

## Planinitiativ

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

<b>Planinitiativ for</b>	Gnr./bnr. 54/90 og 54/82, og del av 42/481 og 42/242, Hagevegen, Varhaug
Utarbeidet av	Prosjektil Areal AS
Datert	22.11.2022

## Ansvarlig

Fagkyndig	Firma	Prosjektil Areal AS
	Kontaktperson	Margrete S. Steen
	E-post	<a href="mailto:margrete@prosjektil.no">margrete@prosjektil.no</a>
	Telefon	+47 900 76 324
Forslagstiller	Firma	
	Kontaktperson	
	E-post	
	Telefon	
Hjemmelshavere	Navn	Svein Lobekk
	E-post / Telefon	<a href="mailto:svein.lobekk@hesbynett.no">svein.lobekk@hesbynett.no</a> , 90929887

## Informasjon om planinitiativet

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

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

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende funksjoner på eiendommene 54/90 og 54/82, og en mindre del av 42/481 og 42/242. Området er i dag regulert til konsentrert småhusbebyggelse i gjeldende områdeplan og ligger i kommuneplanen som boligformål.

Formålet med planforslaget er å regulere området slik at det i stor grad er i tråd med gjeldende områdeplan. Området ønskes regulert til boligformål.

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

### Planavgrensning og lokalisering

Foreslått planområdet er på ca. 3 daa og ligger vest for Varhaug skule, ca. 750 m fra Varhaug sentrum. Eiendommen 54/90 har i dag atkomst fra Buevegen via Hageveien, mens 54/82 har adkomst fra Skulegata.



Figur 1: Planområdets beliggenhet.

### Beskrivelse av planområdet

Det er ett hus på eiendommen 54/82, som er i bruk i dag, men som skal rives for å bygge nye boliger. I sør og vest grenser planområdet til boligbebyggelse, i nord til friområde og barnehage og i øst mot Varhaug Skule. Terrenget er relativt flatt innenfor planavgrensningen og ligger mellom kote +44 til +46.

### Omgivelser

Det finnes varierte tilbud og tjenester på Varhaug i nærheten av planområdet. Innenfor en radius på ca. 500 m finnes barnehage, skole, kirke, apotek, dagligvarebutikk, frisør, treningssenter, restaurant og bar.

Det er et grøntområde som grenser til planområdet i nord og det finnes noen turstier i nærheten, bl.a. Bratlandsånå som er et svært viktig friluftsområde. Varhaug idrettsanlegg ligger ca. 1 km unna, og består av idrettshall, fotballbane, tennisbane, m.m..

Varhaug stasjon ligger ca. 300 m fra planområdet.

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

#### Ev. forholdet til overordna planer og føringer

- Statlig planretningslinje for samordnet areal og transportplanlegging
- Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050
  - Regionalplanen definerer området som senter i senterstrukturen, og har en Regional prioritet i utviklingsområder.



Figur 2: Regionalt prioriterte utviklingsområder. (hentet fra Regionalplanen).

#### Forholdet til kommuneplan og sentrumsplan

I kommuneplanen er boligtetthet for området satt til minimum 4,5 boliger per daa og 70-160 % BRA pga. nærhet til togstasjon. Planforslaget utløser krav til sandlekeplass med en min. størrelse på 250 m<sup>2</sup>. Parkeringskravet er min. 1 biloppstillingsplass per boenhet og min. 2 sykkelplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA.

Planområdet grenser til friområde i sentrumsplanen i nord. Områdeplanen har tatt utgangspunkt i sentrumsplanen ved plassering av gang-/sykkelveg og friområde.

#### Forholdet til reguleringsplaner

Gjeldende områderegulering er fra 2021, Område ved Varhaug Skole planID 1107. Planområdet er regulert til formål konsentrert småhusbebyggelse med betegnelsen BKS2 Detaljplan nr. 1107-4, samt gang-/sykkelveg og friområde. Områdeplanen stiller krav til at det utarbeides en detaljplan for områdene, inkludert BKS2. Figur 3 viser gjeldende plankart for områdeplanen.

Bebyggelsen innenfor BKS2 tillates oppført med to etasjer med kjeller, og maks tillatte byggehøyder er satt i plankartet. Maks tillatt BYA er 65 %. Bebyggelsen kan være en kombinasjon av blokker, kjedehus eller rekkehus. Minste uteoppholdsareal per bolig er 25 m<sup>2</sup>, og arealene skal ha tilfredsstillende avskjerming og solforhold, dvs. sol på minimum 50% av felles uteareal ved vår-/ høstjevndøgn kl. 15. Det skal etableres en felles miljøstasjon innenfor BKS2. Områdeplanen stiller rekkefølgekrav knyttet til nærliggende vegnett.

Kommuneplans norm for leke- og oppholdsareal og parkering må følges.



Figur 3 Områdeplan 1107, Område ved Varhaug skole

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

##### Beskrivelse

Forslag til planavgrensning er i hovedsak satt for eiendommene 54/90 og 54/82. En mindre del av eiendommen 42/242, nord for 54/90, er regulert til bolig i områdeplan for området ved Varhaug skole, planID 1107. Parsellen i seg kan ikke benyttes til boligbygging. Det foreslås derfor at denne tillegges 54/90, for å kunne utnytte denne delen av eiendommen i tråd med regulert formål i overordnet plan. Nordre del av 54/82 er i samme plan regulert til friområde. Det er nærliggende å tenke at dette overføres til 42/442. For å gjennomføre arealjusteringene, må avtale med aktuell(e) grunneier(e) være på plass.



Figur 4 Forslag til planavgrensning, svart stiplet linje.

Innenfor foreslått planavgrensning legges det opp til å etablere 11-12 boliger i hovedsak i form av rekkehus og/eller kjedehus. Det legges til grunn at boligene skal ha varierte størrelser, og oppføres i to etasjer med hager fortrinnsvis mot sør og vest.

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

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

Det planlegges for konsentrert småhusbebyggelse i tråd med overordnede planer og omkringliggende typologi. Nærområdet består i hovedsak av eneboligbebyggelse. Det finnes større bygningsvolum i sentrum, vest for planområdet. Foreslått tiltak med konsentrert småhusbebyggelse i to etasjer vil bidra til fortetting i nærhet til sentrum, samtidig som den er tilpasset omkringliggende bebyggelse.

##### Vesentlige interesser

Det er ikke registret trua eller fremmede arter, kulturminner eller viktige landskap innenfor eller i nærhet av planområdet. Ifølge NGUs løsmassekart består grunnen i planområdet av tykk morene. Planområdet er ikke påvirket av støy fra nærliggende vegnett.

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

Ifølge temakart-rogaland.no er det moderat til lav forekomst av radon i området. Det er ikke fare for ras eller flom i området. Forurensing, i form av støy og støv, trafiksikkerhet og andre aktuelle tema vil behandles i ROS-analyse.

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

Planforslaget er vurdert i forhold til § 8 og § 10 i forskrift om konsekvensutredninger og vurderes å ikke omfattes av forskriften. Tiltaket er i stor grad i samsvar med gjeldende områdeplan og kommuneplan, og det vurderes å ikke få vesentlig virkning for miljø og samfunn etter § 10 a-h.

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

Planforslaget vil bli varslet og hørt iht. gode prosedyrer etter plan- og bygningsloven. Planforslaget vurderes ikke å berøre særskilte offentlige organer. Tilgrensende naboer vil bli hørt på vanlig måte.

## 9. Tema som ønskes diskutert på oppstartsmøte

- Planavgrensningen.
- Mulig makebytte.

## Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Stedsanalyse

Stavanger, 22.11.2022

Med vennlig hilsen

PROSJEKTIL AREAL AS

A handwritten signature in blue ink, reading 'Margrete Skålvik Steen', is written over a horizontal line.

Margrete Skålvik Steen

+47 900 76 324

[margrete@prosjektil.no](mailto:margrete@prosjektil.no)