
PLANPROGRAM

Detaljregulering 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.: 1

28.06.19

Utarbeidet av:	Sign.:
Helene Østmoe	HS
Kontrollert av:	Sign.:
Eva K. Esbensen	EKE
Prosjektleder:	Prosjekteier:
Helene Østmoe	Stian Hadland

Revisjonshistorikk:

0	03.06.19	Utkast	HØ	EKE
1	28.06.19	Mindre justering	HS	HØ
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	4
1.1	Formålet med planen og kort beskrivelse av tiltaket.....	4
1.2	Beliggenhet og beskrivelse av området	4
1.3	Tiltakshaver	4
1.4	Krav om konsekvensutredning (KU)	4
2	Metode.....	5
3	Alternativer	5
4	Tema som skal utredes i konsekvensutredningen (KU).....	6
4.1	Landskapsbilde	6
4.2	Trafikksituasjon	6
5	Organisering av planarbeidet.....	7
5.1	Planprosess	7
5.2	Medvirkning og informasjon	7

1 Bakgrunn

1.1 Formålet med planen og kort beskrivelse av tiltaket

Grunneier av felt N3 i Jåttåvågen, Hinna Park AS, ønsker å endre bygningsvolumet og tilgrensende uteområder i reguleringsplan 2609P. For å få en helhetlig løsning tas tilgrensende delfelt mot øst også med i planen. Nåværende formål med bebyggelse er kontorformål, med noe forretning, service og publikumsrettede funksjoner i første etasje. Formålene vil bli videreført, men vurderes utvidet med 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.

1.2 Beliggenhet og beskrivelse av området

Området ligger i Jåttåvågen i Stavanger kommune. Området avgrenses av Jåttåringen, Jåttåvågveien og regulert friområde mot nord og øst.



Figur 1 Forslag til plangrense.

For nærmere beskrivelse av eksisterende situasjon vises til utarbeidet planinitiativ.

1.3 Tiltakshaver

Tiltakshaver er Ormen Lange AS. Eder Biesel er arkitekt og Sweco er plankonsulent.

1.4 Krav om konsekvensutredning (KU)

Plan- og bygningslovens §§ 4-2, 12-10 og 14-6 bestemmer hvilke planer som skal konsekvensutredes. Forskrift om Konsekvensutredninger definerer kriterier for hvilke planer som skal konsekvensutredes. Formålet med planen er å legge til rette for næring med hovedformål til 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).

2 Metode

I henhold til plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredning skal det utarbeides en konsekvensutredning for planforslaget. Hensikten med konsekvensutredningen er å belyse og vurdere hvilke konsekvenser tiltaket vil ha for de tema som er valgt i planprogrammet.

Konsekvensutredningen vil bygge på eksisterende kunnskap gjennom innhenting av data fra offentlige databaser, eksisterende litteratur innenfor fagområdene, befaring og erfaringer i forbindelse med eksisterende virksomhet.

Konsekvensene skal beskrives med fordeler og ulemper for miljø og samfunn etter en felles norm i henhold til metodikk for ikke-prissatte tema i Statens vegvesens håndbok V712 "Konsekvensanalyser". Prinsippene som legges til grunn er en systematisk gjennomgang av verdi, tiltakets påvirkning og konsekvensens betydning. Konsekvensen for et tema fremkommer ved å sammenholde temaets verdi og påvirkning.

Det gjøres en **verdivurdering** av miljøet/området som blir berørt av tiltaket ut fra den funksjonen området har i dag, i forhold til de aktuelle tema.

Påvirkning er en vurdering av hvilke konkrete endringer tiltaket antas å medføre for de ulike miljøene eller områdene. Påvirkningen vurderes i forhold til alternativ 0, på en skala fra sterkt forringet til forbedret virkning tiltaket vil ha for miljøet/området.

Konsekvens beskriver de fordeler og ulemper tiltaket vil medføre i forhold til alternativ 0.

Konsekvensutredningen skal inneholde en sammenstilling av konsekvenser av tiltaket sammenlignet med 0-alternativet og en vurdering av måloppnåelse i forhold til overordnede planer. Det vil også bli redegjort for eventuelle avbøtende tiltak eller oppfølgende undersøkelser som anbefales.

3 Alternativer

Formålet med konsekvensutredningen er å gi en oversikt over virkninger og konsekvenser som planforslaget kan medføre.

Konsekvensutredningen vil vurdere planforslaget mot dagens situasjon (eksisterende reguleringsplan).

Alternativ som skal utredes	Beskrivelse av alternativet
Alternativ 0	<p>Dagens situasjon og potensialet i eksisterende reguleringsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> Formål: Kontor som hovedformål og publikumsrettede funksjoner i første etasje. Maks BRA: 59 650 m²
Alternativ 1	<p>Tiltaket vil omfatte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Formål: Kontor som hovedformål, hotell og publikumsrettede funksjoner i første etasje. Maks BRA: 83 000 m²

4 Tema som skal utredes i konsekvensutredningen (KU)

Som en del av planprogrammet er det gjennomført en kartlegging av utredningsbehov i forbindelse med konsekvensutredning og planbeskrivelse. Det er tatt utgangspunkt i listen nedenfor som er hentet fra forskrift om konsekvensutredning § 21 «Beskrivelse av faktorer som kan bli påvirket og vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn». Nedenfor er temaene som skal utredes beskrevet nærmere i konsekvensutredningen.

4.1 Landskapsbilde

Dagens situasjon		
Gjeldende plan legger til rette for kontorbygg i 5-8 etasjer. Området grenser til gaterom og friområder. Planarbeidet skal vurdere hvordan ny bebyggelse best mulig kan integreres i eksisterende landskapsbilde.		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
Ingen.		
Utredningsbehov	Metodebeskrivelse	Dokumentasjonskrav
Tiltakets virkning på tilgrensende friområde	Vurderinger, befaring og sol-skyggeanalyse.	Konsekvensutredes.
Tiltakets virkning på bylandskapet	Snitt, enkle 3D-illustrasjoner	Konsekvensutredes.

4.2 Trafikksituasjon

Dagens situasjon		
Planområdet har i dag adkomst fra Jåttåringen. Det er ikke planer om å flytte adkomsten. Planarbeidet skal vurdere hvordan området kan tilrettelegges for fotgjengere og syklende for å legge til rette for bruk av andre fremkomstmidler enn bil.		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
Det er utarbeidet konsekvensutredning for gjeldende plan.		
Utredningsbehov	Metodebeskrivelse	Dokumentasjonskrav
Tiltakets endring i trafikkmengder	Mobilitetsplan vil beregne ny trafikkmengde til- og fra området	Mobilitetsplan. Konsekvensutredes.
Tiltakets endring i adkomst for gående, syklende og kjørende.	Løsninger og trafiksikkerhet vurderes.	Konsekvensutredes

5 Organisering av planarbeidet

5.1 Planprosess

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser §§ 12-2 og 12-3 og konsekvensutredning i henhold til § 4-2 i plan- og bygningsloven.

Arbeidet med reguleringsplan og konsekvensvurdering blir samordnet slik at det som sluttprodukt blir presentert et reguleringsplanforslag med tilhørende planbeskrivelse, konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse.

5.2 Medvirkning og informasjon

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning:

- Varsel om oppstart og offentlig høring av planprogram
- Annonsering i Stavanger Aftenblad og brev til berørte parter
- Kunngjøring på kommunens/Sweco sin hjemmeside
- Offentlig ettersyn av planforslag