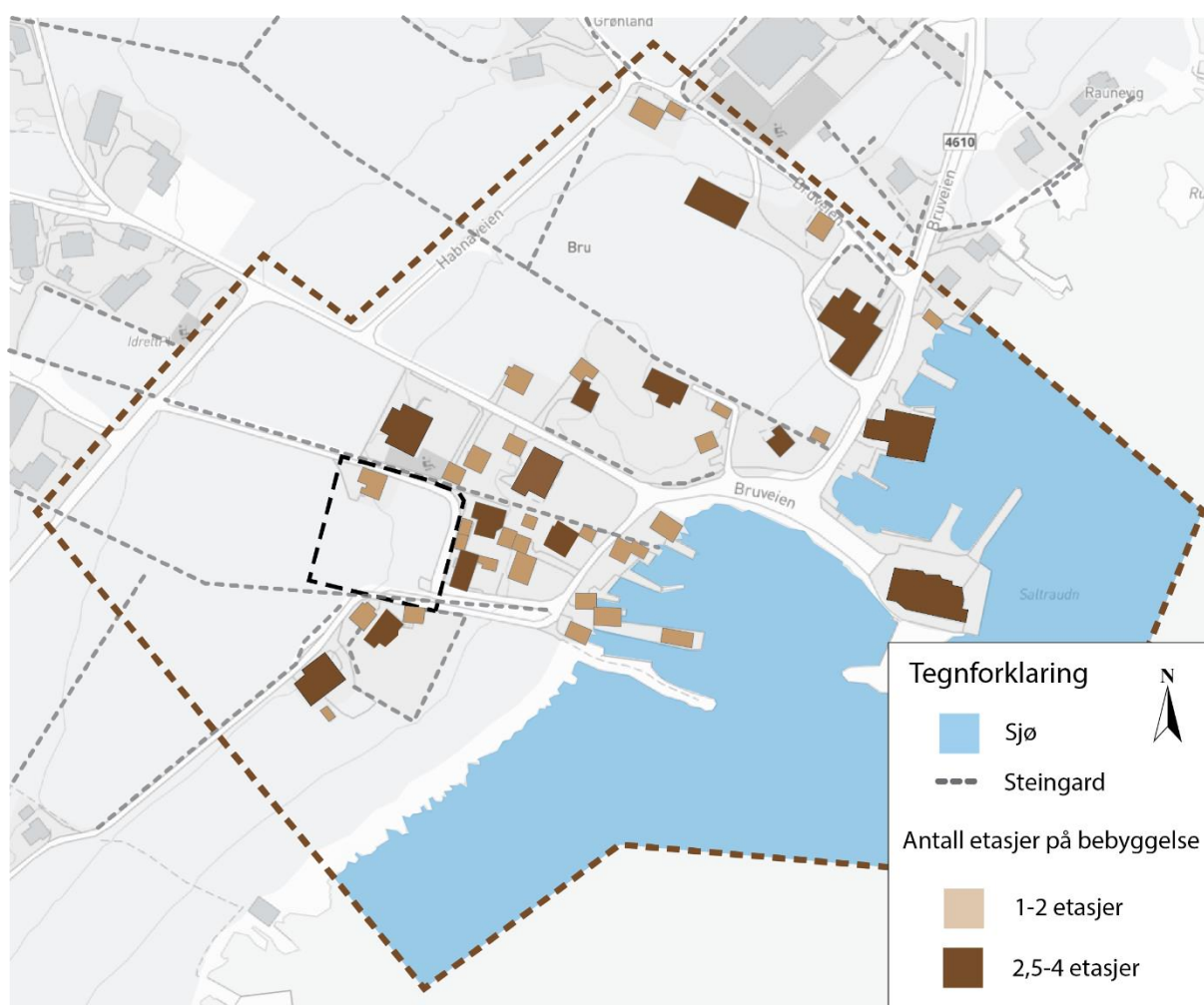
3 BEBYGGELSESSTRUKTURER OG SAMMENHENGER

3.1 EKSISTERENDE BEBYGGELSESSTRUKTUR

3.1.1 UTTRYKK OG HØYDER

Delkapitlet om historisk utvikling viser hvordan analyseområdet er etappevis utviklet. Planområdet og nærliggende boligbebyggelse har blitt utviklet i senere tid.

Figur 3-1 viser variasjon i byggehøyder innenfor analyseområdet. Bebyggelse tilknyttet næring, fiske og landbruk er over 2. etasjer, mens boligbebyggelsen varierer fra 1-2,5 etasjer.



Figur 3-1: Temakart med oversikt over antall etasjer på nærliggende bebyggelse.

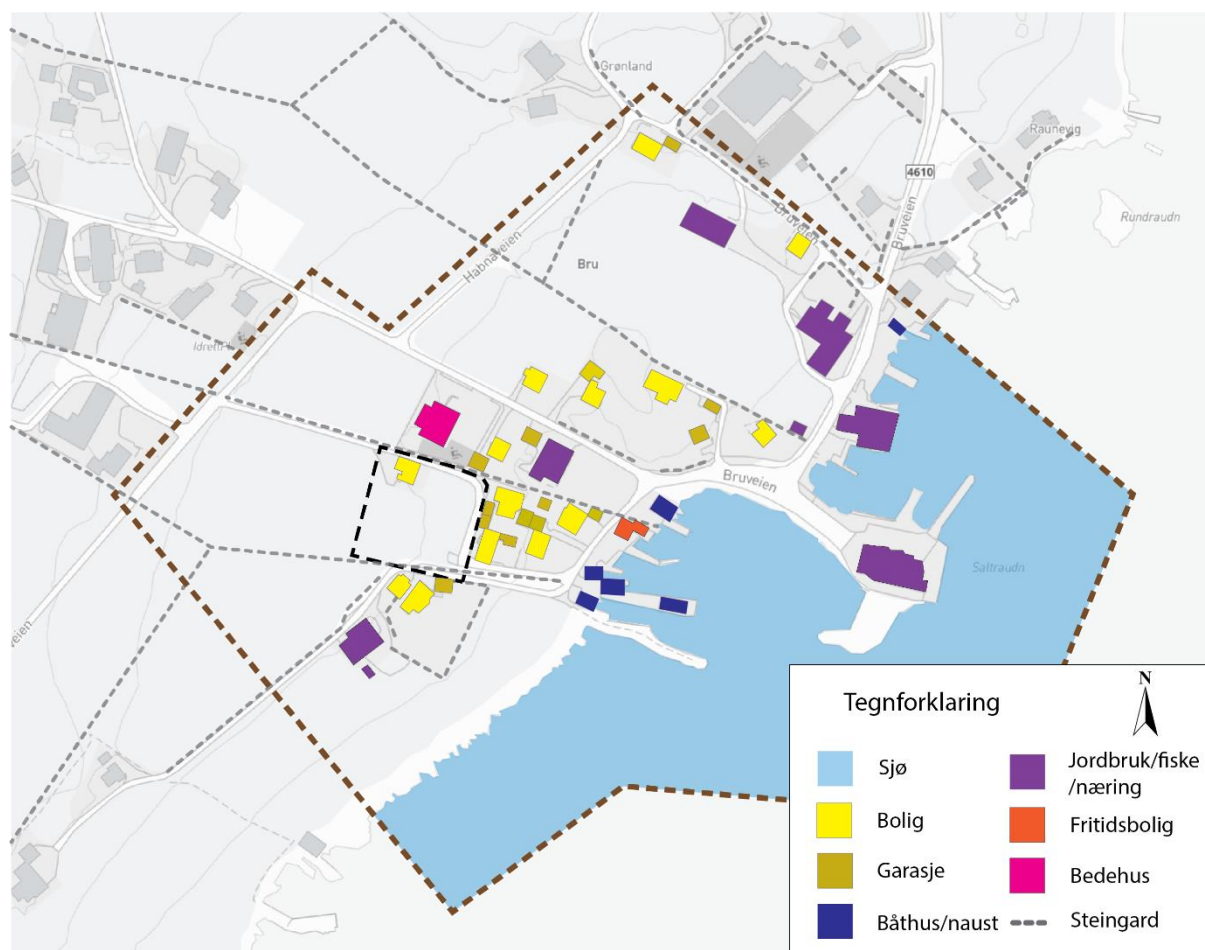
Bebyggelse i området er oppført med saltak, og figur 3-2 viser en oversikt over møneretning på nærliggende bebyggelse. Møneretning varierer mellom i nord-sør og øst-vest retning.



Figur 3-2: Temakart med oversikt over møneretning på nærliggende bebyggelse.

3.1.2 STRUKTURER I OMRÅDET

Figur 3-3 viser bebyggelsesstruktur i området. Analyseområdet består primært større jordbruksområder med tilhørende gårdsdrift, samt boligbebyggelse med privat hageareal og garasje/bod. Langs sjøen åpner det seg opp med båthus, et større kaiområde med næring og parkering i enden.



Figur 3-3: Bebyggelsesstruktur i området.

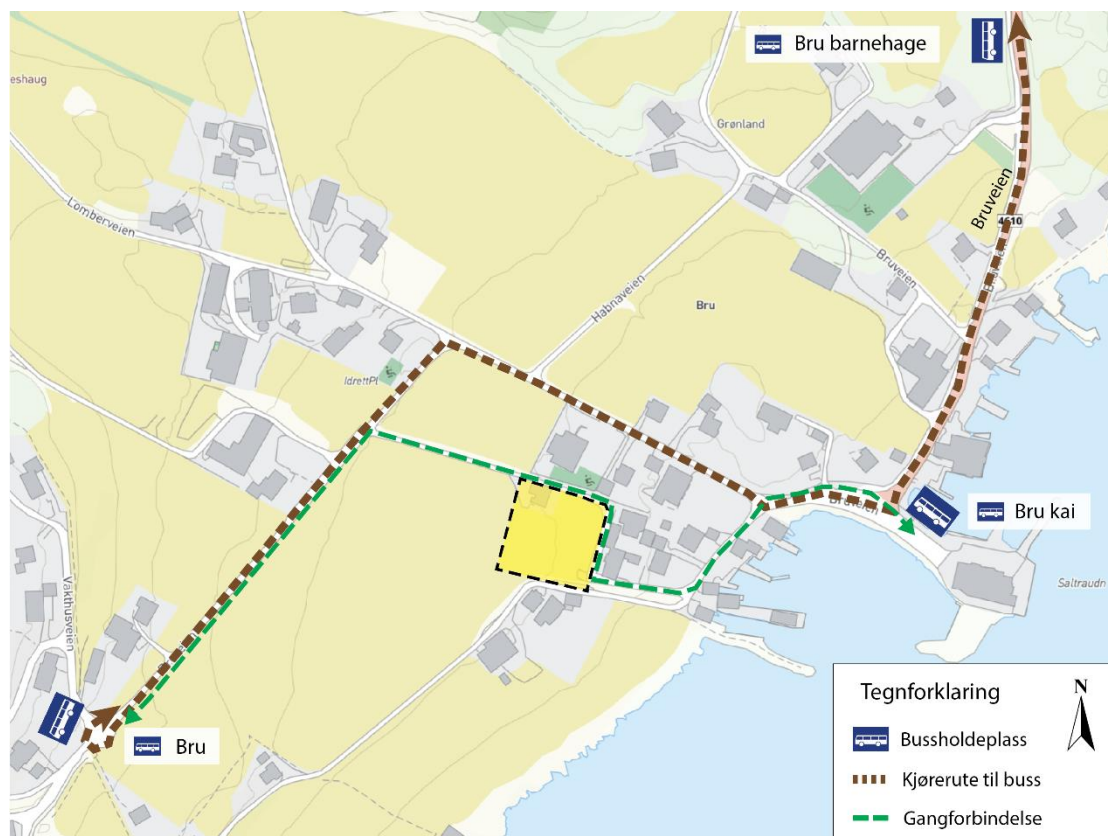
3.1.3 PROSJEKTETS FORHOLD TIL EKSISTERENDE STRUKTURER

Prosjektet omfatter tilrettelegging av boligbebyggelse. Tiltaket er plassert som en naturlig forlengelse av eksisterende bebyggelse i området, i nær tilknytning til Bru havn, forsamlingshus og barnehage. Det vil legges til rette for adkomst via dagens adkomstveg, Naustvegen.

3.1.4 MOBILITET/TILGJENGELIGHET

Kollektiv

Planområdet har ikke særlig god kollektivtilgjengelighet, med få bussavganger per dag. Avstand til nærmeste bussholdeplass, Bru kai, er ca. 200 m i sørøstlige retning (ref. figur 3-5). Det er kun én aktuell bussrute i området; rute nr. 34 – Sokn – Bru – Åmøy. Buss 34 snur ved holdeplass Bru før den kjører i retning Åmøy eller Sokn. Det er lav frekvens på aktuell bussrute, som kun kjører på skoledager.



Figur 3-4: Oversikt over holdeplasser tilknyttet buss i nærheten av planområdet.

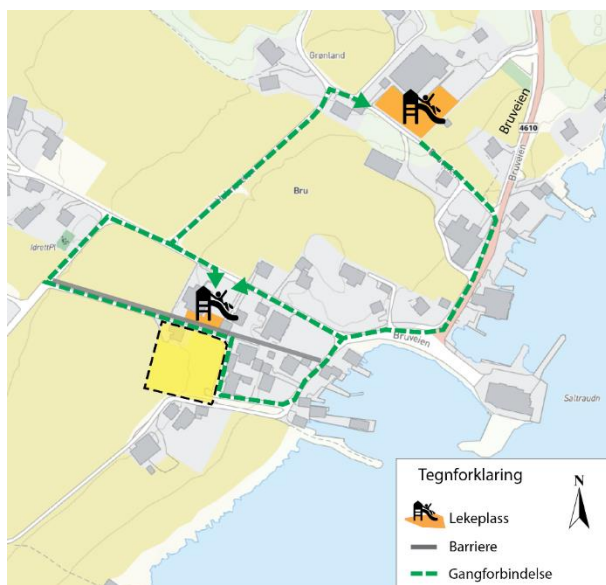
Gange og sykkel

Det er anlagt fortau langs Bruveien fra kaiområdet og videre i retning Sokn. Bruveien fra kaien og Naustveien, adkomstvegen til planområdet, er anlagt i begrenset bredde uten separering av myke og harde trafikkanter. Det antas begrenset trafikkmengde på vegene, særskilt Naustvegen, da vegene ender på Bru og fungerer som hhv. samle – og adkomstveg for et begrenset antall boliger.

Naustvegen gir gangadkomst fra Bruveien i nordvest til sjøen i sørøst for boligområder lengre sørvest på Bru.

Grøntområder og lekeplasser

Planområdet ligger rett ved Bru og Sokn Bedehus, hvor det er et mindre lekeområde. Bru barnehage ligger ca. 450 m nordøst for planområdet med et større lekeområde for barn (ref. figur 3-6).



Figur 3-5: Oversikt og lekeplasser og gangforbindelser i området.

Omtrent 250 meter vest for planområdet er det et større svært viktig friluftsområde, Bruturen. Friluftsområde omfatter en oppmerka tursti gjennom et privateid landbruksområde. I perioden 2008 – 2018 var turstien en kultursti, hvor det ble etablert landskapskunst langs stien. Noen av kunstverkene finnes fremdeles langs stien. Ved begynnelsen av turstien i sør ligger Kulturbruk 44/4 hvor det avholdes kulturarrangement, og en kan leie selskapslokaler.

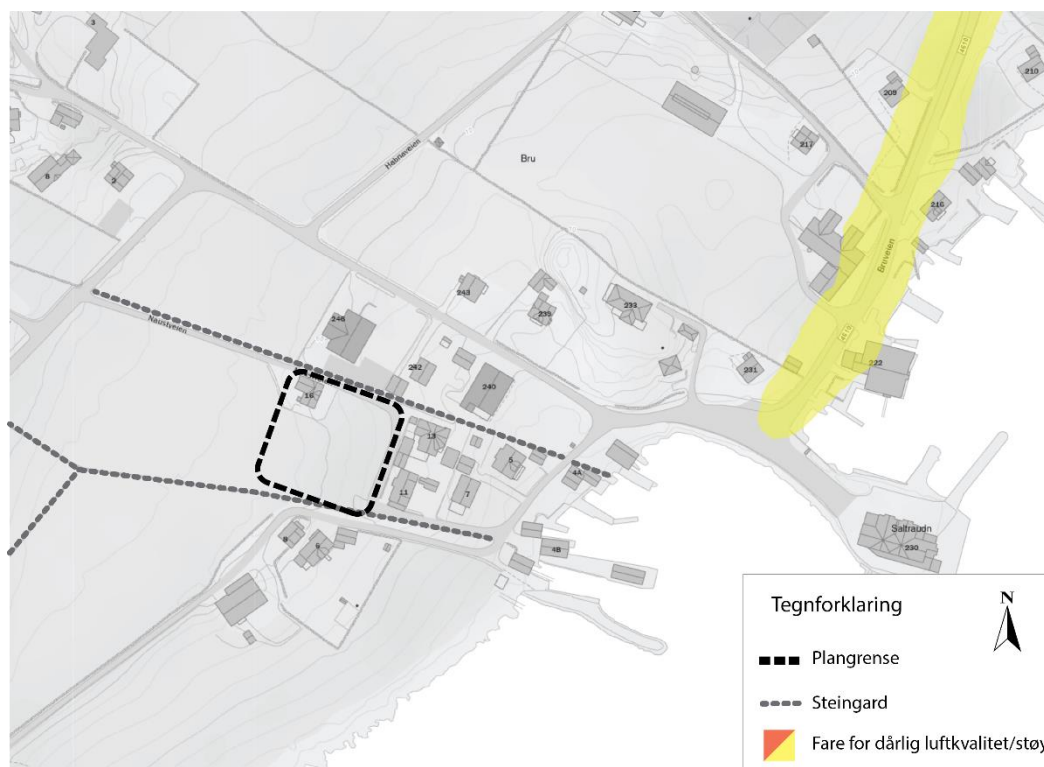


Figur 3-6: Kart som viser Bruturen og planområdets lokalisering.

4 BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER

4.1 STØY OG RYSTELSER

Planområdet ligger ikke i umiddelbar nærhet til trafikkert veg og er derfor ikke særlig utsatt for vegtrafikkstøy. Planområdet ligger ca. 200 m vest for fylkesveg 4610 med en ÅDT på 440 kjt./døgn per 2022. Figur 4-1 viser støysone for fylkesvegen, frem til kaiområdet. Det er ellers lite trafikk på nærliggende veier.



Figur 4-1: Oversikt over støysoner i området.

4.2 BARRIEREVIRKNINGER

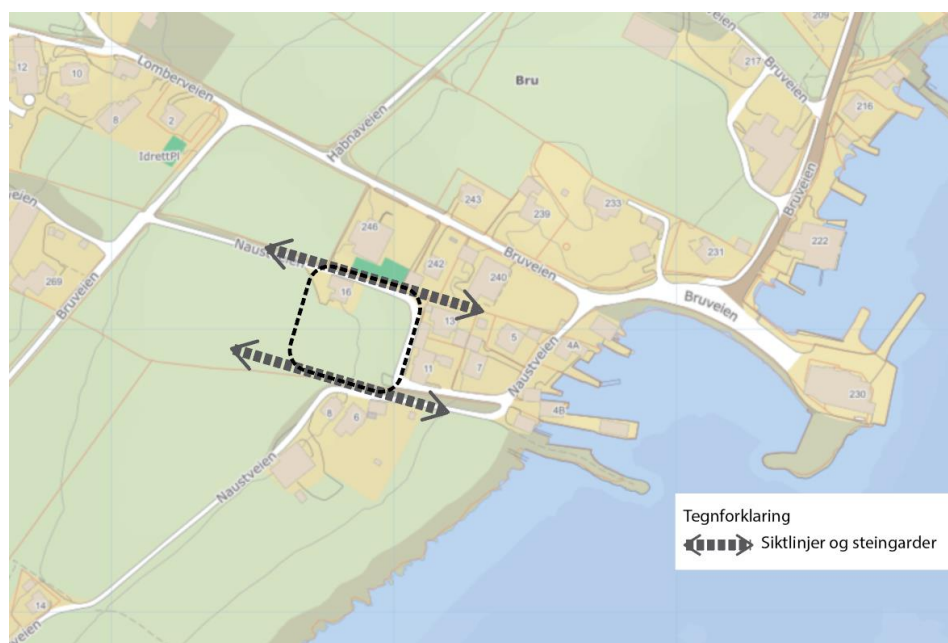
Eksisterende steingarder skiller planområdet fra nærliggende landbruksområder og bebyggelse. Steingardene er ikke barrierer for støy og innsyn til planområdet pga. lav høyde, men oppleves likevel som fysiske barrierer mot ferdsel.



Figur 4-2: Eksisterende steingard langs nordlige del av planområdet. Kilde: Google street view.

5 ANBEFALING

Det anbefales å legge til rette for en utbygging med boliger i en skala og med en takform i tråd med eksisterende bebyggelse. Siktlinjer og eksisterende steingarder langs nordøstlig og sørvestlig plangrense bør ivaretas, i tillegg til at plangrepet bør hensynta terrengets naturlige helning ned mot sjøen.



Figur 5-1: Anbefalingskart.

Behov for oppgradering av eksisterende adkomstveg bør vurderes som del av planarbeidet. Naustveien fungerer i dag som en forbindelse gjennom planområdet, samtidig ivaretas også

den forbindelsen gjennom Bruveien like nord for planområdet. I planarbeidet kan det vurderes om det skal sikres en gangforbindelse gjennom området.

Etablering av sosial møtested/sandlekeplass innenfor planområdet kan gi et positivt bidrag til nabolaget, da det er begrenset med lekeområder i området.

Det er ingen kjente naturverdier eller kulturminner, utover steingarder, som må hensyntas ved gjennomføring av tiltaket. Planområdet ligger i et område hvor det er begrenset trafikkmengde og påvirkes ikke støy og støv.