

Vår saksbehandler:
SSAVår referanse:
22-0221

Deres referanse:

Vår dato:
20.07.2022

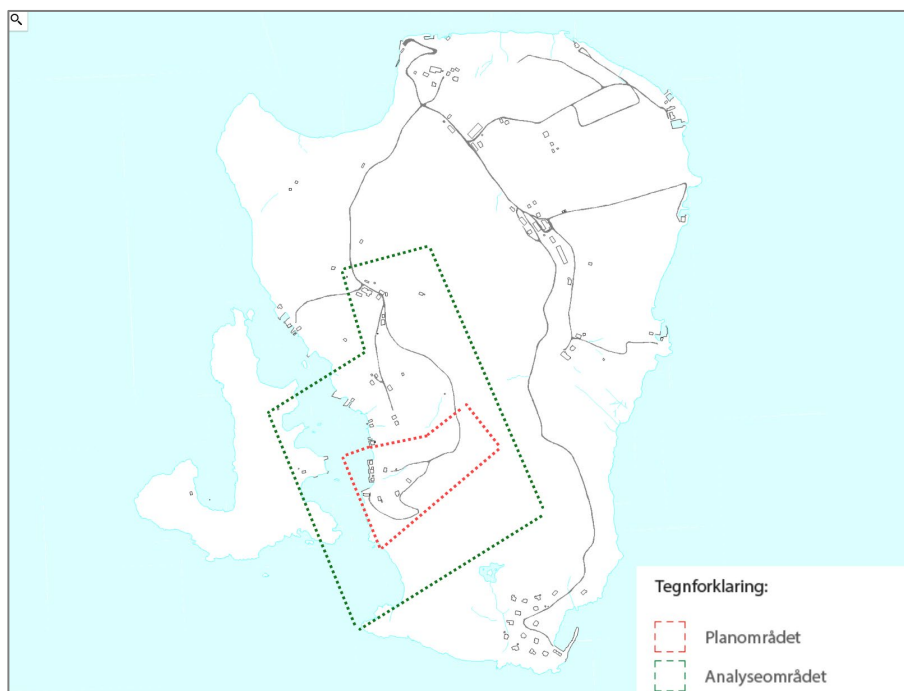
Innledende stedsanalyse

Detaljregulering for fritidsboliger Nord-Hidle

Kommune:	GNR:	BNR:
Stavanger	155	2 og 3
Forslagsstiller:	Telefon:	E-post:
Norgeshus Landsnes Bygg AS	911 61 091	landsnesbygg@norgeshus.no
Konsulent:	Telefon:	E-post:
Norgeshus AS v/plangruppa	815 73 500	resepsjon@norgeshus.no

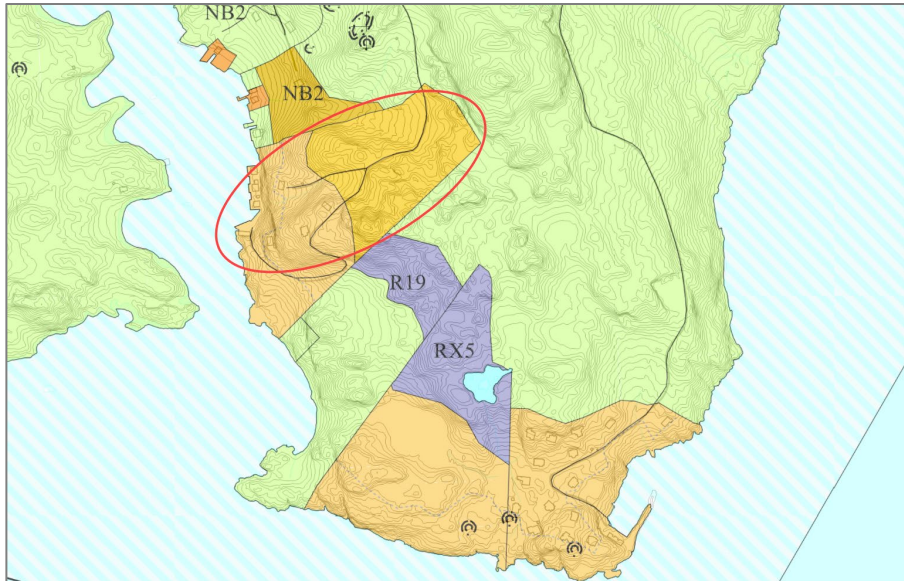
1. Oversikt og planstatus

Prosjektområdet ligger på øya Nord-Hidle i Stavanger kommune. Området har en størrelse på omtrent 63 daa, og planområdet er foreslått til å være avgrenset av eiendomsgrenser for 155/2 og 155/3 for arealer som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det er ønskelig å legge til rette for båtplasser slik at planen også omfatter noe sjøareal.



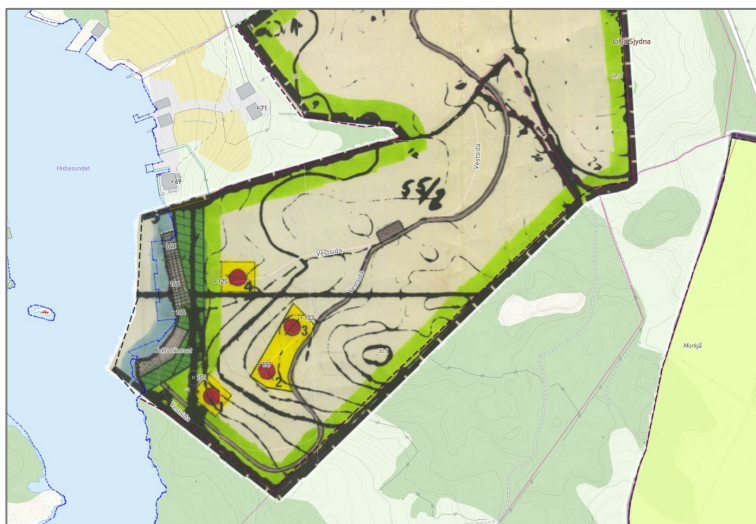
Figur 1 Foreslått planområde og analyseområde. Utgangspunkt for utvalgelse av analyseområdet er topografi og synlighet av nytt tiltak fra sjø og land.

Kommuneplanen legger til rette for utvikling av fritidsboliger i det planlagte området. Det er avsatt til nåværende og fremtidig fritidsbebyggelse og kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone.



Figur 2 Utklipp fra kommune kart som viser gjeldende kommuneplan for området.

Det foreligger en eldre reguleringsplan etter gammel plan- og bygningslov som regulerer fire eksisterende fritidsboliger samt naustområdet i Jektavikneset.



Figur 3 Utklipp av kommune kart som viser eksisterende reguleringsplan for området.

2. Landskap og historie

Planområdet er i hovedsak ubebygd, men det ligger fire fritidsboliger i terrenget, samt tre naust som fremstår som hytter og det går en traktorsti/grusveg frem til naustrekken på Jektavikneset. Planområdet skråner i retning vest og sørvest mot et sund hvor det er bygd ut naustrekker og båthus. Området går omtrent fra kote 38 og ned til havnivå. Den eksisterende vegen innenfor planområdet svinger seg rundt en høyde hvor tre av fritidsboligene er bygd.



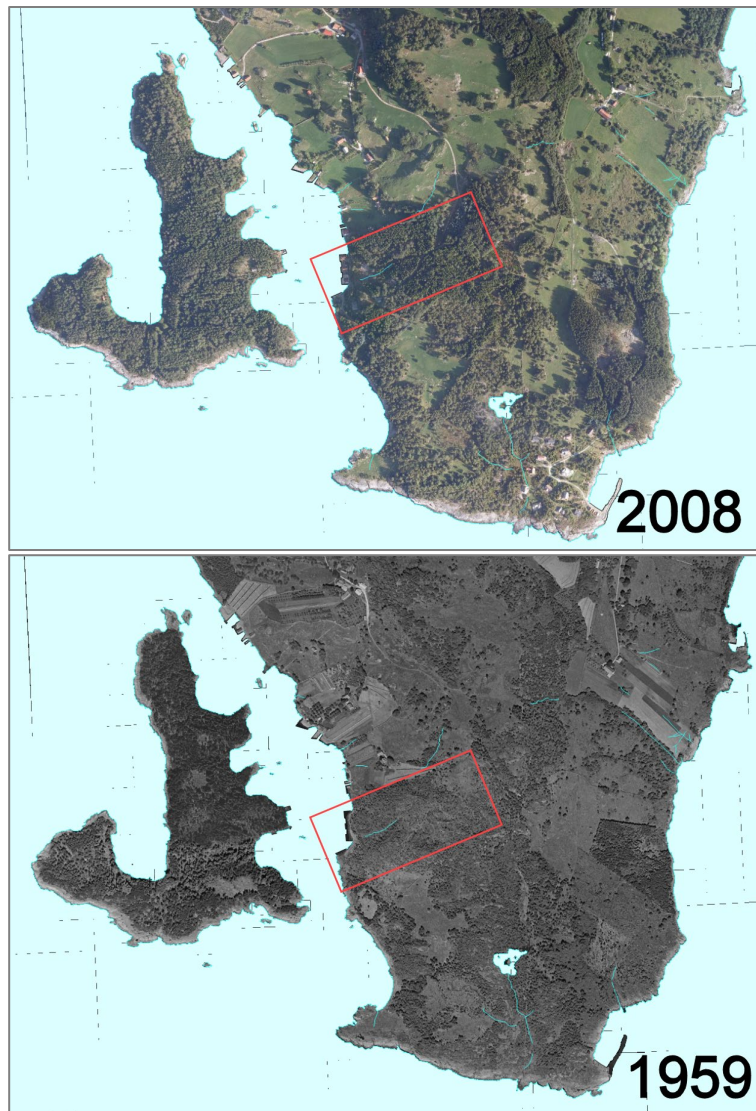
Figur 4 Perspektiv mot øst hvor det er synlig at en terrenghøyde/kolle ligger sør i planområdet (kommunekart 3d).

Terrenget er kupert med stedvis berg i dagen. Området grenser til tilsvarende naturområder med naust og fritidsboliger spredt i terrenget samt noe innmarksbeite.



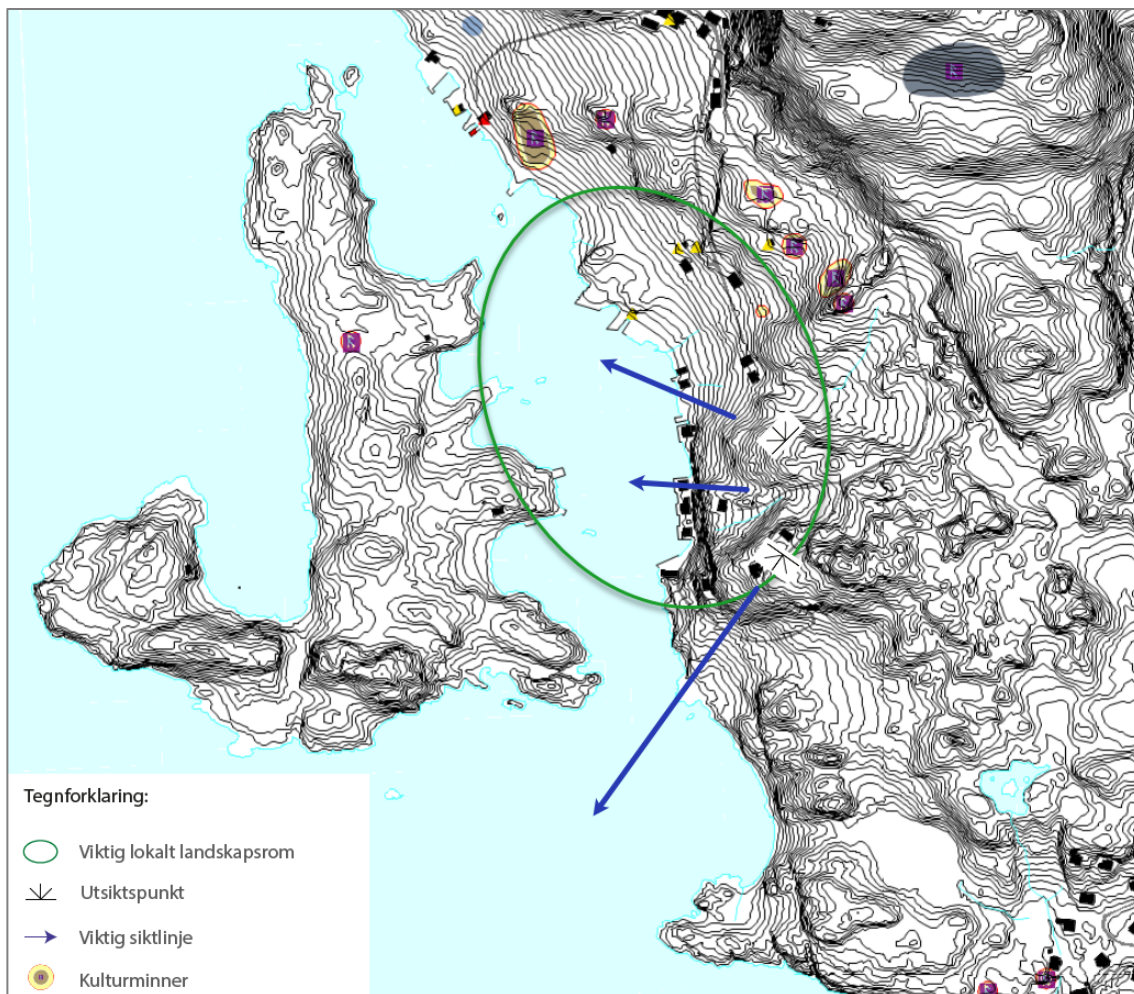
Figur 5 Utklipp fra terrengmodell i høydedata.no hvor rød viser høydedrag i terrenget og lyse og grønne områder ligger lavere i terrenget.

Planområdet har framstått som et skogkledd areal over lengre tid. Den største endringen i landskapet er et resultat av gjeldende plan hvor det er tilrettelagt for fire fritidsboliger og naust/båthus langs kystlinjen. Dette er bygd ut med tilhørende infrastruktur som veg og luftlinjer for elektrisitet. Tilknytting til havet er fremtredende for fritidsboligene som finnes på øyen og de fleste er tilknyttet en båt plass. Det i hovedsak langs kystlinjen det har skjedd endringer på øyen.



Figur 6 Historisk utvikling av influensområdet og planområdet. Røds firkant markerer omtrentlig plassering av planområdet.

Nye tiltak i terrenget vil være synlig fra sjøen. Hidesundet og Hidleholmen ligger rett vest og avgrenser det lokale landskapsrommet. I nordvest er det viktige siktlinjer mot øygruppene i Sjernarøyene. I sørvest går det en siktlinjer mot havet. Det varierer hvor i terrenget man er plassert for å ha utsikt mot sørvest. Det er vurdert at de overordnede landskapstrekkene handler om landskapsrommet mot Hidesundet samt høydedraget sør i planområdet som er med å avgrense det. Siktlinjer fra sjøen er viktige både for ferdsel forbi området, men også utsiktspunkt fra planområdet.

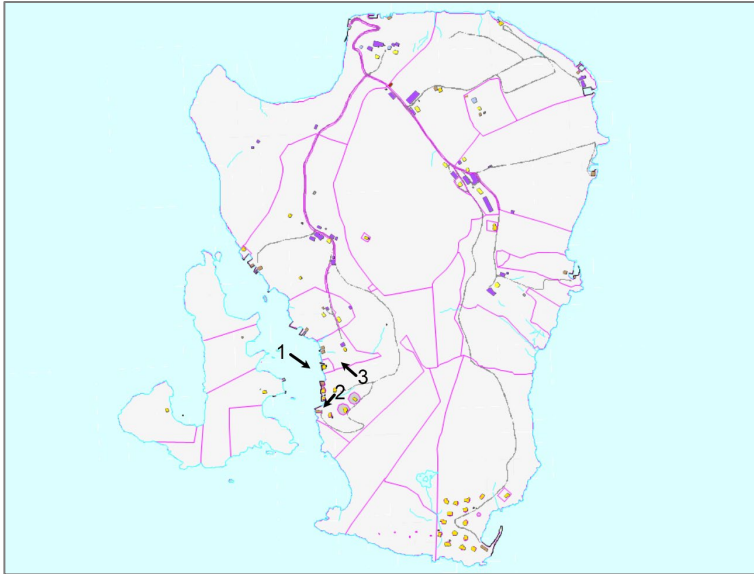


Figur 7 Identifiserte landskapsrom som er viktige for området.

3. Bebyggelsesstrukturer og sammenhenger

Dagens bebyggelse i og nær planområdet består av spredt bebyggelse i form av frittliggende fritidsboliger og eneboliger. Langs kystlinjen er det ulike former for båtanlegg som kaier, brygger samt naust og båthus. Bebyggelsen har underordnet seg terrenget og landskapet på øyen. Dette gjenspeiles i bygningsstrukturen på planområdet hvor fritidsboligene er plassert på hyller i terrenget hvor det er minst inngrepende i terrenget å plassere bebyggelse. I tillegg er utviklingen av bygninger skjedd langs kystlinjen med naust, båtplasser og båthus. Slik sett er bebyggelsesstrukturen representativt for øyen, men elementet av landbruksbygningen og areal er fraværende med ligger innenfor øyesikt.

Det vurderes at prosjektet vil tilføre en ny bebyggelsesstruktur på vestsiden av øyen, og framstå mer bebygd, tilsvarende et område sørøst på øyen.



Figur 8 Utklipp fra karttjenester "stedsanalyse" med bebyggelsesstruktur. Tallene og pilene illustrerer hvor bildene under er tatt og i hvilken retning.



Figur 9 Perspektiv mot planområdet fra sundet (juni 2022).



Figur 10 Utsikt mot sørvest fra planområdet ved en av de eksisterende fritidsboligene (juni 2022).



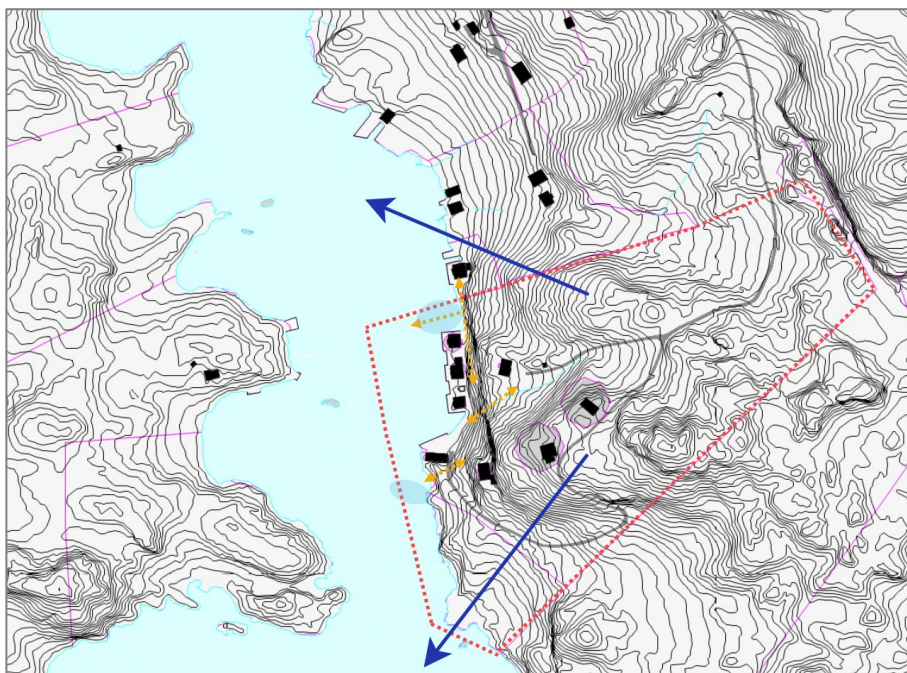
Figur 11 Utsikt fra toppen av planområdet mot nordvest mot landbruksarealer og øyene nord for Nord-Hidle. Til venstre i bildet ser man den nordre delen av Hidleholmen (juni 2022).

4. Bo- og bymiljøutfordringer

Planområdet orienterer seg mot sjøen og ligger i et terreng som er synlig i det identifiserte landskapet. Terrengtilpassing og adkomst til sjøen og ferdsel langs kystlinjen er viktige moment som planleggingen må hensynta.

5. Anbefaling

Synlighet i det lokale landskapsrommet og siktlinjer til landskapselement i det fjerne er identifisert som viktige overordna element. Det anbefales at i prosjektet lar man terrenget være premissgivende for plassering av nye fritidsboliger. Dette vil bidra til å bevare siktlinjene mot det fjerne landskapet og det lokale (blå piler). Utviklingen i området har potensiale til å skape en sterkere kontakt mellom bebyggelsen og sjøen, spesielt i form av tilgjengelighet for gående og ved å tilrettelegge for bruk og mulig passasje forbi et bratt berg i terrenget (gule stiplede linjer).



Figur 12 Anbefalingskart for planområdet.