

## OPPSTARTSMØTE - PLANSAK

**2709. Detaljregulering for felt NB2-NB3 Jåttåvågen. Gnr/bnr 16/1485 og 1480 m.fl.**

**Sted: Olav Kyrres gate 23**

**Tid: 25.06.2019 kl 12**

### **Deltakere:**

Jo C. Fougli

Wenche Ø. Clarke

Helene Østmo, Sweco

Helene Sande, Sweco

Tor Andre Eide, Hinna Park/Ormen Lange AS

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

Formålet med reguleringsplanen er å endre bygningsvolumet/utnyttelsen og tilgrensende uteområder for felt N3 i reguleringsplan 2609P. For å få til en helhetlig løsning tas tilgrensende delfelt mot øst også med i planen. I kommunedelplan for Jåttåvågen er feltet kalt NB2 og NB3.

Nåværende formål med bebyggelse er kontorformål, med noe forretning, service og publikumsrettede funksjoner i første etasje. Formålene vil bli videreført, men vurderes utvidet med formål hotell. Det vurderes også mer utadrettet virksomhet i eksisterende bygg, ut mot hovedgaten.

I gjeldende plan legges det til rette for en maks utnyttelse på 59 650 m<sup>2</sup>. I forslag til revidert plan ønskes det å legge til rette for en utnyttelse på ca. 83 000 m<sup>2</sup>. Med en tomtestørrelse på 27 daa tilsvarer det en utnyttelse på rett over 300 % BRA. Nytt bygg skal ikke bygges høyere enn eksisterende.

Se forslagstillers planinitiativ i vedlegg.

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

I forslag til bestemmelser og retningslinjer for Kommuneplanen 2019-2034, er det krav om minimum 0,3 og maksimum 0,5 parkeringsplasser for bil per 100 m<sup>2</sup> BRA. Det er en innstramming i forhold til dagens regler på 0,9-1 plass per 100 m<sup>2</sup> BRA. Det vises for øvrig til forslagsstillers redegjørelse i planinitiativet.

### **3. Krav til dokumentasjon**

#### Konsekvensutredning

Det er krav om konsekvensutredning.

De viktigste utredningstemaene er:

- Trafikale virkninger, herunder mobilitetsplan
- Landskapsbilde, estetiske og arkitektoniske virkninger

Ut over KU-temaene skal følgende utredninger utføres:

VA-rammeplan, overvannshåndtering og flomveier  
Lokalklimatiske virkninger

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 hoved overskrifter i planbeskrivelsen. Ta kun med de vurderingstema som anses relevante. De øvrige skal ikke kommenteres.

Se mal i startpakken <https://www.stavanger.kommune.no/startpakke>

Illustrasjoner

Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal utnyttelse  
3D-illustrasjon  
Fjernvirkning  
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](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

Plan 2609P og tilstøtende eiendommer gnr./bnr. 16/1480 og 16/1479. Park og offentlig samferdselsanlegg skal ikke tas med.

Plannummer

2709. Detaljregulering for felt NB2-NB3 Jåttåvågen. Gnr/bnr 16/1485 og 1480 m.fl.

Elektronisk varsling

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
- planinitiativ og referat, eller vise til at dette finnes på [stavanger.kommune.no](http://stavanger.kommune.no), søk på plannr.

Merk e-posten: Kunngjøring planoppstart for plan nr. 2709.

Varsles det i sommer, må fristen settes til etter skolestart.

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

##### Milepæler

Møte etter uttalelsesfrist varsel om oppstart

Fastsetting av planprogram

Møte rett før jul – gjennomgang av forslag

Februar 2020 – overleveringsmøte

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

Det er behov for en snarvei opp til jernbanen i form av trapp. Dette er et tiltak som bør sees i sammenheng med plan 2606 for bussveien. Tiltaket kan for øvrig også utføres uten at dette reguleres.

Byutvikling har ikke motforestillinger til forslaget per i dag.

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

Kommunens saksbehandler: Wenche Østensen Clarke

Kontaktperson hos forslagsstiller fremkommer av planinitiativ. Krav til fagkyndig anses oppfylt.

#### **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.

#### **Vedlegg**

Planinitiativ