

# Planinitiativ



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

**Planinitiativ for** Øvstabødalen - Djupevasskvæven gnr. 63, bnr. 7, Gjesdal kommune.

Utarbeidet av HOLON Arkitektur AS

Datert 20.06.2022

## Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	HOLON Arkitektur AS
	Kontaktperson	Jan Espen Vik
	E-post	janespen@holon.no
	Telefon	975 83 416
Forslagstiller	Firma	Stavanger turistforening
	Kontaktperson	Preben Falck
	E-post	preben@stf.no
	Telefon	
Hjemmelshaver	Navn	
	E-post / Telefon	

## Informasjon om planinitiativet

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

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

Hovedformålet med planarbeidet er å regulere til fritids- og turistformål, til en ny besøkshytte for Stavanger turistforening. I tillegg skal det innenfor planområdet (eiendommen) reguleres til naturområde, turdrag, friområde og naturområde i sjø og vassdrag tilknyttet turistforeningshytten.

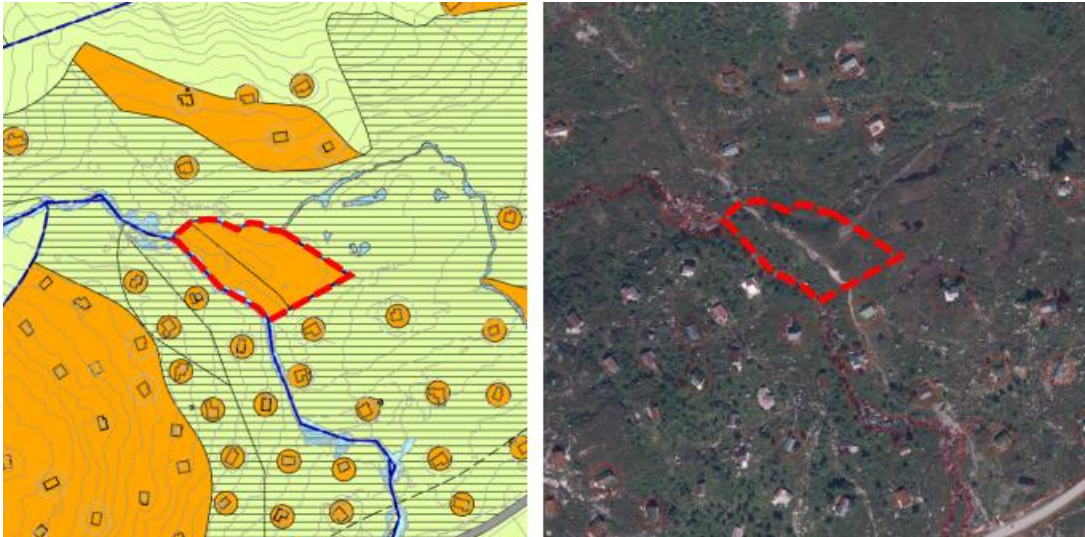
Planforslaget omfatter endringer av formål og utnyttelse for eiendommen 63/7 som er ca. 6,9 daa. Planforslaget innebærer en formålsendring for å sikre at bebyggelsen ikke kan benyttes som privat fritidseiendom samt sikre naturarealer langs vassdragene og på eiendommens høyeste arealer.

Endringen omfatter også utnyttingsgrad, og tilpasninger av byggehøyder og form på ny bebyggelse for den planlagte turistforeningshytten.

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

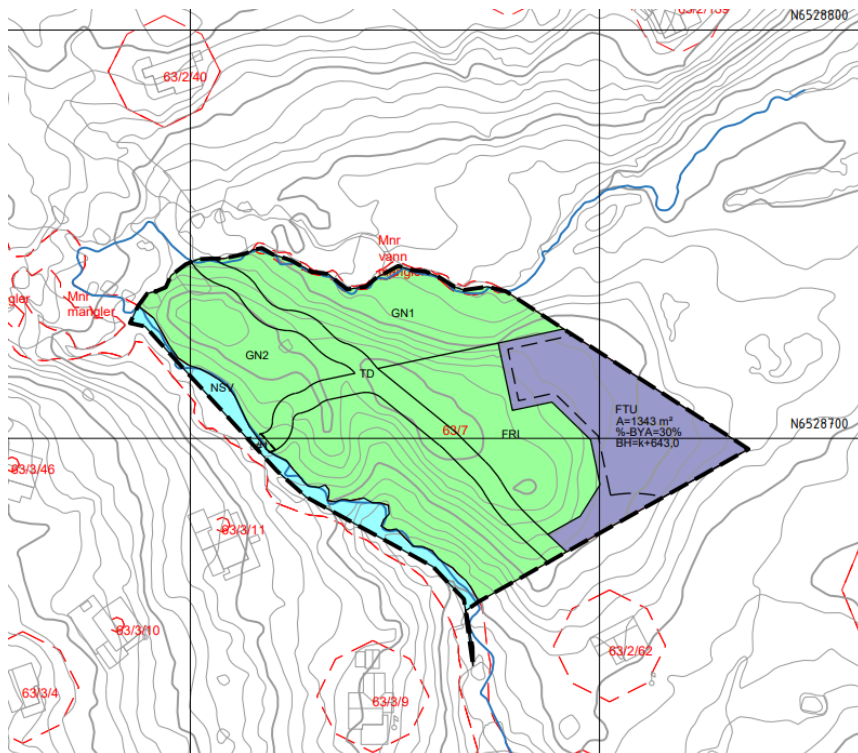
### Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger i Hunnedalen i Gjesdal kommune-i kort avstand fra hovedveg og parkeringsplass. Det går sti fra hovedveg og parkeringsplass gjennom eiendommen forbi den planlagte turistforeningshytten.



**Planområdets avgrensning**

Avgrensningen av planområdet sammenfaller med eiendomsgrensen mot nord-øst og syd-øst. Det skal gjennomføres en oppmåling av grensene, og planområdet vil om nødvendig justeres i henhold til de oppmålte grensene før et vedtak. Det er allerede utarbeidet et forslag til plankart som viser hvordan eiendommen er tenkt utnyttet.

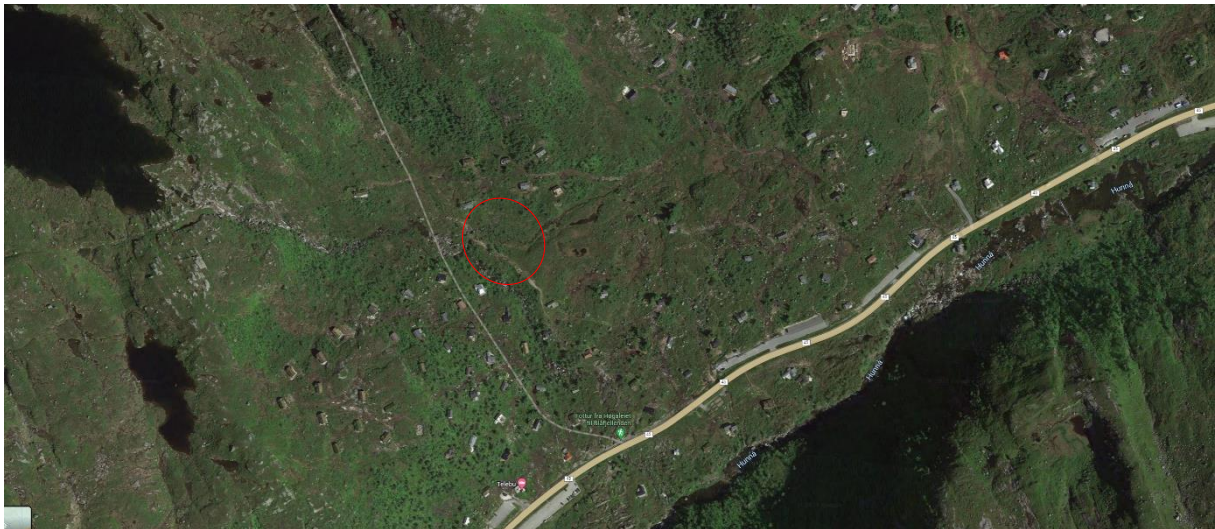


**Forslag til plankart med avgrensning**

### Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger ubebyggt i et etablert hyttefelt med festetomter. Planområdet omfatter planlegging av en turistforeningshytte, grøntarealer (naturområde og friområde), tursti (turdrag) og bekk/elv (vassdrag). Området er omgitt av fjell på alle sider. Gjennom planområdet går det en tursti til Blåfjellenden turistforeningshytte (ca. 3 timers gange).

Turstien er et viktig element i landskapet og på planområdet beveger stien seg opp på et høydedrag som er en morenerygg. Her er det en flate hvor man får god oversikt over eiendommen.



**Oversiktsfoto, planområdet omtrentlig markert**

Mot vest faller terrenget bratt ned mot elven med brusende vann fra fossefall. I skråningen mot vest er terrenget lite fremkommelig med buskvegetasjon og små trær. Øst for stien er terrenget med en svakere helning preget av busker, gress og lyng ned til et myrområde. Mot nord karakteriseres landskapet på eiendommen av berg og en sildrende bekk med mindre vannførsel. Utsikten mot syd avgrenses av en mektig fjellkjede.

Viktige markører i landskapet er blant annet steinen på et lite platå ved eiendommens sørøstre grense, de større, krokete fjellbjørkene langs stien i sør og nord, kulpene og kampesteinene langs eiendommens vestre del.



Planområdet sett fra vest mot øst og hovedvegen

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

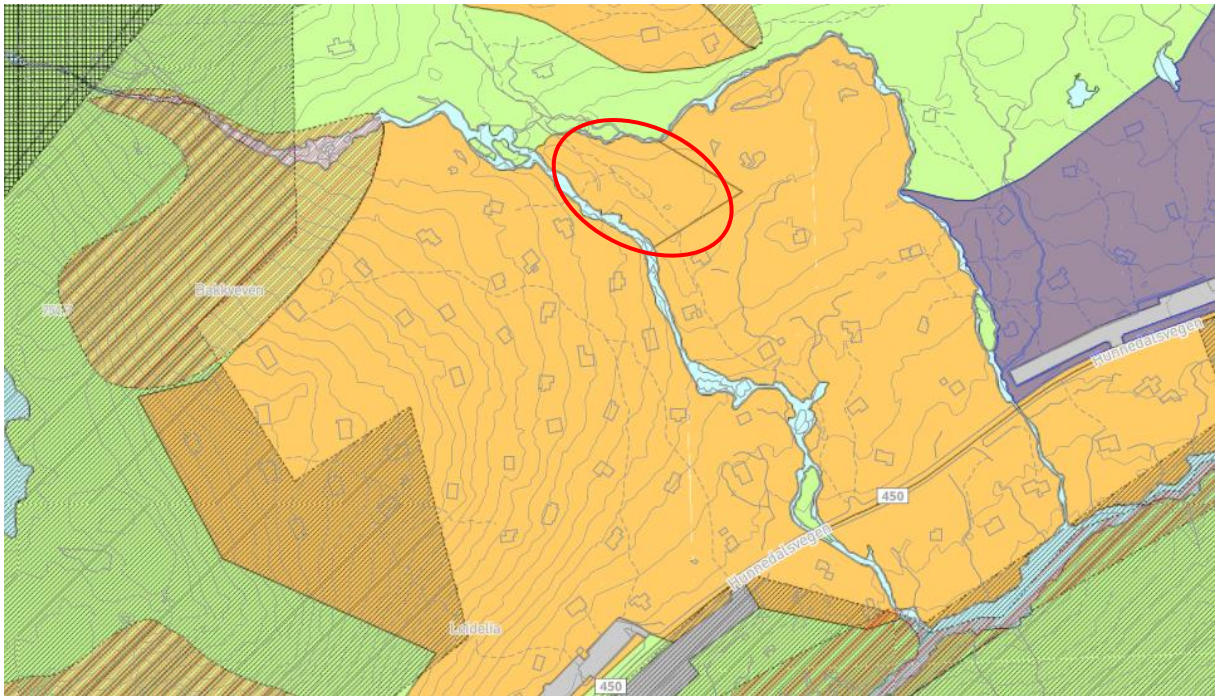
#### Forholdet til overordna planer og føringer

Planarbeidets intensjoner er i tråd med formål i gjeldende kommuneplan, og slik sett i tråd med overordnede statlige og regionale forventninger. Planens formål fritids- og turistformål er i tråd med formål fritidsbebyggelse, som området er avsatt til i kommuneplanens arealdel. Samtidig vil en endring av formål fra fritidsbebyggelse til fritids- og turistformål legge opp til en helt annen og mer intensiv bruk av området.

Planarbeidet skal utføres i tråd med statlige planbestemmelser og planretningslinjer. Planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning vil ligge til grunn for valg som gjøres for å sikre gode klimavalg for bygg og anlegg.

### Forholdet til kommuneplan

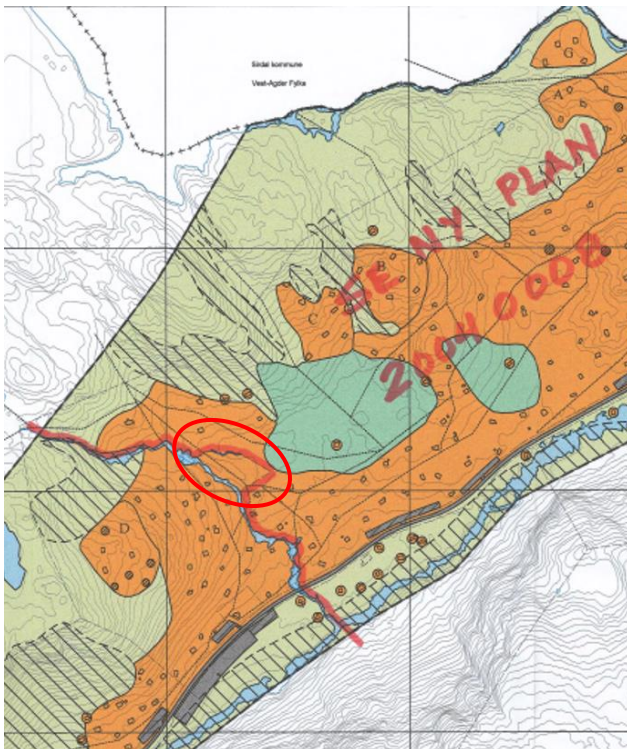
Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.



**Fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel**

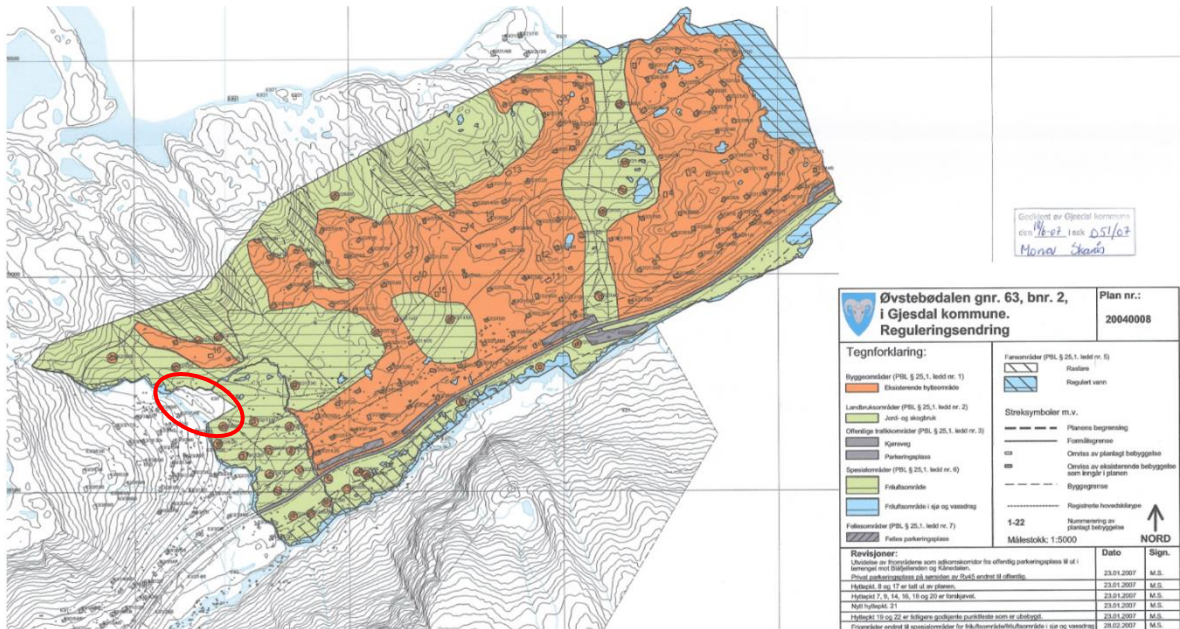
### Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Planområdet er regulert til hyttebebyggelse i reguleringsplan for del av Østebødalen, planID 19910006.



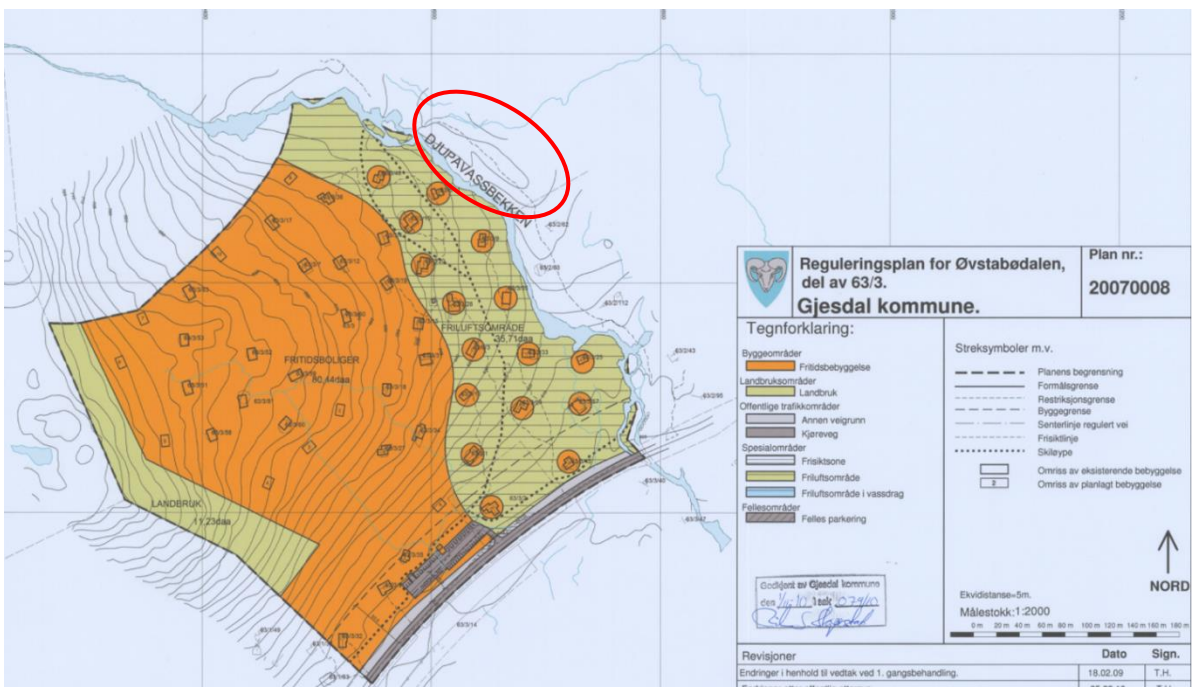
## Gjeldende plan fra 1991

I 2004 ble det vedtatt en endring av gjeldende plan. Vårt planområde er ikke medtatt i denne planen.



## Reguleringsendring

I 2010 ble det vedtatt en reguleringsplan sørvest for vårt planområde.



## Naboplan sørvest

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

Planideen og vurderingene som allerede er gjort bygger opp om å legge til rette for en turistforeningshytte på eiendommen. Det er et mål å tilrettelegge for en hytte som kan benyttes av mange, spesielt barnefamilier. Det at hytten ligger i kort avstand fra hovedveg gjør at det er lett for mange å komme seg hit. Turistforeningshytten vil også være et godt utgangspunkt for hytte til hytte-vandringer, videre til blant annet Blåfjellenden.

Turistforeningshytten som tenkt utfordrer gjeldende plans bestemmelser når det gjelder utnyttelse og byggehøyder. Endelig utforming, byggehøyder og utnyttelse vil bli en sentral del av planarbeidet. Det er et mål at hytten både innvendig og utvendig skal ha rom for ulike aktiviteter for voksne og barn. Hytta skal være tilpasset barn i ulike aldre når det gjelder utforming og opplevelser samt mennesker med funksjonsnedsettelse og de som har hund. Planlagt turistforeningshytte bygger opp om folkehelsen.

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

Planideen utfordrer utnyttelse og byggehøyder i gjeldende planer. Vurdering av utnyttelse og byggehøyder vil være en sentral del av planprosessen frem til endelig planvedtak. Det blir spesielt viktig å illustrere og beskrive konsekvenser planforslaget kan få for hyttenaboer og brukere av den fremtidige turistforeningshytten. I tillegg vil konsekvenser for natur og tursti bli sentrale tema som skal vurderes i planprosessen.

Sentrale utredningstemaer for planarbeidet vil blant annet være vegtrafikkstøy, parkering, trafiksikkerhet, mobilitet og gangtrafikk til og fra planområdet, konsekvenser for natur og vassdrag samt konsekvenser for naboer.

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

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

Det skal utarbeides en ROS-analyse som del av planarbeidet.

Planområdet er ikke vist som rasfareutsatt i kommuneplanen.

Siden området ligger tett opp til bekker og vassdrag vil flom være et tema som utredes i ROS-analysen. Foreløpige vurderinger er imidlertid at utbyggingen ikke vil påvirkes eller påvirke eventuell flomfare.

Vann og avløp er også en viktig del av planarbeidet, og det planlegges koblet til det private vann- og avløpsanlegget. Det vil bli tilrettelagt for strøm.

Det legges ikke opp til å regulere for virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare eller utslipp.

Trafikksikkerhet og endringer i trafikale mønstre som følge av planforslaget vurderes og beskrives. Ny turistforeningshytte vil sannsynligvis føre til noe mer trafikk og mer press på parkeringsplassene i området. Behov for parkering og kryssing av fylkesveg vil være et tema i planarbeidet. Antall parkeringsplasser i gjeldende reguleringsplaner vil redegjøres for, og behov for tydelig skilting av offentlig tilgjengelige og private parkeringsplasser vil vurderes i planarbeidet. Det vil være et mål å tilrettelegge for gode alternativer til å kjøre egen bil til turisthytten. Stavanger turistforening vil tilrettelegge for busstransport for arrangementer og i ferier.

Planforslaget vil omtale støyforhold.

Klimaavtrykk og reguleringsplanens mål for bærekraft vil beskrives.

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

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

Endringen av reguleringsplanen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger §§ 6, 7, 8 og 10. Jf. vedlegg I og II, er det ikke funnet at planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning.

Formålet med forskriften om konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Forskriftens § 6 omhandler planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Vårt planforslag er en reguleringsplan etter plan- og bygningsloven og må vurderes etter bokstav b som krever konsekvensutredning for tiltak i vedlegg I.

Det eneste punktet som kunne være aktuelt er nr. 25. i vedlegg I *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*. Området vårt er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, dermed kvalifiserer det ikke. Ellers inneholder planforslaget ingen tiltak nevnt i vedlegg I, og utløser ikke krav om konsekvensutredning etter § 6.

Forskriftens § 7 omhandler *planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes*. Vårt planforslag skal behandles etter plan- og bygningsloven og faller utenfor virkeområdet for § 7.

Forskriftens § 8 omhandler *planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*. Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10 (*Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*):

- a. *reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*



*b. tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.*

Vedlegg II til forskriften inneholder en oversikt over tiltak som skal vurderes nærmere. Planinitiativet faller ikke innunder noen av kategoriene og faller derfor ikke innunder kravene til konsekvensutredning.

Alle konsekvenser og virkninger av planforslaget skal likevel beskrives som en del av planbeskrivelsen. Planforslagets påvirkning på omgivelsene er en del av dette. Dette omfatter blant annet en vurdering av om tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, og områder som er særlige viktige for friluftsliv.

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

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

Det er ikke kjent at det er vesentlige interesser som berøres av planinitiativet. Det er kjent at hyttenaboer har engasjert seg og det blir derfor ekstra viktig å informere naboer i planprosessen.

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

Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, Statens vegvesen, Gjesdal kommune (relevante etater), NVE, ev. andre.

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

Ved oppstart er det ikke vurdert behov for medvirkning og samarbeid utover lovens krav. Basert på merknader ved oppstart, og kjent engasjement fra hyttenaboer vil vi vurdere behov for ytterligere medvirkning og informasjonsmøter før høring av planforslaget.