

PLANINITIATIV

for

Eikefaret

Sola kommune

23.9.2020



STAV ARKITEKTER



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING.....	3
1.1	Bakgrunn.....	3
1.2	Formålet med planen	4
1.3	Ansvarlige.....	4
2	BESKRIVELSE AV OMRÅDET OG OMGIVELSENE.....	5
2.1	Lokalisering	5
2.2	Planavgrensning og størrelse	5
2.3	Beskrivelse av planområdet og omgivelsene.....	6
3	PLANSTATUS OG FØRINGER	7
3.1	Overordna planer og føringer.....	7
3.2	Regionale planer	8
3.3	Kommuneplan(-er)	9
3.4	Reguleringsplan	9
3.5	Pågående planarbeid	11
4	BESKRIVELSE AV TILTAKET	13
4.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	14
4.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	16
4.3	Funksjonell og miljømessig kvalitet	16
4.4	Parkering.....	18
5	FORHOLDET TIL OVERORDNA PLANER	20
6	VIRKNINGER AV TILTAKET	21
6.1	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	21
7	SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET	22
8	KONSEKVENsutredning.....	22
9	PLANPROSESS OG SAMARBEID.....	22
9.1	Varsling av planoppstart.....	22
9.2	Medvirkningsprosess.....	22
10	VEDLEGG	22

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Planinitiativet gjelder privat forslag igangsetting med oppstart av ny reguleringsplan/endring av detaljreguleringsplan 0518, Kjerrberget sørvest, delfelt BA1, B8-B12.

Det har vært avholdt et dialogmøte med Sola kommune i forkant av innsendelse av planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte. Sola kommune kom med en foreløpig tilbakemelding på plangrepet. Det er forsøkt å innarbeide tilbakemeldingene i skisseforslaget. Resten av tilbakemeldingene kan innarbeides senere i planprosessen blant annet gjennom planbestemmelser.

Planinitiativet oversendes i henhold til *plan- og bygningsloven (pbl)* § 12-8, *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* §§ 1 og 2, og *prop. 149 L*.

Notatet omtaler premissene for videre planarbeid og redegjør for forhold som er lista opp i § 1 punkt a) til l) i *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl)*.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

- a. Formålet med planen
- b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d. Utbyggingsvolum og byggehøyder
- e. Funksjonell og miljømessig kvalitet
- f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
- g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Forholdene nevnt ovenfor er besvart i dette planinitiativet, men ikke nødvendigvis i samme rekkefølge.

Merknad til leseren ved varsel om oppstart:

Planinitiativet er et grunnlagsdokument til oppstartsmøtet. Dokumentet foreslår blant annet arealformål, plangrep og utforming av området, osv. I oppstartsmøtet diskuteres disse forholdene. Oppstartsmøtet kan medføre endring av forslagene i dette planinitiativet. Lesere av dette dokumentet henvises derfor oppstartsmøtereferatet for siste oppdaterte føringer og forslag til løsninger for området/planen.



1.2 Formålet med planen

Formålet med planen er å endre strukturen i reguleringsplanen til å skape et mer attraktivt boliger, bedre bomiljø og en plan som er mer gjennomførbar.

1.3 Ansvarlige

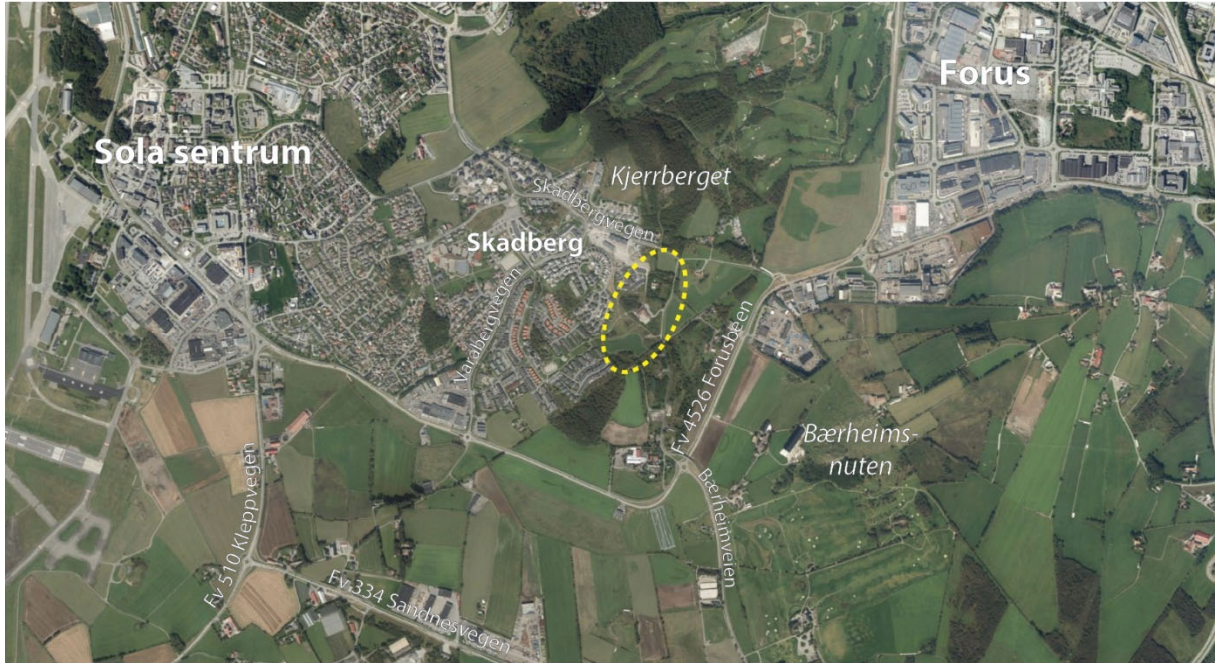
Ansvarlige i prosjektet er følgende:

	Forslagstiller / utbygger	Fagkyndig / fagansvarlig
Firmanavn	Nest Eiendom AS	Stav Arkitekter AS
Org.nr.	988 357 200	976 855 612
Kontaktperson	Osmund Løge	Pål Dannevig
E-post	osmund@nest-eiendom.no	paal@stavark.no
Telefon	51644559	51 53 74 90
Postadresse	Brannstasjonsveien 8 4312 Sandnes	Øvre Banegate 28 4014 Stavanger

2 BESKRIVELSE AV OMRÅDET OG OMGIVELSENE

2.1 Lokalisering

Planområdet ligger like sør for Kjerrberget, ca. 2km øst for Sola sentrum og 1-2 km vest for Forus. Planområdet er markert med gul stiplet sirkel i figuren under.

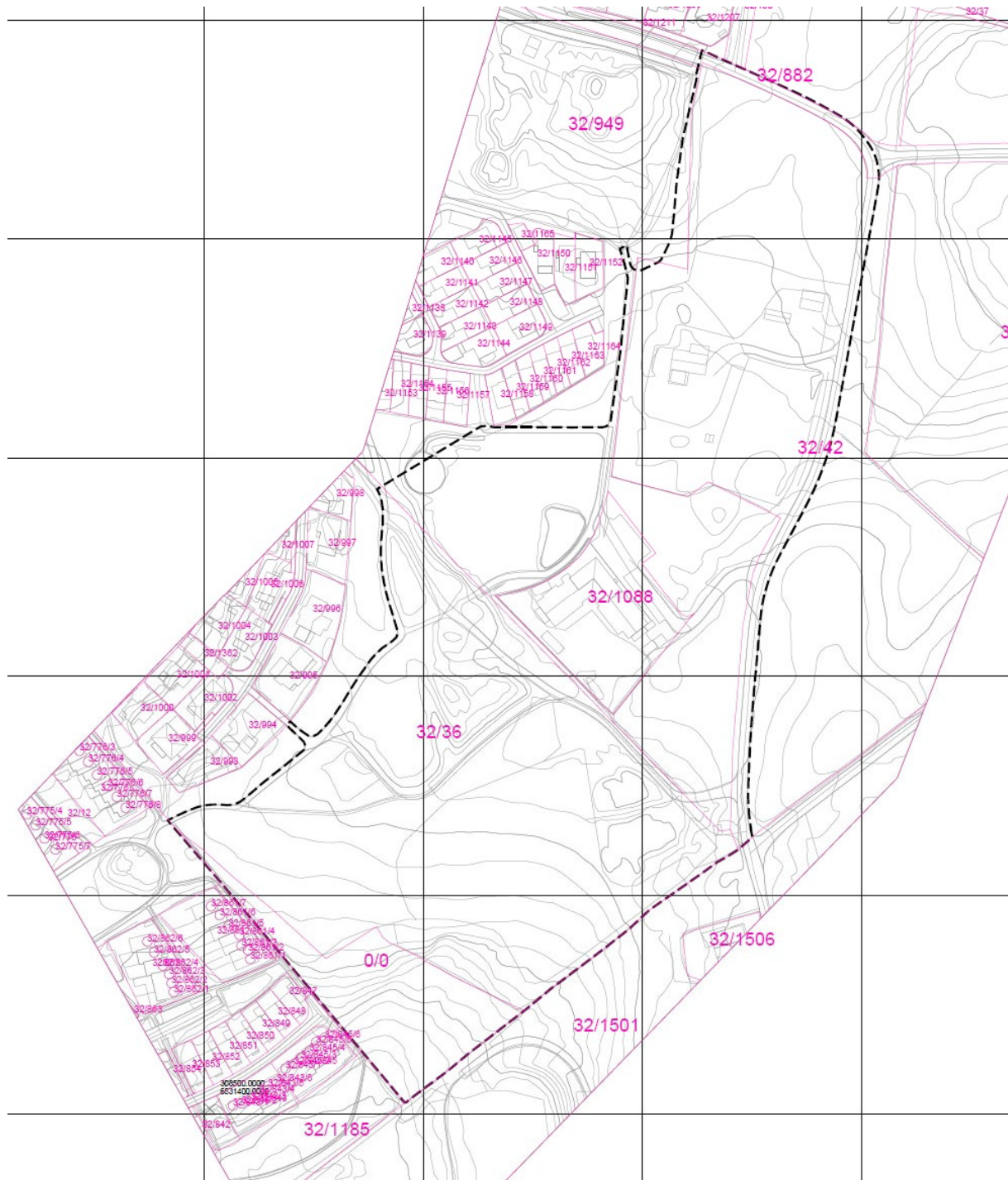


Figur 1 Områdeoversikt

Figuren viser at planområdet omtrent midt mellom Forus og Sola sentrum.

2.2 Planavgrensning og størrelse

Planområdet er avgrenset av Skadbergvegen i nord og øst, og friområder i sør og vest. Størrelsen på planområdet er ca. 6,6 daa.



Figur 2 Planavgrænsning

2.3 Beskrivelse av planområdet og omgivelsene

Planområdet består hovedsakelig av eiendommene med gnr/bnr: 32/36, 32/1376, 32/949 og 32/1088. Forslagstiller har hånd om alle eiendommene, utenom 32/1088, hvor Eikeberget barnehage ligger.

3 PLANSTATUS OG FØRINGER

3.1 Overordna planer og føringer

Overordnede føringer er sikret gjennom følgende nasjonale forventninger og statlige planretningslinjer:

3.1.1 Nasjonale forventninger

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging, vedtatt 14. mai 2019, viser til FNs bærekraftsmål som grunnlag i samfunns- og arealplanleggingen. Det legges vekt på følgende utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn.
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning.
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn.
- Å skape et trygt samfunn for alle.

Det forventes at det legges til rette for bærekraftig areal- og transportplanlegging med vekst og utvikling i kompakte, attraktive og klart avgrensede byområder. Styrket knutepunktutvikling er en målsetning. Det forventes høy arealutnyttelse gjennom fortetting og transformasjon. Bolig, service, handel og andre arbeidsplasser forventes lokalisert sammen med knutepunktene. Dette skal bidra til levende byområder og økt bruk av kollektiv, sykkel og gange.

Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve skal vektlegges. Det forventes at det sørges for inkluderende samfunn, trygghet og helsefremming, og levende sentrumsområder ved å ha tilgang på gode møteplasser og grønne områder nær barnehager og skoler osv. Det er et mål at sårbarheten for naturhendelser ikke øker, blant annet ved å ha naturbaserte løsninger for håndtering av overvann.

Planlegging skal fokusere på klima og lavere utslipp, aktiv natur- og kulturforvaltning, og verdiskaping og næringsutvikling, samt unngå nedbygging av landbruksjord.

3.1.2 Statlige planretningslinjer

Følgende statlige planretningslinjer (SPR'er) har relevans for planen:

- *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)*
Formålet er å bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).
- *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)*
Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)*
Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen og utdype bestemmelsen om byggeforbud for denne sonen i § 1-8 i plan- og bygningsloven. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås. Retningslinjene angir føringer for disponering av arealer og naturressurser.
- *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)*
Retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Virkemidler og tiltak innarbeides i kommune(del)plan.
- *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)*
Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy,

trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
 - Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
 - Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.
- *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)*
Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer. Blant annet ved å planlegge for korte avstander for daglige gjøremål, sørge for effektive samordning av transportformer, tilrettelegge for kollektivbetjening der det passer, samtidig som vern av landbruks- og naturområder, og føringer for miljøkvalitet hensynstas.

3.2 Regionale planer

Regionalplan for Jæren 2050

Regionalplanen for Jæren er for tiden under revisjon. Planen består av 2 deler. Del 1 er vedtatt i juni 2019. Del 1 definerer mål og strategier. Del 2 av planen er regionalplanens arealdel hvor planbestemmelser og retningslinjer konkretiseres. Retningslinjer fra RPJ 2013-2040 evalueres til del 2. Del 2 er under arbeid.

Planens hovedmål er at «Regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapingen, sikrer natur og kulturverdier, reduserer klimautslipp, og gir høy livskvalitet.» Planen inneholder i tillegg innsatsområder med tilhørende målsetninger om varige naturverdier, livskraftige nabolag, levende sentrumsområder, enklere hverdag, konkurransekraft og regionalt samarbeid.

En sentral strategi og retningslinje er å planlegge «innenfra og ut» i hvert tettsted og sentrumsområder skal prioriteres først. Planen angir også regionalt prioriterte og høyt prioriterte utviklingsområder. Planområdet ligger midt mellom kommunesenteret Sola og Bybåndet Stavanger-Sandnes

Planen har retningslinje om prioritering av trafikantgrupper. Gående og syklende prioriteres framfor alle andre trafikanter, deretter kollektivtransport, næringstransport og personbiltransport. I bussveikorridorene gis bussens fremkommelighet høy prioritet.

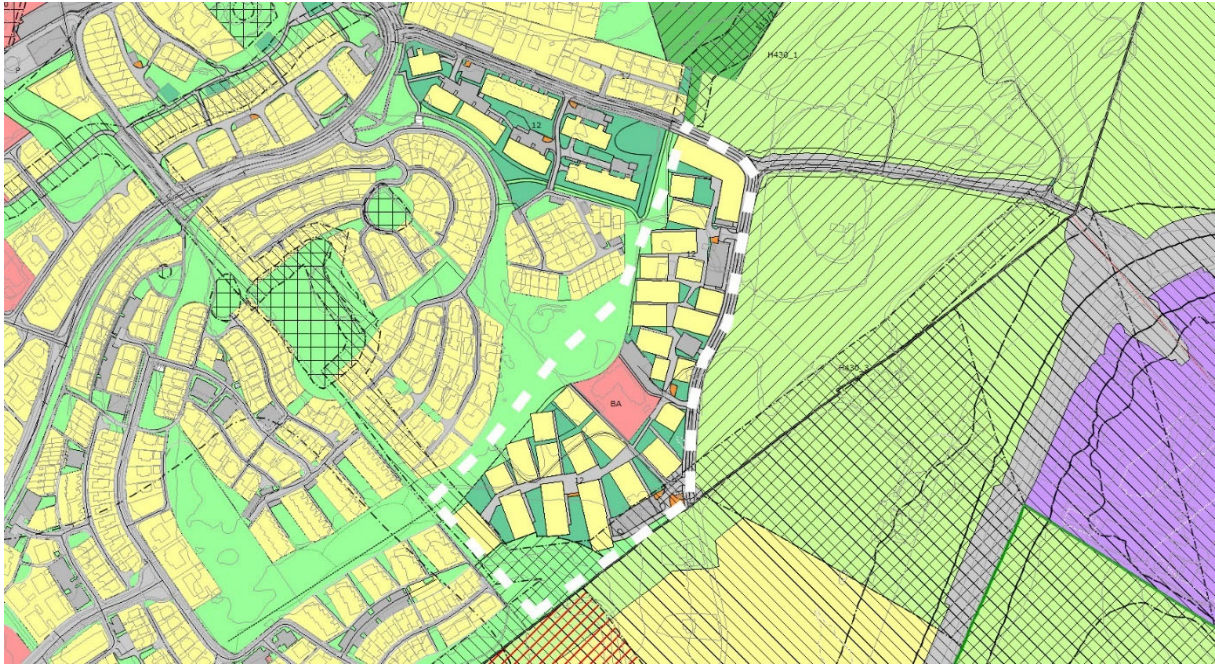
Planområdet vurderes til å være et område definert som *Nye boligområder i randsonen til større tettsteder* i Regionalplanen. Målet for slike områder er blant annet:

- Tilrettelegge for varierte og arealeffektive boligområder
- Bilfrie uteområder og gatetun, og god tilkomst til gang/sykkelveier og kollektivholdeplass.
- God tilpassing til landskapet og omgivelsene rundt.

Tomteutnyttelsen for slike områder er 60-100% BRA.

3.3 Kommuneplan(-er)

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til boligbebyggelse, barnehage og lekeplass.



Figur 3 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Langs den sørlige plangrensen ligger det en hensynssone H430 for å sikre turveg.

Øst for planområdet ligger det en hensynssone H540 i henhold til regionalt grøntdrag sikret i Regionalplanen.

Skadbergvegen, som går langs den østlige plangrensa er i kommunen definert som fremtidig hovedsykkelnnett.

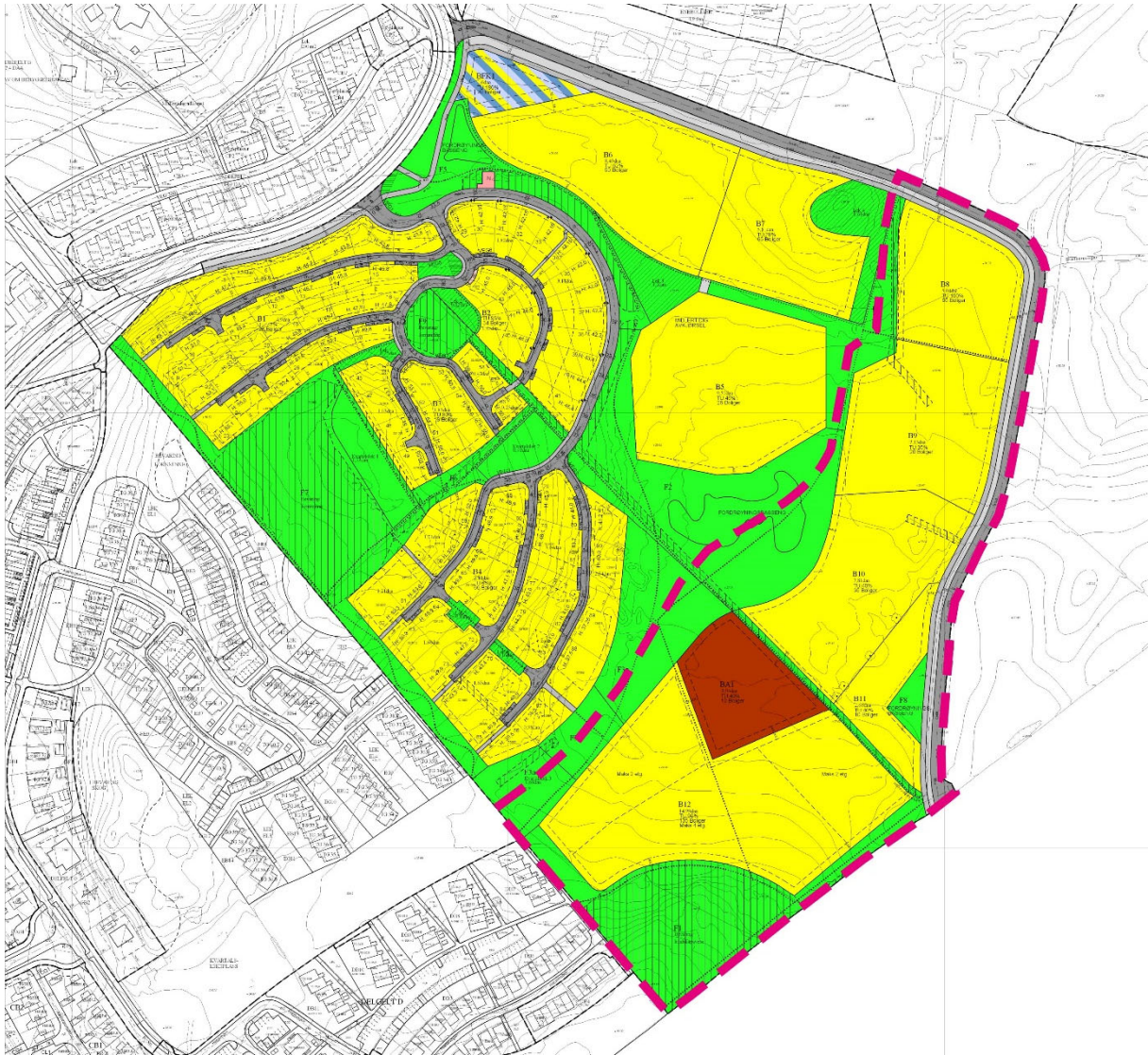
Utdrag av relevante plankrav for planforslaget:

- Parkeringsdekning: 1,5 pr boenhet i felles anlegg, 2,0 pr. boenhet på egen tomt
- Tetthet: 3-4 boliger pr. daa (< 3km fra Sola sentrum)
- Uteoppholdsareal: 50 m2 MFUA pr. boenhet
- 8 m2 sandlekeplass pr. bolig
- Kvartalslek (2 daa) pr. 100 boliger
- Ballfelt (2,5 daa) utløses av 150 boliger

3.4 Reguleringsplan

3.4.1 Plan 0368

Planområdet bestod opprinnelig av plan 0368, reguleringsplan for Kjerrberget sørvest vedtatt i 2006. Kartet under viser opprinnelig reguleringsplan med planområdet for ny reguleringsplan markert med rosa stiplet linje.



Figur 4 Opprinnelig reguleringsplan for Kjerrberget sørvest

Kartet viser at opprinnelig plan inneholdt 4 delfelt som var detaljert og 9 delfelt med krav om bebyggelsesplan. Dette var en vanlig praksis for planer utarbeidet etter plan- og bygningsloven 1985. Denne praksisen ble erstattet av områderegulering med krav om detaljreguleringsplan med ny plan og bygningslov fra 2008.

Opprinnelig «områdereguleringsplan» fra 2006 viser at det er store grøntarealer som skal fungere som uteoppholdsareal for de omkringliggende boligfeltene. Innenfor plan 0368 er det regulert ca. 44 500 m² uteoppholdsareal. Plan 0368 inneholder til sammen 549 boliger. Dette gir 81 m² felles uteoppholdsareal pr. bolig. Planområdetets størrelse er 165 daa. Dette gir en boligtetthet på 3,3 boliger pr. daa.

Delfeltene som ligger innenfor området som er avgrenset med rosa stiplet linje i figuren over, inneholdt krav om 277 boliger.

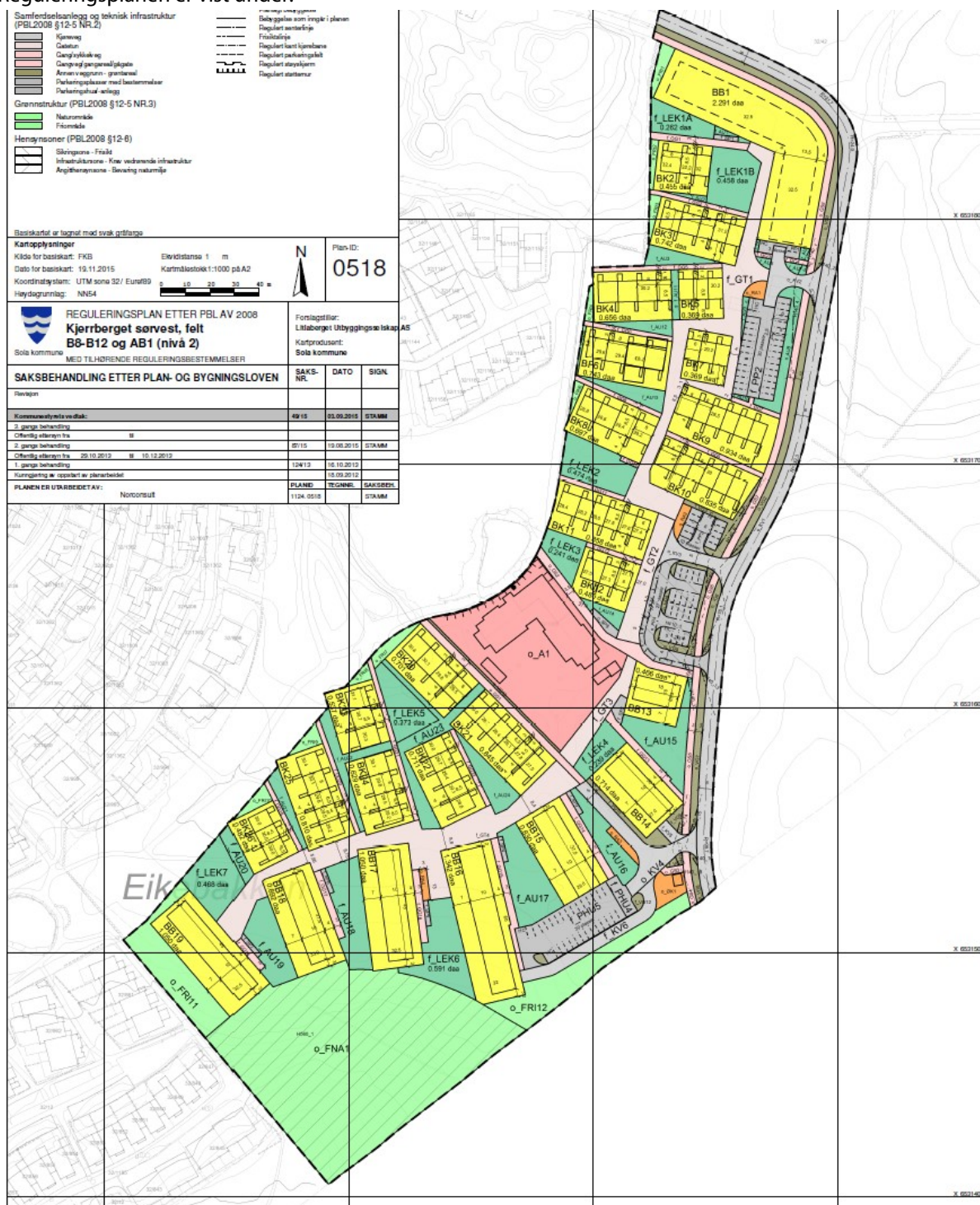
I den sørlige delen er det regulert et bevaringsområde for naturmangfold.

3.4.2 Plan 0518

Planområdet omfattes i dag av detaljreguleringsplan 0518, Kjerrberget sørvest, delfelt BA1, B8-B12. (PlanID 0518). Denne planen erstatter feltene B8-B12 og BA1 fra plan 0368. I reguleringsplanen tillates det 233-266 boliger i planområdet hvorav 77 av boligene er rekkehus. Resten er leiligheter.



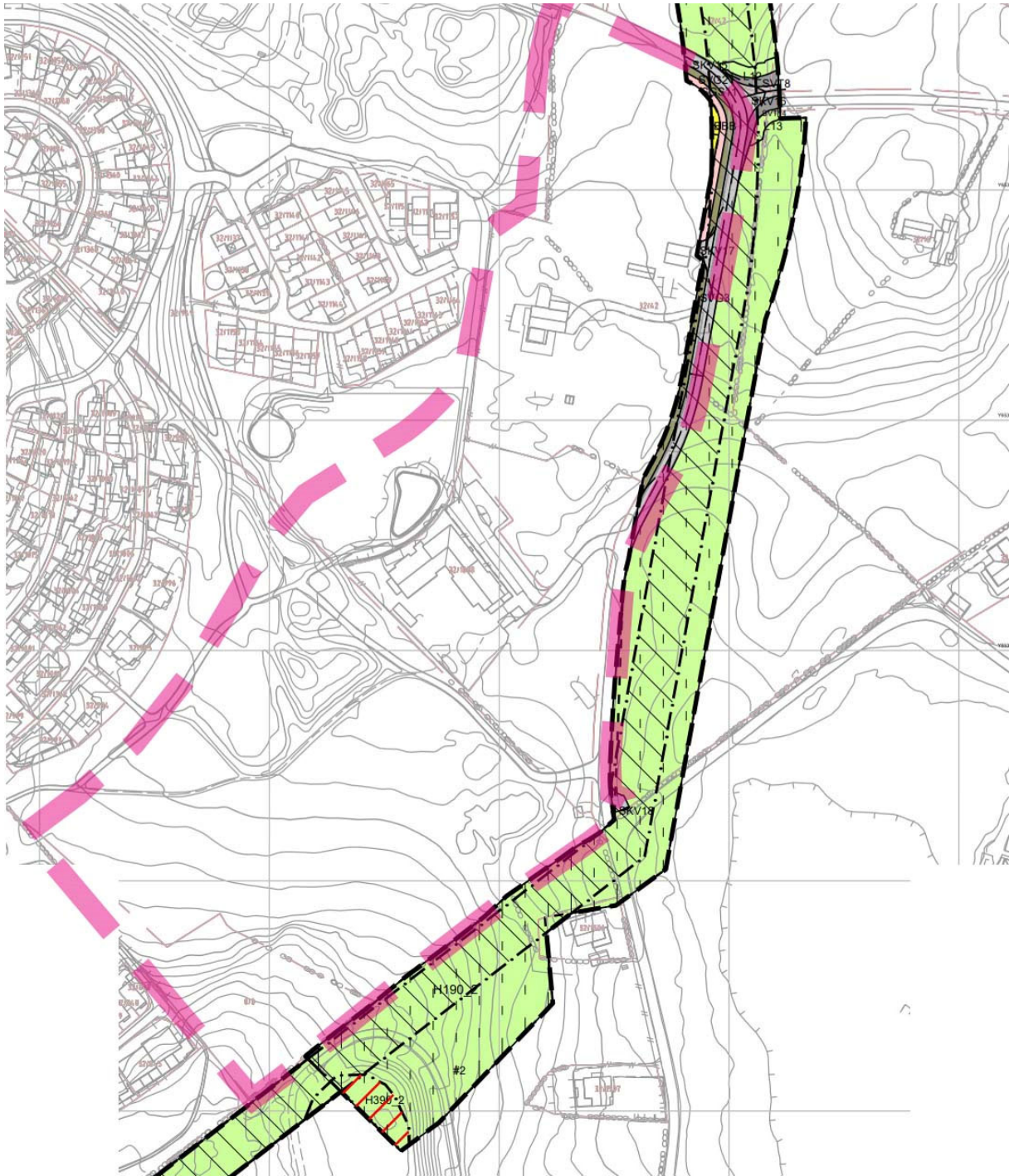
Reguleringsplanen er vist under.



Figur 5 Gjeldende plan (plan 0518)

3.5 Pågående planarbeid

Langs den østlig og sørøstlige delen av planområdet foregår det pågående planarbeid med hovedvannledning for IVAR (plan 1124 0590). Kartet under viser plankartet som er var på offentlig ettersyn i 2019, sammen med ønsket planavgrensning for nytt planforslag.



Figur 6 Høringsversjon av plan

Kartet viser at planavgrensningen stort sett ikke kommer i konflikt med ny trase for hovedvannledning bortsett fra i den nordlige delen av planområdet. I den nordlige delen dekker hensynssonen regulert veg for Skadbergvegen og en liten del av bebyggelsesområde for bolig.

4 BESKRIVELSE AV TILTAKET

Det er ønskelig å videreføre omtrent like mange boliger som ligger regulert i gjeldende reguleringsplan. Det er gjort endringen for å skape en mer gjennomførbar reguleringsplan og med bedre bokvalitet gjennom bedre boliger og bedre uteoppholdsarealer. Gjennom stedsanalyse er det gjort grep i planforslaget som sikrer at de stedlige kvalitetene blir bedre ivarettatt enn i gjeldende reguleringsplan. Ett av hovedgrepene som er gjort er å flytte blokkstrukturen fra det sørlige området til den østlige delen, langs Skadbergvegen. Dette bidrar til blant annet at:

- Blokkbebyggelsen skygger mindre for strukturen internt i planområdet
- Det blir god utsikt fra blokkbebyggelsen som gjør at boligene i blokk blir mer attraktive.
- Blokkbebyggelsen fungerer som støyskjerming for resten av feltet
- Det blir enklere, mer gjennomførbare parkeringsløsninger gjennom mindre oppdelte anlegg

Bildene under viser illustrasjoner av ønsket plangrep:



Figur 7 Oversiktsbilde nordlig del, sett fra sørvest

Bildet over viser et oversiktsbilde av den nordlige delen sett fra sørvest. Bildet småhusbebyggelse med et bilfritt gatetun i midten. Bak rekkehusene er det blokkbebyggelse som skjermer mot Skadbergveien. Bildet viser fjellene ved Gandsfjorden i bakgrunnen. Boligblokkene vil få utsikt ut over fjellene og landbrukslandskapet i øst. Dette er et plangrep som er med på å sikre god boligkvalitet.



Figur 8 Oversiktsbilde av den sørlige delen, sett fra nordvest

Bildet over viser et oversiktsbilde av den sørlige delen sett fra nordvest. Figuren viser rekkehus-struktur med mulighet for parkering for døra. Selv om det er parkering frem til døra så er det sikret et bilfritt gatetun i midten av bebyggelsen. Figuren viser at det er et sikret et nett av både nye og eksisterende gangforbindelser.

4.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

For å sikre gjennomførbarhet og fleksibilitet i planforslaget er det foreslått et intervall av boliger i hvert delfelt. Dette gir mellom 200 og 260 boliger i planforslaget. Omtrent halvparten av boligene (114-136) er i blokk. Resten av boligene er i form av rekkehus, eneboliger og leiligheter i 4-mannsboliger.

For å sikre at krav til uteoppholdsareal og parkering er tilfredsstilt er det lagt maksimumsantallet for boliger til grunn.

Det er tenkt en justering av bebyggelsesstrukturen i planområdet. Den høyeste blokkstrukturen legges lengst øst langs Skadbergveien og vil fungere som en støyskjerm for feltet. Figuren under planlagt bebyggelse.



Figur 9 Illustrasjon av bebyggelsen, nordlig del

Figuren viser kombinasjonen av småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Det er foreslått bebyggelse i hovedsakelig 2 etasjer nærmest friområdet i vest for å gi utsikt for boligene bak. Figuren under viser utsikt fra 3. etasje i rekkehusene i midten av den nordlige delen.





4.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

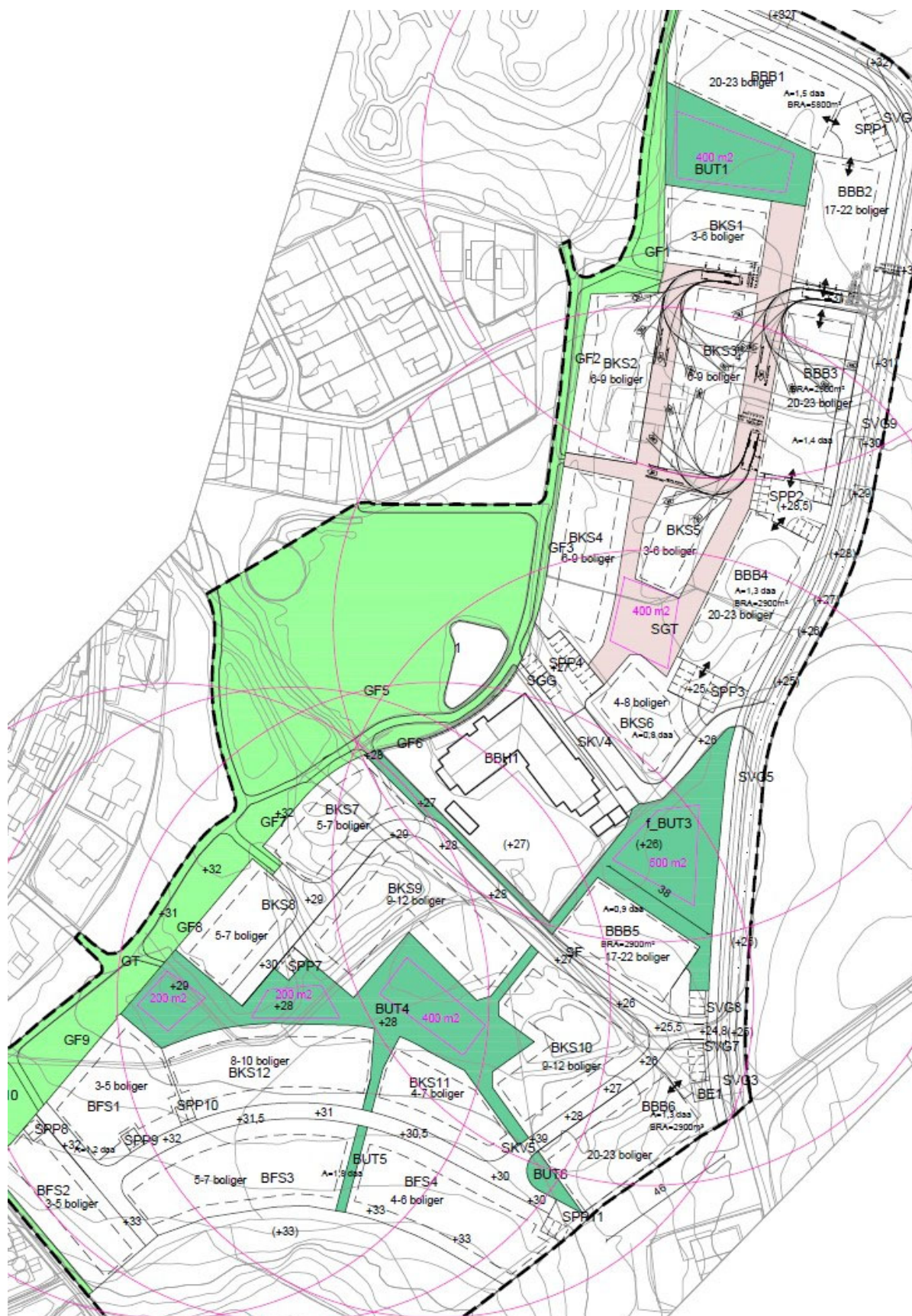
Bebyggelsen består av eneboliger, rekkehus, 4-mannsboliger og blokkbebyggelse. Eneboliger, rekkehus og 4-mannsboligene er i 2-3 etasjer. Blokkbebyggelsen er i 4-6 etasjer.

4.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det er lagt vekt på en utforming som gir mest mulig bilfrie uteoppholdsarealer. I den nordlige delen er det planlagt småhusbebyggelse med bilfrie gatetun. Parkering foregår i parkeringsanlegg under blokkbebyggelsen. Det er planlagt parkeringsanlegg i 2 etasjer hvor den ene etasjen blir på nivå med rekkehusene. Dette betyr at beboerne kan gå trinnfritt fra parkeringsanlegg og inn i boligen. Det er tatt hensyn til at utrykningskjøretøy og flyttetransport kan kjøre i gatetunet dersom det er behov.

I den sørlige delen er det foreslått småhusbebyggelse med parkering frem til døra, men det er lagt vekt på å få til en løsning som gir bilfritt tun på innsiden av bebyggelsen.

Illustrasjonen under viser uteoppholdsarealene som er planlagt.



Figur 10 Forslag til uteoppholdsareal



Figuren viser at det meste av uteoppholdsarealet er skjermet for trafikk. Det er sikret gangforbindelsen mellom eksisterende og nye uteoppholdsareal. Det er også sikret gangforbindelser til nye og eksisterende gangforbindelser som er sikret i kommuneplanen.

I figuren er det vist forslag til plassering av sandlekeplasser i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Disse arealene er vist med rosa streker. Det er vist til sammen 2100 m² areal til sandlekeplass. Dette gir 8 m² sandlekeplass pr. bolig som er i tråd med kommuneplanen. De rosa sirklene viser at alle boligene har en sandlekeplass nærmere enn 100 meter.

«Områdeplanen» legger opp til at kvartalslek kan legges i friområdene. Gjeldende reguleringsplan har også rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av disse kvartalslekeplassene.

De planlagte uteoppholdsarealene sikrer også siktlinjer gjennom planområdet. For eksempel er det sikret siktlinjer fra friområdet i vest og ut til landskapsområdet i øst.

Figuren viser også at det sporingskurver for lastebil i gatetunet. Dette sikrer at utrykningskjøretøy kan komme til mellom bebyggelsen. Gatetunene skal være fri for trafikk i det daglige.

Tabellen under viser oversikten over hvor mye areal som er sikret i planforslaget og hvor mye areal som er sikret pr. bolig. Kravet til uteoppholdsareal i kommuneplanen er 50 m² pr. bolig.

Type	Areal
Uteoppholdsareal	5 800 m ²
Gatetun	2 800 m ²
Friområde	9 000 m ²
Turveg	1 700 m ²
Sum	19 300 m²

Dersom planområdet bygges ut med maksimalt antall boliger (ca. 260 boliger) gir dette omtrent 70 m² uteoppholdsareal pr. bolig.

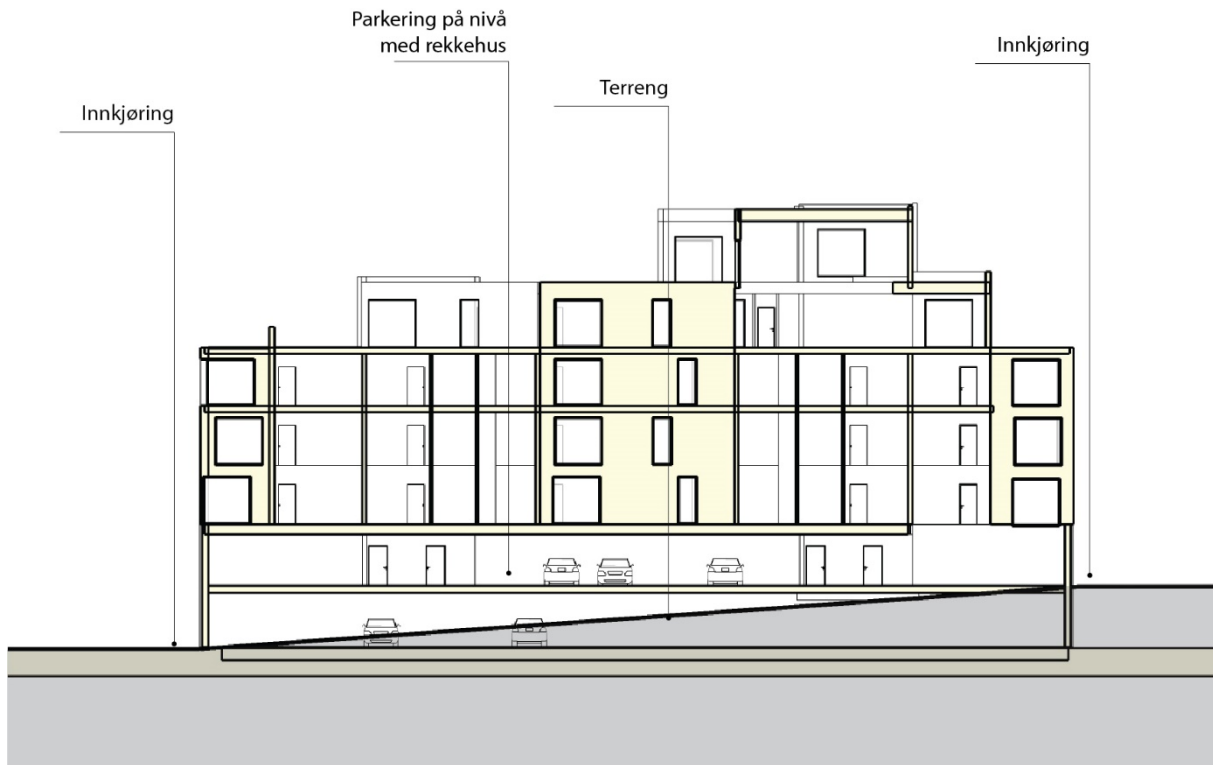
4.4 Parkering

Kommuneplanen har krav om 1,5 parkeringsplasser pr. bolig. Gjeldende reguleringsplan har for blokkbebyggelse 1 pr. bolig + 0,2 gjest pr. bolig og for rekkehus: 1 pr. bolig + 0,5 gjest pr. bolig i rekke. Områdeplanen har parkeringskrav basert på boligstørrelser. Kravet varierer fra 1,2 for små leiligheter og 2,5 for store leiligheter.

I planforslaget er det lagt vekt på løsninger som reduserer overflateparkering samtidig som det ikke krever store og dyre parkeringsanlegg. For rekkehus og eneboliger i den sørlige delen har boligene parkering foran døra. For rekkehusene i den nordlige delen har disse parkering i samme anlegg som boligblokkene. Dette gir en variert boligtypologi i kombinasjon med bilfrie løsninger.

Parkeringskravet i kommuneplanen utløser omtrent 400 parkeringsplasser ved maksimalt antall boliger (260). Rekkehus og eneboliger i den sørlige delen har omtrent 150 parkeringsplasser foran døra. Det vil være omtrent 200 parkeringsplasser i boligblokkene. I plankartet er det lagt inn omtrent 50 plasser utendørs. Det forutsettes sambruk for parkering for bolig og barnehage.

Figuren under viser snitt av en prinsippskisse av parkeringsløsningen.

**Figur 11 Prinsipp av parkeringsløsning**

Figuren viser at det er planlagt to parkeringsetasjer under blokkbebyggelsen. Denne løsningen er planlagt for felt BB3 og BB4. De andre blokkene er planlagt med én etasje med parkering. Siden BB3 og BB4 ligger i fallende terreng er det planlagt to innkjøringer til parkeringsanlegget. Dette gjør at ramper unngås. Den øverste etasjen med parkering ligger på nivå med rekkehusene i den nordlige delen. Dette gjør at det blir trinnfri adkomst fra rekkehusene og inn til felles parkeringsanlegg. Dette gjør også at den nordlige delen blir tilnærmet bilfritt.

I det videre planarbeidet er det ønskelig å sikre bestemmelser som gjør at parkeringsanleggene blir «myknet opp». Dette kan gjøres med ulike materialer i fasaden, inngangspartier, beplantning, sykkelparkering, felleslokaler og lignende.



5 FORHOLDET TIL OVERORDNA PLANER

Planforslaget inneholder 200-260 boliger. Gjeldende plan inneholder 237-266 boliger. Områdeplanen inneholdt 277 boliger.

Planforslaget inneholder 70 m2 uteoppholdsareal pr. bolig. Kommuneplanen har krav om 50 m2 pr. bolig. Planforslaget tilfredsstiller krav til lekeplasser.

Planforslaget vurderes til hovedsakelig til å være i tråd med overordna planer. Forslagstiller vurderer at planområdet tilfredsstiller målene i Regionalplanen som er satt for slike områder.

6 VIRKNINGER AV TILTAKET

6.1 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet er allerede regulert til boligbebyggelse med inntil 270 boliger. Det vurderes derfor at planforslaget har få virkninger for omgivelser rundt.

Bildene under viser sol-skygge diagrammer av planforslaget.



Figur 12 Sol-skygge 21 mars 1500



Figur 13 21 juni kl 1800



Bildene viser at planforslaget har lite virkninger på omkringliggende bebyggelse når det gjelder sol-skygge. Bildene viser også at det gode solforhold internt i feltet.

7 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. Analysen følger og baseres på veileder og mal fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-analysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen.

Det er allerede gjort en ROS-analyse i utarbeidelsen av gjeldende plan. Det er ikke avdekket noen potensielle farer i denne ROS-analysen.

8 KONSEKVENsutREDNING

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) §§ 6 og 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes.

Tiltaket er i tråd med kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan og vurderes til å ikke ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Tiltaket er ikke listet opp i vedlegg I eller II i forskrift for konsekvensutredninger og vurderes derfor til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

9 PLANPROSESS OG SAMARBEID

9.1 Varsling av planoppstart

Følgende varslingsliste foreslås:

- Kommunen
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Fylkesmannen
- Fylkeskommunen
- Andre fagmyndigheter (i henhold til kommunens varslingslister)
- Andre lag og organisasjoner (i henhold til kommunens varslingslister)

9.2 Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av planarbeid sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Varsel om planoppstart blir også annonsert i lokalavis og kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig. Oppstartsvarelet kunngjøres også på hjemmesiden til plankonsulent. Det vil være mulighet å uttale seg i forbindelse med oppstartsvarelet og når planforslaget sendes på høring.

Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere og naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.

10 VEDLEGG

1. Utkast til plankart
2. Skisser/illustrasjonshefte