

OPPSTARTSMØTE - PLANSAK

Tittel: Plan 2757 Badehusgata 25 og Dokkgata 4

Sted: Teams møte

Tid: 17.09.20

Deltakere:

Jo Christian Fougli, Byutvikling
Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen, Byutvikling
Anita Helstrup, Byutvikling
Pål Dannevik, Stav Arkitekter
Einar Thorsrud, OBOS
Markus Stenshold, OBOS

1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Arkitekt presenterte hovedtrekk i innsendt planinitiativ. Området ble detaljregulert i 2015, men det planlegges en såpass stor omarbeiding jf. forrige plan, at det krever ny regulering. OBOS og Nordr (tidligere Veidekke) er utbyggere.

Det er gjennomført nabolagsundersøkelse og medvirkningsprosess i området.

Det er mye som skjer i området i dag, med forskjellige typer bygg, strukturer, og variasjon i funksjoner med både som bolig og industri.

I gjeldende plan var det lagt opp til kvartalsstruktur, men det foreslås nå å legge til rette for punkthus med nye forbindelser gjennom området. Arkitekt viste til konsept med kontakt og visuell forbindelse mellom Badedammen og sjøen.

Viser ellers til forslagstillers planinitiativ.

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

Kommunedelplan for sentrum

Boligstørrelser

Kommunedelplanen har krav om m² tall for leilighetsstørrelser. Byutvikling viste til at dette er retningslinjer, og eventuelle avvik må argumenteres for. Storhaug har egne retningslinjer pga. levekårssituasjonen i området. Retningslinjene står derfor sterkt og det er trolig ikke ønskelig å avvike fra disse.

Områdesatsingen

Prosjektet må ses i forhold til områdesatsingen, og det må redegjøres for dette i planforslaget. Storhaug er et satsingsområde som blant annet har gitt utslag i krav til leilighetsstørrelser. Områdesatsingen er et prosjekt som det jobbes med på mange ulike nivåer, og som mottar statlig og kommunal støtte. Det er også stor politisk oppmerksomhet rundt områdesatsingen

OBOS ønsker å få inn mange ulike beboergrupper, og å satse på kompakte familieboliger. En utfordring med familieboliger er at de ofte blir svært dyre i sentrum.

Store boliger er ikke synonymt med familieboliger, også typologi er viktig. Det har vist seg å være vanskelig å få barnefamilier til å velge å bo i leiligheter. Det ble kommentert at eldre også ønsker å bo romslig, og at det kan bli et stabilt bomiljø med en annen befolkningsgruppe enn en først hadde tenkt.

Antall boliger

Foreslått antall boliger, 80-100 boenheter, vurderes som ok, forutsatt at en klarer å løse krav til leilighetsstørrelser og uteområder.

Aktive første etasjer

Når gjeldende reguleringsplan ble laget plasserte man inngangspartier og parkering i sokkeletasjen. Dette på grunn av flomfaren. Det sydvestre hjørnet lå høyt nok til at det kunne legges en kiosk der. Det ble ikke tillatte med oppholdsarealer for bolig i sokkeletasjen, og det ble lagt inn bestemmelser om flomtiltak for parkeringsarealene.

Siden den gang har KDP sentrum blitt vedtatt med krav om aktive førsteetasjer her. I planprosessen må en se på overordnede føringer i en eller annen form - parkering er ikke aktive første etasje. Begrepet aktive fasader kan tolkes vidt, og må ses i sammenheng med flomsituasjon.

Havnivåstigning

Det må utarbeides en oppdatert flomvurdering for å se om eventuelle endringer i havnivåestimatene slår ut med tanke på arealdisponering. Byutvikling viste til eksempel fra Hamburg, hvor det ble bygget slik at bygget tålte en havnivåstigning.

Formål

Det er positivt om en kan videreføre kulturvirksomheten som er på området i dag. OBOS ønsker å jobbe med et aktivt gatemiljø. Byutvikling konkluderte ikke med hva dette skal være.

Pga. hensynet til flomsituasjonen, er det ikke alle funksjoner som kan ta inn her selv om de ellers kunne vært aktuelle.

Uteopphold

Det er både arealkrav og funksjonskrav som skal løses. 30 m² felles og offentlig uteoppholdsareal per bolig bør gå greit. Funksjonskravene her vil være krav til felles sandlekeplasser og en offentlig kvartalslekeplass. Det er ikke eksisterende kvartalslek i området som prosjektet kan basere seg på.

Det stilles krav til både urbanitet og krav til uteopphold. Byutvikling ser at det er litt problematisk med aktive fasader, men vi vil ikke fire på krav om uteoppholdsareal.

Rapporter og utredninger

Rapporter fra forrige planprosess må i all hovedsak gjøres på nytt/oppdateres.

Dette gjelder bl.a. mobilitetsplan og støyutredning.

Vindanalyse, høyder opp mot omkringliggende bebyggelse (eksempelvis lav trehusbebyggelse mot nord), skala og dimensjoner i forhold til eksisterende bebyggelse må ses i sammenheng. Byutvikling anbefaler vindanalyse tidlig i prosessen, slik at denne brukes som et verktøy for å unngå vindtunneler.

I planbeskrivelsen skal det foreligge en oppsummering med hovedtrekk og konklusjoner av alle rapporter, og det skal komme klart frem hvordan prosjektet har forholdt seg til og er løst sett i forhold til disse.

Tilgrensende planer

Ny plan for Mølleneset er helt i startfasen – utbygging her vil gi ny utsikt, men kan også medføre økt trafikk i området.

3. Krav til dokumentasjon

Konsekvensutredning

Tiltaket utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Utredninger som skal utføres

VA-rammeplan

Lokalklimatiske virkninger – vindanalyse, sol- og skygge,

Støy

Mobilitetsplan

BGF – krav om 0,7.

Flomanalyse

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

Fjernvirkning fra ulike steder

Nærvirkning

Materialkvaliteter

Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse

Brannteknisk plan (oppstillingsareal, type bil, atkomstradius - også muligens i plankartet)

Bestilling av startpakke

Bestillingsskjema finnes på internett på <http://stavanger.kommune.no/startpakke>

Bestilling sendes til 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

Fastsettes i startpakken

Plannummer

2725

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

Nødvendig informasjon er:

- plannummer og tittel – dagens adresse i plannavnet.
 - 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
- Merk e-posten: Kunngjøring planoppstart for plan nr. 2725

4. Videre fremdrift fram til politisk behandling

Planer om å varsle oppstart snarlig. Det tar minst et år med en planprosess. Naturlig med noen dialogmøter. Forslagsstiller kommer med forslag til møter.

5. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Det er enighet om:

Hovedtrekkene er i tråd med gjeldende planer.

Det er uenighet om:

Følgende er ikke avklart:

Byutvikling ønsker i utgangspunktet fasader som følger gateløp, men her er det nå tenkt en annen struktur. Punkthus er ønsket for å oppnå mer lys og mer utsikt. Formen gir også en fleksibilitet med tanke på inndeling av leiligheter. Byutvikling er ikke sikre på om punkthus gir en god løsning mot gaten her. Løsningen har både fordeler og ulemper sammenlignet med gjeldende regulering. Punkthus er kanskje bedre for de nye boligene, men spørsmålet er om det passer på denne tomten. Kanskje en mellomting heller bør velges. Det er viktig at forslagstiller ikke er låst i valg av løsning allerede nå.

Viste høyder mot nord må sannsynligvis reduseres av hensyn til nabobebyggelsen.

I planinitiativet står det at det er ønskelig å få til en arkitektur som spiller på historikken i området samt karakteren som er i området i dag, men det er ikke gjort vurderinger av hva dette faktisk er per i dag. Arkitektur og utforming må ses i sammenheng med steds karakter og tilgrensende bebyggelse.

Byutvikling er ikke sikre på at plassering av krysningspunkt i svingen er riktig, med tanke på å få en oversiktlig kryssning.

6. Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller: Pål Dannevik, Stav Arkitekter
Kommune: Jo Christian Fougli, Byutvikling
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