

Planinitiativ

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

Planinitiativ for Gnr./bnr. 38/23, 38/3976, 38/2915 m.fl. / Madlastokken 12 og 18, 4042 Hafrsfjord / Madla

Utarbeidet av HOLON Arkitektur AS

Datert 30.08.2022

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	HOLON Arkitektur AS
	Kontaktperson	Jan Espen Vik
	E-post	janespen@holon.no
	Telefon	975 83 416
Forslagstiller	Firma	Middelthon Rental Homes AS
	Kontaktperson	Torleiv Middelthon
	E-post	torleiv@middelthon.no
	Telefon	51 83 95 00
Hjemmelshaver	Navn	Torleiv Middelthon
	E-post / Telefon	torleiv@middelthon.no / 51 83 95 00

Informasjon om planinitiativet

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

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

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av boligbebyggelse med tilhørende anlegg på tomten. Det er primært tenkt at boligene skal være utleieboliger, noe det er et stort behov for i området. Planarbeidet skal også vurdere om deler av bebyggelsen, primært sør på tomten, kan tilrettelegges for utleie til offentlig eller privat tjenesteyting, som legekantor, tannlekantor eller lignende. Planarbeidet legger opp til at eksisterende bygninger, som til dels er gamle og slitte, rives.

Det er en målsetning om å bygge boliger og utearealer med høy kvalitet. Varierende boligstørrelser- og typer vil bidra til en bred målgruppe, noe som er positivt for bomiljøet. Det skal legges opp til deleløsninger og fellesarealer, og på utearealene legges det opp til nyttevekster i tillegg til gode leke- og oppholdssoner for alle aldersgrupper. Utearealene vil komme både nye beboere og beboere i Solbakken terrasse til gode. Det planlegges en gangforbindelse gjennom området, som vil være tilgjengelig for offentligheten, og som vil bli en ny snarvei til Madlakrossen og Madla Amfi. Tiltak i planen har som mål å bidra til å heve kvaliteten i hele nærområdet, noe spesielt boligene i Madlaforen kan nyte godt av.

Fremtidig arealformål som foreslås er:

- 1112 BK Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 BB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- 1550 RA Renovasjonsanlegg
- 1600 UTE Uteoppholdsareal
- 1803 B/T Bolig/tjenesteyting

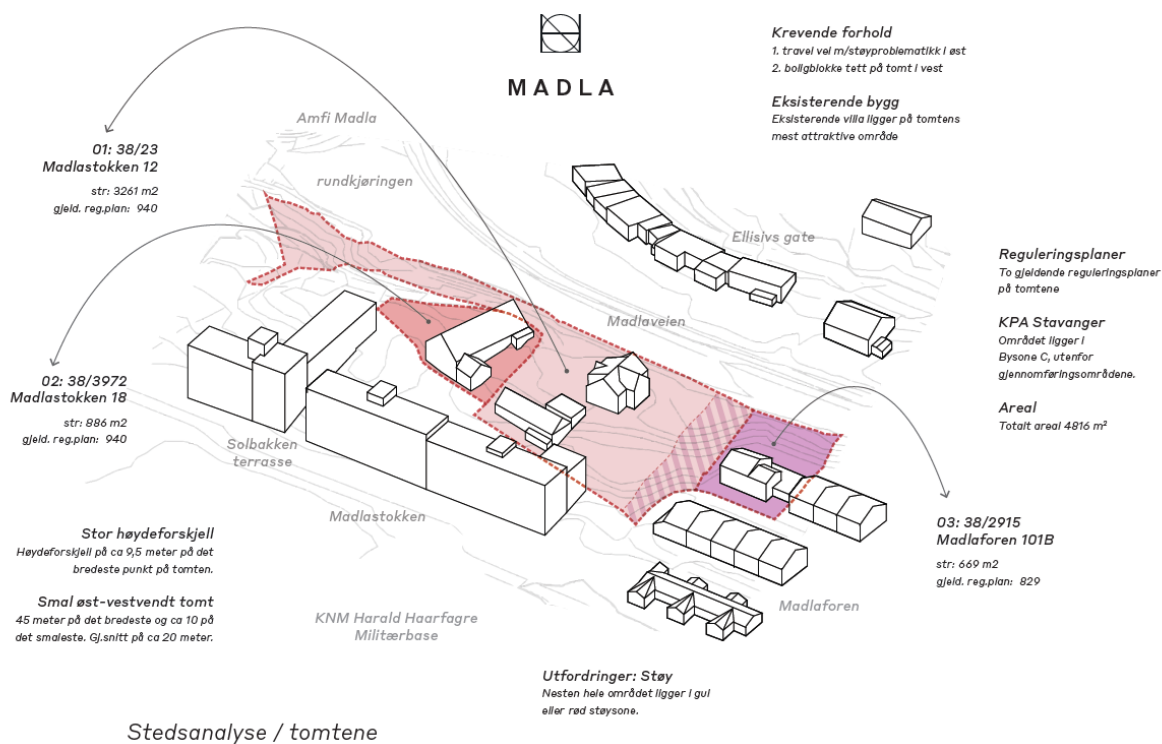
2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Eiendom: Gnr./bnr. 38/23, 38/3976, 38/2915 m.fl.

Adresse: Madlastokken 12 og 18, Madlaforen 101

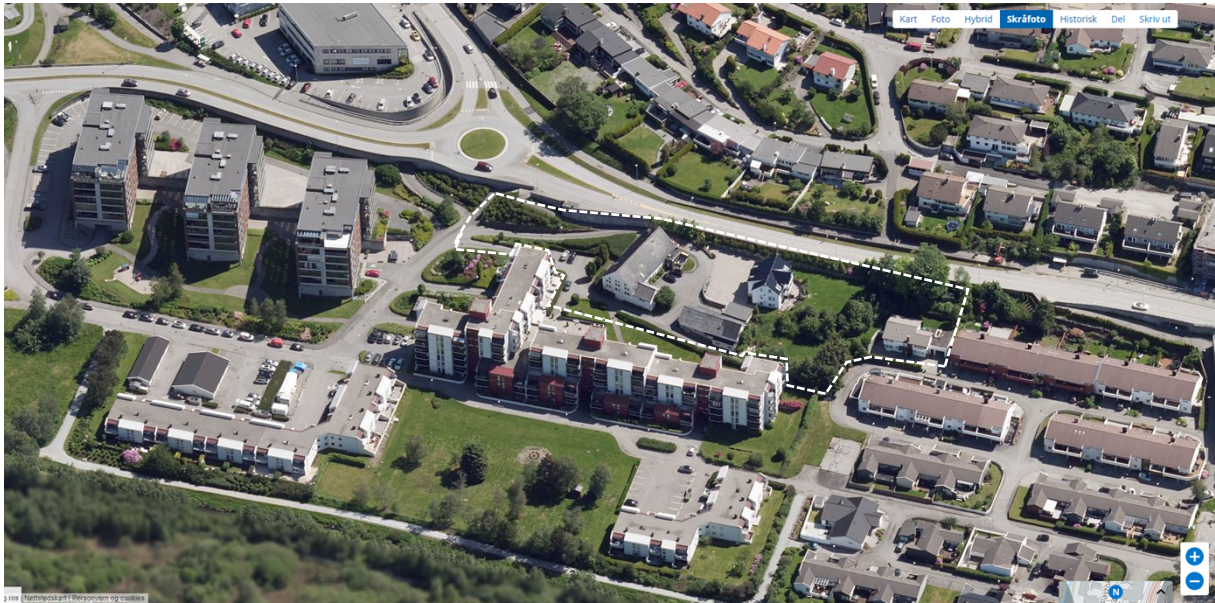
Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger på Madla, like vest for Madlaveien, og i randsonen av den tette småhusbebyggelsen som strekker seg østover. Vest for planområdet ligger et større friområde som disponeres av Forsvaret. Mellom dette området og tomten går det en grønnkorridor med en turveitrasé og en bekk i nord-sør-retning, som knytter Stora Stokkavatnet sammen med Hafrsfjord.



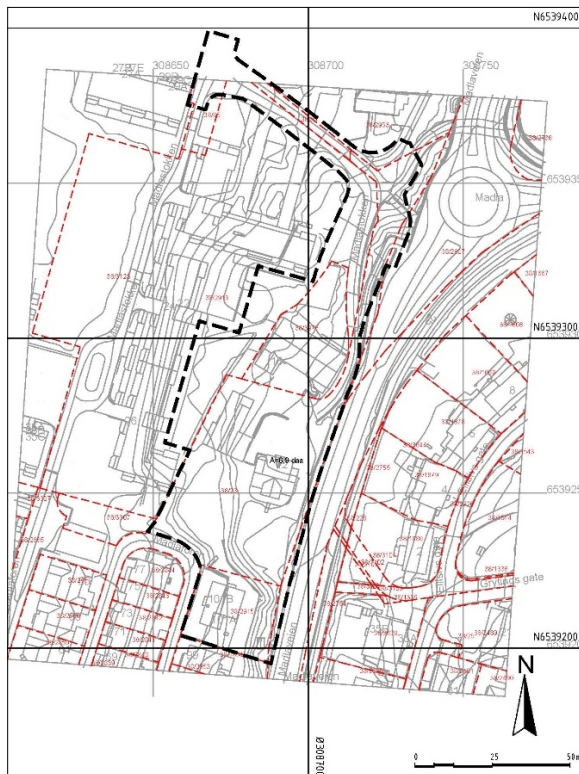
Figur 1 Skisse som viser tomtens plassering og omgivelsene rundt.

Planområdet ligger nær skoler, barnehager, butikker og offentlig transport. Langs tomten i Madlaveien ligger det bussholdeplass i begge kjøreretninger, med tilkomst for myke trafikanter til holdeplass i nordgående retning via undergang under Madlaveien, like sør for planområdet. Madlamark skole (barneskole) ligger i gangavstand til tomten, noen hundre meter unna. Madla Amfi, med servicetilbud som lege, apotek, butikker og treningssenter, ligger i umiddelbar nærhet, med trygg tilkomst for myke trafikanter via undergang under Madlaveien like nord for tomten.



Figur 2 Skråfoto fra 1881.no. Tomten er markert i foto.

Planavgrensningen foreslås å omfatte forslagsstillers tomter med gnr./bnr. 38/3976 og 38/2915, samt store deler av 38/23. Planavgrensningen tar også med seg deler av tomten 28/2913 (Solbakken terrasse), ettersom utearealer i planen må sees i sammenheng med utearealer her. Arealer for tilkomstvei tas også med, innenfor gnr./bnr. 38/2953 og 85. For bedre sammenheng med omliggende planer er små arealer av 38/3644 også innenfor planområdet.



Figur 3 Forslått planavgrensning.

Planområdet som foreslås er 6,9 daa (6907 m²), der 4,6 daa er forslagsstillers egne eiendommer.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet er godt beskrevet i stedsanalysen, og det vises til den for utfyllende informasjon.

Forslagsstiller og hans familie har eid tomten i en årrekke. I starten av 80-tallet ble markene tilhørende gården solgt til utbygging av Solbakken Terrasse og Madlaforen. Siden den gang har den store låven (gnr./bnr. 38/3976) vært utleid som hybler og kontorlokaler. Den lille låven (gnr./bnr. 38/23) har siden 80-tallet blitt brukt som lager. Det har altså ikke vært gårdsdrift her på lang tid, og bygningene er gamle og slitte.

Leilighetsbygget på gnr./bnr. 38/23 ble oppført i 2007, og er oppført på samme sted som våningshuset på gården tidligere stod. Våningshuset ble revet grunnet dårlig tilstand, og det ble besluttet å føre opp et leilighetsbygg med tilsvarende form og plassering. Det ble den gang gitt dispensasjon for avstand til veg. Lengst sør, på gnr./bnr. 38/2915, ligger en enebolig med hybel i sokkel, oppført rundt 1980.

Forslagsstiller eier tomtene med gnr./bnr. 38/23, 38/2915 og 38/3976. Tomt 38/2913 består av 79 seksjoner som eies av beboerne i dette Bate-sameiet.



Figur 4 Utklipp fra stedsanalyse som viser arealbruk og bebyggelse i området.

Stedets karakter, struktur og bebyggelse

På tilstøtende eiendommer i sør og sørvest ligger det småhusbebyggelse – rekkehus i to etasjer, og eneboliger. Like vest/nordvest for planområdet ligger boligblokker på 4-6 etasjer. I nord ligger det boligblokker på inntil syv etasjer. Øst for planområdet går Madlaveien, og øst for den igjen ligger det et boligområde med småhusbebyggelse.

Landskap

Tomten ligger i nord-sør-retning, og er relativt smal; ca. 45 meter på det bredeste. Den faller fra øst mot vest, med en høydeforskjell på ca. 10 meter på det meste. Overflatene er i dag en kombinasjon av asfaltert gårdsplass med noe parkering, gressflater og en del trær, frukttrær og busker.

Analyse av nærområdet/omgivelsene

Planområdet befinner seg i umiddelbar nærhet til flere offentlige tjenestetilbud, som tannlege, lege, og Madla Amfi med apotek, matbutikker, samt ulike detaljhandelstilbud. I tillegg er det kort vei til barneskolen og kollektivtransport. Det er gang- og sykkelveier i retning nord-sør. Vestsiden er begrenset av et avsperrert, militært område, som likevel fungerer som grønt fondmotiv. Igjen vises det til stedsanalysen for mer informasjon.



Figur 5 Skråfoto fra 1881.no.

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

Forholdet til overordna planer og føringer

SPR for Klima

Retningslinjene for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning er førende for planarbeidet. Ulike energiløsninger skal utredes og det vil utarbeides klimagassberegninger.

SPR for samordnet bolig, areal og transport

Det skal bygges tett i en bysone hvor det legges opp til dette, og uteoppholdsarealene skal holde en god standard med tanke på statlige normer og retningslinjer, men også regionale og kommunale. Planen vil bidra til å styrke sykkel og gange. Det skal tas hensyn til overordnet grønnstruktur, overvann og estetiske kvaliteter. Relevans av naturmangfold og kulturhistoriske verdier må vurderes i prosessen. Universell utforming og tilgjengelighet skal ligge til grunn for prosjektet.

RPR for barn og unge

Planen skal legge til rette for at barn får en trygg og meningsfull oppvekst. De skal skjermes for støy, trafikk og forurensing og ha store nok arealer til utfoldelse gjennom året, og virke som en møteplass for ulike aldersgrupper.

Regionalplan for Jæren 2050 (RPJ)

Relevante tema:

- Det planlegges for utvikling av levedyktige lokalmiljø i hele regionen med utbygging «innenfra og ut» i hvert tettsted. Madlastokken er et regionalt prioritert utviklingsområde og er definert som et lokalsenter. Fortetting og transformasjon i sentrumsnære områder til sentrene prioritert i senterstrukturen.
- Utvikle attraktive og livskraftig nabolag som skaper identitet og korte avstander til daglige gjøremål. Gode uterom skal stimulere til økt fysisk aktivitet, gi gode og trygge rammer for lek og sosialt samvær. Det skal være trygt å ferdes i trafikken og kjekt å gå eller sykle. Planlagt utbyggingsmønster skal være samordnet med hovedstruktur for kollektivtransport og tilgjengelighet for gåing og sykling.
- Bidra til at utslipp av klimagasser i 2030 reduseres med minst 40 % fra referanseåret 1990. Regionen har som mål å bli et lavutslippssamfunn i 2050.
- Klimatilpasning: planlegge for å håndtere et varmere, våtere og villere klima.

Forholdet til kommuneplan for Stavanger 2019-2034

Planområdet ligger i bysone C, definert som sekundær byutviklingsakse. KPA legger føringer for utnyttelsesgraden, og for bolig er dette minimum 60 %-BRA og maksimalt 120 %-BRA. Parkering under bakken regnes ikke med i bruksarealet. Høyhus defineres som bygg høyere enn åtte etasjer, og tillates oppført i bysone A og B. For sone C kan man da forutsette en byggehøyde på inntil åtte etasjer.

Boligstørrelse bør være minimum 40 m² BRA, og minimum 80 % av boligene bør være større eller lik 55 m² BRA og ha to rom.

For alle prosjekter/planer med fire boliger eller mer, skal det avsettes minimum 30 m² felles/offentlig uteoppholdsareal på egen grunn. Arealene skal være egnet for lek, opphold og rekreasjon. Restareal, areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelparkering o.l., samt areal brattere enn 1:3, medregnes ikke. Det samme gjelder private uteplasser. Felles/offentlige uteoppholdsarealer skal ha minimum 50 % sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Støynivå skal ligge under grensen for gul støysone, jf. T-1442. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass. Tabell 2: Lekeplassnorm angir hvilke lekearealer som skal være tilgjengelige innenfor gitte avstander i og i tilknytning til boligprosjekter.

Blågrønn faktor på minimum 0,7 bør legges til grunn for reguleringsplanen innenfor bysone C.

Planområdet ligger i parkeringssone 2, med følgende krav til antall parkeringsplasser:

	Bil	Sykkel	Beregningsgrunnlag
Bolig	min. 0,5 - maks. 0,8	min. 3	per boenhet
Gjesteparkering for bolig	0,2	-	per boenhet
Næringsbebyggelse	min. 0,3 - maks. 0,9	min. 2	per 100 m ² BRA

Bestemmelsene til KPA angir ytterligere kvalitetskrav og retningslinjer for parkering.

Planområdet ligger delvis innenfor gul og rød støysone for veistøy, og støyretningslinjen T-1442 skal legges til grunn for planlegging av tiltak.

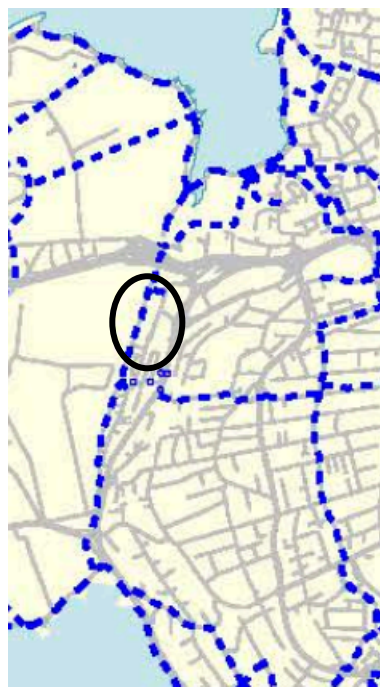


Figur 6 Temakart KPA: Støy.

Planområdet ligger tett på hovednett for sykkel og på turveinettet.



Figur 7 Temakart KPA: Hovednett for sykkel.



Figur 8 Temakart KPA: Turvei.

Kommuneplanenes arealdel 2023-2040 er på høring fra 1. juli til 16. september 2022. Det vil være aktuelt at planarbeidet ser til bestemmelsene i denne. Av relevante endringer i høringsutkastet, som kan få konsekvenser for planforslaget, kan boligstørrelser og parkeringsnorm for sykkel nevnes, samt at bestemmelser for klima, miljø og energi har blitt skjerpet.

§ 2.2 i høringsforslag til KPA

"3. I nye boligprosjekter skal alle boliger ha en størrelse på minimum 40 m² BRA. Minimum 50% av boligene skal ha større BRA enn 55 m² og ha min. 2 rom. Minimum 40% av boligene skal ha større BRA enn 80 m² og være tilpasset barnefamilier (min. 3 rom, fortrinnsvis direkte utgang til terreng). Minimum 50% av boligene skal være universelt utformet."

§ 1.14 i høringsforslag til KPA angir min. 2,5 sykler per boenhet for bolig over 60 m² BRA, og min. 2 for bolig under 60 m² BRA. Videre er det lagt til bestemmelser om størrelse på parkeringsplasser for bil, samt krav til ladepunkt eller opplegg til ladepunkt for elbiler.

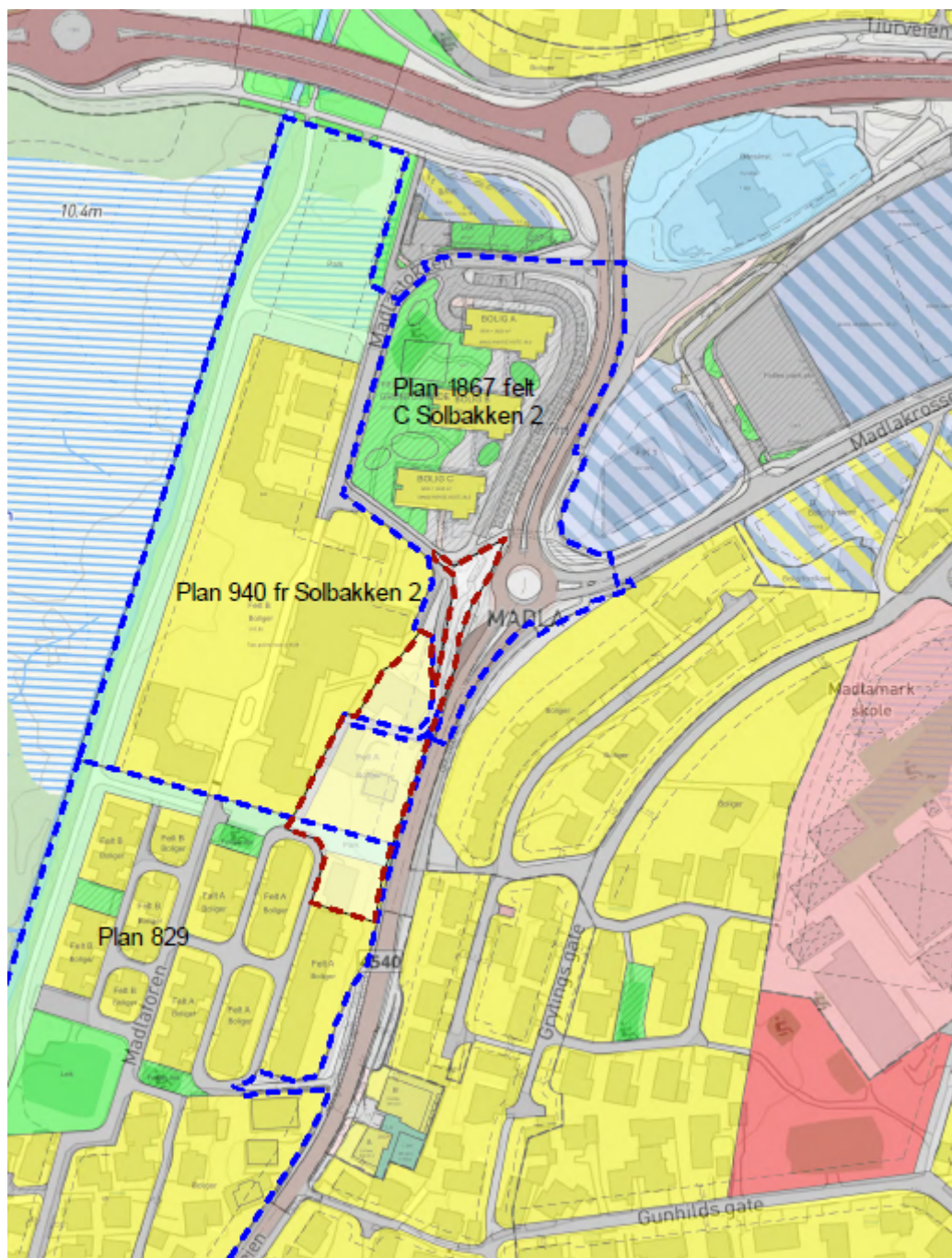
Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er omfattet av tre gjeldende reguleringsplaner:

1. Felt C Solbakken II, plan-id 1867, vedtatt i 2003. Planen regulerte boliger med tilhørende anlegg nord for planområdet. Vegarealer nordøst i foreslått planavgrensning ligger innenfor denne planen.
2. Solbakken II, plan-id 940, vedtatt i 1981. Planen regulerte boligbebyggelsen i vest med tilhørende arealer, samt gnr./bnr. 38/23 og 38/3976 som nå foreslås omregulert.

3. Rv.509-510. Madlaforen, plan-id 829 vedtatt i 1977. Planen regulerte et større boligområde med småhusbebyggelse sør for planområdet. Gnr./bnr. 38/2915 er del av denne planen.

Det er ingen pågående planer i tilgrensende områder.



Figur 9 Gjeldende reguleringsplaner.

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

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det overordnede plangrepet benytter høydeforskjellen på tomten til å etablere en base med et parkeringsanlegg under bakkeplan. Dette legges langs Madlaveien, med innkjøring fra nord til to ulike nivå. Overkant av parkeringsdekket vil ligge på nivå med Madlaveien. Slik får man hevet utearealer og bebyggelse, som får mer sol og dagslys, samtidig som skjæringen i bakkant vil skjules.

Langs vestsiden av anlegget legges en rekke studioleiligheter med dobbel takhøyde på oppholdsrom i front. Studioleilighetene gir liv til vestfasaden langs bakkeplan, med egne innganger og trivelige forhager, samtidig som man unngår at mørke arealer under bakken får fasader mot utearealene. Oppå parkeringsanlegget plasseres fem punkthus med leiligheter. Punkthusene ligger ikke på rekke, men er forskjøvet i forhold til hverandre. Dette sikrer rikelig med lys og utsikt for beboerne i planområdet, men også for naboene i øst og i vest.

Plangrepet åpner for å skape et variert og spennende felles uteoppholdsareal rundt og mellom bebyggelsen, og det planlegges landskapstrapper som skal ivareta tverrforbindelser i øst-vest-retning på tomten. Planforslaget skal også tilrettelegge for en allment tilgjengelig gangsti gjennom planområdet fra nord til sør. Denne vil gi beboere i Madlaforen en nyttig og trygg trasé for myke trafikanter opp mot Madlakrossen og Madla Amfi. Det er intensjoner om å skape et godt miljø i utearealene mellom bebyggelse i planforslaget og Solbakken terrasse, som vil komme beboere begge steder til gode.

Utearealer og naturverdier

Utearealene skal utformes med holdbare materialer med høy kvalitet, og skal tilpasses beboere i ulike aldersgrupper. Det skal tilrettelegges for en fin variasjon av sittegrupper, lekearealer og matnyttige planter, som epletrær, pæretrær, plommetrær, rips, solbær, stikkelsbær, rabarbra og jordbær. Tiltakshaver drifter flere restauranter, og har et mål om at all frukt og bær som ikke blir brukt av beboerne vil bli brukt på hans restauranter. Det er ønske om å skape grønne, aktive utearealer, og planarbeidet vil undersøke muligheten for å bygge et drivhus som kan driftes av en hageforening som beboerne kan melde seg inn i.

Det må undersøkes om det er noen naturverdier å finne i planområdet. Den søndre delen har noen større trær og vegetasjon, som det er lite av ellers. Det er likevel ikke sikkert på det nåværende tidspunkt om det er noe av en kvalitet som bør søkes bevart.

Deleløsninger og fellesarealer

Det planlegges fellesarealer for beboerne, som kan brukes til sosiale settinger som bursdager, konfirmasjoner, med mer. Det er også et ønske om å kunne tilby leietakerne moderne fasiliteter som treningsrom, møterom, fellesarealer som kan brukes som hjemmekontor eller avlastning til hjemmekontor.

Kulturmiljø

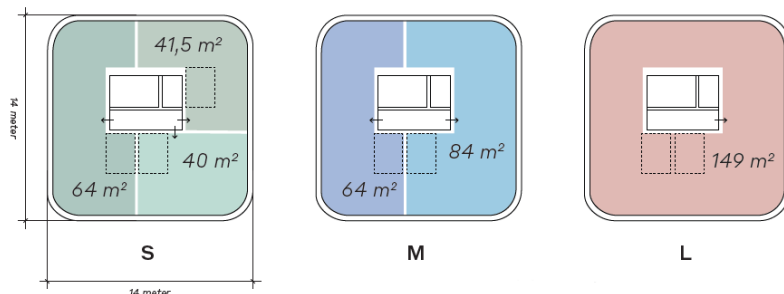
Bebyggelsen som står på tomten i dag, var tidligere et gårdsbruk. Planforslaget legger opp til at byggene rives. I forbindelse med planarbeidet må det utarbeides en kulturminnedokumentasjon som beskriver gårdsbruket. Det bør også utarbeides en tilstandsrapport, og en utredning av eventuelt potensiale for ombruk av deler av bygningsmassen.

Klima og energi

Bebyggelsen og materialvalg skal ha høy kvalitet og skal være varig og lite vedlikeholdskrevende. Bruk av solceller, varme fra borehull i fjell m.m., skal utredes i planarbeidet. Det må utarbeides klimagassberegninger for tiltak i planen, og i tråd med kommunens overordnede klimaambisjoner har planforslaget et mål om å redusere klimagassutslippene i forhold til et angitt referansebygg. Planprosessen vil utrede hvilken andel reduksjon som kan oppnås, og hvordan dette gjøres.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges totalt fem punkthus, samt en base med parkering i bakkant og studioleiligheter i front. Punkthusene rommer til sammen 50 boenheter og i basen er det planlagt 23 studioleiligheter. Samlet blir det 73 boenheter. Det tilrettelegges for et bredt spekter av boligstørrelser, i henhold til retningslinjer i KPA. Punkthus som typologi gir mange muligheter for inndeling av boenheter innenfor samme grunnplan, som skissen under fra mulighetsstudiet illustrerer.



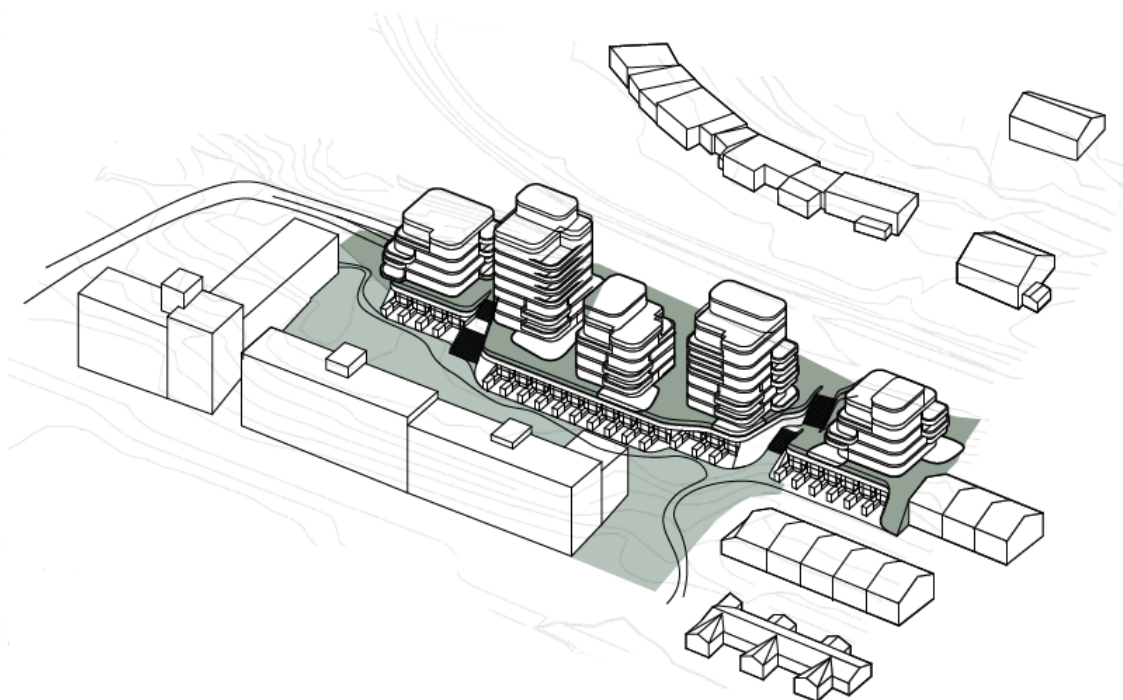
Figur 10 Skisse fra mulighetsstudie - 3 alternativer for inndeling av samme grunnplan.

Utnyttelsesgraden er foreløpig anslått til omtrent 120 %-BRA, noe som tilsvarer den maksimale tillatte utnyttelsesgraden i KPA for områder innenfor bysone C.

Forut for planinitiativet er det gjennomført en arkitektkonkurranse for Madlastokken. Uttrykket var en viktig del av vinnerkonseptet, og selv om skisseprosjektet så klart må bearbeides, er det et ønske om å se til konkurransens avrundete former og varme metallfarger i kombinasjon med tegl og grønn natur når planens rammer blir mer konkrete.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Punkthusene varierer i høyde fra fire til syv etasjer med en tilbaketrukket 8. etasje. Studioleilighetene har to etasjer. Foreslått bebyggelse vil altså være i tråd med KPA når det gjelder byggehøyder.



Figur 11 Skisse fra mulighetsstudie som viser utbyggingsvolum.

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

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

Den ønskede bygningsmassen opprettholder siktlinjene ved å utnytte høyden i punkthus, med mellomrom. Utbyggingen vil knytte sammen de omliggende, grønne områdene med et bilfritt uteareal, slik at man kan vandre gjennom området heller enn rundt, slik det er i dag. Høydeforskjellen på tomten tar man med parkeringsanlegg i de to underetasjene, men med en rekke med duplexleiligheter på motsatt side av veien. Slik unngår man livløse fasader mot fellesområdene. Lavere eksisterende bygg i sør enn i nord, gjør at en tilsvarende bør trappe ned de nye byggene mot sør.

Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet?

Felles parkering under bakken vil kunne avlaste området som er sterkt presset på parkering i gatene rundt Madla Amfi. Som en del av planarbeidet vil vi vurdere om det kan etableres flere parkeringsplasser enn det KPA åpner for, som erstatning for gateparkering i nærområdet. Det skal også vurderes om 5 gjesteplasser som i dag deles med Solbakken terrasse også kan flyttes inn i anlegget. Samlet er målet å bidra til bedre trafiksikkerhet i området.

Det skal etableres en diagonal for myke trafikanter gjennom planområdet. Det er ikke gjennomgang over eiendom 38/23 til Madlaforen fra nord i dag.

Det er registrert et stort behov for utleieboliger i området, og planforslaget tilrettelegger for utleie av boliger og tilhørende fellesarealer og utearealer med høy kvalitet i nærhet til alle tjenestetilbudene langs Madlakrossen.

Trafikkstøy vil være et aktuelt utredningstema. Det går en riksvei 4540, Madlaveien, forbi planområdet, med en halvannen meter høy støyskjerm mot bebyggelsen. Det er grunn til å tro at hvis det ikke var for skjermen, ville området ligge i gul og kanskje delvis i rød støysone. I hvilken grad dette stemmer vil utredes når det utarbeides en støyrapport med tilhørende støyberegninger. I samarbeid med støykonsulent, vil planforslaget tilrettelegge for en bebyggelsesstruktur som sikrer gode boforhold innenfor planområdet.

Byggehøydene tar som nevnt utgangspunkt i begrensningen i KPA på åtte etasjer, sett fra Madlaveien. Punkthusene på inntil åtte etasjer ligger over to skjulte underetasjer med parkering. Langs sokkelen på parkeringsanlegget mot vest foreslår vi å legge studioleiligheter på to etasjer med fasader som er forskjøvet mot vest i forhold til punkthusene. Planarbeidet vil belyse virkningene av typologi og byggehøyder for omkringliggende områder.

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

Det skal utarbeides en ROS-analyse, som kan ta for seg følgende tema:

- Geoteknisk stabilitet
- Brannrisiko
- Trafikksikkerhet
- Forurensning (støy og luft)

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

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

Planinitiativet er for en reguleringsplan og kvalifiserer dermed ikke for § 6 bokstav a. Det skal bygges boliger, som er i samsvar med overordnet plan, det kvalifiserer dermed ikke for punkt 25. *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan* i vedlegg I, og derfor heller ikke til konsekvensutredning etter § 6 bokstav b. Det er ingen aktuelle punkter i vedlegg I eller II med annet lovverk enn plan- og bygningsloven, planinitiativet kvalifiserer altså ikke for § 6 bokstav c, ei heller for § 7 bokstav a eller b.

Vedlegg II til forskriften inneholder en oversikt over tiltak som skal vurderes nærmere, jf. § 8. Planinitiativet kan som boligprosjekt regnes til punkt 10 b) *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg* etter plan- og bygningsloven. Det vil kvalifisere for konsekvensutredning uten planprogram og melding, hvis det kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10, jf. § 8 bokstav a. Det er ingen aktuelle tiltak i vedlegg II som skal behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven, dermed kvalifiserer ikke planinitiativet for § 8 bokstav b.

Planinitiativet vurderes opp mot kriteriene i § 10. Egenskaper ved planen, som a. *størrelse, planområde og utforming* er kanskje det mest interessante å se nærmere på. Gjeldende plan 940 Solbakken II har et felt B hvor det i bestemmelse § 3 tillates opptil syv etasjer, nå bebygget med blokker på inntil seks etasjer. I

naboplanen i nord, 1867 Felt C, Solbakken II, er det oppført syv etasjer. Området er dessuten i bysone C i KPA, dermed tillates det opptil 120 %-BRA for boligbebyggelse. Planområdet er ikke stort, og utnyttelsen forholder seg til KPA. Det er ønske om å bygge opptil åtte etasjer over veiplan (9–10 fra nedsiden), men vi vurderer ikke utformingen til å gi vesentlig virkninger for miljø og samfunn.

Det skal også gjøres en vurdering av lokalisering og påvirkning på omgivelsene. Truede arter og fremmedarter (b.) er i nærområdet, men ikke registrert innenfor planområdet. Hensyn skal tas til eventuelle funn. Driftsbygget fra 1940 er SEFRAK-registrert, men er ikke fremhevet som viktig i KPA. Planen skal holde seg til statlige og rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser, samt regionale planbestemmelser (c.). Dårlig økologisk miljøtilstand (e.) i Møllebekken skyldes stort sett landbruk og enkle avbøtende tiltak vil gjøre at anleggsarbeid eller fremtidig bruk i planområdet ikke kommer i konflikt med miljøkvaliteten på vassdraget. Luftforurensing (f.) fra vei følger trafikkmengde og støysoner (i KPA) kan gi en god indikasjon på hva en kan forvente. Planområdet ligger kun delvis i gul støysone og det er derfor ikke grunn til å tro at det er spesielt utsatt for luftforurensing. Støyforurensing kan få konsekvenser for befolkningens helse, men gul støysone er håndterbar og kan ikke sies å få vesentlig virkning på miljø og samfunn.

Ellers er det ikke punkter som potensielt kan få vesentlig virkning. Planarbeidet er altså vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k) Er det vesentlige interesser som berøres av planinitiativet?

Naboer i Solbakken terrasse berøres av planinitiativet ved at foreslått bebyggelse har større utnyttelsesgrad enn dagens bebyggelse, og ved at utearealene mellom planområdet og Solbakken terrasse må sees på i sammenheng.

Det legges opp til å rive bebyggelsen på tomten. Byantikvaren må uttale seg om gjenværende byggene fra gårdstiden og andre historiske hensyn. Det er en låve fra før 1937 (bekreftet i kart) som ikke er registrert med spesielle bevaringshensyn, muligens fordi opprinnelig bruk og uttrykk har blitt totalforandret med tiden, selv om volumet er noenlunde det samme. Det er ellers en mindre låve/driftsbygning som ble oppført i 1940 som er SEFRAK-registrert, men av uklar verdi. Det tidligere, eldre våningshuset er også i SEFRAK-registeret, men er erstattet av et leilighetsbygg.

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

Foruten kommunen, skal naboer og berørte myndigheter og organisasjoner varsles. Vårt forslag:

- Eldrerådet
- Funksjonshemmedes råd
- Kolumbus AS
- Lnett AS
- Madla historielag

- Rogaland Brann og Redning IKS
- Rogaland fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Statsforvalteren i Rogaland

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

Vi foreslår en vanlig planprosess, hvor berørte og interesserte kan uttale seg ved mottatt varsling i posten, eller fra annonse i avis. Det vil være anledning til å komme med innspill til oppstart og til planforslag etter førstegangsbehandling hos Stavanger kommune.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Stedsanalyse Madlastokken
2. Planavgrensning