



**Byutvikling**

Detaljplan

Anne Martha Worsøe  
Brandsberg-Dahls arkitektkontor AS  
Engelsminnegata 16a  
4008 STAVANGER

Dato: 04.07.2019  
Saksnummer: 19/12834-4  
Deres ref.:

## Referat fra oppstartsmøte 29.05.2019 - Plan 2706 - Detaljregulering for Tanke Svilands gate 73 - Eiganes og Våland bydel

Fra forslagsstiller: Anna Marthe Worsøe, Brandsberg Dahls arkitekter  
Michael Mæland, Tanke Svilands gate 73 AS

Fra Stavanger kommune: Jo C. Fougli, seksjonsleder detaljplan, Byutvikling  
Liv Færing, saksbehandler, detaljplan, Byutvikling

Sonderingsmøter før oppstartsmøte er avholdt.

Planinitiativ er sendt inn samtidig med bestilling av oppstartsmøtet.

### 1. Forslagsstillers planinitiativ

#### Formålet med planen

Formålet med planen er å videreutvikle dagens eiendom som har formål erverv/industri, og legge til rette for boliger i området.

#### Planområdet, og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet omfatter Tanke Svilands gate 73, gnr/bnr 59/1527. Bergeland videregående skole benytter i dag lokalene som eksisterer på eiendommen. Planen vil øke tomteutnyttelsen og byggehøyder som kan få konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. Planforslaget vil også endre adkomst til området fra Christian Bjellands gate.

#### Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det utarbeides skisseprosjekt med boliger fordelt på to bygningsvolum. Disse orienteres langs Tanke Svilands gate og nordover mot eiendomsgrense i nord, og langs eiendomsgrensen i nord mot småhusbebyggelsen i sør.



### **Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Utbyggingsvolum vil være inntil 8900 m<sup>2</sup>, tilsvarende 150 %-BRA. Høyder vil variere fra å tilpasse seg småhusbebyggelsen i sør til å øke mot nord. Volumstudien viser en variasjon fra 3 til 8 etasjer.

### **Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Hensikten med planen er å utvikle et nytt boligområde med ulike boliger tilpasset folk flest. Det legges vekt på å skape gode felles grøntarealer med gode solforhold.

### **Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

Planarbeidet skal utrede ulike strategier/alternativer for utbygging. Endelig planforslag skal redegjøre for tiltakets virkninger på landskapet og omgivelsene. Det tas utgangspunkt i volumstudiet som ble diskutert på sonderingsmøte med byutvikling 24.04.19.

Tomten ligger i et allerede etablert boligområde. Den grenser til boligbebyggelse i øst, sør og vest, og mot friområde i nord. Det er startet regulering for å utvikle leilighetshotell på eiendommen som ligger mellom Christian Bjellands gate og Randabergveien, (g.nr:59/b.nr:1183/1184). Det er god skoledekning i bydelen. Planområdet ligger nær hovedkollektivtrasé, som går i Randabergveien. Det er på grunnlag av dette blitt vurdert at tomten er godt egnet til boligformål.

Forslaget er laget med tanke på å åpne opp området og videreføre grøntstrukturen som eksisterer nord for tomten i dag. Ved å legge volumene på denne måten, dannes en siktlinje fra krysset Tanke Svilands gate/ Christian Bjellands gate, via området og ut i parkdraget. Her er det utsikt potensiale som i dag hindret av eksisterende bygningsmasse. Foreløpige sol-/skyggestudier viser at det er muligheter for å gå opp i høyde mot nord uten at det får nevneverdige negative konsekvenser for nabobebyggelsen. Dette gjør det mulig å tilpasse seg eksisterende småhusbebyggelse i sør.

## **Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

Planen har som mål å være i henhold til gjeldende kommuneplan på vesentligste punkt som f.eks. utnyttelse, bokvaliteter og utearealer. Det er varslet oppstart av tre reguleringsplaner i umiddelbar nærhet til planområdet:

- Plan 2682 – detaljregulering for Christian Bjellands gate (sykkeltilrettelegging)
- Plan 2683 – detaljregulering for 414, Misjonsveien (sykkeltilrettelegging)
- Plan 2678 – detaljregulering for Randabergveien 3 og 5 (nybygg med leilighetshotell)

## **Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Arealet er i dag avsatt til offentlig formål. Dette reguleres om til boligformål. Konsekvensen av dette er at kommunen og fylkeskommunen mister muligheten til å benytte dette arealet til offentlig formål. Slik situasjonen er i dag, er tilbakemeldingen fra Stavanger kommune at det ikke er behov for denne eiendommen til offentlig formål.

Småhusene langs Tanke Svilands gate (g.nr:59/ br.nr:1330/1331/1333) har i dag kjøreadkomst direkte fra veien. Gjeldende regulering viser endret adkomst via p-plass (g.nr:59/br.nr:1335) og Ragnvald Ribsskogs gate via en gangvei til eiendommene. Denne endrede adkomsten til disse eiendommene vil vi hensyn ta i videre planlegging.

## **Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

Planforslaget vil endre adkomst til området fra Christian Bjellands gate. Det vil bli utarbeidet ROS-analyse.

## **Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Foruten Stavanger kommune er Statens vegvesen, Rogaland fylkeskommunes regionalplanavdeling og Fylkesmannen i Rogaland relevante offentlige organer i denne sammenheng.

## **Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Planprosessen skal følge § 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Utover dette som er lovens minstekrav, vil det være behov for ytterligere medvirkning. Gode løsninger for trafikk og beboeradkomst vil kreve involvering av vegvesenet og kommunale veimyndigheter. Vi vil etablere medvirkning med grunneiere i området og vurdere fortløpende behovet for særskilt informasjon/kontakt med både disse og andre som blir berørt av planarbeidet.

## **Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger**

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger §6-8. Tiltent formål er ikke i tråd med hverken gjeldende regulering som er erverv, eller kommuneplan som er offentlig eller privat tjenesteyting. Reguleringen skal konsekvensutredes ifølge Forskrift om konsekvensutrednings punkt 25 i vedlegg I: «Nytt boligområde som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

Det har blitt avholdt to sonderingsmøter med Stavanger kommune. Stavanger kommune har ingen konkrete planer for tomten og har ikke motforestillinger til formål bolig. Tiltaket vurderes heller ikke å ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Forslagsstiller har på

dette grunnlag vurdert at planen ikke skal konsekvensutredes etter forskriften på tross av at tiltenkt formål strider med formål satt i kommuneplanen.

## 2. Krav til dokumentasjon, utredninger som skal utføres

- Reguleringen skal konsekvensutredes. Planprogram skal høres sammen med varsel om oppstart, og det skal gis en høringsfrist på min. 6 uker. Vi anbefaler å ev. trekke ifra fellesferien.
- VA-rammeplan
- Kartlegge flomveier, ikke kun tomta, men området omkring
- Lokalklimatiske virkninger, konsekvenser for sol-/skyggeforhold skal utredes, og vindanalyse skal følge saken hvis over 5 etasjer planlegges
- Støy: Deler av planområdet ligger i gul støysone, og det skal følge en støyutredning med planforslaget. Det anbefales også å ta støy med i betraktningene i tidlige faser, ved plassering av volumer på tomta.
- Mobilitetsplan: Skal følge planforslaget; kartlegg dagens bruk og behov, og framskriv bruk og behov. Skal sammen med KP legges til grunn for dimensjonering av antall parkeringsplasser.
- ROS-analyse jamfør pbl.
- Blågrønn faktor: Kommuneplanens retningslinje om BGF på 0,7 bør ivaretas i boligprosjekt her.

For planfaglige tema som skal vurderes i planbeskrivelsen viser vi 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.

Illustrer planlagt bebyggelse med maksimal ønsket utnyttelse.

3D-illustrasjoner er ønskelig; det er også mulig å levere inn en modell. Da vil vi f.eks. kunne hente ut flere mål, og ulike perspektiver, dersom det blir behov for det. Fjernvirkning skal framkomme i illustrasjonsmaterialet. Vi ønsker flere perspektiver, f.eks. sett fra innseiling/fjorden, og fra toppen av Christian Bjellands gate.

Snitt med tilgrensende terreng og bebyggelse skal følge saken, og illustrasjonsplan som viser planlagt bruk av utearealer, inkl. møbleringssoner, sykkelparkering, vegetasjon, gangarealer m.m.

Brandsberg Dahls arkitekter AS er ansvarlige søkere, og anses som fagkyndige.

## 3. Varsle oppstart og høring av planprogram

Forslagsstiller har allerede hentet ut startpakke. Planprogram skal høres sammen med varsel om oppstart. Frist settes til min. 6 uker, tre uker mer hvis fellesferien inngår, etter utsending.

Stavanger kommune lager annonsekart og fremskaffer liste over hjemmelshavere og instanser som skal varsles. Vi sørger dessuten for elektronisk varsling på våre nettsider. 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 nr ....

Planavgrensning: Eiendommen Tanke Svilands gate 73. Hus mot Tanke Svilands gate, sør for eiendommen og parken nord for eiendommen skal inngå.  
Plannummer er gitt ut: plan 2702 – detaljregulering for Tanke Svilands gate 73

#### 4. Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller: Anne Martha Worsøe  
Kommunen: Liv Færing og sidesaksbehandler

#### 5. Videre framdrift

Anbefaler nytt møte når innspill og merknader til oppstartsvarsel og høring av planprogram er kommet inn.

Ellers vurderes fortløpende gjennom prosessen, om det er behov for flere møter.

#### 6. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Det er enighet om: Dersom det ikke skal settes av plass til ev. framtidige behov for offentlige formål her, er boligformål godt egnet på tomta.

Følgende er ikke avklart: Grad av utnyttning og atkomst for hus mot Tanke Svilands gate.

#### 7. 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.

Med hilsen

Liv Færing  
saksbehandler