

# PLANINITIATIV



## Heiamyrå, felt B5

Gnr./bnr. 14/200 m.fl., Stavanger kommune

Datert 12.02.2024



## INNHALDSFORTEGNELSE

<b>ANSVARLIGE FOR DETALJREGULERINGEN</b>	<b>3</b>
<b>1 FORMÅLET MED PLANEN</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET</b>	<b>3</b>
2.1 PLANOMRÅDETS LOKALISERING OG AVGRENSNING	3
2.2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	4
<b>3 PLANSITUASJON OG FØRINGER</b>	<b>5</b>
3.1 KOMMUNEPLAN FOR STAVANGER 2023-2040	5
3.2 GJELDENE OMRÅDEREGULERING - OMRÅDEPLAN FOR FORUS ØST	6
3.3 PÅGÅENDE REGULERINGSPLANER	10
<b>4 KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET</b>	<b>10</b>
4.1 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET	10
4.2 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK	10
4.3 UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER	11
<b>5 VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE</b>	<b>12</b>
5.1 BIOLOGISK MANGFOLD	12
5.2 LANDSKAP	12
5.3 FRILUFTSLIV	12
5.4 ATKOMST TIL OMRÅDET	12
5.5 KULTURMINNER	12
5.6 TILGJENGELIGHET FOR ALLE	12
5.7 BARN OG UNGES OPPVEKSTSVILKÅR	12
<b>6 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET</b>	<b>13</b>
<b>7 KONSEKVENSTREDNING</b>	<b>13</b>
<b>8 PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING</b>	<b>13</b>
8.1 BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART	13
8.2 MEDVIRKNING, INFORMASJON OG PLANPROSESS	13

## Ansvarlige for detaljreguleringen

Forslagsstiller – Asp Eiendom AS (Kim F. Henriksen, [kim@aspeiendom.no](mailto:kim@aspeiendom.no), mob. 92 40 33 86)

Plankonsulent – MaPlan (Martin Lillesand, e-post: [martin@maplan.no](mailto:martin@maplan.no), mob. 90 18 52 66)

Arkitekt – Link Arkitektur

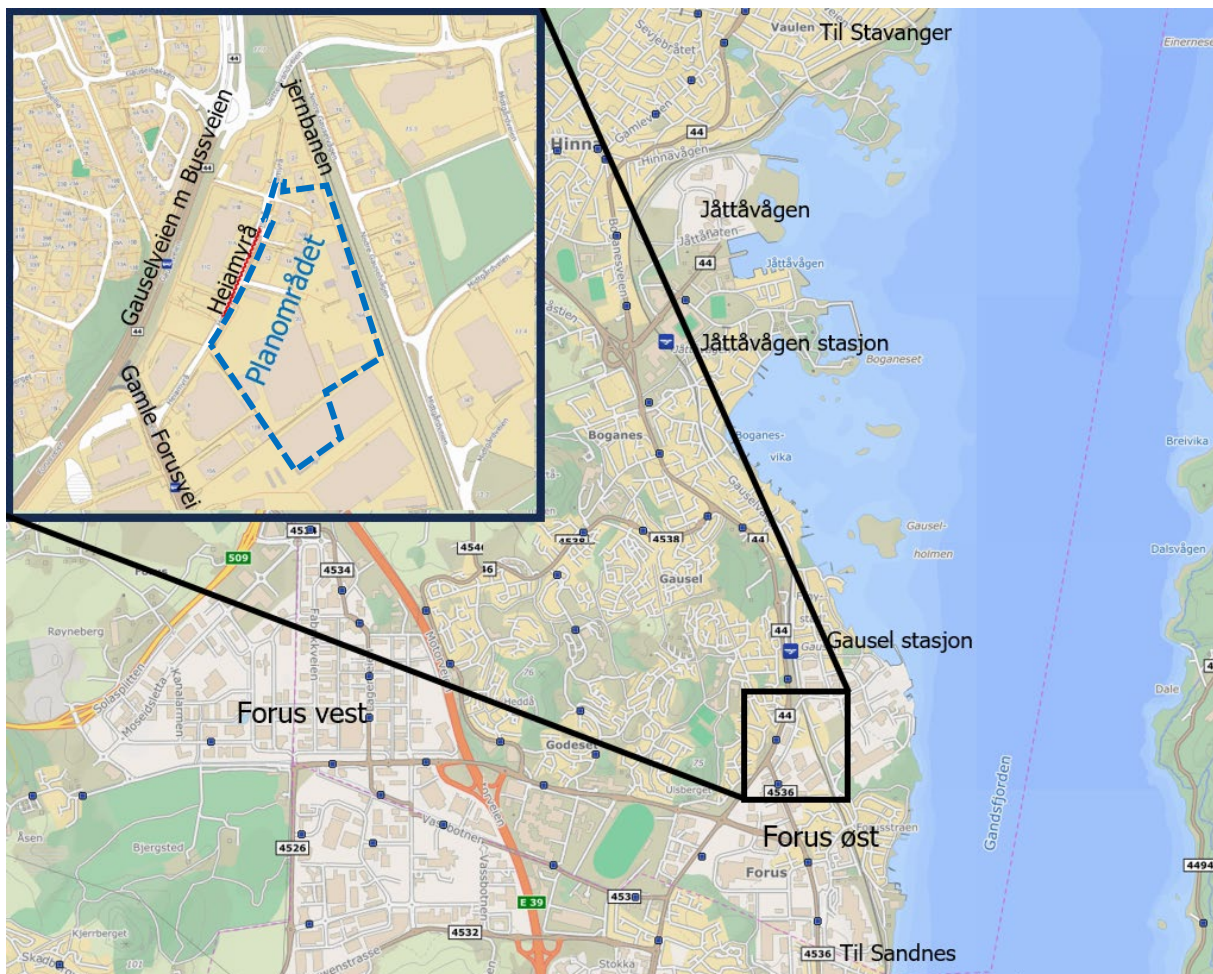
## 1 Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for omsorgsboliger og ny boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal og nødvendig infrastruktur i tråd med områdeplan for Forus øst.

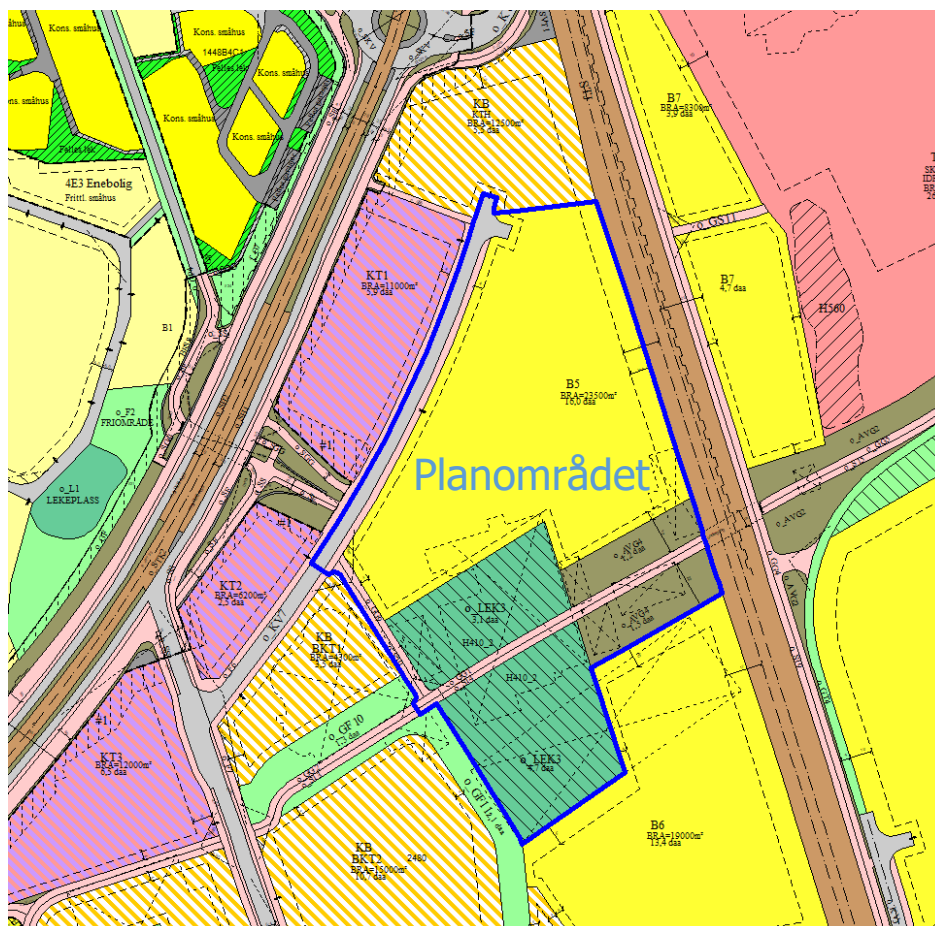
## 2 Planområdet og virkninger utenfor planområdet

### 2.1 Planområdets lokalisering og avgrensning

Planområdet befinner seg i østre del av Forus, omtrent 400 meter sør for Gausel stasjon. Området ligger mellom jernbanen og bussveien. Planområdet ligger i byutviklingsaksen til Stavanger, og har gangavstand til både jernbanestasjon og holdeplass for bussveien. Forslag til planavgrensning følger avgrensningen av felt B5 i områdeplan for Forus øst, jf. kapittel 3.2, men tar også med seg o\_LEK3 og g/s-forbindelsen sør for B5 for å sikre overganger og ivaretagelse av overvannshåndtering og flomveier iht. overordnet landskapsplan og VA-plan.



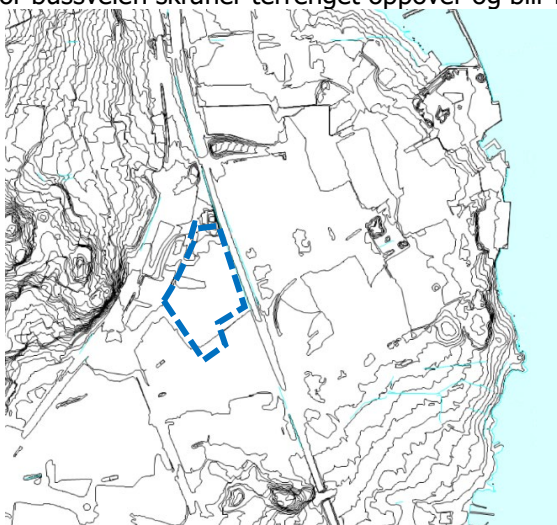
Figur 1 - Planområdets plassering på Forus



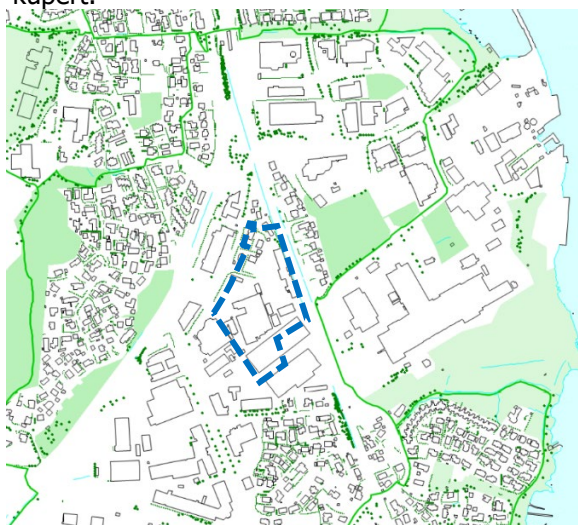
Figur 2 - Forslag til planavgrensning vist over gjeldende områdeplan. Forslag til plangrense er vist med blå stiptet linje og eiendomsgrenser er vist med rød stiptet linje

## 2.2 Beskrivelse av planområdet

Terrenget i planområdet er forholdsvis flatt og ligger stort sett på kote +13 m.o.h. Nord i planområdet stiger terrenget opp til kote +20. Fra enkelte partier er det i dag siktlinje mot Dalsnuten på motsatt side av Gandsfjorden og mot Ulsberget i sørvest. Området rundt har også lite terrengforskjeller. Vest for bussveien skråner terrenget oppover og blir mer kupert.



Figur 3 - Høydekurver i planområdet og omkringliggende arealer



Figur 4 - Grønnstruktur i omkringliggende arealer

Planområdet er del av et større transformasjonsområde på Forus øst. Eksisterende bebyggelse består i stor grad av lavere næringsbebyggelse, men det er også noe boligbebyggelse i form av eneboliger.



Figur 5 - Bilde som viser næringsvirksomhet og store asfalterte flater, sett fra nordvest



Figur 6 - Bilde som eksisterende bolig i planområdet, sett fra sørvest



Figur 7 - Bilde som viser ny undergang under nylig bygd bussvei rett vest for planområdet. Ulsberget i bakgrunnen. Bilde er tatt mot øst



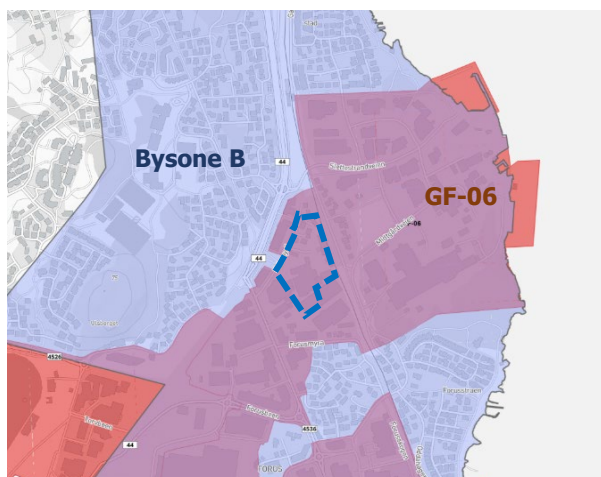
Figur 8 - Bilde av intern veg som skiller bolig- og næringsområdet. Dalsnuten i bakgrunnen, sett fra vest

Planområdet består også av relativt store areal asfalterte arealer som er i bruk som overflateparkering og utendørs lagringsplass for industrivirksomhet. Det finnes lite grønne elementer, med unntak av noe vegetasjon langs vegnettet og i private hager til eneboligbebyggelsen.

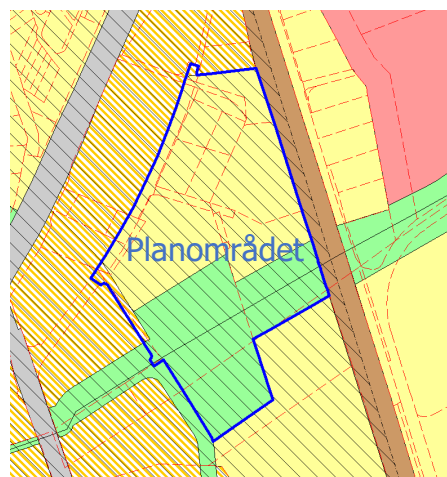
### 3 Plansituasjon og føringer

#### 3.1 Kommuneplan for Stavanger 2023-2040

I gjeldende kommuneplan for Stavanger kommune 2023-2040 ligger planområdet innenfor bysone B (bybåndet) og gjennomføringsområde GF-06. Fortetting i gjennomføringsområdene i bysone A og B skal ha høyest prioritet, og retningslinje for boligbebyggelse angir 60-150 %-BRA.

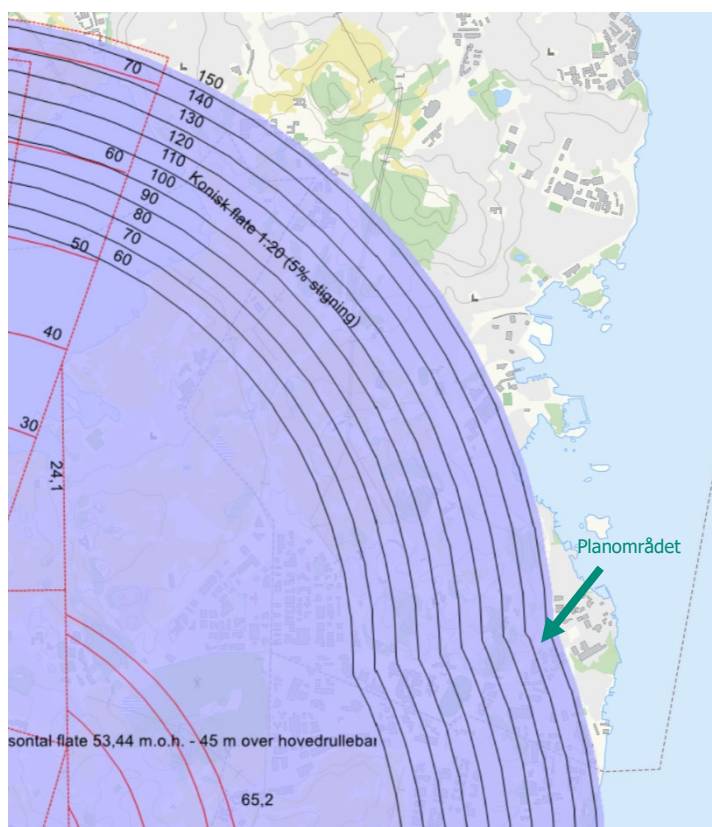


Figur 9 - Utsnitt av planområdets plassering i kommuneplanens temakart gjennomføringsområde (rødt/lilla) og bysone B (blått)



Figur 10 - Utsnitt som viser planavgrensningen vist over gjeldende kommuneplan

Hoveddelen av planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål. Over planområdet er det vist sikringszone H190\_1 som angir høyde- og byggerestriksjoner for Stavanger lufthavn. Planområdet ligger i den ytterste sonen, der kote for maksimal byggehøyde i rullebanens inn-, utflygnings- og sikringsflater er 140 m.o.h.

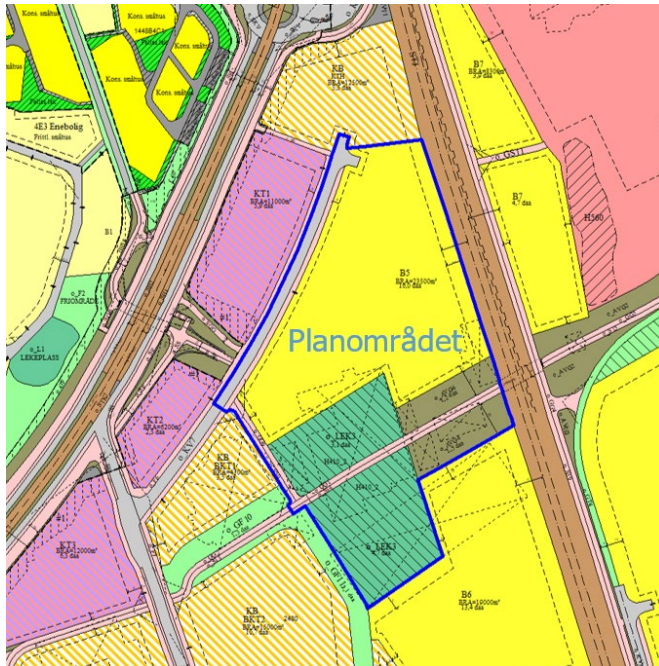


Figur 11 - Kartutsnitt som viser planområdet innenfor Avinor sin restriksjonssone rundt flyplassen

## 3.2 Gjeldende områderegulering - Områdeplan for Forus øst

### 3.2.1 Plandokumenter

Planområdet er regulert i områdeplan for Forus øst (plan 2480), vedtatt i 2022. Arealet utgjør hele felt B5 i områdeplanen og er regulert til boligbebyggelse. Innenfor feltet åpnes det for inntil 23 500 m<sup>2</sup> BRA bolig. Det er i områdeplanen vist byggegrenser mot jernbanen, vegen Heiamyrå og regulert grøntareal i sør. Planområdet utgjør også deler av lekeareal o\_LEK3 og øvrig infrastruktur.



Figur 12 - Utsnitt som viser planavgrensningen i gjeldende områdeplan

Det er knyttet særskilte rekkefølgekrav til feltet som går på opparbeiding eller sikret opparbeiding av grøntareal og infrastruktur (tiltak 1, 17, 22, 25 og 27). I tillegg sier bestemmelsene § 9.2 at det ved detaljregulering av B5 må legges inn en gangforbindelse mellom undergang under fv. 44 og undergang under jernbanen (snarveg).

Utarbeidelse av detaljreguleringen må bygge videre på følgende underlagsdokumenter fra områdeplanen:

- Overordnet plan for vann, avløp og overvann
- Skybruddsplanen for Stavanger
- Overordnet landskapsplan
- Områdeplanens mobilitetsplan

Områdeplanen har bestemmelser om at det i forbindelse med detaljregulering skal vises i plandokumentene

- Plan for trinnvis utbygging
- Vurdering av om eksisterende virksomheter kan være i konflikt med boligformål. Beskrivelse av avbøtende tiltak/avvikling av eksisterende virksomheter

Underlagsrapporter/rapporter som må utarbeides i forbindelse med detaljreguleringen:

- ROS-analyse
- Luftkvalitetsnotat
- Støyanalyse
- Massedisponeringsplan
- Mobilitetsplan
- VA-rammeplan
- Formingsveileder som fastsetter krav til utforming av bebyggelse og de viktigste elementene i fellesarealer og offentlige rom

Kvartals og sandlekeklass skal plasseres innenfor det enkelte delfelt (i dette tilfelle innenfor B5). Kvartalslek skal fortrinnsvis plasseres i tilknytning til offentlig grønnstruktur. Ballfelt kan plasseres innenfor offentlig friområde i tilknytning til boligfeltet hvis dette er hensiktsmessig og i samsvar med overordnet landskapsplan. Kvartalslekeklassene skal ligge på terreng og ha tilknytning til offentlig gang/sykkelvei eller turvei. Lekeklasser og uteareal skal utformes med vegetasjon og med tanke på forskjellige brukergrupper. Arealer skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er

beskyttet mot vind, trafikk, forurensning og støy. Det skal vektlegges en variasjon mellom leke- og aktivitetsområder slik at hvert område utvikler særegenhet og identitet.

P-norm for bil og sykkelparkering skal følge den til enhver tid gjeldende kommuneplan. Det skal være mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for el-billading på et senere tidspunkt.

Byggegrense mot jernbanen er vist i plankartet, og er satt til 17 meter fra midt spor på det nærmeste sporet, noe som tilsvarer 9,4 meter fra formålsgrensen i vest til byggegrensen.

### 3.2.2 Stedsanalyse

I forbindelse med områdeplanen er det gjennomført en stedsanalyse for hele planområdet, og tilstøtende områder. Stedsanalysen behandler blant annet den historiske utviklingen i området, landskapsformer og vegetasjon, overordnet grønnstruktur, bebyggelse, transport, kvaliteter langs sjøkanten, vann og avløp. Stedsanalysen inneholder en del anbefalinger innenfor temaene landskap, vegetasjon, rekreasjon, sjøkanten, historisk bebyggelse, bebyggelse og byrom og infrastruktur.

#### REKREASJON

Selve planområdet har ingen rekreasjonsarealer i dag, men ligger i kontakt med skogsområder og boligområder hvor en finner tur- og lekearealer.

#### ANBEFALINGER

Det bør avsettes tilstrekkelige arealer til aktiviteter og lek, tilpasset den nye bebyggelse som oppføres. Disse arealene bør legges i tilknytning til grønnstruktur slik at man kan ankomme via grønne årer og unngå trafikk. I tillegg bør viktige eksisterende grøntområder bevares: Foruskoggen, Myklaberget og Gauselstranda.

#### SJØKANTEN

Sjøkanten er i dag oppstykket på grunn av industrietableringer som privatiserer vannkanten. Turstien langs fjorden tvinges i dag inn i næringsområdet for den kan fortsette nord og sør for Forusstranda Nord.

#### ANBEFALINGER

Man bør opparbeide en sammenhengende grønnstruktur langs sjøkanten som er tilgjengelig for alle. Ny bebyggelse bør da ikke plasseres så nært vannet at den privatiserer strandsonen. Sjøkanten kan likevel ha urbane innslag som brygger med aktivitetssenter, og hvor bebyggelsen innover området er tettere enn ellers. I tillegg bør en vektlegge akser ned til fjorden på tvers av Forusstranda Nord.

#### BYGDE STRUKTURER

##### HISTORISK BEBYGGELSE

Historisk sett var Forus opprinnelig et jordbruksområde med spredt bebyggelse, gjerne organisert i tun. Så snart utbyggingen av næringsområdet tok over forsvant mange av disse gårdene. Noen er imidlertid bevart i boligfeltene og som isolerte hus i næringsfeltene.

#### ANBEFALINGER

Politikken som ble ført på 1960/70-tallet tillot å fjerne de fleste historiske spor og bygninger, og det bør nå gjøres en ekstra innsats for å bevare historiske bygg som gjenstår. De er en viktig del av det som tidligere kjennetegnet området og bør beholdes som del av stedets unike karakter. I dag finnes det få interessante historiske gjenstander i selve planområdet Forus øst. En eplehage med direktorbolig og en industrikai (begge Forusstranda nord) er imidlertid eksempler på ulike primære elementer som har verdi blant annet fordi de har vært strukturere for stedets utvikling og form.



Rekreasjonsområde nord for Forusstranda nord



Turvei på sørsiden av Foruskoggen.



Privatisert område sør for Forusstranda sør.

#### KONKLUSJON FORUS ØST:

■ Bevare viktige eksisterende grøntområder: Foruskoggen, Myklaberget, Gauselstranda.

■ Skape grønne forbindelser mellom den eksisterende grønnstrukturen rundt planområdet. Spesielt viktige er tverrforbindelsene ned til fjorden.

◀ Opprette siktakser ned til fjorden og til viktige landemerker rundt planområdet.

●● Plante trerækker som buffere langs de største trafikale barrierene for bedre og sikrere gang- og sykkelvei.

■ Bevare og utvikle Byggjartabburet, et landemerke av strukturell og historisk betydning

■ Bevare viktige eksisterende element (eplehagen, bergknaften med elketreet og furskogen) som en del av områdets historiske kulturarv.

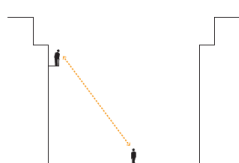
### 3.2.3 Overordnet formingsveileder

Formingsveileder viser noen prinsipper for den overordnede grøntstrukturen og hvordan denne kopler seg på grønnstruktur utenfor planen. Videre viser den noen føringer for bebyggelsen, uterommene, gategulvet og aktive fasader.

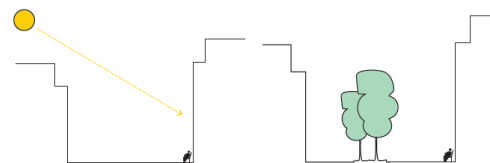




## føringer for bebyggelse

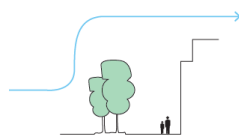


**Høyder** på maks 6 etasjer sikrer god kontakt mellom gate og bolig. For å minske høydeintrykket er alltid den øverste etasjen inntrukket.



Orientering mot **sol** og bygningshøyder gir gode forhold for dagslys. Det sikrer også sol på fasade og i byrom.

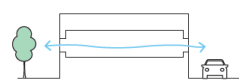
**Beplantning** bidrar til forbedring av byrommets miljømessige kvaliteter. Det er også et viktig forebyggende tiltak innenfor folkehelse.



Beplantning og byggehøyder legger føringer for et lunt og godt **lokalklima** og gode opplevelser.



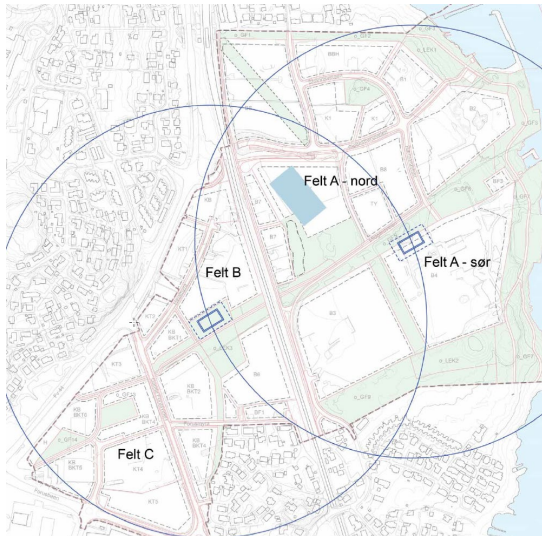
**Trygge byrom** oppnår vi blandt annet ved å legge innganger mot offentlig rom.



Ved å legge tilrette for **gjennomgående leiligheter** oppnår prosjektene naturlig ventilasjon og soverom mot en stille side.

### 3.2.4 Overordnet landskapsplan

Norconsult har utarbeidet overordnet landskapsplan (datert mai 2022) for områdene innenfor områdeplanen. Overordnet landskapsplan gir føringer til turveitraseer og dimensjonering av disse, og legger rammer for utforming og programmering av grønnstrukturen. Planen viser høyder på terreng og terrengforming, høyder på tilstøtende terreng/bebyggelse-/trafikkarealer og overordnet åpen overvannshåndtering og flomveier. Linjeføring og prinsipper for utforming av gangveier og sykkelveier i området, samt gode løsninger for overganger mellom byggesonen og grønnstrukturen inngår også i overordnet landskapsplan. Landskapsplanen viser at ballfelt bør etableres i forbindelse med LEK3.



Figur 13 - Illustrasjon fra overordnet landskapsplan som viser omtrentlig plassering av ballfelt innenfor områdeplanen.

### 3.3 Pågående reguleringsplaner

Det er ingen pågående detaljreguleringer nær planområdet. (Det ble startet et planarbeid noe sør for planområdet i 2019, men dette er avsluttet/ikke videreført.)

## 4 Kort presentasjon av prosjektet

### 4.1 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Området er i dag relativt flatt og inneholder stort sett asfalterte flater. Planområdet inneholder en del bebyggelse, men denne bebyggelsen forutsettes revet med unntak av en verkstedhall sør i planområdet. Gjennom arbeidet med planarbeidet ønskes denne verkstedhallen vurdert gjenbrukt slik at denne kan inngå som overdekket ballfelt/nabolagspark. Nabobebyggelsen og landskapet rundt skaper lite skyggevirkning innenfor planområdet, men det blir viktig å sikre at egen bebyggelse gir tilstrekkelig sol på egne uteoppholdsarealer.

Planområdet ligger skjermet fra hovedvegnettet i forhold til støy. Østre side av planområdet ligger imidlertid langs jernbanen og er støyutsatt. Byggene som ligger mot jernbanen i dag forutsettes revet, og det vil derfor være viktig for planforslaget å hensynta støy fra jernbanen. Videre er det viktig å planlegge for å skjerme uteområdene mot dominerende vindretning som er sørøst og nordvest.

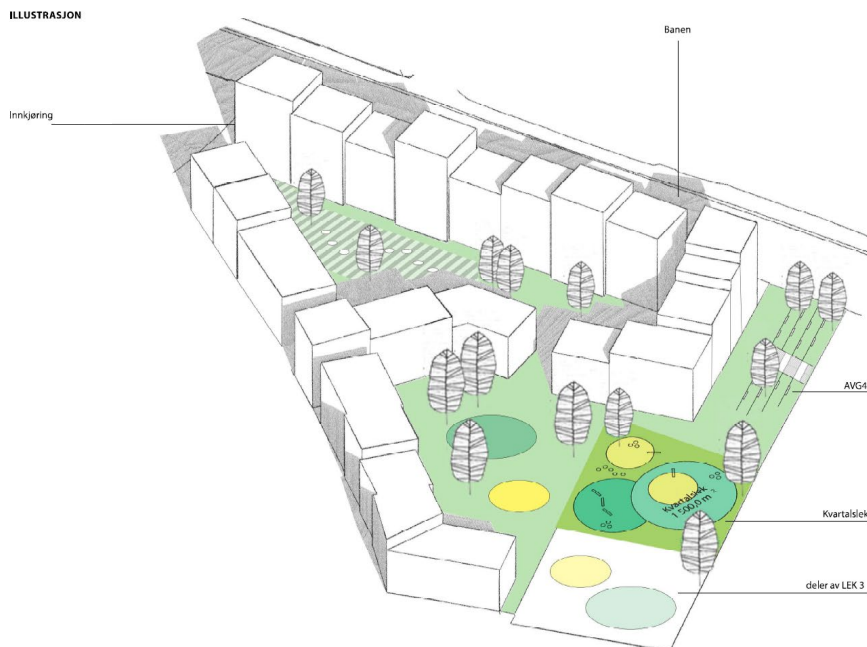
### 4.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Områdeplanen viser B5 regulert til ren boligbebyggelse med BRA på inntil 23500 m<sup>2</sup>. Gjennom planarbeidet ønskes det vurdert en miks av omsorgsboliger og boliger. Dersom man går ut fra at det reguleres for 2-300 boenheter innenfor B5 så sier kommuneplanen at det innenfor de 16 daa som er avsatt til bolig i B5 også skal etableres kvartalslek på 2-3000 m<sup>2</sup> og sandlek på til sammen 1200-1800 m<sup>2</sup>. Ballfelt (krav med mer enn 150 boenheter) vil bli vurdert etablert som del av sentralt lekefelt i LEK3, og man vil i planarbeidet utforske muligheten for at eksisterende verkstedbygning kan omgjøres til overdekket ballfelt/sentralt lekefelt. I den forbindelse er det også ønskelig å vurdere om sentralt lekefeltet kan styrkes som sosial møteplass med et enkelt serveringstilbud f.eks. en nabolagskafe, foodtrucks og/eller felleshage/hagesenter.

Atkomstvei til planområdet for bil vil bli langs eksisterende vei, Heiamyrå, i vest. Denne er tilnærmet ferdig opparbeidet, men fortau på østsiden av denne må trolig oppgraderes og bredden må utvides. Områdeplanen viser atkomst inn til B5 midt på denne veien, men denne atkomsten vil bli vurdert trukket lengre nord i tilknytning til at man vil vurdere parkeringshus mot jernbanen som et alternativ til p-kjeller.

### 4.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

I utgangspunktet vil man forholde seg til bestemmelsene i områdeplan for Forus øst i forhold til utnyttelse og høyder. Men det er ønskelig å vurdere om deler av området kan tåle bebyggelse på inntil 8 etasjer (mot maks 5 i områdeplanen). Dette kan f.eks. være aktuelt å teste mot jernbanen og i nordvest.



LINK ARKITEKTUR

Figur 14 - Illustrasjon fra tidlig mulighetsstudie utarbeidet av LINK



**MARS KL.15**  
74% sol  
100% på kvartalslek.

**JUNI KL.18**  
50% sol  
100% på kvartalslek.

Figur 15 - Tidlig sol/skygge som viser at skyggen kun i mindre grad berører eiendommene på andre siden av jernbanen.

## 5 Virkninger på omgivelsene

### 5.1 Biologisk mangfold

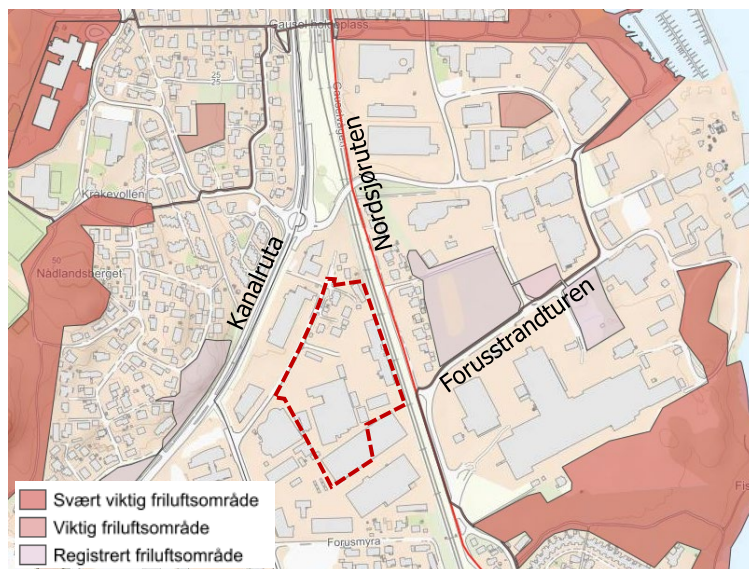
Området har i lengre tid vært bebygd og det har derfor liten verdi i form av biologisk mangfold. Det er ikke registrert rødlistede arter eller viktige naturtyper innenfor planområdet. Øst for jernbanen er det observert gråspurv (nært trua), men ellers finnes ingen registrerte rødlistearter innen en radius på 100 meter fra planområdet.

### 5.2 Landskap

Planområdet inngår ikke som del av utvalgte kulturlandskap eller viktige landskap i Rogaland.

### 5.3 Friluftsliv

Det er ingen områder innenfor planavgrensningen som har særskilt betydning for friluftsliv. Ca. 70 meter mot vest, langs Gauselveien (fv. 44), går traseen til den nasjonale sykkelruten «Kanalruta». På motsatt side av jernbanen går sykkelruten «Nordsjøruten», samt hverdagsruten «Forusstrandturen» som har verdi som svært viktig friluftsområde. Rett øst for jernbanen finnes i tillegg et etablert leke- og rekreasjonsområde «Slettestrandveien».



Figur 16 - Kart som viser kartlagte friluftverdier i nærområdet

### 5.4 Atkomst til området

Adkomst til planområdet skjer i dag fra Gamle Forusveien i sør via Heiamyrå. Gamle Forusveien leder videre til Gauselveien (fv. 44) i vest.

### 5.5 Kulturminner

Det er ingen registrerte fornminner eller SEFRAK-bygg innenfor eller i tilgrensende områder til planområdet.

### 5.6 Tilgjengelighet for alle

Planområdet er forholdsvis flatt med gode muligheter for å tilrettelegge for universell tilgjengelighet.

### 5.7 Barn og unges oppvekstvilkår

Det finnes ingen opparbeide lekeplasser eller andre arealer som er kjent brukt av barn og unge innenfor eller i nær tilknytning til planområdet.

## 6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

Det vil ikke bli etablert noen tiltak som medfører spesiell risiko, men det vil i forbindelse med planarbeidet bli utarbeidet ROS-analyse som vurderer ulike ROS-tema. Området ligger under marin grense og nært jernbanen. I tillegg finnes det eksisterende næringsvirksomhet i nærheten som kan være til ulempe for nye boliger mtp. støy, støv, annen forurensning, trafiksikkerhet og skyggevirkning. Ved en eventuell etappevis utbygging bør det vurderes belastning fra eksisterende næringsvirksomhet innenfor planområdet. Andre tema som vil være relevant å utrede videre er i ROS-analysen er geostabilitet, forurenset grunn, radon, hendelser på bane og veg, trafiksikkerhet og støy.

## 7 Konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert opp mot KU-forskriftens §§6-8 i forhold til om planforslaget skal konsekvensutredes. Planforslaget vurderes ikke å få vesentlig virkning for miljø eller samfunn, og heller ikke å falle inn under noen punkter i vedlegg I eller II. Planforslaget vurderes derfor ikke å omfattes av KU-forskriftens krav om konsekvensutredning.

## 8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning

### 8.1 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

I tillegg til berørte organer i Stavanger kommune, Statsforvalteren og Fylkeskommunen vil varsel om planoppstart sendes til Bane NOR og Lyse. Naboer som grenser til planområdet vil også varsles.

### 8.2 Medvirkning, informasjon og planprosess

Det blir lagt til rette for medvirkning i tråd med reglene i plan- og bygningsloven. Avhengig av tilbakemeldinger ved varsel om oppstart vil det bli vurdert utvidet medvirkning gjennom et folkemøte/nabomøte.

Igangsetting av planarbeidet vil bli kunngjort i Stavanger Aftenblad, samt på kommunens internettsider. Brev om varsel om oppstart av planarbeid vil også bli sendt direkte til naboer og offentlige myndigheter.

Når planforslaget er utarbeidet og 1.gangsbehandlet vil det bli sendt på høring til naboer og andre berørte som da vil ha mulighet til å komme med tilbakemeldinger og synspunkter. Når innspill og uttalelser til planforslaget er kommet inn vil saken bli saksbehandlet av kommunen, og deretter behandlet politisk før den blir tatt opp til behandling i kommunestyret.

Gjennom planprosessen vil relevante plandokumenter være tilgjengelige på kommunens hjemmesider.