

# Planinitiativ

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

**Planinitiativ for** Gnr/bnr 14/13 / Ravperleveien 1, 4032 Stavanger / Gausel

Utarbeidet av Sweco Norge AS

Datert 03.12.2021

## Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Sweco Norge AS
	Kontaktperson	Helene Sande
	E-post	Helene.sande@sweco.no
	Telefon	+47 916 07 134
Forslagstiller	Firma	TPG Home
	Kontaktperson	Kjetil Andersen
	E-post	<a href="mailto:kjetil@tpghome.no">kjetil@tpghome.no</a>
	Telefon	+47 971 00 999
Hjemmelshaver	Navn	Bjarte Gausel
	E-post / Telefon	

## Informasjon om planinitiativet

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

### 1 Innledning

Det ble utarbeidet et planforslag for planområdet i 2019. Planforslaget ble andregangsbehandlet i kommunestyret for byutvikling november 2019, hvor det ble gjort flertallsvedtak på å godkjenne reguleringsplanforslaget. Planforslaget ble deretter tatt opp i bystyret desember samme år, hvor det ble fattet flertallsvedtak om at «Planen avvises. Plan for området må ta hensyn til kulturminnene på tomte».

Det ble lagt frem en interpellasjon i Stavanger kommunestyre i mai 2021, med forespørsel om å få planen behandlet på ny i kommunestyret. Det ble gjort vedtak om at kommunestyret er positive til at planforslaget startes i tråd med ordinære planprosesser. Det vil med dette varsles om at en ny planprosess startes opp for den samme eiendommen, Ravperleveien 1.

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

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for ny boligbebyggelse som er plassert slik at det dannes et tun. En vil arbeide videre med planforslaget som ble behandlet i 2019, men med fokus på uteområdet mellom bebyggelse for å reetablere eksisterende gårdstun. Det ønskes dermed å etablere tre nye boligbygg som er plassert naturlig i det skrånende terrenget og som sammen danner et tun mellom bebyggelsen. Reetableringen av gårdstunet mellom bebyggelsen vil gjøres ved at man i større grad tilbakefører gårdstunet til sin opprinnelige stand med frukthage, og hvor man bevarer og gjenbruker eksisterende

steingarder. Gjennom planprosessen vil man arbeide videre med detaljeringen av uteområdet for å kunne sikre gode kvaliteter i planen. I tillegg vil det gjøres en nærmere vurdering av materialitet og detaljer på byggene for å gjenspeile opprinnelig arkitektur.

### **3 Planområdet og omgivelsene** (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

#### Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger på Gausel, like vest for Gauselskogen. Planområdet avgrenses av Ravperleveien i nord, Gauselbakken i vest, lekeplass i øst og eksisterende bebyggelse mot sør.

Det foreslås en plangrense som omfatter eiendommen Ravperleveien 1, samt tilgrensende gang-/sykkelvei i nord, tilsvarende plangrensen fra forrige planprosess.



*Figur 1 Foreslått plangrense.*

#### Beskrivelse av planområdet

Tomten omfatter et våningshus fra 1870 som er modernisert i 1930. I tillegg til en låve som har falt sammen, og har status som ruin. Planområdet er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan fra 1997. Bygningene innenfor planområdet bærer preg av at tidligere grunneier dessverre ikke har hatt midler til å vedlikeholde bygningene. Eksisterende våningshus og låve danner et gårdstun.



*Figur 2 Våningshuset på tomten bærer preg av at det har vært ubebodd over lengre tid og manglende vedlikehold.*



*Figur 3 Restene etter driftsbygningen som er sperret av med gjerde.*

Landskapet skrår ned mot nordøst. Tomten er noe overgrodd og bærer preg av manglende vedlikehold. Det er eksisterende steingard langs Gauselbakken og innenfor tomten. I grunnboken står Bjarte Gausel oppført som eier/hjemmel til eiendomsrett av Ravperleveien 1.

Omkringliggende områder er preget av en rekke ulike typer boligbebyggelse, med eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse, med varierende utforming/stiler. Boligområdet har tilhørende trafikkareal, uteoppholdsareal og grønnstruktur. Gauselskogen ligger i umiddelbar nærhet.

Planområdet faller med ca. 8 meter fra kote +53 i det sørvestre hjørnet mot nordøst.

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

##### Forholdet til Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke har hovedmål om stedstilpasset by og tettstedsutvikling. Dette skal blant annet skje ved at byens og tettstedenes mangfold, særpreg og stedskvaliteter må utnyttes og dyrkes fram. God stedstilpasning i en menneskelig skala tar hensyn til lokale forhold som byggeskikk, kulturminner, kulturmiljøer, historiske strukturer og landskap, og bidrar til stedstilørighet. Ved utvikling av utbyggingsprosjekter med moderne formspråk kan disse ta opp i seg noen historiske elementer slik at byggverkene bidrar til en velfungerende helhet og uten at det fremstår som feilplassert.

I regionalplanen gis det retningslinjer for bokvalitet og tetthet, hvor transformasjonsområder i bybåndet, med svært god kollektivdekning, anbefales med en områdeutnyttelse på 80-100%. Det gis ikke retningslinjer for boligtetthet.

##### Forholdet til kommuneplan for Stavanger kommune 2019-2034

I kommuneplanen for Stavanger kommune 2019-2034 er planområdet disponert til boligbebyggelse.



S2 og E9 i gjeldende plan 1565, Gauselbakken Nord. S2 er underlagt vernehensyn i forhold til gårdstunet og den eldre bebyggelsen. Det ble varslet om planoppstart i juni/juli 2021.

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

### Beskrivelse om

Et viktig tema i planplanprosessen er å utarbeide et mer kulturminnetilpasset planforslag, i tråd med vedtaket fra 2019.

Det er tidligere vurdert å bygge opp eksisterende bebyggelse og tun. Dagens eier av tomten har fått godkjent en byggesøknad for oppføring av låven igjen, med bruksendring til boligformål. Dette prosjektet ble aldri realisert på grunn av store kostnader knyttet til oppføringen.

I forrige planprosess ble det sett nærmere på to ulike alternative løsninger. Et alternativ hvor låven ble reetablert og et alternativ med ny bebyggelsen som var formet som et tun. Eksisterende våningshuset er fra 1870 og er modernisert i 1930. Eksisterende låve er falt sammen, og har status som ruin. Det er lite dokumentasjon på utformingen av låven. En evt. oppføring av låven igjen vil medføre betydelige endringer i fasader for å kunne få til greie boliger iht. dagens krav. Ut fra en helhetsvurdering ble det valgt å arbeide videre med et konsept hvor det legges til rette for ny bebyggelse som former et tun. I ny planprosess vil skisseforslaget fra planforslaget i 2019 videreføres, hvor det legges til rette for tre nye leilighetsbygg med til sammen 10-12 leiligheter. Bebyggelsen foreslås i 2-3 etasjer. I den videre prosessen er et viktig tema hvordan planen tar hensyn til kulturminnene på tomten. Hovedfokus er å arbeide med mellomrommene mellom bygningene slik at området i større grad kan fortelle historien om det gamle gårdstunet. På denne måten blir tunet et mer tydelig element, hvor eksisterende steingarder bevares og gjenbrukes. I tillegg vil det gjøres en nærmere vurdering av materialitet og detaljer på byggene for å gjenspeile opprinnelig arkitektur.



Figur 6 Skisseforslag fra 2019 som videreføres og danner grunnlaget for det nye planarbeidet.

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

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

Eiendommen er regulert til bevaring av gårdstun og består i dag av et forfallent våningshus og en låve som har falt sammen og har status som ruin. Planforslaget vil medføre at eksisterende bebyggelse fjernes, i tillegg til opprydning av noe vegetasjon.

Planforslaget vil kreve etablering av sandlek, men siden planområdet grenser til en eksisterende sandlekeplass vil det stilles krav om at denne skal oppgraderes i tråd med dagens krav. Felles uteoppholdsareal innenfor planen opparbeides som tun med frukttrær, og hvor man bevarer og gjenbraker eksisterende steingarder.

Planforslaget vil medføre en fortetting av planområdet, og vil ha en utnyttelse på omtrent 69 %-BRA (ekskl. parkeringskjeller). Den foreslåtte utnyttelsen er relativt lav og ligger like under føringene i kommuneplanen og regionalplanen som er på henholdsvis 75 og 80%-BRA. Den nye bebyggelsen foreslås med byggehøyder på 2-3 etasjer hvor byggene trappes ned mot nordøst slik at den naturlig følger terrenget. Det vurderes at plangrepet er godt tilpasset eksisterende bebyggelse og landskapet på tomten, samtidig som det sørger for at en oppfyller kravene til solfylt uteareal.

Den planlagte bebyggelsen vil kunne medføre noe redusert utsikt for eksisterende boliger, men eksisterende trær på tomten hindrer allerede noe utsikt i denne retningen i dag.

I kommuneplanens samfunnsdel er det mål om at kommunen skal bli en grønn spyspiss hvor vi må ta vare på naturen og bli mer klima- og miljøvennlige. I planprosessen vil det arbeides videre med uteområdet som skal fremstå grønt med frukttrær.

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

### Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Det utarbeides ROS-analyse etter DSBs mal med oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet.

Det er ikke registrert ras eller flomfare i området i NVEs karttjeneste. Det er heller ikke kjennskap til virksomheter med spesiell fare for brann, eksplosjon eller utslipp. Planområdet er ikke berørt av gul sone for støy eller luftforurensning iht. temakart-Rogaland og NILU. Det vurderes heller ikke å være spesielle forhold knyttet til trafiksikkerhet. Temaene vil vurderes nærmere i ROS-analysen.

I forrige planprosess ble det identifisert to mulige uønskede hendelser som kan inntreffe innenfor planområdet; oversvømmelse ved ekstremnedbør og skogbrann. ROS-analysen vil oppdateres og det vil vurderes om det er andre hendelser som er aktuelle på nåværende tidspunkt.

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

### Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

Det vurderes at tiltaket ikke får vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn, og faller ikke inn under § 6 eller § 8 i Forskrift om konsekvensutredninger. Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I eller II.

I gjeldende reguleringsplan og i kommuneplanens arealdel er utbyggingsområdet regulert til boligformål. Forslagsstiller vurderer at behandling av planfaglige tema samt ROS-analyse vil være tilstrekkelig for planlagt tiltak og detaljreguleringsplan.

## **9 Planprosessen og samarbeid/medvirkning** (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

### Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Planområdet er regulert til bevaring og krever dermed dialog og avklaringer med byantikvaren i reguleringsplanprosessen.

### Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Oppstart av reguleringsplanarbeidet vil varsles til naboer og offentlige myndigheter i tråd med varslingsliste som mottas av kommunen. Blant offentlige myndigheter vil blant annet følgende parter varsles: Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, Funksjonshemmedes råd, Hinna kommunedelsutvalg, Lyse, Helsesjefen og Rogaland Brann og Redning.

Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avis og brev til berørte parter
- Kunngjøring på kommunens nettside.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.