

# OPPSTARTSMØTE – PLANSAK, datert 29.01.2020, rev 05.02.2020

**Tittel: Plan 2730 Bjergsted havnefront**

**Sted:** Olav Kyrres gate 23, 3 et

**Tid:** d 27.01.2020, kl. 14.00 – 15.00

## **Deltakere:**

Forslagsstiller: Espen Eek, Knut Harald Dobbe, Randi Sunde, Katrine Hansen Johannessen

Kommunen: Jo Fougli, Iqbal Mohammad, Lise M Storås

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

Multiconsult (MC) redegjorde kort for planinitiativ, planprogram og utredningstema. Viser til forslagstillers planinitiativ datert 27.01.2020, jf. vedlagt planinitiativ.

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

Kommunen (SK) har pekt på at det både i planinitiativ og planprogram tydelig må komme fram hvordan og på hvilke punkter reguleringsplanen ikke er i tråd med gjeldende kommunedelplan for sentrum. Tiltaket medfører krav om ny regulering da det av planinitiativet fremgår at tiltaket ikke er i tråd med kommunedelplan for sentrum, jf. at deler av ny grønnstruktur foreslås regulert til byggeområde. Mulige inngrep i verneverdig del av bevaringsverdig del av parken i nord kan være i strid med gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan for sentrum. Detaljplanen forutsettes for øvrig å følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel.

## **3. Krav til dokumentasjon**

### Konsekvensutredning

Det er krav om konsekvensutredning på bakgrunn av nyetablering av havneanlegg for bl.a. skip over 1350 tonn og forslag om næringsbygg over 15000m<sup>2</sup>, jf. forskriften vedlegg I, pkt. 8 og pkt. 24.

Motstrid med overordna plan utløser i seg selv ikke konsekvensutredning. Størrelse på skip det tilrettelegges for og omfang av bebyggelse (hotell, kontor og offentlig formål på mere enn 15 000m<sup>2</sup>) er de utløsende faktorene. Forslagsstiller opplyser at Statens vegvesen sin veileder vil bli brukt som mal så langt det er hensiktsmessig.

Kommunen anbefaler at det utredes et alternativ to: Ev. med eller uten kai iht. kommunedelplan sentrum og gjeldende regulering. Alternativt kan det vises alternativ for plassering av bebyggelse/volum.

Kommunens tilbakemelding er at utredningstemaene ser akseptable ut. I tillegg ønskes utredet hvordan tiltaket styrker Bjergstedvisjonen.

Innhold i planprogram:

Utredninger som skal utføres

VA-rammeplan

Lokalklimatiske virkninger

Støy

Mobilitetsplan

BGF

Friluftsliv herunder også barn og unges oppvekstsvilkår

Landskap

Forurensing, Beredskap og ulykkesrisiko, virkninger av klimaendringer (ROS)

Trafikk

Folkehelse

Tilgjengelighet

Kriminalitetsforebygging

Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Styrking av Bjerkstedvisjonen

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.

Følgende tema skal beskrives: (list opp eller vis til mal i startpakken)

<https://www.stavanger.kommune.no/startpakke> )

Illustrasjoner

Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal utnyttelse

3D-illustrasjon og fysisk arbeidsmodell

Fjernvirkning

Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse

Oppriss

Illustrasjoner og perspektiv

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

Varsel av oppstart av planarbeid med romslig planavgrensning som vist på vedlagt utsnitt anbefales. Kommunen oppfordret i utgangspunktet til at grensen som utgangspunkt settes så innskrenket som mulig for å unngå unødvendige diskusjoner, f.eks. Kuppelhallen.

Forslagsstiller har likevel ønsket å gå bredt ut for å få undersøkt om det kan oppnås mulige synergier med Kuppelhallen, Bjergstedparken og mot eksisterende promenade. I tillegg ønskes alternativ beredskapsvei gjennom Bjergstedparken fra Sandvigå opp til Veritasveien

undersøkt som en mulighet. Som følge av diverse utredninger sine resultat vil man kunne avklare om planområdet ev. bør innskrenkes.  
BASE sjekker internt behov ift. krav knyttet til avtalen med SK og behov for fleksibilitet.

Dersom det oppstår stans i planene for hotell kan man i prosessen utarbeide en mer begrenset plan for ny kaifront.

Det er kommunen som bestemmer endelig planavgrensning for reguleringsplanen som del av startpakke. Begrunnelse av valgt planavgrensning må fremkomme av planprogram. MC utarbeider et mere detaljert forlag til avgrensning.

#### Plannummer

Gis ved bestilling av startpakken **(2730)**.

#### Elektronisk varslng

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

Nødvendig informasjon er:

Plannummer og tittel: **Plan 2730 Bjergsted havnefront**

- 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 vedkommende sitt telefonnummer
- Merk e-posten: Kunngjøring planoppstart for plan nr. 2730 Bjergsted havnefront.

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

Milepæler:

Varsel om planarbeid	Februar 2020
Planprogram til offentlig ettersyn	Februar 2020 – Mars 2020
Fastsettelse av planprogram	April 2020
Innsendelse av reguleringsplan m/KU	September/Oktober 2020
1. gangs behandling	Årsskifte 2020/21

Planprogrammet legges ved varsel om oppstart av planarbeid.

Tidspunkt for dialogmøter: Forslagsstiller sender kommunen forslag til møterekke iht. utredningstema, fortrinnsvis i midtukene.

Kommunen skal bidra med aktuell kompetanse til de avtalte møtene.

Avklaringer med eksterne myndigheter: Forslagsstiller vil innkalle til orienteringsmøte med fylkeskommunen. Kommunen varsles og deltar med saksbehandler.

Eventuell felles behandling av plan- og byggesak

## 5. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

### Det er enighet om:

Det er enighet om at plan for Bjergsted havnefront med ny kai og hotell (Sandvigå 11 og utvidelse) varsles med vedlagt planinitiativ. Varsel om oppstart vil også bli vedlagt planprogram. Videre er kommunen positiv til at ytterligere utbygging på ny kai utforskes i arkitektkonkurranse og plan. Formål som havneformål, hotell, tjenesteyting og kontor samt park/grønnstruktur kan vurderes. Forslagsstiller kan videre utforske muligheten for nytt parkeringsanlegg i tilknytting til utbyggingen iht. Kommunedelplan for sentrum.

Planen skal følge opp sak og vedtak om *Prinsippavklaring – Sandvigå 11*.

Planen skal bygge opp om Bjergstedvisjonens intensjoner.

### Det er uenighet om:

Kommunen er ikke overbevist om størrelse/volum og kontorformål på ny bebyggelse her da man mener ny bebyggelse først og fremst må understøtte Bjergstedvisjonen (kulturinstitusjoner, undervisning, tilhørende aktiviteter og tjenesteyting). Det må stilles krav om aktive 1. etasjer, jf. for øvrig sak om prinsippavklaring Sandvigå 1, datert 05.12.2019.

Kommunen er bekymret for om områdets grønne preg mot havnefronten, forbindelsen mot innseilingen, det overordnede landskapsrom med siktlinjer, og oppholdsrom langs den sentrale promenade inn mot sentrum kan opprettholdes med et byggeprogram som vist til i Mulighetsstudier fra 2019 (Link/Helling arkitekter) og program for arkitektkonkurranse datert 27.01.2020. Det er viktig å være klar over at den prinsipielle begrunnelsen bak utforming av grønnstrukturen G38, har vært å sikre ny og forbedret kontakt mellom Bjergstedparken og sjøen, både visuelt og fysisk.

### Følgende er ikke avklart:

Volumoppbygging av ny bebyggelse, ev inngrep i Bjergstedparken og endelige formål.

## 6. Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller: Espen Eek og Knut Harald Dobbe

Kommune: Lise M Storås

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

Mulighetsstudier Link/Helling, m.fl.