

Planinitiativ med stedsanalyse

Detaljregulering Orstad B4



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Asplan Viak AS

Tittel på rapport: Planinitiativ med stedsanalyse

Oppdragsnavn: Detaljregulering Orstad B4

Oppdragsnummer: 651976-01

Utarbeidet av: Guro Tryggestad

Oppdragsleder: Fredrik Jensen

Tilgjengelighet: Åpen

Revisjon				
Ver.	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
03	07.jul. 2026	Justert etter oppstartsmøte	FJ	LB
02	15.jun. 2026	Planinitiativ	GKT	FJ
01	6. nov. 2025	Stedsanalyse	GKT	FJ

Nøkkelinformasjon

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1 vil planinitiativet og stedsanalysen redegjøre for overordnede premisser og omtale intensjoner for det videre planarbeidet.

Planinitiativ for Detaljregulering Orstad B4

Utarbeidet av Asplan Viak

Datert 29.05.2026

Ansvarlig Plankonsulent:

Navn Fredrik Jensen, Asplan Viak

Epost fredrik.jensen@asplanviak.no

Telefon 45429832

Forslagsstiller:

Navn Turid Helgø, Øster Hus Invest AS

Epost turid@oster-hus.no

Telefon 91647749

Innholdsfortegnelse

1.	BAKGRUNN	4
1.1.	Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)	4
2.	STEDSANALYSE AV PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)	5
2.1.	Oversikt	6
2.2.	Planstatus	7
2.3.	Historisk utvikling og kulturmiljø	14
2.4.	Landskap og miljø	16
2.5.	Flom og overvann	19
2.6.	Bebyggelse og byrom	20
2.7.	Mobilitet og målpunkt	22
2.8.	Anbefaling	24
3.	KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET/PLANIDÉEN (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)	26
4.	VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)	27
5.	SAMFUNNSSIKKERHET - RISIKO OG SÅRBARHET (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)	28
6.	KONSEKVENSENTREDNING (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)	29
7.	PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)	30

1. BAKGRUNN

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

Planens hensikt er å tilrettelegge for realisering av felt B4 i områdeplan for Orstad, vedtatt i 2014.

Planforslaget vil regulere området til boligformål med tilhørende uteoppholdsareal, parkeringsareal og teknisk infrastruktur.

Planinitiativet med stedsanalysen er strukturert som ett dokument, hvor stedsanalysen er et eget kapittel (kapittel 2) i planinitiativet. Beskrivelsen av planområdet, plansituasjonen og føringer er gjort i dette kapittelet.

2. STEDSANALYSE AV PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Hensikten med stedsanalysen er å se sammenhengen mellom planområdet og områdene rundt på en helhetlig og oversiktlig måte. Den skal bidra til å synliggjøre egenskaper og muligheter ved stedet, slik at man kan sikre best mulig stedstilpasning. Et viktig poeng er å synliggjøre og stille spørsmål til hva prosjektet kan gi tilbake til stedet. Samtidig kan stedsanalysen bidra til å adressere de tidvis motstridende hensynene i arealplanleggingen tidlig i prosessen.

2.1. Oversikt

Planområdet ligger på Orstad, nord-øst i Klepp kommune, nær kommunegrensene til Sandnes og Time kommune.



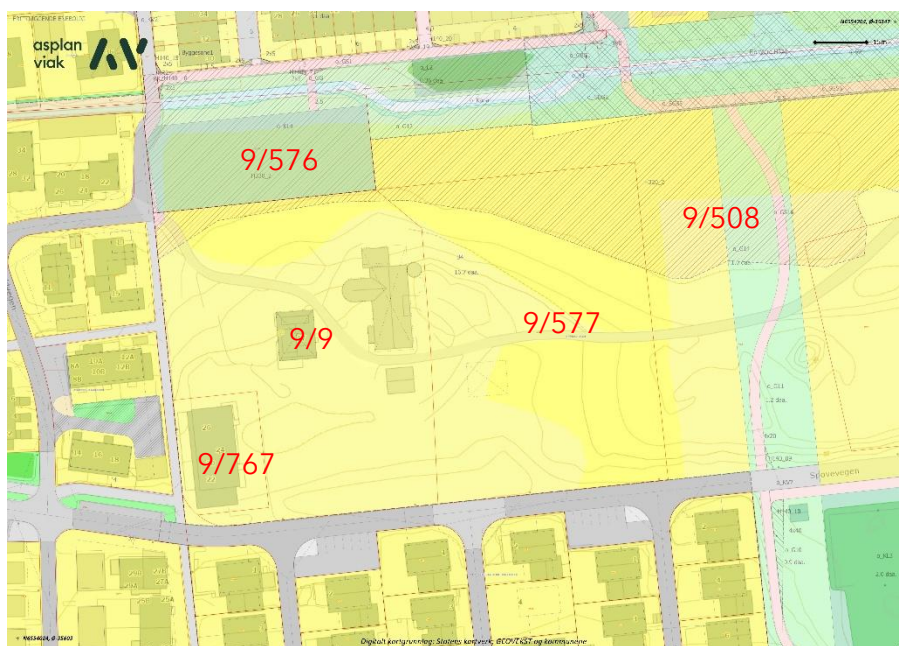
Figur 2-1 Oversiktskart. Kilde: Statens kartverk, GEOVEKST og kommunene

Området som skal detaljreguleres er delfelt B4 fra Områdeplan Orstad, vedtatt 12.05.2014. Arealet på område B4 er 16,7 daa i tillegg kommer eventuelt grøntdraget i øst.

I NIBIOs arealressurskart er planområdet klassifisert som bebygd areal og fulldyrka jord. Ved befaring fremstod imidlertid ikke arealet som å være i aktiv drift. Det bebygde arealet inkluderer en flermannsbolig i sørvest fra 2019, og tre bygninger tilknyttet gården. Disse består av en enebolig, en driftsbygning fra rundt 1937 og en garasje fra før 1953.

2.1.1. Eiendomsforhold

Området består av eiendommene gnr./bnr. 9/9 (gården), 9/767 (flermannsboligen), 9/576 (lekeplassen i nord), 9/577 (øst for gårdsbygningene) og 9/508 (Resten av B4, deler av bekken og grøntdraget).



Figur 2-2 Kart over eiendommer Kilder: Statens kartverk, GEOVEKST og kommunene.

2.2. Planstatus

2.2.1. Forholdet til statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer gir føringer og bestemmelser for blant annet samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, og barn og unges interesser i planleggingen.

2.2.2. Forholdet til regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke ble vedtatt i oktober 2020. Den skal legges til grunn for planlegging på alle nivå.

Planen gir retning for videreutvikling av en bærekraftig og endringsdyktig region frem mot 2050. Den har klare strategier og føringer for arealutviklingen:

Innenfra og ut -

Utbygging prioriteres i sentrum og sentrumsnære områder først, og potensialet for fortetting og transformasjon for øvrig utnyttes før det omdisponeres til nye arealer og utbyggingsformål. Blant annet bør fortetting i større tettsteder prioriteres.

Levende sentrumsområder og stedstilpasset by- og tettstedsutvikling -

Videreutvikle attraktive sentrumsmiljø og tiltrekke aktivitet til sentrum. God stedstilpasning i en menneskelig skala tar hensyn til lokale forhold som byggeskikk, kulturminner, kulturmiljøer, historiske strukturer og landskap, og bidrar til stedstilørighet.

Enklere hverdag -

Utbyggingsstrategier som gir økt nærhet til sentre og kollektivknutepunkter.

Under kapittel 5 om regional struktur og arealstrategi, er Orstad definert som et lokalsenter i senterstrukturen langs jernbanen. Det vil si at publikumsrettede eller besøks-/arbeidsintensive funksjoner for senterets nærmeste omland skal plasseres her. Videre kan kommunen differensiere utviklingsrammene for kommunens ulike sentra i kommuneplanens arealdel.

I kommuneplanens arealdel i Klepp kommune, er Orstad definert som «kommunesentra og større tettsted», dermed gjelder følgende:

Sted	Stedsbeskrivelse	Mål	Utnyttelse
Kommunesentra og større tettsteder	Sentrumsnære områder i kommunesentra og større tettsteder (>2000 innbyggere)	• Skape attraktive og levende tettsteder som ivaretar stedenes historiske kvaliteter. Bymessige formingsprinsipper legges til grunn, med tett bebyggelse og funksjonsblanding (bolig, næring og tjenesteyting) i sentrumsområder. • Høy utnyttelse, særlig opp mot kollektivknutepunkt langs jernbane og ved sentrale bussholdeplasser • Differensiering mellom prosjekter for å ivareta bymessig utnyttelse og bokvalitet med varierte boligtyper.	• Tomteutnyttelse (% BRA): 70-200% BRA • Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan lavere utnyttelse vurderes. • Høyere utnyttelse vurderes rundt viktige kollektivknutepunkt med høy andel næringbebyggelse.

Figur 2-3 Utklipp av Stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet. Kilde: Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke s. 63.

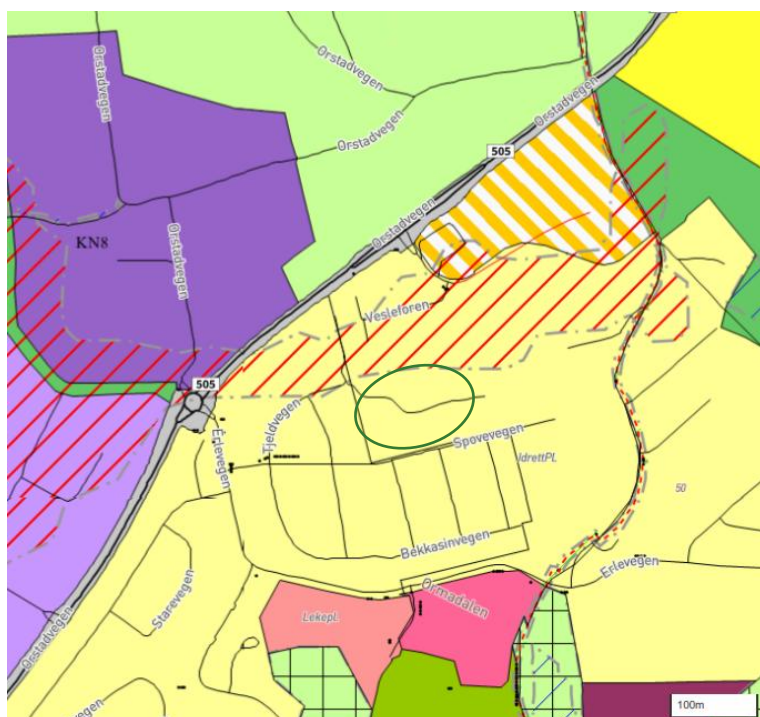
Videre skal minste felles uteoppholdsareal (MFUA) være minst 30 m² per boenhet.

Klepp kommune ligger i parkeringssone 4. Der gir regionalplanen «faglig råd» om maks 1,2 parkeringsplasser ved blokkbebyggelse, og maks 1,8 per boenhet ved småhusbebyggelse. Det skal være minst 3 sykkelparkeringsplasser per bolig inkludert gjesteparkering.

2.2.3. Forholdet til Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen

Klepp sin arealdel til kommuneplanen ble vedtatt 27.04.2023.

Med bakgrunn i befolkningsprognosene og tilgjengelig utbyggingsareal, har kommunen bestemt at kretsene Tu og Orstad skal prioriteres for utbygging foran andre kretser i kommunen.



Figur 2-4 Utklipp fra kommuneplanens arealdel i Klepp kommune, vedtatt 27.03.2023 Kilde: © 2025 Geovekst og Kommunene.

Området er regulert til boligformål i kommuneplanens arealdel, og har hensynssone H320 Flom i de nordligste delene. Videre er Orstad definert som kommunesentra og større tettsted, og skal ha tomteutnyttelse på 70-200 % BRA jf. §3.2.

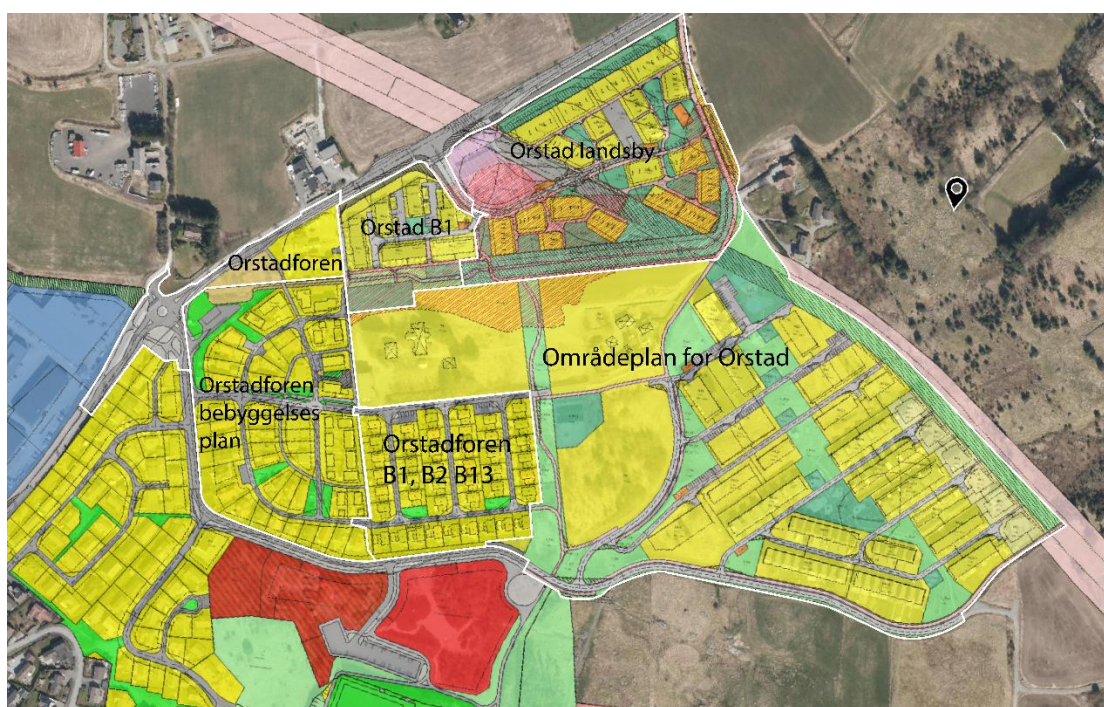
Det er lagt inn krav om antall parkeringsplasser for bil og sykkel, samt størrelse og form på private og felles uteoppholdsareal.

2.2.4. Forholdet til reguleringsplaner og retningslinjer

Felt B4 er del av områdeplanen for Orstad (planID 1120_3380) (Figur 2-5). Rundt området er det ellers en rekke detaljreguleringsplaner. Av disse er «Orstad B1» og «Orstad landsby» innenfor områdeplanen for Orstad.

Omkringliggende planer

- Detaljregulering Orstad felt B1, PlanID 3510 (2018)
- Orstad landsby, PlanID 2019007 (2022)
- Orstadforen Felt B12, B13 og B15 - Bebyggelseplan (2006)
- Orstadforen - Bebyggelseplan (2003)
- Orstadforen (1999)



Figur 2-5 Omkringliggende planer. Kilde: © 2025 Geovekst og Kommunene.

Områdeplanen for Orstad (planID 1120 3380)

Området som skal reguleres er definert som delområde B4 i områdeplanen for Orstad, vedtatt i 2015. Det er krav om at detaljplan skal utarbeides i henhold til miljøverndepartementets retningslinjer jf. §2.1.

Innenfor B4 skal det være mellom 67 og 100 boenheter og 4-6 boliger per dekar. Ut over dette bestemmes boligtetthet og byggehøyder i detaljreguleringsplanen jf. §3.1.1. Videre skal det ifølge områdeplanen være minimum 2 biloppstillingsplasser for eneboliger og rekkehus, og 1,5 for leiligheter. Det skal være 2 sykkelparkeringer per boenhet.

Det er rekkefølgekrav om at kvartalslek o_KL4 skal være ferdig opparbeidet før boenheter i felt B4 kan tas i bruk. o_KL4 ligger i nord-vestre hjørne av B4, men ble regulert sammen med B1 i reguleringsplanen Orstad Felt B1 (planID 3510). Lekeplassen er ikke med i illustrasjonsplanen for B1, og ikke opparbeidet per oktober 2025.

2.2.5. Forholdet til pågående planarbeid

Det er ikke registrert annet pågående planarbeid i området.

2.2.6. Sammenstilling av krav fra overordnede planer

Tabell 1 Sammenstilling av krav fra Regionalplanen, kommuneplanen og områdeplanen.

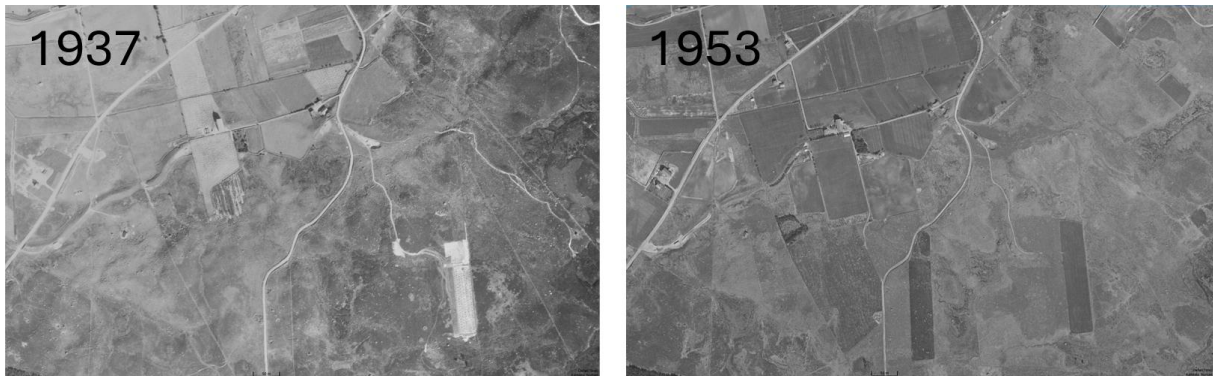
Tema/Plan	Regionalplan Vedtatt 20.10.20	Kommuneplan Vedtatt 27.03.23	Områdeplan Vedtatt 12.05.14
Utnyttelse + byggehøyder	Kommunesentra og større tettsteder: 70 - 200 % BRA	Definert som kommunesentra og større tettsted. Vurderes ut fra retningslinjene i regionalplanen og fastsettes ut fra kvaliteter i området gjennom stedsanalyse og tetthetskrav i regionalplan.	Areal B4: 16,7 daa Boliger/dekar: 4 - 6 Antall boenheter: 67 - 100 Boligtetthet og byggehøyder skal endelig bestemmes i detaljreguleringsplan.
Boligvariasjon	Variasjon i boligstørrelse som kompletterer eksisterende tilbud. Boliger bør være større enn 40 m ² BRA. Universell utforming av boliger og uteoppholdsareal legges som premiss i planleggingen og sikres i reguleringsbestemmelser. Ensidige leiligheter mot nord og nordøst bør ikke tillates.	Minst 40 % skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og dermed være tilgjengelige boenheter iht. enhver tid gjeldende TEK	Min. 40 % av boliger i hele planområdet skal oppfylle krav om tilgjengelige boliger, iht. TEK. Tilrettelegge boliger og uteområder for universell utforming. Min. universell tilgang fra bolig til lekeplass og egen parkeringsplass. Min. 5 % av parkeringsplasser skal tilrettelegges for HC.
MFUA/MUA	<u>MFUA:</u> 30 m ² per boenhet. Sol 50 % vårjevndøgn kl. 15. Dokumenteres med soldigram.	<u>MFUA:</u> Min. 30 m ² per boenhet. Sol 50 % vårjevndøgn kl. 15. Dokumenteres med soldigram. Naturbasert overvannshåndtering. Sammenhengende med kobling mot grønnstruktur. <u>MUA:</u> Eneboliger: minst 80 m ² Rekkehus: minst 60 m ² per boenhet Generelt: Tilnærma rektangulær form. Korteste side ikke mindre enn 6 m. Areal på tak og balkonger regnes ikke med.	

Kvartalslek/ Nære utendørs møtesteder	Utløses av 25 boliger Dekker inntil 200 boliger Min. størrelse: 1500 m ² . Anbefalt maks avstand til bolig: 150-200 meter. Større avstand aksepteres i trafikk sikre uteområder og byrom, særlig der det er godt utsyn fra boliger.	Utløses av 25 boliger. Dekker inntil 200 boliger Min. størrelse 1500 m ² Anbefalt maks avstand til bolig: 150 meter.	Kvartalslek KL4 skal være ferdig opparbeidet før boenheter i felt B4 kan tas i bruk Kvartalslekeplassene skal på en god måte legges til rette for lek for barn og unge
Aktivitets-flate Ballflate/Ballfelt	Sikres i områdeplan Utløses av 150 boliger Dekker inntil 600 boliger Min. størrelse 2500 m ² Anbefalt maks avstand til bolig 400 meter.	Utløses av 150 boliger Dekker inntil 600 boliger Min. størrelse 2500 m ² Anbefalt maks avstand til bolig 400 meter.	
Sandlek	Utløses av 4 boliger Dekker inntil: 25 boliger. Min. Størrelse: 150 m ² Dersom det er flere enn 25 boliger som skal bruke den, må størrelsen øke med 6 m ² per bolig. Anbefalt maks avstand til bolig: 50-70 meter. Avstandskrav i øvre ende av skalaen aksepteres i trafikk sikre uteområder og byrom, særlig der det i tillegg er godt utsyn fra boliger.	Utløses av 4 boliger Dekker inntil: 25 boliger. Min. Størrelse: 150 m ² Dersom det er flere enn 25 boliger som skal bruke den, må størrelsen øke med 6 m ² per bolig. Anbefalt maks avstand til bolig 50-70 meter. Avstandskrav i øvre ende av skalaen aksepteres i trafikk sikre uteområder og byrom, særlig der det i tillegg er godt utsyn fra boliger.	Det skal være minst en lekeplass per 30 boliger. Det skal være gode gangforbindelser til grønnstruktur og lekeplasser. Alle lekeplasser innenfor området skal plasseres på arealer med gode solforhold.
Sykkelparkering	Minst 3 per bolig, inkludert gjesteparkering.	Minst 3 per bolig.	Minst 2 per bolig. 1 av disse tillates plassert i sportsbod, øvrige plasser skal fortrinnsvis være overdekket.
Bilparkering	Småhusbebyggelse: maks. 1,8 per bolig. Blokkbebyggelse: maks. 1,2 per bolig. Tallene inkluderer gjesteparkering. Antall parkeringsplasser samlet sett for beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes oppover.	Maks 1,8 per bolig dersom annet ikke er bestemt i plan. Blokkbebyggelse: maks 1,2 per bolig. Med blokkbebyggelse menes leilighetsbygg med krav om heis.	Eneboliger og rekkehus minst 2. Leiligheter minst 1,5.

2.3. Historisk utvikling og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø i eller i nærheten til planområdet.

På første halvdel av 1900-tallet, var området på Orstad preget av jordbruk. Jernbanen går forbi området i vest, og holdeplassen Øksnavadporten kom i 1933.



Figur 2-6 Kilde: Statens kartverk, GEOVEKST og kommunene

Etter hvert ble det bygget ut felt med eneboliger. Orstad barne- og ungdomsskole ble bygget i 1979.



Figur 2-7 Kilde: Statens kartverk, GEOVEKST og kommunene

På 2000-tallet fortsatte utbyggingen med flere eneboliger og et næringsområde i vest.



Figur 2-8 Kilde: Statens kartverk, GEOVEKST og kommunene

De siste årene har områdeplanen for Orstad blitt realisert i økende grad, og med høyere utnyttelse enn tidligere, med både rekkehus, flermannsboliger og blokker.



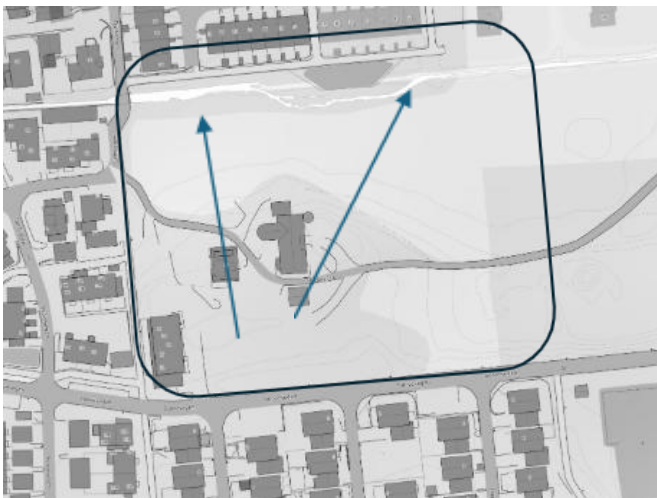
Figur 2-9 Kilde: Statens kartverk, GEOVEKST og kommunene

2.4. Landskap og miljø

2.4.1. Topografi og landskap

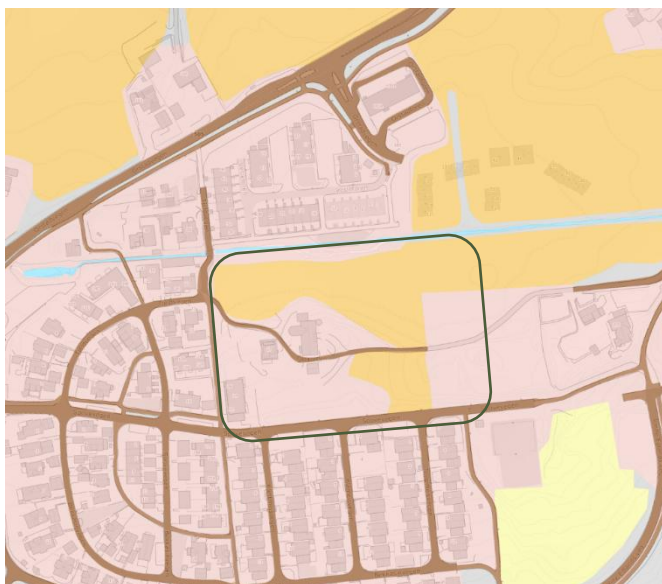
Landskapet rundt Orstad er typisk åpent jærlandskap med preg av jordbruk, slakt terreng og nærliggende Frøylandsvatnet.

Planområdet er slakt skrånende fra SV mot N-NØ. Høyeste punkt i det sørvestlige hjørnet ligger på ca. kote +34 og herfra faller det mot områdets laveste nivå mot N-NØ til ca. kote +26, tilsvarende ca. 8 m høydeforskjell.



Figur 2-10 Området er slakt skrånende. Kilde: hoydedata.no

2.4.2. Markslag



Figur 2-11 Kart over markslag (AR5) i planområdet, hvor planområdet i hovedsak er vist som fulldyrka jord, bebygd areal, samferdsel og åpen fastmark. Kilde: NIBIOs Kilden.

Planområdet er den sentrale gjenværende tomten i et større boligutbyggingsområde. Den omfatter tidligere fulldyrka jord, åpen fastmark, samferdsel og bebygd areal i henhold til NIBIOs Kilden. Den fulldyrka jorden fremstår delvis gjengrodd i dag, som vist i Figur 2-12 og Figur 2-13.



Figur 2-12 Planområdet sett fra nord-øst mot sør-vest. Kilde: Asplan Viak 2025



Figur 2-13 Planområdet fra midtre deler mot nord. Kilde: Asplan Viak 2025

2.4.3. Vegetasjon og naturverdier

Vegetasjon innenfor planområdet består i hovedsak av gjengrodd tidligere jordbruksareal, samt mindre soner med trær rundt det eksisterende gårdsbruket med låve. Trærne har en anslått alder mellom 40-80 år. Det er primært furu, gran, bjørk og platanlønn. Boligområdet har veldig få karakterfulle trær, men noen av trærne på tomten har en identitetsskapende verdi.



Figur 2-14 Lund av karakterfull skogfuru i sør mot Spovevegen og platanlønn nordvest for eksisterende gårdsbruk. Bilder: Asplan Viak 2025. Kart: Statens kartverk, GEOVEKST og kommunene

En del bjørk og gran på området har tegn til skader på stammer og greinverk. Disse artene har generelt kortere levetid og antas å ha begrenset verdi for området i fremtiden. Flere furutrær og platanlønn fremstår velutviklede og sunne. Disse antas å ha en viss, men begrenset, gjenværende levetid. Mer detaljert undersøkelse vil kunne avklare verdi og forventet levetid. Det anbefales at de nevnte skogfuruene og platanlønntrærne søkes bevart som identitetsskapende innslag i den fremtidige utbyggingen av området.

2.5. Flom og overvann

Langs nordsiden av planområdet er det opparbeidet en bekk som faller vestover og deretter videre nordover til Figgjoelva. Bekken er flomvei for store deler av Orstad, inkludert hele område B4. Langs østsiden av planområdet går en avrenningslinje som krysser planområdet i nordøstre hjørne. Dette har et nedbørsfelt på 21 ha. Vest langs planområdet går det en avrenningslinje med et nedbørsfelt på 8 ha.

Innenfor planområdet er det hensynssone for flom. Gulvhøyde på min. kote +27,5 anses som akseptabel sikring for boliger i flomsonen. Ny bebyggelse bør hensynta de naturlige avrenningslinjene, og lede til etablert bekk på nordsiden av B4-feltet. Planen bør også dokumentere påvirkning nedstrøms av ny bebyggelse på felt B4.



Figur 2-15 Avrenningslinjer i planområdet. Kilde: Scalgo LIVE

2.6. Bebyggelse og byrom

Innenfor planområdet ligger en flermannsbolig og en enebolig med tilhørende låve, samt et større jordbruksareal. Området er regulert til boligformål, og i dag finnes det boligbebyggelse både nord, vest og sør for planområdet.



Figur 2-16 Bilde av Flermannsboligen, eneboligen, låven og garasjen i planområdet. Kilde: Asplan Viak 2025

Bebyggelsen rundt planområdet består hovedsakelig av nyere boligområder fra tidlig 2000-tall og utover. Boligtypologien utenfor planområdet er variert og inkluderer rekkehus, leiligheter og eneboliger. Bygningene varierer i uttrykk med saltak, pulttak og flate tak, men tradisjonelle saltaksløsninger dominerer. Høyden på bebyggelsen ligger for det meste på 2-3 etasjer.

Nord for planområdet, langs Figgjoelva på Orstad, samt vest og sørvest i Øksnevad, ligger eksisterende næringsområder. Disse består hovedsakelig av industri- og verkstedbygg, ofte med enkle volumer og store arealer avsatt til overflateparkering og utendørs lagring.

Sør for planområdet finnes offentlige bygg og institusjoner, inkludert Frøyland og Orstad kyrkje, Orstadhuset (idrettshall og kunstgressbane), Orstad skole (1.-10. klasse) og to barnehager. Disse funksjonene bidrar til områdets offentlige og sosiale infrastruktur.

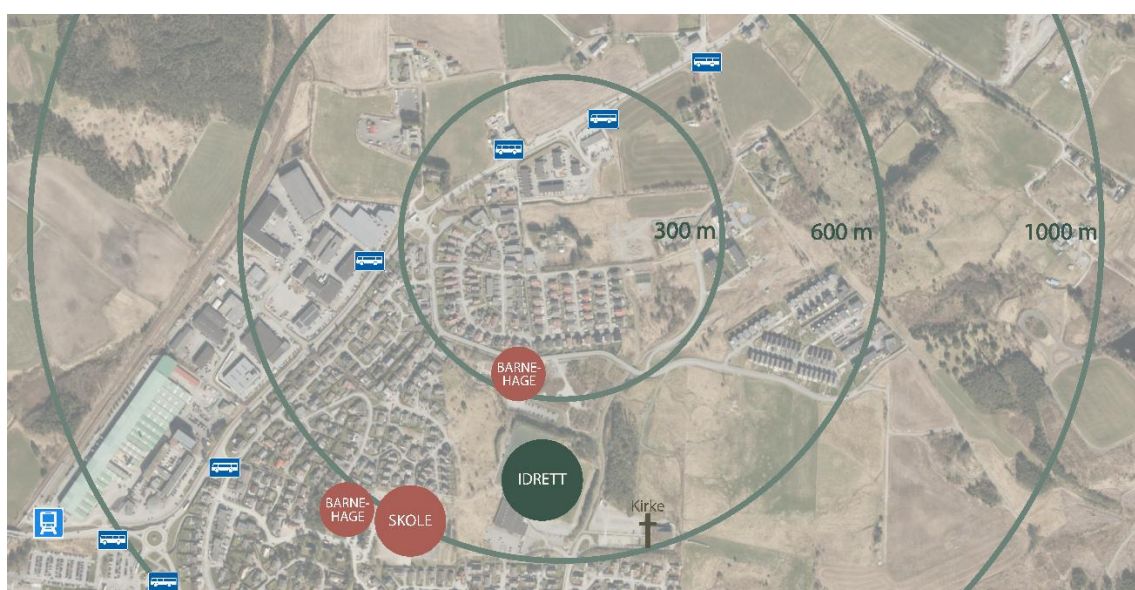
Orstad i Klepp kommune er et definert vekstområde innenfor et større by-/tettstedsområde på Jæren. Området kombinerer lokal boligbebyggelse med nærhet til natur og offentlig infrastruktur.

For å opprettholde sikt mot Frøyland og Orstad kirke bør byggehøyder begrenses, eller det etableres siktsone fri for bebyggelse der dette er hensiktsmessig. I nordøstlige del av

B4 må topp gulv settes til kote +27,5 av hensyn til flomfare. For å hensynta omkringliggende bebyggelse bør bygningshøydene primært holdes på 2-3 etasjer. Dette vil gi gode solforhold på både offentlige, felles og private uteoppholdsareal. Fortetting gjennom tett, lav bebyggelse med variasjon i boligtyper og typologier, ivaretar stedets landskapsmessige kvaliteter og gir i tillegg mulighet for å oppnå krav til MFUA. Høyere utnyttelse gjennom store boligblokker, med flere boenheter, vil bryte med områdets preg av småskala bebyggelse.

2.7. Mobilitet og målpunkt

Fra planområdet er det ca. 300 meter til nærmeste barnehage og bussholdeplasser. Det ligger et idrettsanlegg med fotballbaner og idrettshall, en barne- og ungdomsskole, samt en barnehage innenfor 600 meter. Øksnavadporten jernbanestasjon ligger litt over en kilometer fra planområdet, og har avganger mot både nord og sør to ganger i timen. Litt over 1 km sør for planområdet ligger Frøylandsvatnet, som delvis er verdsatt som et svært viktig friluftsområde. Kalbergskogen ligger øst for kirken, og er verdsatt som et viktig friluftsområde med nærturterreng.



Figur 2-17 Avstander fra planområdet til målpunkt. Kilde: Asplan Viak 2025

Den lys-grønne linjen i Figur 2-18 viser gang- og sykkelveien som går fra planområdet til barnehagene, skolen, idrettsområdet og kirken, med undergang under Erlevegen. I tillegg er det en kombinasjon av fortau og gang- og sykkelvei til både busstoppene og jernbanestasjonen, med flere bruer over den opparbeidede bekken rett nord for området, og underganger under fylkesveien i forbindelse med rundkjøringene.

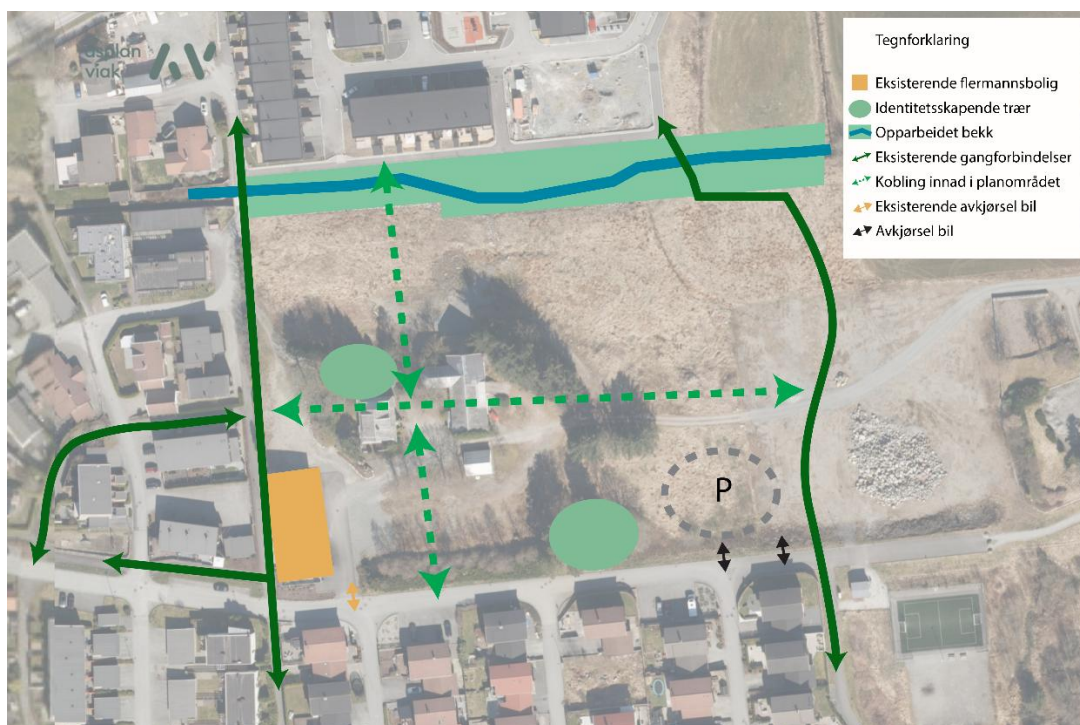


Figur 2-18 De grønne linjene viser traséer for myke trafikanter. De lysegrønne linjene er de eksisterende gang- og sykkelveiene som leder til målpunkt for barn og unge med undergang under veien. Kilde: Asplan Viak 2025

De eldste boligene i området har parkering på egen tomt, og felles gjesteparkering. For de nyeste boligene er det hovedsakelig etablert felles parkeringsløsninger, inkludert gjesteparkering. Ellers er det parkeringsplasser i forbindelse med barnehagene, skolen, kirken, jernbanestasjonen og næringsområdet.

Det anbefales at det etableres gang-/sykkelforbindelser innad i planområdet som kobler seg på og forsterker de eksisterende forbindelsene i området. Dette gjelder spesielt rundt kvartalslekeplassen. Videre anbefales det at parkering løses i felles anlegg, med adkomst fra Spovevegen iht. områdeplanens bestemmelser. Adkomst til eksisterende flermannsbolig anbefales opprettholdt som i dagens situasjon, mens ny trafikk anbefales ledet til felles parkeringsanlegg via ny adkomst i østre del av Spovevegen. Denne plasseringen anbefales av hensyn til terrenget på tomten og ønsket om å redusere massehåndtering. Planen må redegjør for trafikkbelastningen på Spovevegen. Anbefalt utnyttelse vil gi mindre trafikkbelastning på Spovevegen sammenlignet med en bebyggelse preget av høyere utnyttelse, som ville gitt flere boenheter og flere parkeringsplasser.

2.8. anbefaling



Figur 2-19 Anbefalingskart. Kilde: Asplan Viak 2025.

Tilpasse bebyggelsen for flom og eksisterende avrenningslinjer

Gulvhøyde på min. kote +27,5 anses som akseptabel sikring for boliger i flomsonen. Ny bebyggelse bør hensynta de naturlige avrenningslinjene, og lede til etablert bekk på nordsiden av B4-feltet. Påvirkning nedstrøms flomveien dokumenteres i VA-rammeplan.

Tett, lav bebyggelse med variasjon i boligtyper

Området egner seg best for tett, lav bebyggelse med variasjon i boligtypologier. Det gir mulighet til å tilpasse bebyggelsen i nord-øst til flom, som nevnt over. I tillegg gir det mulighet til å sikre siktlinjer mot Frøyland og Orstad kirke. Bebyggelse primært i 2-3 etasjer gir gode solforhold på offentlige, felles og private uteoppholdsareal og gjør det mulig å ivareta krav til MFUA. En slik småskala bebyggelse vil ivareta stedets landskapsmessige kvaliteter og bidra til et helhetlig preg i området.

Identitetsskapende trær

Furutrær og platanlønn, nevnt i kapittel 2.4 søkes bevart som identitetsskapende innslag i den fremtidige utbyggingen av delområdet, men det er usikkerhet rundt gjenværende levetid.

Koble på eksisterende forbindelser i planområdet

Iht. områdeplanens bestemmelser anbefales det adkomst til planområdet via Spovevegen. Det anbefales at parkering etableres som ett eller flere felles parkeringsanlegg, med adkomst øst i Spovevegen. Denne plasseringen gir best terrengtilpasning og reduserer behovet for massehåndtering, gjennom å utnytte terrengforskjellen mellom Spovevegen og resten av området innenfor B4. Interne gangforbindelser bør kobles på eksisterende forbindelser, med spesielt fokus på kobling til kvartalslekeplassen.

3. KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET/PLANIDÉEN

Planidéen er å utvikle delområde B4 av områdeplanen for Orstad i tråd med føringene fra områdeplanen og kommuneplanens arealdel. Ut fra forutsetningene i stedsanalysen planlegges ca. 100 nye boliger, og en utnyttelse på om lag 80 % BRA.

Bebyggelsen vil hovedsakelig bestå av rekkehus og flermannsboliger på 2 - 3 etasjer, samt en blokk. Det planlegges grøntarealer og gangforbindelser som vist i figuren under. Kvartalslekeplassen plasseres i nord-vestre del av planområdet med koblinger til både eksisterende og nye gangforbindelser.



Figur 3-1 Illustrasjonen viser tenkt bebyggelsesstruktur, grøntområder, ferdsel for myke trafikanter og avkjørsel til planområdet fra Spovevegen.

Det planlegges for 1,2 - 1,4 parkeringsplasser per boenhet. Avkjørsel planlegges i østre del av Spovevegen. Parkering plasseres i felles anlegg, øst i planområdet.

4. VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planinitiativet følger rammene i områdeplanen for Orstad og kommuneplanen i Klepp kommune. Planforslaget vil føre til at tomten går fra jordbruksareal med gårdsbebyggelse, til boligbebyggelse. Ved å sikre gode grøntareal og gangforbindelser på tvers av planområdet, åpnes dermed en ny del av området for gjennomgang og bruk av øvrig befolkning i området.

Prosjektet vil føre til flere innbyggere på Orstad, og dermed også økt bruk av sosial og teknisk infrastruktur i området.

Aktuelle tema for planarbeidet er:

- Grønnstruktur
- Klimatilpasning
- Vannmiljø
- Grunnforhold
- Transport
- Mobilitet og universell utforming
- Teknisk infrastruktur
- Jordressurser
- Arkitektonisk og estetisk utforming

5. SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Det vil bli utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse i tråd med pbl §4-3 i forbindelse med videre planarbeid.

NVEs aktsomhetskart for steinsprang, snøskred, jord og flomskred, aktsomhetsområder for kvikkleireskred og flom er sjekket, med treff på aktsomhetsområde for flom langs bekken nord i planområdet. Aktsomhetsområdet er omfattet av hensynssone-faresone for flom i kommuneplanens arealdel og områdeplanen for Orstad.

Det er ikke kjente virksomheter med fare for brann, eksplosjonsfare eller utslipp i nærheten av planområdet.

6. KONSEKVENsutREDNING (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

Det vurderes at planen ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det er dermed ikke krav til konsekvensutredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) §§ 6 og 8. Reguleringsplanen kommer heller ikke inn under tiltak i vedlegg I eller II.

7. PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Klepp kommune, Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland Fylkeskommune, Statens Vegvesen, andre fagmyndigheter, lag og organisasjoner i henhold til kommunens varslingslister samt naboer er vesentlige interesser som berøres av planarbeidet.

Prosesser for samarbeid og medvirkning

Varsel om oppstart av planarbeid sendes til alle berørte interesser nevnt ovenfor. Varsel om planoppstart blir også annonsert i lokalavis, på kommunens hjemmeside og kunngjøres på hjemmesiden til plankonsulent. Det vil være mulighet til å uttale seg i forbindelse med oppstartsvarselet og når planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn.

Det søkes samarbeid med interesser, berørte grunneiere og naboer, fagmyndigheter samt andre fagkyndige ved behov.

Kilder

- Klepp kommune, (12.05.2014), *Områdeplan Orstad 3380*. [arealplaner.no | 3380 > Plandokumenter](https://www.arealplaner.no/3380/Plandokumenter)
- Klepp kommune, (27.03.2023), *Kommuneplan for Klepp 2022-2033 Planbestemmelsar og -retningslinjer*, <https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2154/Bestemmelser%20kommuneplan.PDF>
- Klepp kommune, (27.03.2023), *Planomtale Kommuneplan for Klepp 2022-2033*, <https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2153/Planbeskrivelse.PDF>
- NIBIO, (u.å.), *Kilden*, [Kilden - arealinformasjon](#)
- NVE, (u.å.), *NVE Temakart*, [NVE Temakart](#)
- Rogaland fylkeskommune, (20.10.2020), *Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke*. [Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke - Rogaland fylkeskommune](#)

