

OPPSTARTSMØTE - PLANSAK

Gamle Forusvei 14

Tid: 19.mars kl 13-14

Deltagere:

Jo C. Fougli, Detaljplan
Wenche Ø. Clarke, Detaljplan
Michael Mæland - michael@ingm.no
Tom Egeland - tom.egeland@modena.no
Trond Ueland, Forus byggsenter AS
Irene R. Kristiansen – irene@stavark.no
Einar Serigstad – einar@stavark.no

1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Formålet med planen er å tilrettelegge for kombinert formål til bolig, næring og tjenesteyting. Dette er i tråd med forslag til overordna områdeplan – områderegulering for Forus øst (plan 2480). Det foreslås næring i eksisterende bygg ut mot Gamle Forusvei fra 1. – 3. etasje. Butikkarealet i første etasje foreslås omdisponert til matvarebutikk på inntil 1250 m² BRA. Varemottak foreslås fra veien Forusmyra. Resterende bebyggelse vil bestå av leilighetsblokker og boligformål. Det legges opp til 85 boliger.

Eksisterende adkomst på nordsiden av eiendommen ønskes benyttet, da den uansett må beholdes på grunn av avtaler med Stavanger byggsenter AS. Grønnstrukturen er endret i forhold til forslaget i plan 2480 Forus Øst.

Se planinitiativ i eget vedlegg.

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

Plan 1869. Forus øst. Vedtatt 12.06.2003. Kontor/Industri.

Plan 1949. Dobbeltspor Sandnes – Stavanger. Vedtatt 18.10.2004. Kontor/Industri.

Pågående plan: 2480 Forus Øst.

3. Krav til dokumentasjon

Utredninger som skal utføres

VA-rammeplan – Overordnet rammeplan er ivarettatt i Forus øst planen. Det må lages VA-rammeplan for eiendommen, herunder overvannshåndtering på egen grunn og vurdering av blågrønn faktor BGF. VA-rammeplan for plan 2480 sendes over med referatet.

Støyvurdering er nødvendig da eksisterende bygg ligger i gul støysone

Mobilitetsplan

Renovasjonsteknisk plan – adkomst for renovasjonsbil

Brannteknikk - Oppstillingsplass for brannbil må fremgå av illustrasjonsplan/situasjonsplan



Figur 1 støy fremskrevet 2040

Konsekvensutredning

Ikke krav. Vi viser til utredning knyttet til plan 2480 Forus øst.

Planfaglige tema som skal vurderes/Planbeskrivelse

Det kreves alltid planbeskrivelse og ROS-analyse jmfør pbl.

Vi viser til hovedtema og oppsett gitt i startpakken. Ta med alle hovedoverskrifter i planbeskrivelsen. Ta kun med de vurderingstema som anses relevante. De øvrige skal ikke kommenteres. Se mal: <https://www.stavanger.kommune.no/startpakke>

Illustrasjoner

Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal utnyttelse

3D-illustrasjon – ikke bare fugleperspektiv

Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse

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



I avgrensningen tas hele veibredden til Forusmyra med. Eiendommen Forusmyra 9 tas ikke med.

Plannummer

2701

Elektronisk varsling

Stavanger kommune tar på seg ansvar for elektronisk kunngjøring ved planoppstart. Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte blir lagt ut på nettet.

Når forslagstiller 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 vedkommendes telefonnummer

Merk e-posten: Kunngjøring planoppstart for plan nr 2701.

4. Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller: Einar Serigstad Stav Arkitekter AS

Kommune: Wenche Ø. Clarke

Krav til fagkyndig anses oppfylt.

5. Videre fremdrift fram til politisk behandling

Milepæler:

1.gangsbehandling i 2019, før plan 2480 Forus øst blir vedtatt.

Plan 2480 skal behandles politisk etter sommeren 2019.

2.gangsbehandling når plan 2480 blir vedtatt.

Dialogmøter.

Det bør holdes to dialogmøter før planen sendes inn til behandling. Forslagsstiller kontakter kommunens saksbehandler og avtaler tidspunkt.

Hva skal kommunen bidra med:

Koordinering i forhold til planarbeidet med Forus øst.

Avklaringer med eksterne myndigheter: Ingen spesielle behov.

6. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Nærbutikk/handel

Det er planlagt nærbutikk i flere planer i kort avstand fra dette prosjektet. I plan 2571P for område C på Forus Øst som ligger 200 m fra, og i plan 2638, 2020-Park i ca 400 m gangavstand. I dag er det en Kiwi ca 500 meter gangavstand fra planområdet. Kommunen mener det ikke er grunnlag for flere nærbutikker i området. Butikklokalet kan brukes som i dag til byggvarer, plasskrevende varer og tjenesteyting (service).

Tilknytningsplikt

Det er tilknytningsplikt til fjernvarme på Forus. Avvik fra dette må dokumenteres jamfør pbl § 27-5.

Krav til uteopphold i samsvar med gjeldende kommuneplan

Krav til uteoppholdsareal, sandlek og kvartalslek skal være 30 kvm på egen grunn på bakkeplan. Det tillates ikke avvik fra dette.

Plan 2480 med bestemmelser skal legges som føring for detaljplanen

Prosjektet bør ikke gjøre seg avhengig av adkomst fra nordsiden. Det bør være mulig å snu adkomsten mot sør til Forusmyra i fremtiden, slik at den overordnede grønnstrukturen som er vist i plan 2480 kan gjennomføres. Renovasjonspunkt bør legges mot Forusmyra.

Torgarealene mot Forusmyra vist i plan 2480 kan justeres og detaljeres.

Grønnstrukturen kan justeres, men hovedgrepet fra plan 2480 skal beholdes. Det er viktig å beholde gang- og sykkelforbindelse mot krysset med fv44 og planlagt undergang under jernbanen U2 i plan 2480.

Det skal settes av 1 kvm per leilighet til fellesrom, f.eks. gjestehybel eller møtelokale jamfør forslag til bestemmelser til plan 2480 Forus Øst.

Parkeringskrav

Redusert p-krav i kommuneplanen som har vært på høring kan legges til grunn for planen.

Uavklart

Dersom forslagsstiller opprettholder forslag om nærbutikk, må det dokumenteres gjennom en handelsanalyse at dette er forsvarlig.

8. Annet

Forhåndskonferanse plan er en drøfting mellom tiltakshaver og kommunens planmyndighet for om mulig avklare planrelaterte problemstillinger tidligst mulig i planprosessen. Konferansen 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

Wenche Ø. Clarke
Referent/saksbehandler