



**Tittel:** Gnr./Bnr. 52/12, 52/672, 53/110 / Lervigsveien 14, 4014 Stavanger

**Møtested:** Olav Kyrres gate 23

**Møtedato:** 05.05.2023 kl. 12.00-13.30

**Deltakere:** Harald Martin Gjøvaag, Union  
Henrik Haver, AFRY Ark Studio  
Grethe Løland og Jeff Forbes, Arkitektværelse AS  
Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen, Jo Fougli, Marion Bjelland Holmedal,  
Byutvikling

REFERANSE	Dokumentnummer	DATO
Referanse	23/00967-2	16.05.2023

## Oppstartsmøtereferat - plan 2833

### 1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av et urbant boligområde ved sjøen. Planforslaget vil regulere området til boligformål, sjøpromenade, næring- og fellesarealer, samt tilhørende teknisk infrastruktur og grøntarealer. En mulig utbygging av småbåthavn er også en del av det som skal vurderes i planprosessen. Det er en ambisjon å utvikle tomten til å romme ca. 365 boliger, men antall vil utredes videre i planprosessen.

For mer informasjon vises det til forslagstillers planinitiativ.

### 2. Gjeldende planer, andre relevante vedtak og evt. pågående planarbeid

Forslagstiller er informert om gjeldene reguleringsplan 1785, kommuneplan for Stavanger, kommunedelplan for Stavanger sentrum og kommunedelplan for småbåthavner i Stavanger. Forslagstiller er også informert om det pågående arbeidet med ny kommuneplan for Stavanger.

For mer informasjon vises det til forslagstillers planinitiativ.

### 3. Krav til dokumentasjon

Alle dokumenter må oppfylle kravene gitt i oppstartsmøtereferatet og «Krav til innsending av planmaterieill» på kommunens nettside <https://www.stavanger.kommune.no/startpakke>

## Konsekvensutredning

Planforslaget utløser ikke krav om KU.

## Utredninger som skal utføres

**Stedsanalyse** - i henhold til kommunen og fylkeskommunens veiledere.

**ROS-analyse** - i ROS skal det komme frem avbøtende tiltak og løsninger (og hvilke utredninger som er gjennomført) og det skal henvises til konkrete bestemmelser i planen. ROS-analysen skal igangsettes tidlig i planprosessen.

**Renovasjonteknisk plan** - Må vise renovasjonspunkter, adkomst/kjøreruter, oppstillingsplass og gangavstand til brukerne.

**Brannteknisk plan** - Må vise adkomst/kjøreruter, sporingskurver og oppstillingsplass for brannbil. Det må tas stilling til hva slags brannbil som er nødvendig og hvor stor plass og underlag de trenger både når de kjører og når de står parkert med støttelabber ute. Hvis brannbilene må kjøre og parkere på areal som ikke er regulert til vei, så må områdene reguleres inn som bestemmelsesområder med tilhørende bestemmelser om bruk og krav til underlag. Se Rogaland brann og rednings IKS sine sider for mer informasjon

<https://www.rogbr.no/meldinger/adkomst-og-slokkevann>

**VA-rammeplan** - Rammeplanen skal tydelig vise hvordan vannforsyning, avløpstransport og overvannshåndtering skal løses i forbindelse med reguleringen. Alle tiltak som kreves for å kunne gjennomføre planen, må sikres i reguleringsbestemmelsene. Det er positivt at det planlegges for åpne overvannsløsninger.

**Miljø- og energiutredning** - Kommuneplanens § 1.20.1 krever at hensyn til miljø og energibruk utredes i planbeskrivelsen. Hvilke miljømål har utbyggingen og hvordan skal disse nås. Hvordan bidrar planen til målene i kommunens klima- og miljøplan. Tiltaksarealet ligger innenfor aktsomhetsområdet for forurenset grunn, og det er derfor mistanke om forurensning i grunnen.

**Massehåndtering.** For bygge- og anleggsprosjekter som genererer over 10 000 m<sup>3</sup> masse stilles det krav om egen massedisponeringsplan. Lokal deponering og forurenset grunn må vurderes.

## **Støyanalyse**

## **Mobilitetsplan**

**Vindanalyse** – eksisterende situasjon som del av vurderingsgrunnlag om egnethet, samt når det foreligger utkast til løsning.

**Sol/skyggeanalyse** – for tidspunktene gitt i kommuneplanen. Må vise konsekvenser for nabobebyggelsen. Må vise tydelig plasseringen til innregulert lekeplass og eventuelle inndelinger av private uteoppholdsareal. Prosentandelen av sol må vises med tall på illustrasjonene. Ta gjerne også med andre relevante tidspunkter. Sol/skyggeanalyser skal vise dagens situasjon og fremtidig situasjon. Kartgrunnlaget skal vise eiendomsgrenser.

## **Havnivåstigning, flom og topp bølge.**

Det må gjøres en helhetlig vurdering av overvannshåndtering (blågrønne løsninger), havnivåstigning, og flom. Lokale faktorer må beregnes. Utredningen skal ta utgangspunkt i EurOtop Manual. Hugo Kind ved beredskap har kompetanse på dette temaet.

(Tips dersom behov: Flomvernvurdering av Lervig brannstasjon og promenade.)

## **Grunnforhold og områdestabilitet**

## **Forurensning**

**BGF blågrønn faktor** - Se kommuneplanens § 1.16 om retningslinjer for blågrønn faktor. Det er krav om en faktor på 0,7 for utbyggingsområdet. Bruk Fremtidens byer sin mal som ligger i startpakken. Sammen med regnearket for beregningen av blågrønn faktor må det ligge ved en illustrasjonsplan som viser hvordan man har kommet frem til utregningen. Denne må inneholde arealtall der det er mulig. Det må også ligge ved et notat som forklarer hvordan blågrønn faktor skal oppnås. Tiltak må sikres i bestemmelsene slik at det er mulig å gjennomføre. Det må være en kobling mellom skjema, illustrasjonsplan, notat og bestemmelser. Se lenkesamlingen for blågrønnfaktor for mer informasjon om utarbeidelse.

[Lenkesamling reguleringsplan | Stavanger kommune](#)

### Planfaglige tema som skal vurderes/Planbeskrivelse

Det kreves alltid planbeskrivelse og ROS-analyse i henhold til plan- og bygningsloven.

Bruk hovedtema og oppsett gitt i startpakken <https://www.stavanger.kommune.no/startpakke>  
Ta med alle hovedoverskrifter i planbeskrivelsen. Ta kun med de vurderingstema som anses relevante. Er det ikke relevant skal det ikke kommenteres. Barns interesser, universell utforming, risiko og sårbarhet, og naturmangfold skal alltid tas med. Det er ikke nødvendig å nummerere likt som i malen. Unngå gjentakelser der det er mulig

### Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser skal følge malen i startpakken. Kvalitet i utforming av bebyggelsen og utearealene skal sikres i bestemmelsene. Det skal være samsvar mellom bestemmelser, plankart, illustrasjonsplan og andre dokumenter.

### Illustrasjoner

Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal utnyttelse. Illustrer kun kvaliteter som er dokumentert sikret i planen.

- 3D-illustrasjon.
- 3D-modell i IFC-format (uten innvendige detaljer) Byutvikling ønsker tilgang til 3D-modellen tidlig i prosessen slik at denne kan brukes internt i løpet av planprosessen.
- Fjernvirkning fra relevante standpunkt (også fra sjøsiden).
- Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse. Vis eksisterende og planlagt terreng.
- Illustrasjoner som viser løsninger for plassering og atkomst for renovasjon, parkering og varelevering sett i sammenheng med uteområdet.

### Merknader

Når merknader og innkomne innspill kommenteres, skriv konkret hvordan innspill er ivaretatt eller ikke ivaretatt i planforslaget og begrunn.

### Bestilling av startpakke

Bestillingsskjema finnes på internett på <http://stavanger.kommune.no/startpakke>

Bestilling sendes til [arealplanmottak@stavanger.kommune.no](mailto:arealplanmottak@stavanger.kommune.no)

Krav gitt i Startpakken <http://stavanger.kommune.no/startpakke> skal følges.

På samme side ligger lenke til informasjon om kommuneplan, vedtekter, normer og retningslinjer.

Stavanger kommune lager annonsekart og fremskaffer liste over hjemmelshavere og instanser som skal varsles.

### Planavgrensning

Byutvikling informerte om at denne bør utvides til å ta med eiendom i sør (BK2), Lervigsveien, samt deler av sjøparken/overgang til sjøpromenaden ved Siriskjeret. Kart og digitale tjenester utarbeider endelig varslingsgrense. Plangrense gis ved bestilling av startpakken.

### Plannummer

2833, detaljregulering for Lervigsveien 14.

### Elektronisk varslings

Stavanger kommune tar på seg ansvar for elektronisk kunngjøring ved planoppstart. Når forslagstiller sender varsel til berørte skal det sendes e-post med nødvendig informasjon til [arealplanmottak@stavanger.kommune.no](mailto:arealplanmottak@stavanger.kommune.no)

Nødvendig informasjon er:

- plannummer og tittel
- formålet med planen
- dato for annonsering i avisen og utsendelse av brev til berørte
- frist for merknader
- forslagsstillers besøksadresse
- forslagsstillers adresse for innsending av merknader, inkl. e-post-adresse
- navn på kontaktperson hos forslagsstiller og vedkommendes telefonnummer

Merk e-posten: Kunngjøring planoppstart for plan nummer 2833

#### **4. Videre fremdrift fram til politisk behandling**

Byutvikling ber om at forslagstiller sender over forslag til fremdrift, og oppfordrer til tett dialog i videre planprosess.

#### **5. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen**

Byutvikling kommenterte at det er vanskelig å gi en forhåndsuttale for noe en ikke kjenner til hvordan vil se ut. Dette gir kun en mulighet til å informere om viktige rammer og føringer. Byutvikling viser til at krav i overordnede planer er grunnlag. Byutvikling er positive til at det legges opp til tidlig dialog med overordnede myndigheter, og medvirkning tidlig i planprosessen.

##### **Formål og funksjoner**

Det planlegges hovedsakelig boligformål, med noe næring/fellesarealer. Byutvikling er positive til dette, og kommenterte at det er viktig med arealer som er felles. Det skal utredes hvilken type rolle området bør ha i forhold til andre destinasjoner på Storhaug. En mulig utbygging av småbåthavn er også en del av det som skal vurderes i planprosessen.

##### **Frisiktsone**

Det er i gjeldene regulering regulert en frisiktsone på tomten. Befaring i området viser at frisiktsonen bør justeres for å få best mulig virkning. I videre planprosess skal det ses nærmere på plassering av denne, og om det er behov for å innføre flere utsiktspunkt, allmenninger og siktlinjer.

##### **Sjøpromenaden**

Det skal sikres en attraktiv sjøpromenade med tilstrekkelig variasjon, og tilknytning til offentlige friarealer og private fellesarealer langs traséen. Byutvikling presiserte at det er viktig at sjøpromenaden oppleves offentlig. Avstand til bebyggelsen er en viktig faktor for å oppnå dette.

Forslagstiller informerte om at de har startet å gjøre en studie på ulike sjøpromenader, men ønsker en mer detaljert tilbakemelding fra kommunen for hvordan dette arealet bør utformes. De ser også på muligheten for ulik materialbruk og overdekket arealer. Det ble i møtet diskutert om noe av arealet for sjøpromenaden kan legges på tomten slik at utfylling i sjø blir mindre. Dette sees nærmere på i videre prosess.

##### **Bebyggelse, høyder og utnyttelse**

Eksisterende bebyggelse innenfor planavgrensningen består kun av en eldre lagerhall på en etasje. Utforming av terreng og bygningsmasse krever et spesielt fokus på de lokalklimatiske vindforholdene. Det skal skapes et godt bomiljø, med høy kvalitet og sterk identitet.

Byutvikling kan ikke gi en vurdering av utnyttelse eller bygningsvolumer før det foreligger eksempler og utkast til dette. Når det foreligger tidlige skisser for bebyggelsen, anbefaler byutvikling et eget møte på dette for å gi kommentarer og foreløpige vurderinger. Hensyn til vind anbefales vurdert i en tidlig fase av planarbeidet.

Byutvikling ønsker en variasjon i bygningshøyde, for å tilpasse tomtens og området topografi, men også for å få en variasjon i bebyggelsen. Det er viktig at bebyggelser mot sjøpromenaden ikke blir sammenhengende. Planinitiativet viser en fordeling med 4 etasjer og 8 etasjer ut mot sjø. Byutvikling ønsker at dette sees nærmere på i planprosessen, og har ikke en konkret tilbakemelding på dette nå.

### **Boligmiks og boligstørrelser**

Utbygging i området må ta hensyn til områdesatsingen på Storhuag og variasjon mht. boligstørrelser. Det er mange små leiligheter i området og for mange er det en inngang til boligmarkedet. Det har vært problem med å få kontinuitet i bomiljøene og et av målene til nye boligområder må være stabilitet. Det er et ønske om å legge til rette for barnefamilier. Byutvikling er positive til at forslagsstiller allerede har startet en dialog med områdesatsingen på Storhaug, for å få erfaringer om hva som virker og hva som ikke virker. Forslagsstiller viser til at det planlegges medvirkning i flere faser.

Byutvikling oppfordrer til dialog med kommunen for å legge til rette for kommunale boliger innenfor planområdet. Forslagstiller er positiv til dette.

### **Arkitektonisk kvalitet og estetikk**

Det skal sikres variasjon i størrelse, form, høyder, materialbruk og arkitektonisk uttrykk. Mangfold og identitet er viktige stikkord. Området er stort, og det kan forventes en trinnvis utbygging. Byutvikling vil i den videre prosessen avklare om det er behov for en formingsveileder/prinsipp-skisser for området. Forslagstiller informerte om at de ser for seg pusset teglstein/teglstein som materiale, og ønsker å lage et område med høy arkitektonisk kvalitet. Byutvikling ber arkitekt gjøre vurderinger om fargebruk og palett. Kvaliteter skal sikres i bestemmelsene.

### **Uteareal, forbindelser og grønnstruktur**

Det er viktig med gode forbindelser til eksisterende og fremtidig gangnett, sjøarealer og grøntstruktur. Planen må ha fokus på privat – semi-private og offentlige rom og overganger. Forslagstiller ønsker å legge nye grøntarealer inntil eksisterende/planlagte grøntarealer i området, slik at disse får en sammenheng, og sammen danner større grønne lunger/uteoppholdsarealer. Byutvikling viser til at området er værutsatt, og dette må tas hensyn til i planleggingen.

Områdesatsingen på Storhaug har informert om at det er en mangel på tilgang til grøntarealer på Storhaug. Det er viktig med variasjon i utearealene, og at disse er tilrettelagt for både barn og voksne.

### **Transport og mobilitet**

Hovedadkomst skjer via Lervigsveien. Byutvikling sin tilbakemelding er at all personbiltrafikk skal skje her. Plangrensen tar med Lervigsveien for å blant annet kunne se på adkomstpunkt for varelevering, drosjer m.m. Det mangler en god overgang fra Lervigsveien til grøntarealer i nord, dette sees på i videre planlegging. Det er viktig at det skilles mellom gående og utrykningskjøretøy ved Kvitsøygata.

Vei og Trafikk er kjent med at det på denne eiendommen finnes en lødd steinmur opp imot adkomstveien inn i området. Det er stor usikkerhet knyttet til denne muren, det er også usikkerhet knyttet til terrenget under muren. Vei og trafikk har ikke tegningsgrunnlag for muren. Å sette i stand dette sidearealet i henhold til Statens vegvesen sin håndbok n200, mener vei og

trafikk bør inngå som en del av rekkefølgekravene til denne utbyggingen. Dette kan medføre sikringstiltak av sidearealet (mur og fjell skjæring) til veg og fortau.

### **Parkering**

Forslagstiller informerte om at det vil være et bilfritt miljø på bakkeplan, men arealene vil være tilgjengelig for brannbil, varelevering og renovasjon. Mørkearealer skal benyttes til parkering. Forslagstiller informerte om at det i planprosessen kan bli aktuelt å se nærmere på en lavere parkeringsdekning enn gitt i overordnede føringer.

Helse og velferd har informert om behov for parkeringsplasser for tjenestebiler tett opp til bebyggelsen, da hjemmebaserte tjenester ikke kan benytte seg av sykkel eller annen kollektiv transport.

#### Det er enighet om:

Det er enighet om at planarbeidet kan gå i gang. Byutvikling er positiv til at det planlegges bred og aktiv medvirkning i flere faser av planprosessen. Et godt bomiljø med boligmiks og fokus på varierte utearealer/gater med høy kvalitet, vurderes som en bra tilnærming. Byutvikling er positive til at utbygger har fokus på de klimatiske forholdene, og et stort ambisjonsnivå for utbyggingen og prosjektet. Det er enighet om at planen skal følge opp de overordnede planer, retningslinjer og føringer som er gjeldene.

#### Følgende er ikke avklart:

Det foreligger ikke skisseforslag for utvikling av området. Byutvikling kan derfor ikke kommentere på retning i prosjektet, men hvilke rammer som er viktige. Organisering av bebyggelse, volumer og høyder kan ikke vurderes konkret.

En svært åpen prosess i starten forutsetter at forslagsstiller er åpen for dialog og innspill i den videre prosessen, både fra byutvikling og opp mot overordnede myndigheter, berørte parter, aktører og beboere i nærmiljøet.

## **6. Kontaktpersoner i planfasen**

Forslagstiller: Harald Martin Gjøvaag, Union  
Plankonsulent: Henrik Haver, AFRY  
Kommune: Marion Bjelland Holmedal, Byutvikling

Krav til fagkyndig anses som oppfylt.

## **7. Annet**

Oppstartsmøte er en drøfting mellom tiltakshaver og kommunens planmyndighet for om mulig avklare planrelaterte problemstillinger tidligst mulig i planprosessen. Møtet gir ingen av partene rettigheter overfor den annen part.

Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger.

## **8. Etterskrift**

Tilbakemelding fra Idrett og utemiljø er at regulert grønt i nordvest må ivaretas og størrelsen opprettholdes, men eventuelt justeres i forhold til kjøreadkomst.

Byggegrenser mot felles/offentlig lek/friområde/promenade/torg må ikke legges i formåls grensen, da det vil virke privatiserende ift. opplevelsen og bruken av felles-/offentlig område. I tillegg vil det gi økt skyggevirking. Det vurderes også som viktig at det er rom for å etablere terrasse for boligene som blir liggende i 1. etasje.

Forurensning i sjøbunn må utredes i forhold til etablering av sjøpromenaden. Det må gis rom for opphold og aktivitet langs promenaden; en må få til noe mer enn bare en forbindelseslinje.

Med hilsen

Marion Bjelland Holmedal

saksbehandler

Vedlegg: Stedsanalyse - plan 2833

Planinitiativ - plan 2833

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*