

OPPSTARTSMØTE - PLANSAK

Tittel: Plan 2835 – Detaljregulering for Atlanteren BA1, BA2 og BA3 – Hundvåg kommunedel

Sted: Olav Kyrres gate 23
Tid: 16.05.2023 kl 10:30-11:30

Deltakere: Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen, seksjonssjef
Ingrid Gaukstad, saksbehandler (referent)
Inger Narvestad Anda, saksbehandler 2
Gina Skogen, Multiconsult
Frederik Bechett-Nilson, Link arkitektur
Stig Harald Nese, Øster Hus
Espen Eek, Multiconsult
Jakob Pabst Skov, Link arkitektur
Håvard Gya, Øster Hus

1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Forslagsstiller vil planlegge et område med varierte boligtyper for personer i ulike livsfaser. Boenhetene skal variere fra leiligheter til rekkehus. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for miljøvennlige parkeringsløsninger. Fremtidig arealformål vil være boligbebyggelse, hovedsakelig konsentrert småhusbebyggelse, lekeplass og uteoppholdsarealer, samt offentlig gang- og sykkelvei gjennom området og nødvendige trafikk- og tekniske anlegg. Steingarder reguleres som hensynssoner for kulturminner i tråd med gjeldende områdeplan.

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

Planområdet ligger innenfor områderegulering 2425 for Atlanteren. Områdereguleringen ble vedtatt 20.04.2015. Relevante bestemmelser fra områdereguleringsplanen skal videreføres i detaljreguleringen. Felt BA1, BA2 og BA3 skal planlegges sammen. Relevante rekkefølgekrav: o_LEK 1 er rekkefølgekrav til BA1-3. G/S mellom BA2 og BA3, turvei mellom BA1 og BB1, adkomstvei mellom BC og BA3, adkomstvei mellom BA1, BA2, BA3 og BB1. Bebyggelsen skal tjene som støyskjerm og leiligheter skal bygges gjennomgående.

BA1 kan ha maksimalt 3 etasjer og maksimal høyde 10 meter. BA2 og BA3 kan ha maksimalt 4 etasjer og maksimal høyde 13 meter.

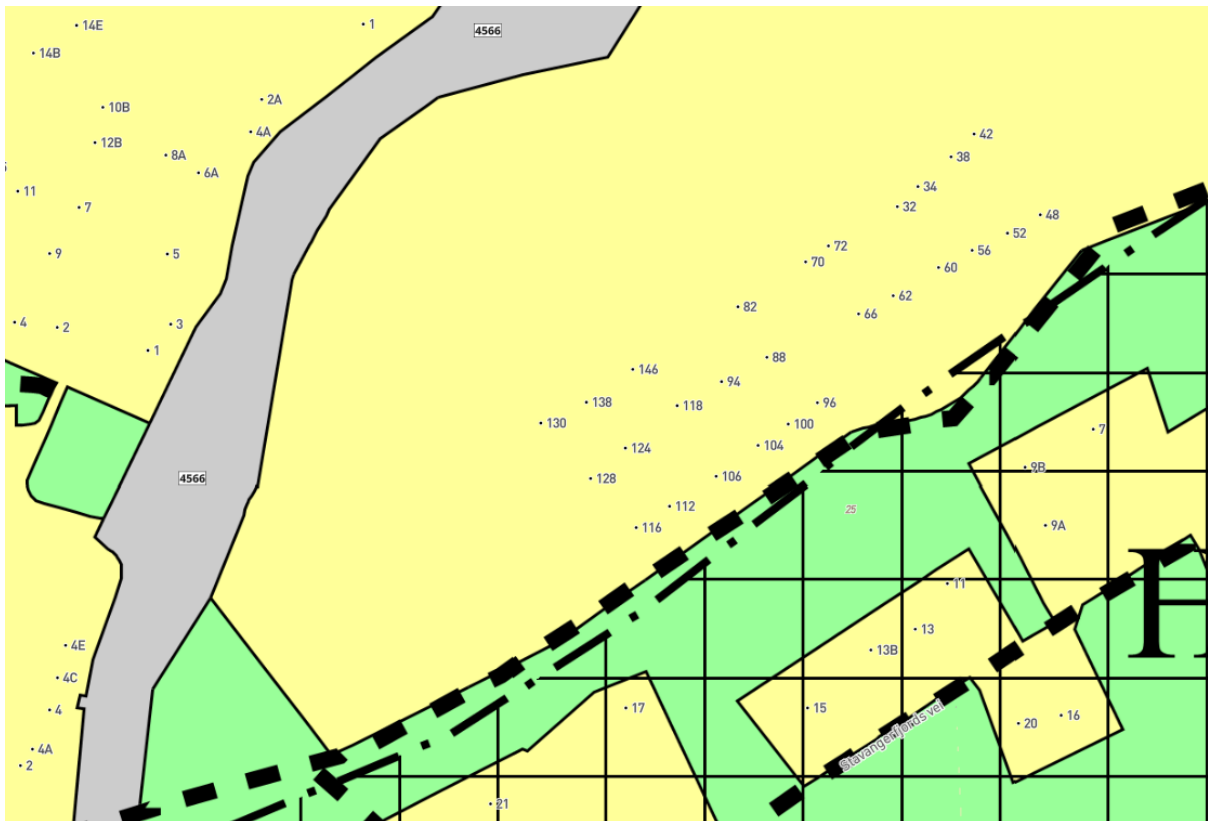
Utnyttelsesgraden i %BRA er BA1=60%BRA, BA2=70%BRA, BA3=80%BRA.

Boligstørrelser skal være:

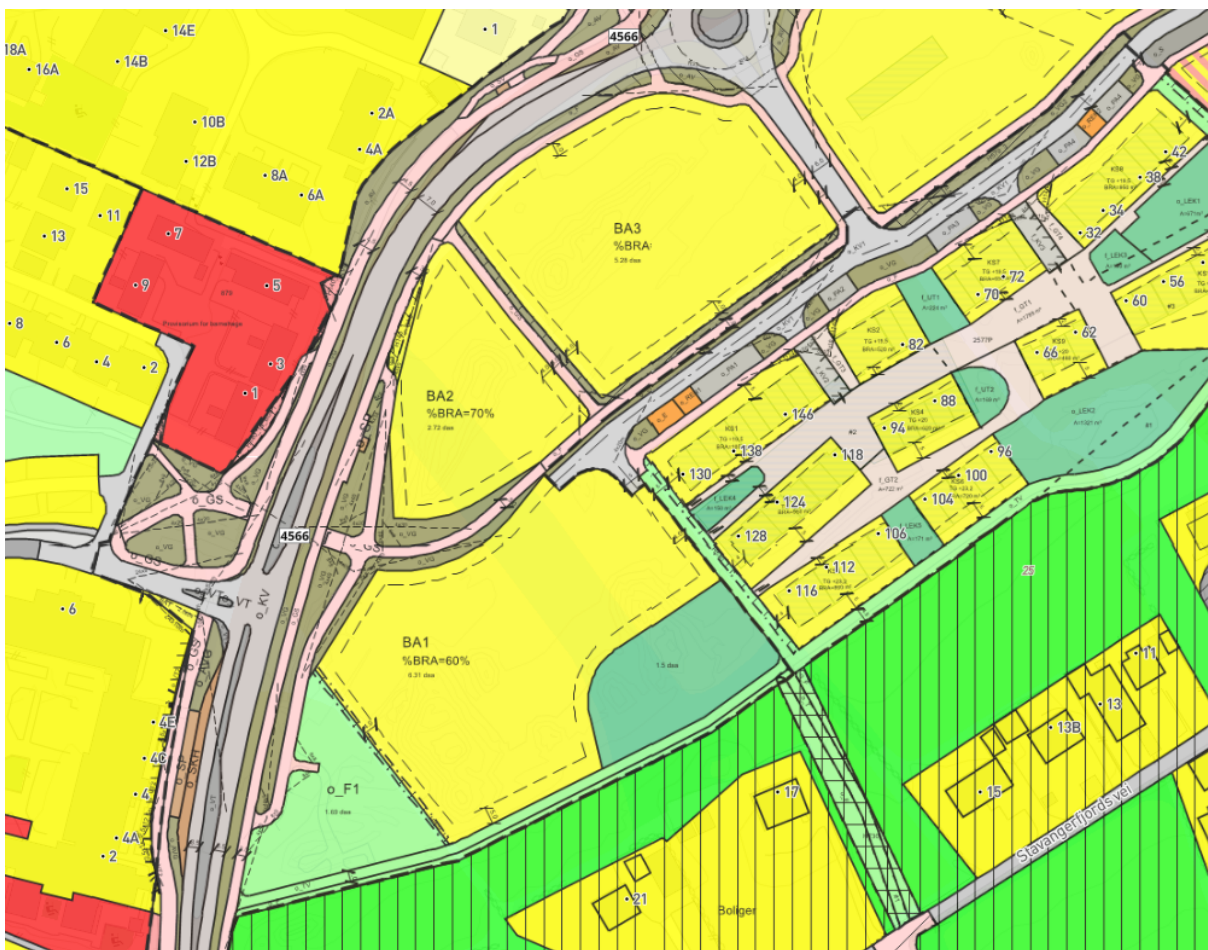
Kategori 1 (små leiligheter, 2 og 3 rom): maks 20 prosent av leiligheter med 55-70 m² BRA.

Kategori 2 (middels leiligheter, 3 og 4 rom): min 60 prosent leiligheter med 70-110 m² BRA.

Kategori 3 (store leiligheter, minst 4 rom og mer): min 20 prosent leiligheter med 110 – 150 m² BRA.



Figur 1 I kommuneplanen er planområdet satt av til boligbebyggelse



Figur 2 Felt BA1, BA2 og BA3 er i områderegulering 2425 satt av til boligformål

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

Foreslått planinitiativ er ikke i strid med overordnet plan, og det kreves ikke konsekvensutredning.

Utredninger som skal utføres

Stedsanalyse - i henhold til kommunen og fylkeskommunens veiledere

ROS-analyse

Renovasjonsteknisk 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 kreves for å kunne gjennomføre planen, må sikres i reguleringsbestemmelsene. Se også overordnet VA-rammeplan for plan 2425 Atlanteren.

Miljø- og energikutredning - 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. Energiutredning for utbyggingsområdet Atlanteren, sist datert 18.11.2014 skal være retningsgivende for valg av energiløsninger.

Massehåndtering. For bygge- og anleggsprosjekter som genererer over 10 000 m³ masse stilles det krav om egen massedisponeringsplan. Lokal deponering og forurenset grunn må vurderes. Radoninnhold i tilførte masser som skal brukes som fundament for bygninger skal dokumenteres. Masser som kan gi radonnivå over fastsatte grenseverdier (200 bequerel pr. m³) skal ikke brukes.

Lokalklimatiske virkninger

Vind.

Støyanalyse

Støyanalyse og tiltak.

Mobilitetsplan

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. Det skal være samsvar mellom bestemmelser, plankart, illustrasjonsplan og andre dokumenter. Relevante bestemmelser fra områderegulering 2425 Atlanteren skal videreføres i bestemmelsene.

Illustrasjoner

- Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal utnyttelse
- 3D-illustrasjon
- 3D-modell i IFC-format (uten innvendige detaljer)
- Fjernvirkning
- Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse. Vis eksisterende og planlagt terreng.
- 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.

Bestilling av startpakke

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

Bestilling sendes til arealplanmottak@stavanger.kommune.no

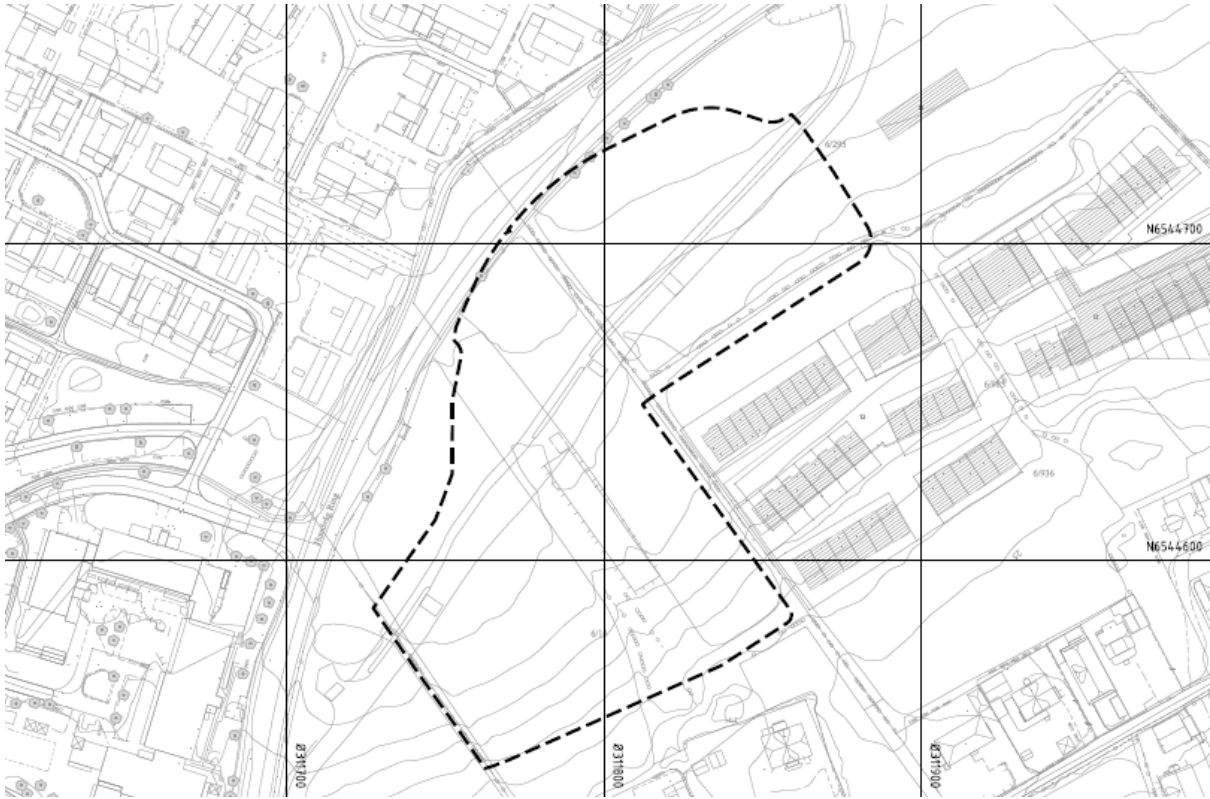
Krav gitt i Startpakken <http://stavanger.kommune.no/startpakke> skal følges.

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

Planavgrensning som foreslått av forslagsstiller. Endelig planavgrensning avtales med planproduksjon i Stavanger kommune.



Figur 3 Forslagsstillers forslag til planavgrensning av plan 2835

Plannummer

Plannummeret er 2835. Plannavnet er: Plan 2835 – Detaljregulering for Atlanteren BA1, BA2 og BA3 – Hundvåg kommunedel.

Elektronisk varsling

Stavanger kommune tar på seg ansvar for elektronisk kunngjøring ved planoppstart. Når forslagsstiller sender varsel til berørte skal det sendes e-post med nødvendig informasjon til 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 vedkommende sitt telefonnummer
- Merk e-posten: Kunngjøring planoppstart for plan nr. 2835.

4. Videre fremdrift fram til politisk behandling

- Oppstartsvarsel før sommeren. På grunn av sommerferien bes forslagsstiller legge til ekstra tid for merknadsfrist.
- Det innkalles til møte for å gå gjennom innkomne merknader til oppstartsvarsel over sommeren.
- Forslagsstiller ser for seg å levere planforslag til 1.gangsbehandling til høsten.

5. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Det er enighet om:

Støyproblematikk og vind er to viktige utfordringer som må håndteres i detaljreguleringen. Tunge fasader og sluser kan være en måte å håndtere støyen på.

Utnyttelsesgrad, høyder og støyproblematikk.

Utnyttelsesgraden er satt til 75%BRA i planinitiativet. En foreløpig vurdering er at det er en passelig utnyttelsesgrad, og at planområdet tåler litt mer. Foreslått utnyttelsesgrad i planinitiativet er høyere enn områdereguleringen legger opp til. Forslagsstiller må i planforslaget argumentere for hvorfor de mener det er riktig med høyere utnyttelse.

Parkeringsløsningen medfører økt utnyttelsesgrad. Fasadene på parkeringen må være interessante å bevege seg langs. Det som bygges av parkeringsløsning må være så fleksibelt at det kan transformeres til andre funksjoner.

O_Lek 1 kan skifte fasong fra områderegulering 2425.

Det er uenighet om:

Overordna føringer legger opp til redusert bilbruk, planforslaget vil ha 1 bilparkeringsplass per familiebolig. Forslagsstiller bes om å se på utkastet til ny kommuneplan, denne vil være vedtatt innen planforslaget leveres inn til 1.gangsbehandling.

Følgende er ikke avklart:

Hvordan kan dette prosjektet bidra til at Stavanger kommune når sine klimamål?

Tilbakemelding fra internt samråd 02.05.2023

Eiendom:

Det foreslås høyest utnyttelsesgrad mot nord-øst. Bebyggelsen benyttes som støyskjerming for uteoppholdsarealet. Eiendom stiller spørsmål ved om boligene mot nord-øst vil få gode nok bokvaliteter, og mener at nord-østlig retning ikke er gunstig verken for soverom eller stue.

Helse og velferd – Samfunnsmedisinsk stab:

Stiller spørsmålsteget ved attraktivitet og bomiljø/bokvalitet dersom støyproblematikk ikke løses i tilstrekkelig grad.

Idrett og utemiljø:

Stedsanalysen: Avrenningspiler for overvann og flom må legges inn i forhold til terrenget. Dette vil gi føringer for håndteringen av overvann og flom i området.

Byggegrenser mot felles/offentlig lek/friområde må ikke legges i formålsgrænse. 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. Det bør være mulig å etablere en buffer mellom privat og felles uteoppholdsareal. Vi forutsetter at utearealene får tilfredsstillende solforhold.

Vi forutsetter at steingarden bygges opp igjen.

o_LEK1 ta med Gro Karin Hettervik i idrett og utemiljø i diskusjonen om kvartalslekeplass.

Idrett og utemiljø – Vei og trafikk

Det er et avvik mellom bygget rundkjøring og regulert rundkjøring. Rundkjøringen er midlertidig. Restarealet ligger i påvente av ny rundkjøring.

Klima og miljø – Forurenset grunn, deponioppfølging, klima og miljøplan:

Generelt

Prosjektet beskriver selv at de har et høy bærekraftsfokus. Det er positivt at bærekraft trekkes frem allerede i starten av planarbeidet. Utover et par setninger om parkering og mobilitetshus er det dog ikke spesifisert mer hva som er bærekraftsmålene i prosjektet. Vi vil oppfordre til bruk av verktøy som bærekraftsprogram og klimagassberegninger for å kunne gjøre beviste valg i en tidlig fase, uten at kostnadene blir for høye for prosjektet. Tidlig fokus på klima og miljø vil bidra til hevde kvaliteter både til fellesskapet og til beboerne. Boligbyggingsprosjekter slik som dette vil kunne bidra inn i kommunens klimamål ved å gjøre beviste valg og prioriterer klima og miljø på de områdene der de kan utgjøre en forskjell. Eksempelvis gjennom å gjøre materialvalg som setter minst mulig avtrykk, eller å tenke fornybare energikilder.

Plangrunnlag

Viktigste miljøgrepet i ny reguleringsplan vil være å ta utgangspunkt i utkast til ny kommuneplan, og ikke tar utgangspunkt i den gamle som uansett vil bli avløst i løpet av planarbeidet.

Energiløsninger

Vi vil oppfordre til å allerede i tidlig fase utforske potensialet og mulighetene for å utnytte lokale, fornybare energikilder for å dekke deler av bygningskroppens behov. Eksempelvis solceller integrert i tak eller brønnvarme.

Vann, avløp og renovasjon – Renovasjon

Anbefaler nedgravde containere for avfall. Ikke så mye mer enn 100 m å gå til nærmeste nedgravde avfallsstasjon. Unngå heising/tømming over fortau. Legg til rette for at renovasjonskjøretøy ikke skal rygge – legg inn eventuelt vendhammer. Ta med Tore Kristensen på vei og trafikk i diskusjonen om renovasjon.

Fraksjoner: glass, mat, papir, restavfall. Hageavfall via www.hentavfall.no

6. Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller: Gina Skogen, gina.skogen@multiconsult.no

Kommune: Ingrid Gaukstad, igaukstad@stavanger.kommune.no

Krav til fagkyndighet anses 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.

Vedlegg

Planinitiativ

Stedsanalyse