
PLANINITIATIV

Forslag til detaljreguleringsplan for felt NB2 og N3 Jåttåvågen,
gnr/bnr 16/1485 og 1480 m.fl., planID 2709
Stavanger kommune



Kunde: Ormen Lange AS

Prosjekt: Ormen

Prosjektnummer: 10212236

Rev.: 0

Dato 28.06.19

Innholdsfortegnelse

1	Ansvarlige	3
2	Informasjon om planinitiativet	3
3	Formålet med planen (jf. § 1 andre ledd bokstav a).....	3
4	Planområdet og omgivelsene (jf. § 1 andre ledd bokstav b)	3
5	Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g).....	4
6	Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e).....	5
7	Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)	5
8	Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i).....	5
9	Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)	5
10	Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)	6

Vedlegg

1. Forslag til planprogram

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Sweco
	Kontaktperson	Helene Østmoe
	E-post	helene.ostmoe@sweco.no
Forslagstiller	Firma	Ormen Lange AS
	Kontaktperson	Tore Andre Eide
	E-post	tore-andre.eide@hinna-park.no

2 Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

3 Formålet med planen (jf. § 1 andre ledd bokstav a)

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 sør også med i planen. Nåværende formål med bebyggelse er kontorformål, med noe forretning, service og publikumsrettede funksjoner i første etasje. Planforslaget vil bestå av formålene i gjeldende plan i tillegg til at det vil vurderes hotellformål.

4 Planområdet og omgivelsene (jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

- Beliggenhet: Jåttåvågen i Stavanger kommune.
- Avgrensing: Jåttåringen, Jåttåvågveien og regulert friområde mot nord og øst.
- Størrelse: ca. 27 daa.

Beskrivelse av planområdet

- Dagens arealbruk: Deler av området er består av kontorbygg.
- Eiendomsforhold: Planområdet består av eiendommene gnr/bnr 16/1484, 1485, 1479, 1480, 1126 og delvis 530 og 1481.
- Tilstøtende arealbruk: Jernbane mot vest, stadion og Stadion/Stadionparken mot sør, park mot øst og nord.
- Stedets karakter: Planområdet har en sentral plassering mellom scenerommet/hovedgaten i Jåttåvågen og skogareal nord for området.
- Bebyggelse: Det finnes et eksisterende kontorbygg i planområdet. Eksisterende bygg har en byggehøyde på mellom 5 og 8 etasjer.
- Landskap: Planområdet er tilnærmet flatt og eksisterende terreng ligger på kote ca. +2,5 til +3.
- Analyse av nærområdet/omgivelsene: Planområdet ligger i Hinna bydel, og er en del av næring- og industriområdet Jåttåvågen. Nærområdet har innslag av grøntområder og felles idrett- og uteoppholdsareal. Trafikkareal ved veger, gang- og sykkelnett og jernbane preger også omgivelsene.

5 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Forholdet til kommuneplan

Området er disponert til næring i gjeldende kommuneplan og ligger innenfor sikringszone H190_Høyde. Innenfor sikringszone H190_høyde er det ikke tillatt å etablere tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde angitt på restriksjonsplan for lufthavn (ENZV-P-08 datert 12.03.2010). Laveste innslagspunkt er i følge kommuneplanen kote + 53,4.



Figur 1 utsnitt kommuneplan

Området er i gjeldende kommuneplan angitt som område med høy arealutnyttelse på mellom 160 – 300 % - BRA.

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Planområdet omfatter gjeldende reguleringsplan 2323P, vedtatt 14.06.2010, og reguleringsplan 2609P, vedtatt 24.10.2016. I disse planene er store deler av området regulert til kontor, gangareal og annet uteoppholdsareal.



Figur 2 utsnitt fra gjeldende regulering.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Planarbeid for plan 2606 Detaljregulering for bussvei Stasjonsveien – Gauselvågen, Hinna bydel er igangsatt, og grenser til planområdet.

6 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Grunneier av felt N3 i Jättåvågen, Hinna Park AS, ønsker å endre bygningsvolumet og tilgrensende uteområder i reguleringsplan 2609P. For å få en helhetlig løsning tas tilgrensende delfelt mot sør også med i planen. Nåværende formål med bebyggelse er kontorformål, med noe forretning, service og publikumsrettede funksjoner i første etasje. Formålet vil bli det samme som for gjeldende plan men det vil også vurderes hotellformål.

I gjeldende plan legges det til rette for en maks utnyttelse på 59 650 m². I forslag til revidert plan ønskes det å legge til rette for en utnyttelse på ca. 83 000 m². Med en tomtestørrelse på 27 daa tilsvarer det en utnyttelse på rett over 300 % BRA.

7 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planlagt tiltak skal legge til rette for en økt utnyttelse. Ønsket volum er dermed større enn gjeldende plan. Tiltaket vil dermed skyggelegge tilgrensende områder i større grad enn gjeldende plan. I planarbeidet må det sees nærmere på hvordan tiltaket på best mulig måte kan tilpasses omkringliggende bebyggelse og funksjoner.

Planlagt tiltak medfører økt trafikk. Det må vurderes tiltaket endring i trafikkmengder og hvordan området kan tilrettelegges for å legge til rette for å øke andelen reiser med gange, sykkel eller kollektiv for å redusere biltrafikk i størst mulig grad.

8 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsvurdering i forbindelse planarbeidet.

- Planområdet ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for flom ifølge kart fra NVE.
- Planområdet ligger delvis i gul sone for støy fra jernbanen. Den delen av planområdet som er aktuell for ny utbygging ligger noe skjermet på grunn av eksisterende kontorbygg.
- Det er ikke kjent spesielle utfordringer knyttet til grunnforhold.

9 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Formålet med planen er å legge til rette for næring med hovedformål kontorformål, med en utnyttelse som er høyere enn 15 000 m². Iht. forskrift om konsekvensutredning stilles det dermed krav om konsekvensutredning:

§ 6 Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Vedlegg 1 definerer følgende for konsekvensutredning:

Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).

Det er utarbeidet forslag til planprogram, se vedlegg.

10 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Det er ikke vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Viser til planprogrammet for nærmere informasjon om planprosess og medvirkning.