Planinitiativ

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

Planinitiativ for	Grannesveien Gnr/bnr 17/01 og 2675 Grannesveien 40 4020 Stavanger / Hinna
Utarbeidet av	Asplan Viak
Datert	18.06.2026

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Asplan Viak
	Kontaktperson	Christian Meyer
	E-post	christian.meyer@asplanviak.no
	Telefon	41224003
	Organisasjonsnr.	990387419
Forslagstiller	Firma	Stavanger Utvikling KF
	Kontaktperson	Arild Byrkjedal
	E-post	arild.byrkjedal@stavanger-utvikling.no
	Telefon	934 24 048
	Organisasjonsnr.	917351090
Hjemmelshaver	Navn	Stavanger Utvikling KF
	E-post / Telefon	
	Organisasjonsnr.	
Mottaker av gebyr	Organisasjonsnr.	-

Informasjon om planinitiativet

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

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

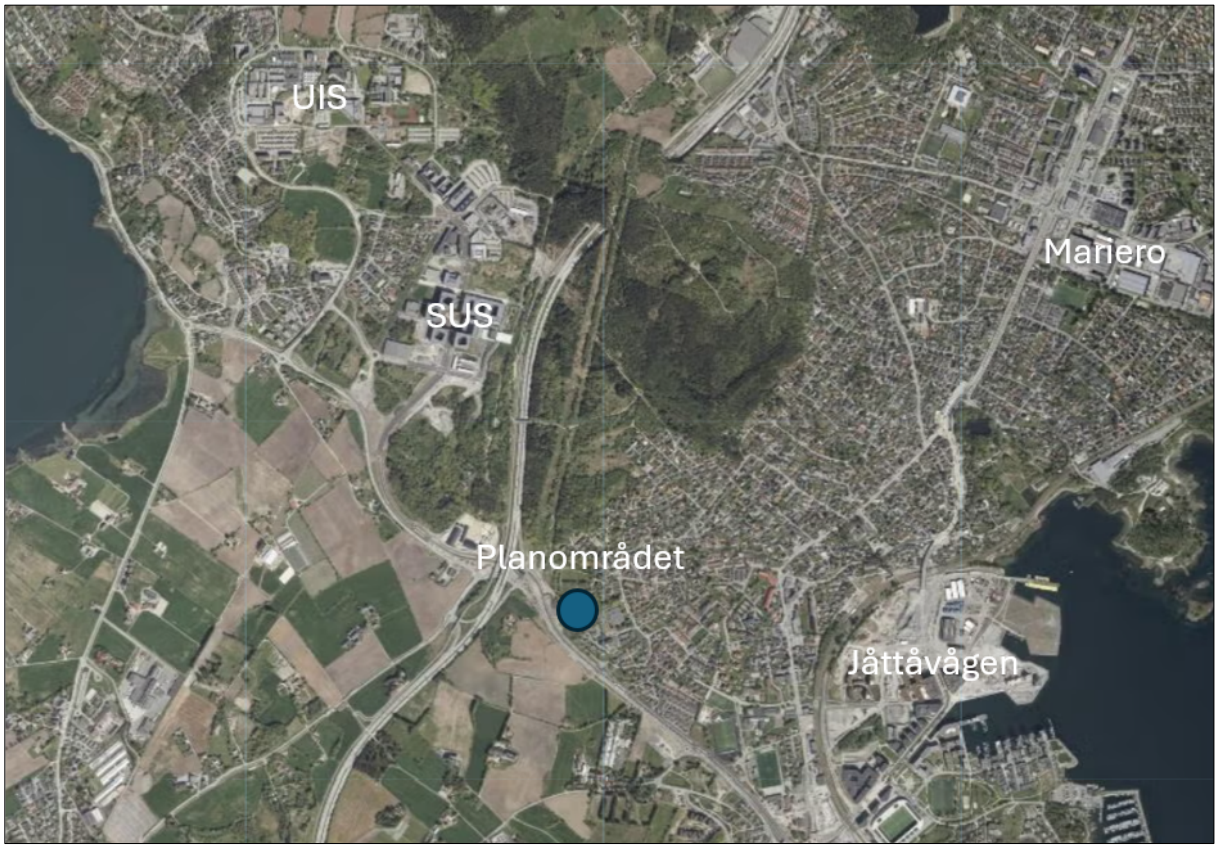
Hensikten med planen

Planens hensikt er å legge til rette for boligbebyggelse i tråd med gjeldende områderegulering, plan 2565 – Områderegulering for Vågedalen, Hinna bydel.

Fremtidige arealformål

Planen vil regulere området til boligformål med tilhørende uteoppholdsareal, parkeringsareal, lek og samferdselsformål.

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

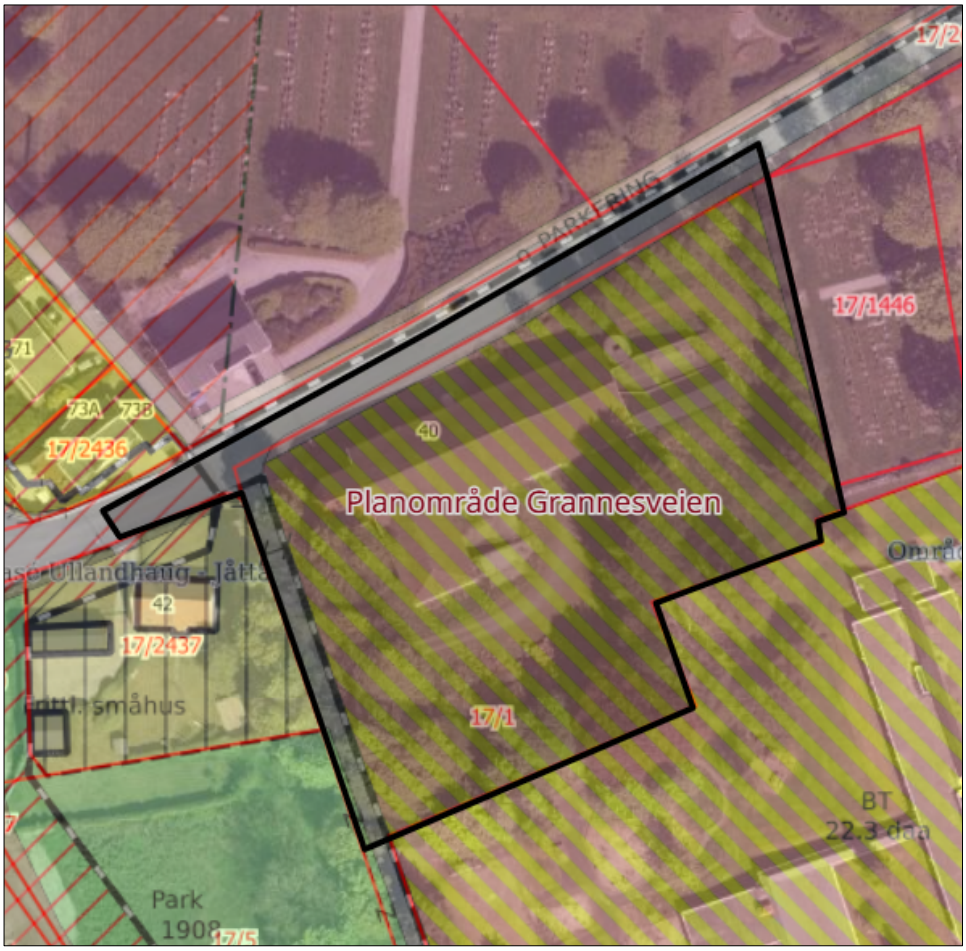


Figur 1 Planområdets beliggenhet og lokale målpunkt

Planavgrensning og lokalisering
Planområdet ligger sentralt lokalisert ved Diagonalen i Stavanger kommune, sørøst for kryss Madlaveien og motorveien E39 og 500 m. vest for Hinnakrossen som innehar en rekke service- og tjenestetilbud. Biladkomst til planområdet er fra øst via Grannesveien.

Området er avgrenset av Hinna Gravlund i nord og nordøst, Jåttå videregående skole, avd. Hinna i øst, og av kommunalt boligtilbud, småhusbebyggelse og blokkbebyggelse i sør og sørøst. Mot vest avgrenses området av friområde/park og Diagonalen.

Planområdet har en størrelse på ca. 6,6 daa, derav er utbyggingsområdet på ca. 5,7 daa. Planområdet består i hovedsak av utbyggingstomten gnr/bnr 17/01, samt veiareal mot vest (Fredrikke Qvams gate) mtp. forbindelser for myke trafikanter, og veiareal mot nord (Grannesveien) på 17/2675 mtp. avkjørsel og frisikt. Mot øst er planområdet lagt i eiendomsgrensen. Eksisterende trær og steingard mot kirkegården skal bevares, og planområdet vil her bli redusert i endelig planforslag når eksakt plassering av eksisterende steinmur og trær er avklart.



Figur 2: Utkast plangrense.

Beskrivelse av planområdet



Figur 3 Planområdets beliggenhet i nærområdet. Kilde: Stedsanalyse Grannesveien 40, Asplan Viak.

Dagens arealbruk

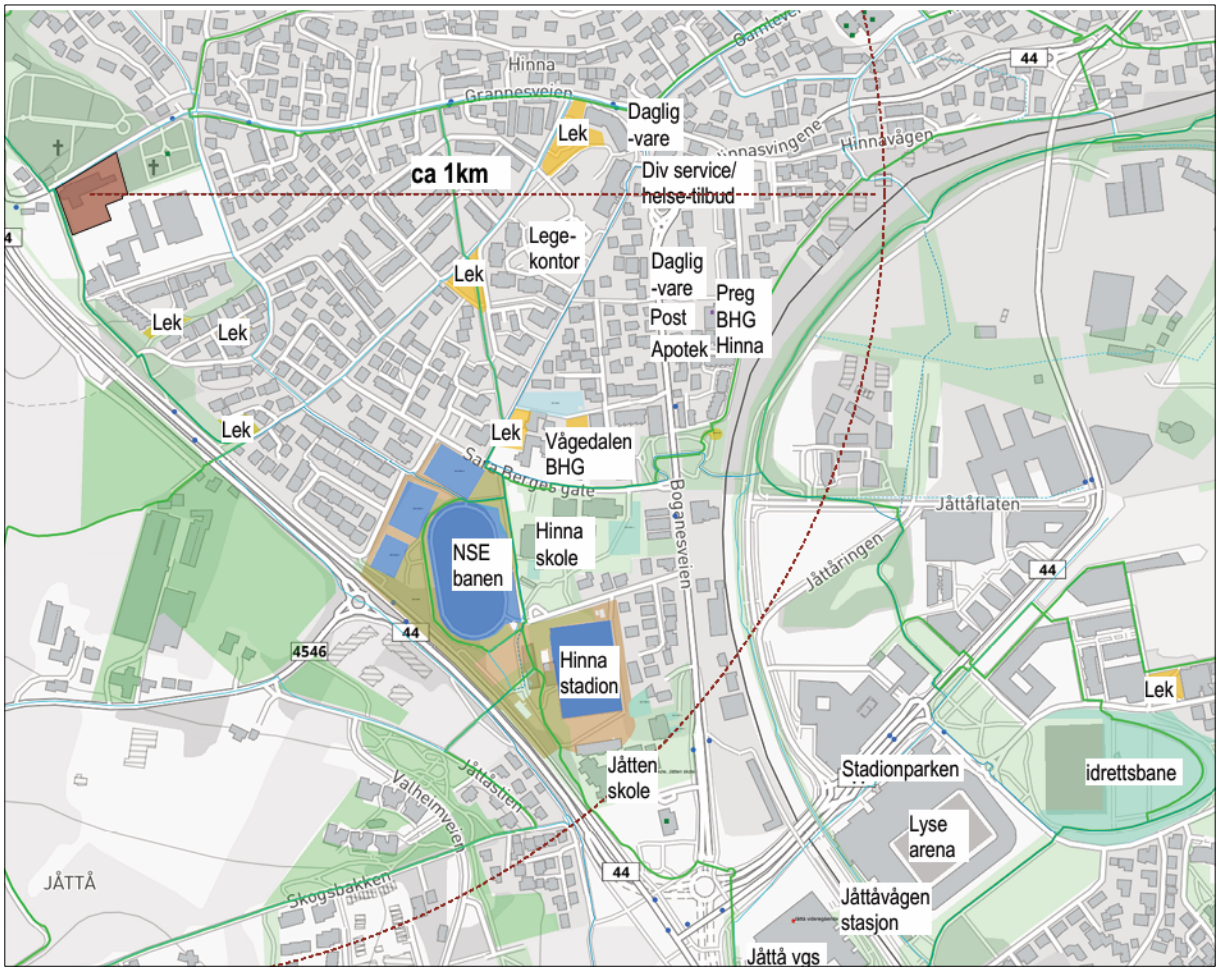
Planområdet omfatter i dag en eldre låve som er i bruk til lager (skal avvikles) med tilhørende gårdsplass. Øvrige deler av planområdet består av grønnstruktur og parkarealer med busk- og vegetasjonsdekke, treklynger og trerekker, herunder enkelte bevaringsverdige trær, samt steingjerder.

Hoveddelen av planområdet inngår i gnr./bnr. 17/1 som eies av Stavanger utvikling.

Tilstøtende arealbruk

Tilstøtende arealbruk av eksisterende boliger, gravlund, offentlig og privat tjenesteyting og samferdselsanlegg, og grønnstruktur.

Planområdet ligger ellers sentralt lokalisert til flere daglige målpunkt som skole, barnehage og annen sosial infrastruktur inkl. dagligvare, post, apotek og helsetjenester.



Figur 4 Planområdet og relevante målpunkt og daglig gjøremål innenfor 1 km. radius. Planområdet sees i rød skravur.

Stedets karakter

Stedets karakter påvirkes av at planområdet ligger på et tidligere landbruksområde, delvis preget av tydelig grønnstruktur med treklynger og trerekker, steingard og vegetasjon, tett på boliger og offentlig/privat tjenesteyting.

I selve planområdet står en låve, oppført i 1930-årene. Denne har en form og størrelse som er tydelig i gatebildet og som fungerer som en stedsreferanse.
Det er gjennomført en tilstandsrapport for låven, som gjennomgående angir tilstandsgrad og konsekvensgrad 3 for samtlige bygningstema som er vurdert. En ombruk av denne til boligformål vurderes ikke som gjennomførbart.



Figur 5 «Hinnaløå»

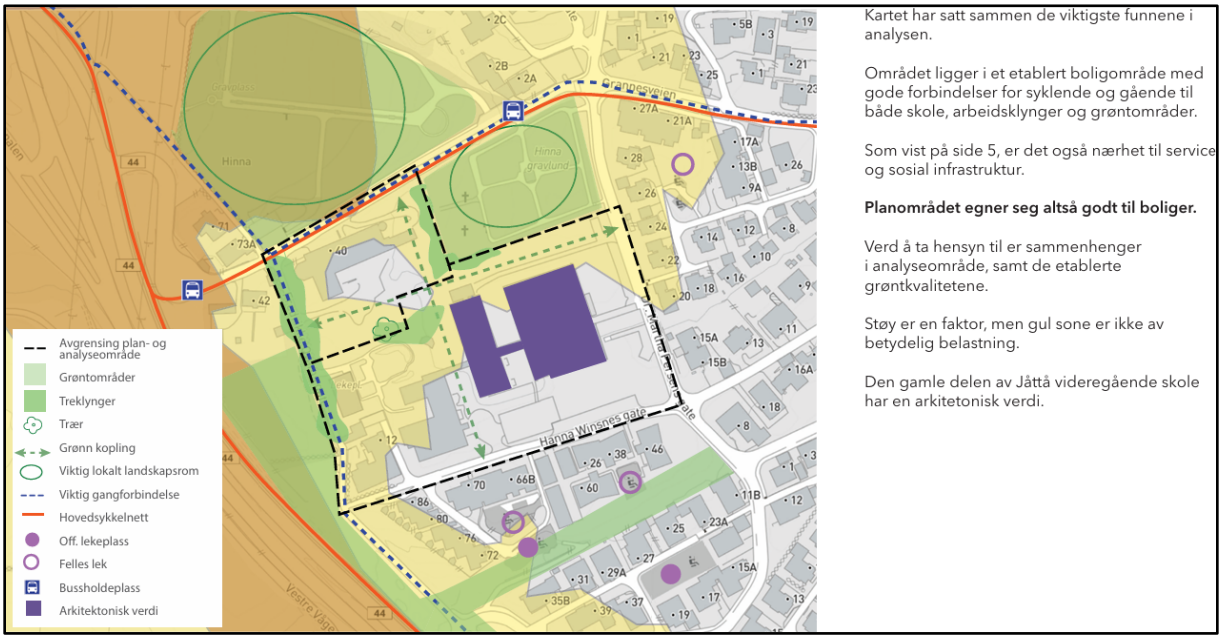
Tilgrenset området ligger Jåttå videregående skole, avdeling Hinna (tidligere Hinna husmorskole), med hovedbygg oppført rundt 1970 og er tegnet av byarkitekt Per Faltinsen. Skolen fikk nytt tilbygg i 1992, og fikk en enkel renovering i 2021, i utgangspunktet for 10 års videre drift. Hovedbygget er vurdert til å ha arkitektonisk kvaliteter i nærområdet og innehar en elegant paviljonkarakter der det ligger omsluttet av gressflater og høye trær. En underetasje med skrå vegger gir tyngde til basen.



Figur 6 Jåttå videregående skole avd. Hinna - hovedbygg

I nordvest grenser planområdet til Grannesveien 42, som er inkludert i Stavanger kommunes kommunedelplan for kulturminner (2010-2025) og som er vernet i regulering i plan 1908. Grannesveien 42 omfatter Bernard Hinnas hus med et våningshus og uthus fra ca. 1790. Bygningen er adskilt fra planområdet med en kraftig trebeplantning. Nærområdet ellers domineres av boliger, i all hovedsak eneboliger, men med noen rekkehus og boligblokker som er oppført på 2000 – tallet.

I utsnittet under sees en oppsummerende analyse av planområdet med de viktigste funnene (hentet fra Stedsanalysen, Asplan Viak 2026)



Figur 7 Oppsummeringskart fra utarbeidet stedsanalyse som viser de viktigste funnene i analysen.

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

Regionale planer

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (vedtatt 2020) er en langsiktig plan for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging.

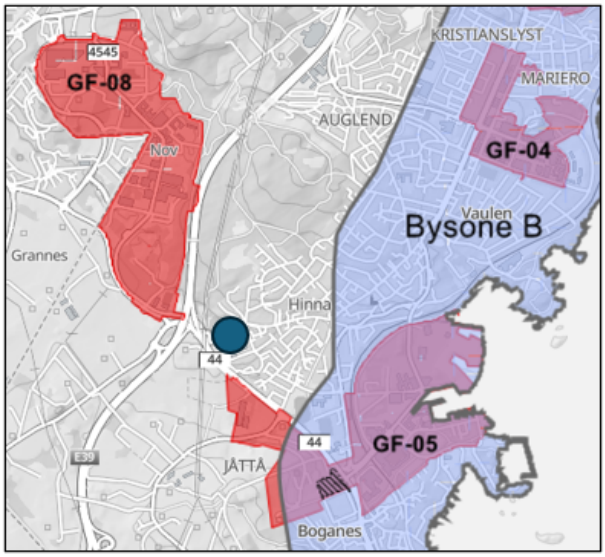
I regionalplanens retningslinjer for tetthet vurderer vi at planområdet ligger innenfor 'Byutvidelsesområder' pga. nærhet til kollektivaksen i Diagonalen, der tetthet på 70 - 200% BRA bør legges til grunn.

Regionalplanens føringer er konkretisert i kommuneplanen, som er sist vedtatt overordnet plan (se under).

Retningslinjer om utnyttingsgrad i bysoner og gjennomføringsområder

Planområdet ligger like utenfor bysone B og gjennomføringsområdene for Jåtta og Ullandhaug i kommuneplanens retningslinjer for utnyttelsesgrad, og defineres dermed som *Andre områder* hvor generell utnyttelse bør ligge på mellom 30 – 100 % BRA for boligformål, ref. tabell i KPA- retningslinje 1.4.1.

Forslagsstillers kommentar: Nærhet til kollektivakse i Diagonalen, og nærhet til gjennomføringsområdene GF-05 Jåttå og GF-08 Universitetsområdet, tilsier en utnyttelse i øverste del av skalaen.

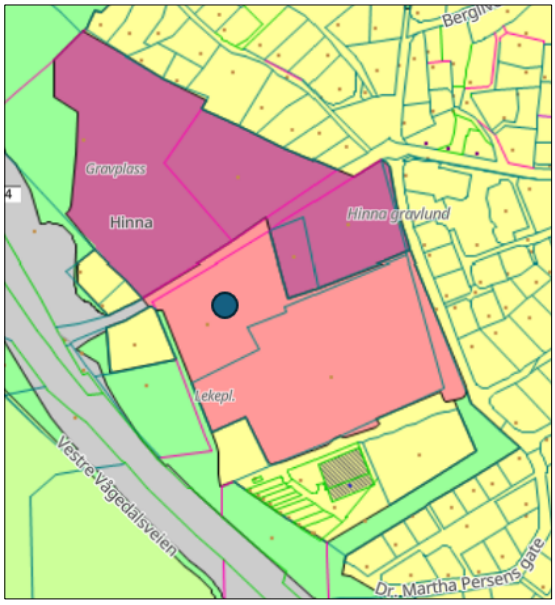


Figur 8: Planområdets plassering utenfor bysone A-C og utenfor gjennomføringsområdene i kommuneplanen. Kart: Kommunekart.

Arealformål og føringer

I kommuneplanen for Stavanger er planområdet avsatt til følgende formål:

- Offentlig eller privat tjenesteyting, o_T55



Figur 9: Gjeldende kommuneplan.

Parkering bil:

Det er krav om min. 0,5 - maks. 0,8 plasser per bolig, pluss 0,2 gjesteparkering.

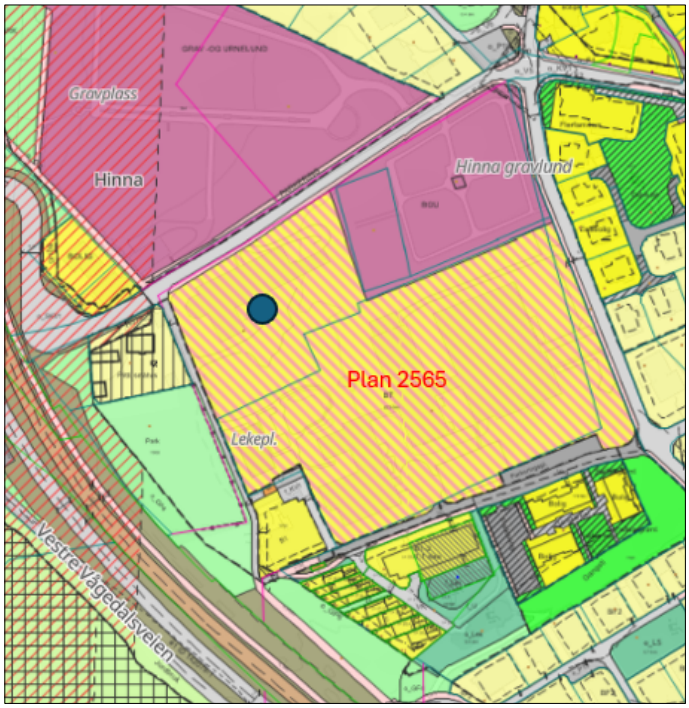
Uteoppholdsareal:

Det er krav om:

- 30m2 felles/offentlig uteopphold per bolig
- Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass (størrelse ikke angitt)
- Nærmøteplass 180 m2 per 30 boliger

Nabolagspark på 2 daa dekker inntil 200 boliger, innslagspunkt (boligantall) er ikke angitt.

<u>Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer</u>
Planområdet ligger innenfor områdereguleringsplan for Vågedalen - plan 2565.



Figur 10: Gjeldende reguleringsplaner. Kart: Kommunekart.

Områdereguleringsplan for Vågedalen, Hinna bydel – plan 2565 (vedtatt 2018)

I områdereguleringsplan for Vågedalen er planområdet regulert til bolig/tjenesteyting (BT), vei og fortau.

Planen har følgende relevante bestemmelser for planområdet:

§ 2 Plankrav:

Endret bruk innenfor felt BT og BKT kan bare gjennomføres på grunnlag av godkjent detaljert reguleringsplan for området. Dersom det fremmes detaljregulering for deler av feltet, skal utviklingsmuligheter for resterende del illustreres.

Forslagsstillers kommentar: Dette er håndtert ved en stedsanalyse, som viser hele delfelt BT.

§4.4 Avkjørsler

Det tillates kun en avkjørsel per eiendom, som vist i plankartet. (Adkomstpil er vist mot sør / Hanna Winsnes gate. (

Forslagsstillers kommentar: I foreliggende planinitiativ planlegges adkomst mot nord/ Grannesveien. Område B/T består av flere eiendommer, og vil reguleres og utvikles i etapper, og det vil derfor over tid være behov for flere atkomster til området.

§ 5.9 Felt BT – kombinert formål – bolig og offentlig tjenesteyting

Innenfor felt BT tillates bolig og offentlig tjenesteyting. Dersom det kun bygges bolig er maksimalt tillatt bruksareal 70 %-BRA. Det kan bygges med inntil 150 %-BRA

dersom området skal brukes til offentlig tjenesteyting eller kombinasjon med bolig. Endret bruk innenfor felt BT kan bare gjennomføres på grunnlag av godkjent detaljert reguleringsplan.

Forslagsstillers kommentar: Det er for tidlig å ta stilling til utnyttelsen for hele delfelt BT. Inntil videre vil det være skoledrift (tjenesteyting) på de resterende delene av felt BT. I den delen av BT som nå foreslås regulert, legges det kun opp til boligutvikling. En utnyttelse på 70 % BRA vurderes som lav, særlig sett opp mot at det kan tillates inntil 150 % BRA dersom eiendommen inneholder et innslag av tjenesteyting. Arealformålet vil da ha stor betydning for blant annet fysisk uttrykk og trafikkproduksjon. Det anbefales derfor en utnyttelse på om lag 100 % BRA for det første delfeltet. Endelig vurdering av samlet utnyttelse for hele BT må avventes til senere reguleringsplaner for de øvrige delene av felt BT foreligger. En utnyttelse på ca. 100 % BRA er også i tråd med kommuneplanens føringer for denne typen område.

Forholdet til pågående planarbeid
Kommuneplanen er under rullering, med forventet vedtak september 2027. Det foreligger ingen kjente arealinnspill som berører planområdet.

Endringer i overordnede bestemmelser i pågående regulering vil bli vurdert og hensyntatt i planarbeidet.

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

Med utgangspunkt i overordnede føringer, stedsanalysen og anbefalingskartet er det vurdert at området kan bebygges med lavblokker på inntil 4-5 etasjer, med mulig innslag av småhus/ rekkehus. Dette vil kunne utgjøre opp mot ca. 60 boenheter og ca. 100 % utnyttelse av eiendommen.

Det vil bli lagt til rette for parkering i underetasje, med atkomst fra Grannesveien. Eksisterende låve vil da kunne rives, men bebyggelsen vil hensynta viktig vegetasjon, trær og trerekker samt eksisterende steingjerder. Det vil bli lagt til rette for grønnstruktur og overordnede forbindelser som kan videreutvikles i kommende utviklingstrinn /reguleringsplaner på felt BT.

Utnyttelsesgraden er noe høyere enn i områdeplanen, som angir 70% BRA for bolig. Dette begrunnes med kommuneplanens føringer på mellom 30 – 100 % BRA for boligformål i området, nærhet til kollektivaksen i Diagonalen, og regionalplanens føringer på 70 - 200% BRA for bolig i ‘Byutvidelsesområder’.

Området grenser sømløst til et opparbeidet parkområde i sør, som er i kommunalt eie, men festet bort til Fylkeskommunen for skoledrift. Det vurderes at mindre deler av dette parkarealet kan regnes inn som en del av nabolagspark for de planlagte

boligene i foreliggende planinitiativ, dersom krav om 2 daa nabolagspark (pluss nærmøteplasser) på egen tomt stilles i dette planforslaget. Dette begrunnes med kommuneplanens bestemmelser om at nabolagspark dekker inntil 200 boliger, mens planinitiativet kun inneholder ca. 60 boliger.

I fremtidige reguleringsplaner for videre boligbygging innenfor områdeplanen vil det være naturlig å regulere en sammenhengende nabolagspark på 2 daa i dette området, som da vil dekke inntil 200 boliger.

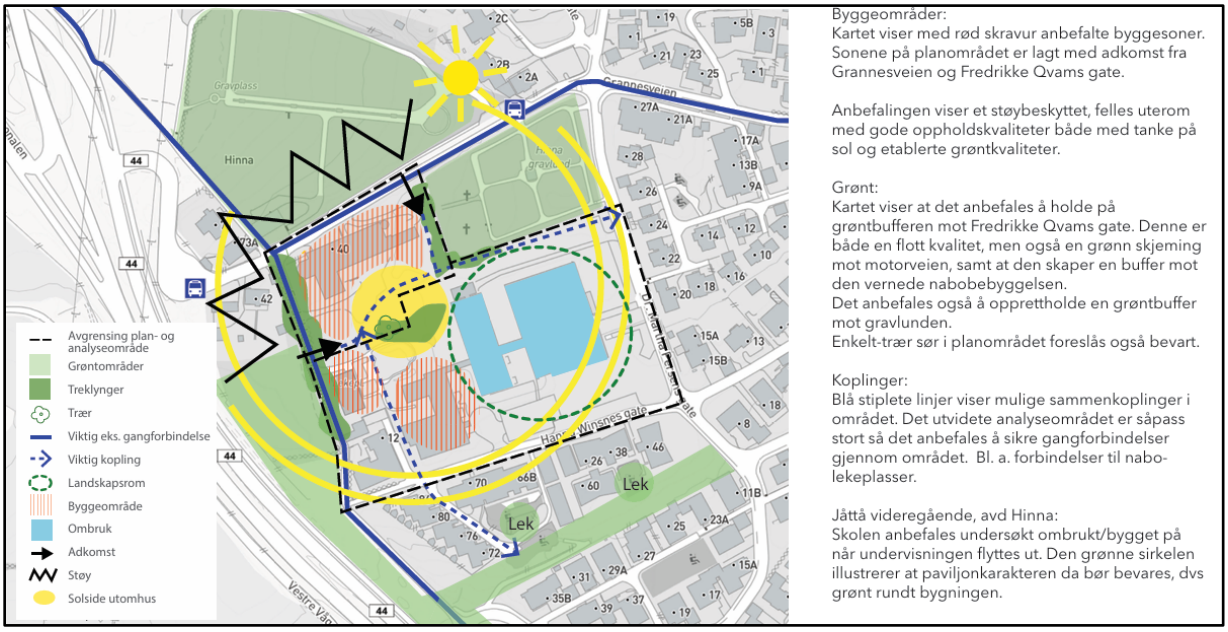
5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Utbyggingsprosjektet følger opp anbefalingene i stedsanalysen og arealføringene i gjeldende områdeplan, og legger til rette for nye boliger i et større etablert boligområde med kort avstand til daglige gjøremål, som skole og barnehage, butikk, idrettsanlegg og arbeidsplasser.

Planlagt bebyggelse representerer en høyere tetthet enn eksisterende eneboligbebyggelsen på Hinna, men følger opp den pågående punktvise fortettingen i området, inkludert nærliggende nyere rekkehus- og blokkbebyggelse. Samtidig tilpasses volum og uttrykk slik at bebyggelsen står i et avklart forhold til større strukturer som Jåttå videregående skole, og ikke fremstår som en konkurrerende eller dominerende utbygging

Planen legger opp til å videreføre og styrke grønne koblinger og forbindelser, særlig med tanke på ferdsel for myke trafikanter. I tillegg søkes det å bevare eksisterende grøntstruktur, herunder trær og steingjerder, der dette er mulig.

Under vises anbefalingskartet og anbefalinger fra utarbeidet stedsanalyse for planområdet (Asplan Viak, 2026):



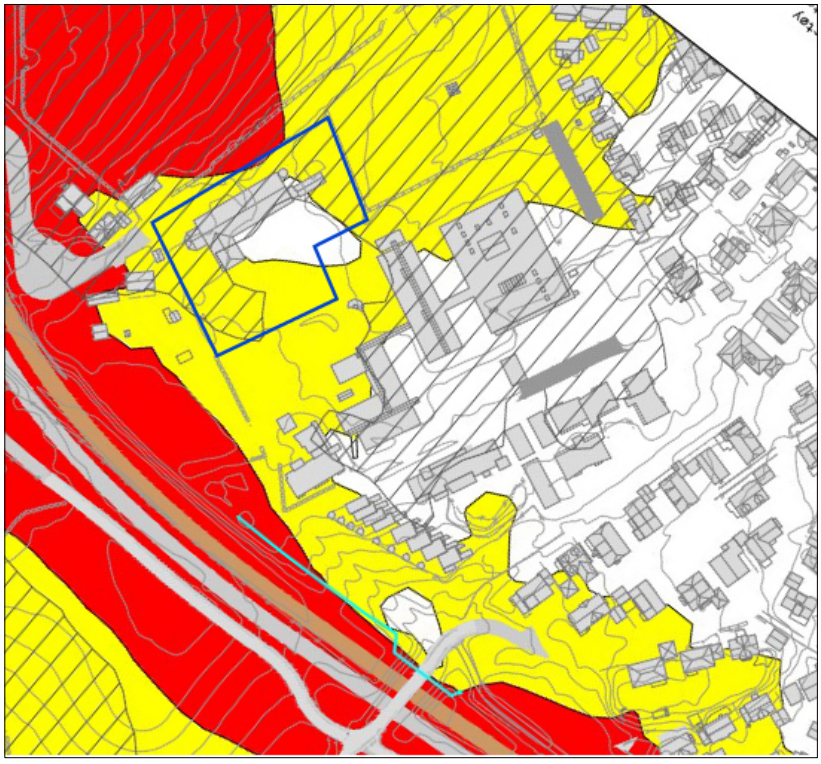
Figur 11 Anbefalingskart for planområdet. Kilde: Stedsanalyse Grannesveien 40, Asplan Viak 2026.

Aktuelle tema og hensyn i planprosessen

Det er ikke registrert viktige naturtyper i planområdet.

Våningshuset i Grannesveien 42, som ligger like vest for planområdet, har status bevaring i regulering, og inngår i kommunedelplan for kulturminner 2010–2025.

Store deler av planområdet ligger innenfor gul støysone, med unntak av mindre områder i tilknytning til låven, jf. støykart utarbeidet i forbindelse med detaljregulering for fv. 44 kollektivtrasé Ullandhaug–Jåttå (datert 07.09.2025).



Figur 12 Støykart over planområdet (sees ved blå linje). Kilde: Detaljregulering for fv. 44 kollektivtrase Ullandhaug-Jåttå

Virkninger i området, herunder på støy og kulturminner/miljø vil være temaer som skal utredes i forbindelse med planarbeidet.

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

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Planområdet ligger ikke innenfor faresone flom eller skred.

Planområde ligger over marin grense, men innenfor område med ‘mulighet for marin leire - områder der det sjeldent kan finnes marin leire’ (Temakart Rogaland). Eventuelt behov for grunnundersøkelser skal vurderes i planarbeidet.

Aktuelle tema for ROS- analyse kan være trafikksikkerhet og overvannshåndtering.

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

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?
(Jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8)

Planarbeidet er vurdert etter § 6 og § 8 i forskriften. Planarbeidet faller ikke inn under § 6, vedlegg I eller § 8, vedlegg II.

Planarbeidet vurderes ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og det er derfor ikke krav om konsekvensutredning.

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

Planprosessen vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning. Oppstart av planarbeidet vil bli offentlig varslet, gjennom annonsering i avis og ved å sende brev til grunneiere, naboer og interessenter, samt relevante offentlige og private organisasjoner. Dette vil bli nærmere avtalt med kommunen før varsel om planoppstart sendes ut.

Ved spesielle problemstillinger skal det være dialog direkte med berørte fagmyndigheter og/eller naboer.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Stedsanalyse, datert 07.05.2026
2. Forslag til plangrense
3. Volumstudie