



Arkivsak-dok. 16/01328-21  
Saksbehandler Åslaug Nyhamn

Saksgang	Møtedato
Hovedutvalg for plan, miljø og utvikling	25.09.2019

## **PLAN 2017006 DETALJREGULERING FOR SELJEBAKKEN. INNSTILLING TIL 1. GANGSBEHANDLING**

### **Forslag til vedtak/innstilling:**

Hovedutvalg for plan, miljø og utvikling vedtar å legge ut forslag til plan 2017006 Detaljregulering for Seljebakken med plankart, bestemmelser og tilhørende plandokumenter, sist datert 20.06.2019 på offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes i tråd med plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

### **Vedlegg:**

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
- 4-5. Snitt
6. Sol- og skyggestudie
7. Illustrasjoner
8. ROS-sjekkliste
9. Kopi av innkomne merknader

## Saksframstilling:

Rådmannen legger fram forslag til detaljregulering for gnr. 17/59, 87 og 130 m.fl. i Seljebakken, Vikevåg til 1. gangs behandling. Planen er utarbeidet av Prosjekttil Areal AS på vegne av Vikevåg Panorama AS.

Planområdet er om lag 3,4 daa stort og ligger i Vikevåg sentrum, like nord for kaien og butikken. Eiendommene innenfor området er delvis utbygd og inngår i ulike typer eierforhold.

- Bnr. 59 er et sameie, utbygd med kombinert kontor- og boligbebyggelse.
- Bnr. 87 eies av Vikevåg Panorama AS og er bebygd med tidligere bolig, nå registrert som barnehage, ikke i bruk.
- Bnr. 130 eies av Coop økonom og Rennesøy kommune i fellesskap. Eiendommen brukes til parkering.

I tillegg berører planen fortau og grøntareal på tilgrensende eiendommer.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av konsentrert boligbebyggelse med tilhørende adkomst, utearealer og parkeringsplasser innenfor gnr. 17/87 og utbedring av offentlig parkeringsplass på gnr. 17/130. Eksisterende bygning på gnr. 17/59 skal videreføres som i dag.

Kommunen har vurdert planarbeidet til ikke å innebære krav om konsekvensutredning.

## Saksbehandling

Spørsmålet om omdisponering fra kombinert formål bolig/butikk/kontor til rent boligformål ble behandlet som prinsippforespørsel i planutvalget i møte 29.11.2016. Planutvalget gjorde følgende vedtak:

*1. Planutvalget er positive til at det startes reguleringsarbeid med hensikt å endre arealformål fra kombinert formål næring/bolig til rent boligformål for gnr/bnr 17/87, 17/130 og 17/133.*

*2. Retningslinjene i regionalplan for Jæren om uteareal/lekeplasser skal legges til grunn for reguleringsarbeidet. Krav til nærlekeplass og minstekrav til felles uteareal samt parkering må løses på egen eiendom. Dersom lekeareal skal dekkes utenfor planområdet må dette sikres innenfor en realistisk tidsramme.*

*3. Planutvalget ser det som ønskelig at areal i underetasje på nye bygg og kommunal grunn blir regulert til parkering.*

*4. Ved fjerning av steinmasse må det vurderes om massen kan brukes til utfylling i Vikevåg sentrum i henhold til sentrumsplanen.*

På bakgrunn av prinsipputtalelsen ble det holdt oppstartsmøte for planarbeidet 08.05.2017. Planarbeidet ble varslet i Stavanger aftenblad og på Rennesøy kommune sine hjemmesider 18.05.2017. Frist for innspill var satt til 14.06.2017.

Ved fristens utløp var det kommet inn 6 innspill til planarbeidet. Sammendrag av innspillene sammen med søkers og rådmannens kommentarer kan leses i tabellen under. Innspillene i sin helhet er vedlagt saken.

Planforslaget som er utarbeidet er redusert noe i forhold til det varsle planområdet.

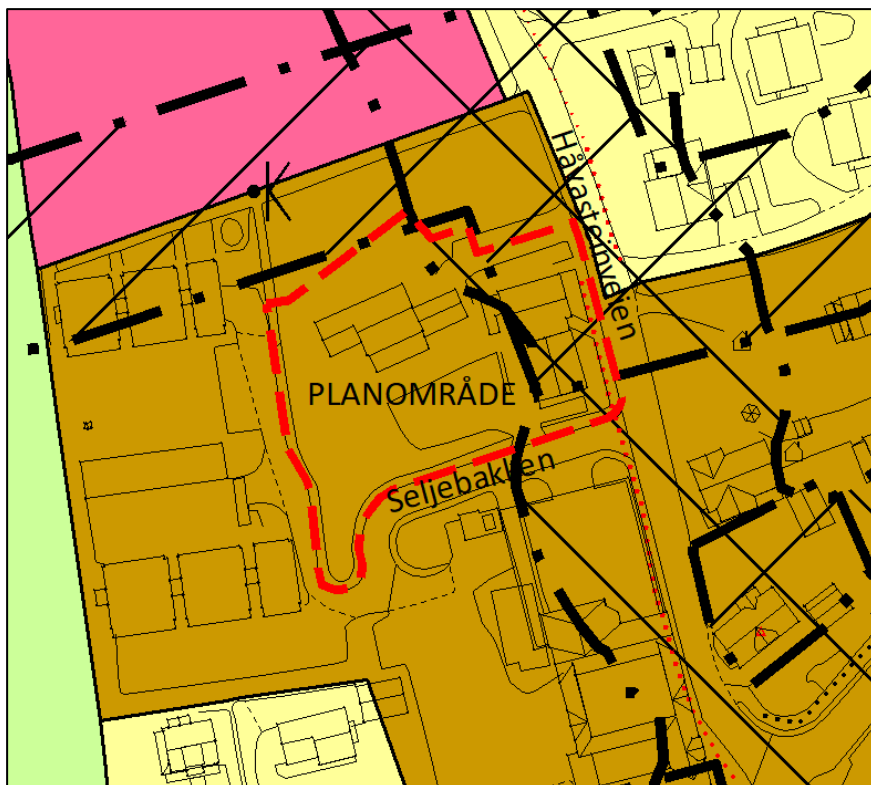
Offentlige uttalelser	Kommentar
<p><b><u>Fylkesmannen i Rogaland</u></b>, 06.06.17</p> <p>Fylkesmannen forutsetter at varslet reguleringsplan utarbeides i samsvar med arealformål i gjeldende kommuneplan. Det er viktig at det legges til rette for landskapstilpasning og estetisk gode planløsninger. Planen må vurderes i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12. Det må sikres tilstrekkelig med lekeareal og grøntområder, og planen må følge rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.</p>	<p><b><u>Forslagstiller</u></b></p> <p>Minstekravet til nærlek er sikret innenfor areal avsatt til uteoppholdsareal. Området har gode solforhold. Områdelekeplass skal opparbeides på torget i Vikevåg sentrum.</p> <p><b><u>Rådmannen</u></b></p> <p>Planen legger opp til utbygging av boliger innenfor området i tråd med arealformål i gjeldende kommuneplan og tidligere prinsipputtalelse. Planområdet er bebygd og det er ikke registrert trua arter innenfor området. Det vises til gjennomgang av planen for nærmere vurdering.</p>
<p><b><u>Lyse Elnett AS</u></b>, 15.05.17</p> <p>For å kunne forsyne området med strøm, kan det være nødvendig å etablere ny nettstasjon innenfor planområdet. Det må avsettes et areal på 5x5m til evt. ny nettstasjon etter nærmere spesifikasjoner, sentralt plassert i området. Plassering må avklares med Lyse. Forsyningsnett må være satt i drift før ny bebyggelse kan tas i bruk. Dersom planen forutsetter flytting av eksisterende nettanlegg, må ny trasé reguleres i planen.</p>	<p><b><u>Forslagsstiller</u></b></p> <p>Første punkt (plassering av evt. ny nettstasjon) er sikret i bestemmelsene.</p> <p>Andre punkt (forsyningsnett må være satt i drift før ny bebyggelse kan tas i bruk) er sikret i PBL, og er derfor ikke innarbeidet i planen.</p> <p><b><u>Rådmannen</u></b></p> <p>Eventuell ny nettstasjon kan etableres innenfor areal avsatt til parkering eller i underetasje i nytt bygg, BBB1. Eksisterende ledninger langs Seljebakken er vist med hensynssone-infrastruktur. Tilhørende bestemmelser sikrer at eventuelle endringer på ledningsnettet, skal gjøres etter nærmere avklaring med ledningseier.</p>
<p><b><u>Rogaland fylkeskommune, Kulturavd.</u></b> 13.06.17</p> <p>Innenfor området er det fra tidligere kjent et kulturminne, Håvardsteinen. Steinen er tidligere sprengt bort. Kulturminnet er beskrevet som etter-reformatorisk, men har hatt uavklart status i Askeladden. Status er nå endret til «ikke fredet». Ut fra kulturavdelingens arkiv og tilgjengelige flyfoto ansees området å ha lavt potensiale for funn av ukjente automatisk freda kulturminner. Fylkesrådmannen har ingen merknader til planen vedrørende forholdet til automatisk freda kulturminner, men gjør oppmerksom på at dersom planen skulle bli utvidet ut over det området som nå er varslet, må fylkesrådmannen også få mulighet til å vurdere eventuelle utvidelser. Eventuelle funn ved gjennomføring av planen må straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet.</p>	<p><b><u>Forslagsstillers kommentar</u></b></p> <p>Området hvor Håvardsteinen tidligere lå er tatt ut av planområdet. Det er sikret i bestemmelsene at evt. funn ved utbygging skal varsles RFK.</p> <p><b><u>Rådmannen</u></b></p> <p>Ingen ytterligere kommentar</p>
<p><b><u>Rogaland fylkeskommune, Regionalplan</u></b>, 13.06.17</p> <p>Fylkesrådmannen forutsetter at planen utarbeides i samsvar med arealbruken i gjeldende kommuneplan,</p>	<p><b><u>Forslagsstiller</u></b></p> <p>Boligettheten innenfor planområdet er ca. 6,5 boliger pr. daa. Ifølge regionalplan for Jæren skal områder innenfor 500 m fra sentral holdeplass i</p>

<p>og viser til føringene i regionalplan Jæren. Rogaland fylkeskommune har nylig utarbeidet en bomiljøveileder som skal være et hjelpemiddel for å sikre nødvendig kvalitet i boligprosjekter. Fylkeskommunen oppfordrer til at anbefalingene i denne legges til grunn for det videre planarbeidet.</p>	<p>øvrige kommunesentra bebygges med 4-10 boliger/daa. Det stilles derfor strengere krav til kvalitet. Tiltaket skal tilpasses terrengform og omkringliggende bebyggelse.</p> <p><b><u>Rådmannen</u></b> Planen legger opp til utbygging av boliger innenfor området i tråd med arealformål i gjeldende kommuneplan og tidligere prinsipputtalelse. Det stilles krav om estetikk, landskapstilpasning, universell utforming og etablering av tilstrekkelige areal for lek og uteopphold.</p>
<p><b><u>Statens vegvesen</u></b>, 14.06.17 Statens vegvesen uttaler seg på vegne av Rogaland fylkeskommune, som vegeier av fv. 582.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle tiltak i tilknytning til fylkesveien skal utformes i tråd med gjeldende håndbøker.</li> <li>• Byggegrenser i gjeldende plan skal videreføres og målsettes i kartet.</li> <li>• Avkjørsel til området må legges til Seljebakken og eksisterende avkjørsel til fv. 582 stenges.</li> <li>• Løsning for gående og syklende må inngå i planen.</li> <li>• Reguleringsbestemmelsene må sikre at alle tiltak som berører fv. 582 skal oversendes Statens vegvesen for gjennomsyn.</li> </ul>	<p><b><u>Forslagsstiller</u></b> Byggegrenser i gjeldende plan er videreført og avkjørsel er lagt til Seljebakken. Regulert avkjørsel til fv. 582 er tatt ut av planen. Gs-veg er vist rundt planområdet. Bestemmelsene stiller krav om at tiltak som berører fylkesvegen skal oversendes SVV for gjennomsyn.</p> <p><b><u>Rådmannen</u></b> Planområdet er redusert i størrelse og regulert avkjørsel til fylkesveien ligger nå utenfor planområdet. Adkomst regulert i tidligere plan for området er beholdt og vil sikre nødvendig tilkomst til byggeområde nord for foreliggende planområde.</p>
<p><b><u>Private merknader</u></b></p>	<p><b><u>Kommentar</u></b></p>
<p><b><u>Steinar Bottenvik, Coop</u></b>, 19.05.17 Coop eier gnr. 17 bnr. 14. Eiendommen berøres av planen og de ønsker et møte for mer informasjon om reguleringen.</p>	<p><b><u>Forslagsstiller</u></b> Kommunen ivaretar Coops interesser ved aktuell eiendom. Parkeringsplassene på eiendommen inkluderes i planområdet, og vil bli ryddet opp i og eiendomsgrensene justeres i henhold til avtale mellom grunneiere av berørte eiendommer.</p> <p><b><u>Rådmannen</u></b> Coop er deleier i arealet vist til parkering i planen. Det er påpekt underveis i planprosessen at tiltak som berører eiendommen må avklares med aktuelle grunneiere. Planen kan behandles uten at det er inngått avtaler, men i den grad utbyggingen er avhengig av tiltak eller arealer utenfor egen eiendom, kan ikke planen gjennomføres uten at avtale foreligger.</p>

## Planstatus og rammebetingelser

### Gjeldende kommuneplan

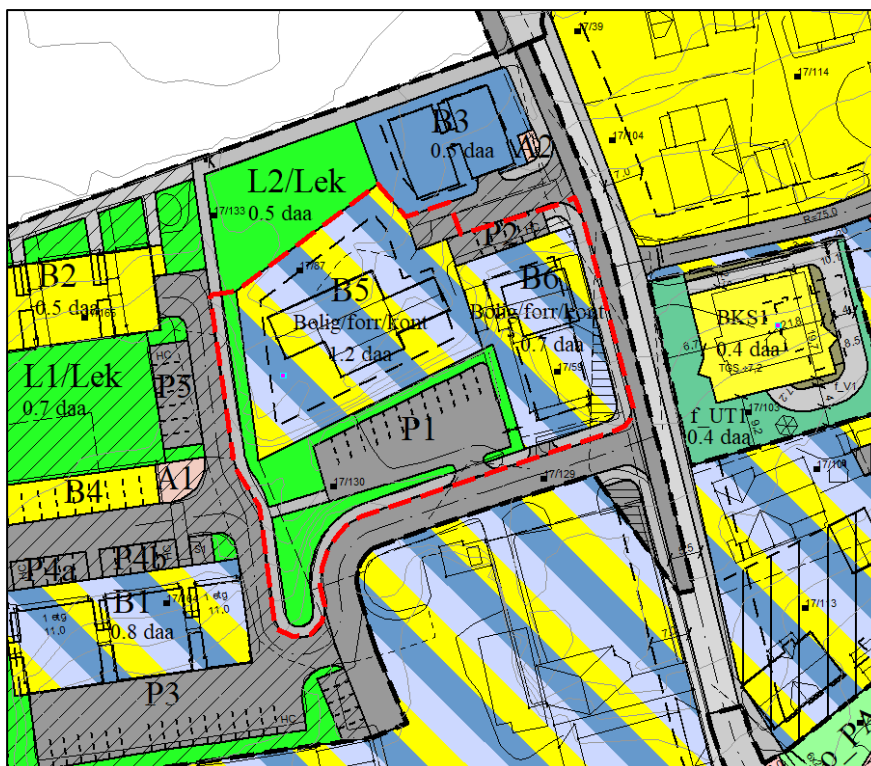
Planområdet er vist til sentrumsområde i gjeldende kommuneplan. Det er stilt krav om at tettheten i nye boligområder i Vikevåg skal være minst 4 boliger pr. daa.



Figur 1: Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Planområdet er vist med rødt omriss.

### Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet inngår i gjeldende bebyggelsesplan for felt N2, Vikevåg, vedtatt i 2005. I bebyggelsesplanen er planområdet avsatt til byggeområde for kombinert bolig/butikk/kontor, parkering, fortau og friområder, med bestemmelser om at minst 30% av bruksarealet skal benyttes til forretning/kontor.



Figur 2: Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner. Planområdet er vist med rødt omriss.

## Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger sentrumsnært til i Vikevåg, med adkomst fra Håvasteinveien og Seljebakken. Området er delvis utbygd i tråd med gjeldende planer, og ligger innenfor et større område med både konsentrert og frittliggende bolig- og næringsbebyggelse. Terrenget faller med omtrent 9 m fra nord mot sør innenfor planområdet.

## Beskrivelse av planforslaget

Planen legger til rette for etablering av ny boligbebyggelse på gnr. 17/87, med inntil 15 leiligheter i 3 etasjer, og tilhørende parkeringsanlegg i underetasjen. Eksisterende kontor- og leilighetsbygg på gnr. 17/59 videreføres som i dag. Det skal etableres felles leke- og uteoppholdsarealer og anlegg for renovasjon i forbindelse med utbygging av området. Ny og eksisterende bebyggelse skal ha samlet adkomst fra Seljebakken. Bebyggelsen vil inngå i ei rekke med konsentrert bolig-, forretnings- og kontorbebyggelse på begge sider av Håvasteinvegen. Tillatt høyde for ny bebyggelse er satt til kote +21,4.

Planforslaget legger til rette for utvidelse og ny organisering av eksisterende parkeringsplass.

Området har mulighet for tilkobling til nødvendig teknisk infrastruktur via eksisterende ledninger i Håvasteinveien eller Seljebakken.

Det vises til planbeskrivelse og tilhørende snitt og illustrasjoner for nærmere detaljer.

## Virkninger av planforslaget

### Sentrumsutvikling

Planen legger opp til fortetting av sentrumsarealene i Vikevåg, og etablering av et betydelig antall nye boliger. Planen bygger opp under mål i gjeldende kommuneplan, hvor fortetting i Vikevåg har høy prioritet. Men med økende tetthet er det viktig å påse at kvaliteten for de bygde omgivelsene og tilhørende uteområder ivaretas. Bestemmelsene stiller derfor krav om estetisk god utforming av nye tiltak og tilpasning til topografi og eksisterende bebyggelse.

Ny bebyggelse innenfor området tillates i tilnærmet samme høyde som i dag, og i høyde med eksisterende nabobebyggelse. Fra oppsiden/nord vil bebyggelsen framstå som et bygg i to etasjer, mens det fra nedsiden/sør, på grunn av terrengforholdene på stedet, vil framstå med nesten 4 etasjer, hvor nederste etasje er en delvis nedsenket parkeringskjeller.

Det er videre sagt i planbestemmelsene at det skal legges opp til boliger med ulike størrelser. Det bør legges til rette for at boligene kan være tilgjengelige for ulike kjøpergrupper, og på den måten bidra til variasjon i befolkningen.

### Naturmangfold

Området er sjekket ut i tråd med reglene i naturmangfoldloven. Det er ikke funnet forekomst av trua arter eller viktige økosystemfunksjoner innenfor området.

### Barn og unge

Deler av planområdet er opparbeidet med inngjerdet lekeplass i dag. I forbindelse med registrering av barnetrakk høsten 2017 ble det ikke gjort registreringer som tilsier at lekeplassen brukes aktivt i dag.

Planen er utarbeidet i tråd med gjeldende krav til areal for lek og uteopphold, og vil etter gjennomføring ha gode uteområder med sol til ulike tider av døgnet og opparbeidet nærlekeplass. Det er stilt rekkefølgekrav om at områdelekeplass på torget i Vikevåg sentrum eller tilsvarende skal være etablert eller sikret etablert før ny bebyggelse innenfor området kan tas i bruk.

### Universell utforming og fysisk helse i befolkningen

Området er sentrumsnært med kort vei til dagligvarehandel og offentlig tjenestetilbud. Området har god tilgang til turområder og offentlige friområder i dag, og i kommuneplanen er det vist hensynssone grønnstruktur like nord for planområdet, som skal sikre trasé for tilgang til viktige turområder ved videre utvikling i Vikevåg sentrum. Det er stilt krav i bestemmelsene om at det skal tas hensyn til prinsippene om universell utforming ved valg av løsninger for utforming av bebyggelse og utearealer.

### Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse for tiltakene i planen. Det er ikke registrert forhold som krever særskilte avbøtende tiltak.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget legger ikke opp til utbygging som vil innebære kostnader for kommunen. Kommunen har god kapasitet innenfor skole og barnehage. Det må vurderes om overskuddsmasser fra utbyggingen kan brukes til planlagt utfylling i sjø i sentrum.

## **Rådmannens vurdering og konklusjon**

Det foreliggende forslaget til detaljregulering er i tråd med arealformål i gjeldende kommuneplan og føringene som ble gitt i prinsipputtalelsen, og utarbeidet er i henhold til de regler som gjelder for utarbeidelse av arealplaner. Rådmannen kan ikke se at det til nå i saksbehandlingen er avdekket forhold som skulle tilsi at planen ikke bør godkjennes og legges ut til offentlig ettersyn.

På bakgrunn av det som er sagt over, anbefaler rådmannen at planutvalget ved 1. gangs behandling vedtar at det foreliggende forslaget til detaljregulering sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.