



DARK Stavanger AS  
Ryfylkegata 22  
4014 STAVANGER

Dato: 12.03.2020  
Saksnummer: 20/11286-2  
Deres ref.:

## Referat fra oppstartsmøte. Plan 2738. Detaljregulering for felt B/F/K1, Madla bydelssenter. Madla og Kvernevik kommunedeler.

Sted: Olav Kyrres gate 23  
Tid: 12.03.2020

Deltakere: Ingrid Eileraas, Dark Stavanger AS  
Jo C. Fougli, seksjonsleder plan og arkitektur  
Leni Andreassen, saksbehandler

### 1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak

Planinitiativet er tydelig mht. hva som ønskes. Dette gjelder både utbyggingen og utviklingen av torget.

Planinitiativet er noe uklart mht. om det innretter seg etter dagens kjøremønster (inkludert skilting), eller om det foreslås noen endringer.

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

Planprogrammets henvisning til krav til uteareal på 16. m<sup>2</sup> pr. boenhet, må suppleres med kommuneplanens krav om tilgang til ulike typer areal for barn og unge (1.15 nr.8).

### 3. Krav til dokumentasjon

#### Konsekvensutredning

Tiltaket står ikke på Vedlegg I og arealbruken er i tråd med overordnet plan. Saken utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning.

#### Utredninger som skal utføres

VA-rammeplan

Mobilitetsplan med anslått transportbehov, og forslag til tiltak for å redusere biltransport  
Blågrønn faktor som kan oppnås (realistisk) skal dokumenteres

### Planfaglige tema som skal vurderes/planbeskrivelse

Det kreves alltid planbeskrivelse og ROS-analyse jamfør pbl.

For planbeskrivelsen viser vi til hovedtema og oppsett gitt i startpakken. Ta med alle hovedoverskriftene i oppsettet, men ta kun med de vurderingstema som anses relevante. De øvrige skal strykes.

Dersom det er spørsmål om hvilke tema som bør/skal med, så kan dette avklares direkte med saksbehandler.

### Illustrasjoner

Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal utnyttelse

3D-illustrasjon

Fjernvirkning

Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse

Soldiagram

Skisser for opparbeiding av torget

### 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

Planens hovedfokus er felt B/F/K 1 med tilhørende midlertidig trafikkareal. Dersom det er ønske om å utvide torgarealet i vest, må denne delen inngå i planen. Det er ikke nødvendig å regulere de øvrige torgarealene på nytt, med mindre det er ønske om å justere på arealbruken for området (f.eks. at dagens bygg på torget skal bli permanent).

Dersom det pr. i dag er uavklart hva som er ønskelig mht. torget, bør hele området varsles.

### Plannummer

Planen har fått nummer 2738.

### Elektronisk varslings

Stavanger kommune tar på seg ansvar for elektronisk kunngjøring ved planoppstart. I forkant av at forslagstiller sender varsel til berørte, skal det sendes e-post med nødvendig informasjon til [arealplanmottak@stavanger.kommune.no](mailto:arealplanmottak@stavanger.kommune.no) slik at informasjonen ligger klar på kommunens nettsider når varsel sendes ut.

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

I tillegg er det hensiktsmessig å legge ved planinitiativ og referat fra oppstartsmøte.

Merk e-posten: Kunngjøring planoppstart for plan nr. 2738.

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

Oppstart kan varsles når referat og justert planinitiativ foreligger.

I den grad det ønskes samtaler om en utbyggingsavtale, må det tas kontakt med juridisk ved Bymiljø og utbygging. Fra plan og arkitektur anbefales det isteden å ta kontakt med park og vei for å se om det er mulighet/grunnlag for en avtale om samarbeid om opparbeiding av torget.

Når saken kan legges fram politisk, styres i stor grad av forslagsstiller. Administrasjonens skrivefrist er 15 dager før Utvalg for by- og samfunnsutvikling sine møter (møtedatoer er tilgjengelig på kommunens nettsider). Forutsatt at saksbehandler ikke har for mange andre saker, kan det holde at materialet foreligger en måned før det aktuelle møtet. Dette må avklares med saksbehandler. Lovens krav er 12 uker fra komplett materiale foreligger, til behandling.

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

Kommunen ser positivt på planen da den legger til rette for en utbygging som kan styrke Madlakrossen (gaten) som «sted» i bydelssenteret og som vil bygge opp under denne delen av Madlakrossen som torg. Den skisserte arealbruken med ulike publikumsrettede funksjoner på gatenivå og boliger oppå, er i tråd både med kommuneplan og områdeplan.

Så lenge denne utbyggingen innretter seg etter dagens trafikkmønster (dvs. tilkomst fra rundkjøring i øst), men tar høyde for at denne på et tidspunkt kan bli endret dersom det blir midtdeler i Madlamarkveien (dvs. tilkomst mot vest), så ser vi ikke at denne planen har særlige virkninger for transportsystemet i området.

Høydene på bebyggelsen som så langt er skissert, bryter med føringene i plan 1980. Høydene vil i stor grad bestemme solforholdene på torget og dermed en viktig kvalitet på arealet. Hva som er «riktig» høyde og hvilken skyggelegging som kan tåles, vil bli et viktig tema i planprosessen.

Siden denne planen har stor betydning for bydelssenteret, bør det vurderes å orientere/involvere kommunedelsutvalget, ut over de vanlige varslingsene/høringene.

At forslagsstiller allerede har gjennomført undersøkelser blant brukerne av området, er svært positivt.

## **6. Kontaktpersoner i planfasen**

Fra forslagsstiller: Ingrid Eileraas  
Kommune: Leni Andreassen

## **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  
Mal for planbeskrivelse

Med hilsen

Jo C. Fougli  
seksjonsleder plan og arkitektur

Leni Andreassen  
saksbehandler

Vedlegg  
Plan 2738 Planinitiativ

Kopi til:  
Jarle Brunsell,

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*