



<b>Møtested:</b>	Olav Kyrres gate 23, Stavanger kommune
<b>Møtedato/-tid:</b>	13.12.2022, kl. 12:00-13:30
<b>Møteleder</b>	Silje Njå Stene
<b>Deltakere:</b>	Plan og arkitektur, Byutvikling, Stavanger kommune: Wenche Østensen Clarke, Silje Njå Stene, Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen Byggeprosjekter, Utbygging, Stavanger kommune (BMU): Manuel Pérez Fernández Sweco Norge AS avd. Stavanger: Sigrid Salicath, Helene Furre, Anders Langvatn, Sissel Øye, Astrid Hellestø HLM Arkitektur: Marlies Lekven
<b>Referent</b>	Silje Njå Stene

REFERANSE	Dokumentnummer	DATO
Referanse	23/44854-6	11.01.2024

## Referat fra oppstartsmøte - plan 2842

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

Sweco presenterer innledningsvis planen for Jåttåvågen svømmeanlegg. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for et kommunalt bade- og svømmeanlegg i Hinna kommunedel. Bakgrunnen for planen er et politisk vedtak i kommunestyret den 23.01.23, hvor det ble fattet vedtak om at «Stavanger kommune arbeider for å etablere et kommunalt bade- og svømmeanlegg i Jåttåvågen». Det skal gjøres et konseptvalg i Stavanger formannskap av to ulike alternativer: folkebad og bydelsanlegg. Prosjektet skal behandles i flere utvalg før Stavanger formannskap, som er den siste instansen.

Alternativet med folkebadet har et BRA på ca. 14 800 m<sup>2</sup>, bydelsanlegget har et BRA på ca. 3 400 m<sup>2</sup>. Tallene for BRA er inkludert tenkte plan og uten areal under bakken. Anlegget er planlagt med en kotehøyde på ca. +3,7, da tanken er å løfte bebyggelsen litt fra torget.

Arkitekten presenterer anbefalingskartet og hvordan prosjektet forholder seg til dette. Et sentralt grep er å åpne fasaden mot torget og stimulere til aktivitet og møteplasser her. Gangsti langs Nautholmen i øst skal etableres. Store vinduer mot nord skal sikre mye dagslys og god visuell kobling mot friområdet, uten sjenerende solinnfall. Rom for tekniske anlegg skal plasseres i kjeller og 2. etg. Planområdet skal ha en god kobling mot Havnerommet. Det skal legges til rette for løsninger for varelevering på et tidlig tidspunkt.

Vi viser for øvrig til forslagstillers planinitiativ

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

- Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke
- Kommuneplanens arealdel 2023-2040
- Plan 2376 Områderegulering for Jåttåvågen 2. Hinna bydel.

Det må også vises til Stavanger kommunes klima- og miljøplan når det kommer til førende planer.

## 3. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Planarbeidet kan varsles og igangsettes. Krav til fagkyndig anses oppfylt.

Det er enighet om:

- Planen må varsles før konseptvalg tas i UFU. Når formannskapet skal ta beslutning om konseptvalg må det foreligge uttalelser og innspill fra varsel om oppstart. Dette er for at saken skal være tilstrekkelig opplyst.
- Bebyggelsen skal ha mest mulig åpne fasader mot alle sider, og det skal ikke være noen åpenbare «baksider» av bygningen.
- De ulike funksjonene det tilstøtende torget skal ivareta (atkomst gående/syklende, varelevering og -mottak, manøvrering og plass til store biler, parkering for sykler og lastesykler nær inngang), og hvordan disse forholder seg til hovedinngang og evt. kafé må kartlegges og vurderes tidlig. Det må tas høyde for at torget mot sør kan ferdigstilles før byggearbeidene tilknyttet Jåttåvågen svømmeanlegg starter. Forslagsstiller skal gå i dialog med Hinna Park utvikling angående eventuelle tiltak på torget.
- Hovedinngang skal være fra sør eller sør-vest, men for å aktivisere torget vil den beste løsningen være inngang mot sør. Kommunen foreslår muligheten for bi-inngang mot bussvei i vest, i tilknytning til kafé, men forslagsstiller mener en slik løsning ikke vil være aktuelt da de ønsker å plassere kaféen mot torget for å aktivisere dette. Kommunen er enig i at det er viktig å aktivisere torget, og vil derfor være positiv til en slik løsning
- Det skal være en god, lesbar overgang mellom bussvei og torg
- Det skal ikke være en gangbroforbindelse mellom svømmeanlegget og Skråtårnet slik områdeplanen åpner for, derfor tas arealet ut av planområdet. Sikt mot Skråtårn fra grøntdrag i vest må bevares.
- Det skal sikres tilgjengelighet (universell utforming) til anlegget, og i anlegget, samt parkeringsmulighet for forflytningshemmede. Universell utforming til og fra badevik og holdeplass for bussvei må ivaretas.
- Det bør legges til rette for god fysisk og visuell kobling til badevika
- Overgangssone mellom svømmeanlegg og offentlig friområde bør legges på egen grunn, men det er enighet om at dette kan være utfordrende på denne tomten
- Lokal overvannshåndtering må vurderes og tilrettelegges på et tidlig tidspunkt
- Plangrensen trekkes ut til badevika
- Det skal utredes muligheten for å sikre lagringsplass til sportsutstyr som kajaker og kanoer i romprogrammet i fasaden ut mot badevika
- Sykkelparkering skal følge Stavanger kommunes sykkelparkeringsveileder for prinsipper og veiledning: <https://www.stavanger.kommune.no/vei-og-trafikk/stavanger-pa-sykkel/sykkelparkeringsveileder/>.

Følgende er ikke avklart:

- Parkering må skje i samsvar med gjeldende plan på felt KT1 (plan 2791). Det er ikke avklart hvor mange plasser som er sikret for bil og sykkel i parkeringskjelleren her.

#### **4. Krav til dokumentasjon**

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

Konsekvensutredning

Det er ikke krav om konsekvensutredning.

Utredninger som skal utføres

**Stedsanalyse:** Utformes i henhold til kommunen og fylkeskommunens veiledere

**Mulighetsstudie:** Det er krav i områdereguleringen at det som grunnlag for detaljregulering skal gjennomføres mulighetsstudier som viser alternative løsninger (arkitektkonkurranser/parallelloppdrag/alternativsutredninger). Mulighetsstudiet utarbeides med utgangspunkt i anbefalingskartet fra stedsanalysen, og skal ta for seg bl.a. volumer og hvordan bebyggelsen står i forhold til sine omgivelser, fjern- og nærvirkning, arkitektonisk utforming o.l.

**ROS-analyse:** Merk at Stavanger kommune har en egen sjekklister for ROS-analyse som skal fylles ut. ROS-analysen skal også inneholde utredning for eventuell lukt- og støyproblematikk fra kafé og badeanlegg.

**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.

**Miljø, klimagassutslipp og energibruk.** Virkninger for miljø, klimagassutslipp og energibruk skal vurderes i planbeskrivelsen, jamfør kommuneplanens § 1.10.1. For byggeprosjekter over 10 000 m<sup>2</sup> BRA skal områdekvaliteter og klimakonsekvenser og tiltak for å ivareta kommunens klimamål dokumenteres gjennom miljøprogram/miljøoppfølgingsplan iht. NS 3466 eller tilsvarende.

**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.

**Tiltaksplan:** Det er stor fare for forurensete masser i grunn, og derfor krav om innsendelse av tiltaksplan.

## Lokalklimatiske virkninger

**Støyanalyse:** Her kan det vises til støyanalyse for bussvei

## Mobilitetsplan

**BGF blågrønn faktor:** Se kommuneplanens § 1.20 om bestemmelser og 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:

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/private-planforslag/lenkesamling-reguleringsplan/>

### 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. *Helsekonsekvenser (folkehelse), 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.

### 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 og offentlige arealer. 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](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

Ny plangrense sendes inn ved bestilling av startpakken. Det må tas høyde for at plangrense kan endres underveis i planprosessen.

#### Plannummer

2842

#### Elektronisk varslings

Stavanger kommune tar på seg ansvar for elektronisk kunngjøring ved planoppstart. Når forslagstillers 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 nr ....

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

Milepæler: Planlagt fremdrift er varsel om oppstart januar 2024, første høring høst 2024

Tidspunkt for dialogmøter: Avtales underveis

Hva skal kommunen (BSP) bidra med foreløpig: BSP skal komme med tilbakemelding til det foreløpig innsendte mulighetsstudiet.

### **6. Kontaktpersoner i planfasen**

Forslagstiller: Stavanger kommune, BMU v/ Manuel Pérez Fernández (vikar, foreløpig)

Kommune: Silje Njå Stene, saksbehandler

### **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 Jåttåvågen

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*