

# Møtereferrat



Stavanger  
kommune

- Møtested:** Microsoft Teams
- Møtedato/-tid:** 12.04.2021 14:15
- Møteleder:** Silje Dons Ranhoff
- Deltakere:** Plan og arkitektur, Stavanger kommune: Silje Dons Ranhoff (hovedsaksbehandler), Ingrid Gaukstad (sidesaksbehandler) og Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen (seksjonssjef).  
JoB arkitekter AS: Tor Tvedten (arkitekt/kontaktperson) og Tanya Hove (tegner).  
Aalgård Bygg Eiendom: Egil Skjæveland (forslagsstiller)  
Grunneiernes representant: Tore Andreas Haaland
- Kopi til:** JoB arkitekter AS: Nicki Holland Johansen.  
Byantikvar, Stavanger kommune: Knut Haaland Grøttland og Liv Færing.
- Referent** Silje Dons Ranhoff

**Dokumentnummer**

20/40174-7

**DATO**

20.04.2021

## Oppstartsmøtereferrat

### Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

JoB arkitekter AS har sendt inn et planinitiativ datert 25.03.2021 for Dronningåsen 83 og 87 i Hinna kommunedel. Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for bolig med tilhørende formål, og bevaring av eksisterende vern på gårdsnummer 14, bruksnummer 23.

#### Endret siden sist innleverte skisser:

Låven har endret takform til lav gesims og lik valm på begge sider, ligner mer på eksisterende bygg enn tidligere skisser. Tunet er strammet opp. Huset som var tegnet inn øst for låven er fjernet. Er tatt inn tre rekkehus på tre etasjer i nord, det skal jobbes mer med utformingen og det arkitektoniske på dem, og bearbeides i forhold til vei, hage, fotavtrykk og parkering.

Er ikke låst på 12-15 boenheter. Ser for seg fire boenheter i tidligere garasje, cirka tre i eksisterende låve, tre nye rekkehus i nord, én boenhet i våningshuset og kanskje én boenhet i eksisterende bolig i nordøst, skal se på om boligen skal bli eller erstattes med nye boliger.

Planen er å erstatte blokksameiet (gnr. 14, bnr. 1409) sine gjesteparkeringsplasser med minimum det antallet de har i dag. Det er regulert inn seks plasser.

Ser for seg å ligge på den laveste parkeringsdekningen for sonen.

Ønsker å se på muligheten til å flytte veisperringen nord på gang- og sykkelveien lenger sør så nabo sør kjører inn fra motsatt side. Dagens sperring er ikke regulert inn på plankart, og det skal sees på om dette kan løses utenfor reguleringsprosessen.

Ser på muligheten til å fjerne det eksisterende huset på felt E9 for å få en bedre utnyttelse av eiendommen.

### **Foreløpig tilbakemelding fra kommunen og spørsmål**

Bra at takutformingen på låven er endret til å ligne mer på eksisterende vernet bebyggelse.

Må se på om våningshuset skal ha egen hage eller felles med de andre. Slik det er vist nå ser det ut som en privat øy i fellesarealet. De ser på å kanskje ha en egen liten hage.

Adkomsten i vest er veldig utflytende slik den er lagt opp til nå sammen med parkeringsplassene.

Eksisterende bolig i nord har ikke behov for to adkomster slik det har i dag, dette må endres til én.

Som tidligere nevnt så ønsker vi å ha minst mulig biler inn i planområdet, og ønsker ikke å ha parkering på egen tomt for de nye boligene på gnr. 14, bnr. 1403. Det vil føre til minimalt med hageareal, vil lett føre til to biler per boenhet ved at de parkerer foran carporten/garasjen. Er negativt med parkering inne i bygningskroppen. Vil gå på bekostning av hageareal, det er en forventning om hageareal for rekkehus av denne størrelsen.

Grunneierne ønsker en utnyttelse på cirka 2000 m<sup>2</sup>. Administrasjonen ønsker ikke å diskutere tall på utnyttelse på dette stadiet. Det vil bli en diskusjon om dette når det er visualisert i plandokumenter.

### Revidering av planinitiativet

Legg til navn på grunneierne.

Under gjeldende reguleringsplan må det legges ved et kart som markerer planområdet med en linje og ikke et farget felt slik at det er lettere å se fargene til gjeldene plan. Parkarealet skal ikke tas med.

Legg også ved utdraget av gjeldende bestemmelser for det vernede området.

Under forhold til tilstøtende planarbeid må det nevnes hvilke andre eiendommer det er planlagt adkomst over.

Det må nevnes hvor stort eksisterende fotavtrykket er under kort presentasjon av prosjektet.

Det må nevnes under planavgrensningen at parkområdet ikke er en del av planområdet.

Viser ellers til tidligere tilbakemeldinger gitt i referat fra møtene 12.11.2020, 19.01.2021 og 15.02.2021.

Planinitiativet må oppdateres før det kan sendes ut på planvarsling. Send revidert planinitiativ til saksbehandler før varsling.

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

Gnr. 14, bnr. 1403 og 1404 (Dronningåsen 83) er regulert til "Frittliggende småhusbebyggelse" med feltnavn E9 og påskriften "Enebolig" i plan 1565 – Gauselbakken Nord.

Gnr. 14, bnr. 23 (Dronningåsen 87) er regulert til "Boliger" og "Bevaringsområde" med feltnavn S2 og påskriften "Spesialområde bolig - Områder av historisk og kulturell verdi, bolig" i plan 1565 - Gauselbakken Nord.

Gjeldende bestemmelser sier blant annet følgende om felt S2: "Disse gårdstun skal bevares ut fra historisk og kulturell verdi: All utvendig forandring/restaurering og opparbeiding av gårdstun må skje i samarbeid med og godkjennes av byantikvaren i Stavanger kommune. Innvendig forandring/bruk av bygninger er tillatt så lenge bruken er i tråd med reguleringsplanen. (...) S2 (Gauselbakken 46, gnr. 14/23,51) skal bevares til boligformål."

### **Krav til dokumentasjon**

Alle dokumenter må oppfylle kravene gitt i oppstartsmøtereferatet og «Krav til innsending av planmaterieill» på kommunens nettsider <https://www.stavanger.kommune.no/startpakke>.

### Konsekvensutredning

Foreslått planinitiativ er ikke i strid med overordnet plan og det kreves ikke konsekvensutredning.

### Utredninger og analyser som skal utføres

- VA-rammeplan. Detaljert for området og overordnet for området rundt. Ivaretagelse av flomveier. Eventuell endring av avrenning i området. Eventuell avrenning mot Gauselskogen og andre ting som kan påvirke naturreservatet er viktige temaer som må tas med.
- Lokalklimatiske virkninger. Dette er spesielt viktig siden det planlegges å fjerne den store trerekken som antageligvis gir mye ly for vinden. Dette trenger ikke å være et separat vedlegg og kan legges inn under tema 5.4 i planbeskrivelsen.
- Støyanalyse.
- Mobilitetsplan. Se bestemmelse § 1.25 i kommuneplanens arealdel og veiledere til mobilitetsplanlaging. Beskriv hva dette spesifikke prosjektet fører til av endringer i mobilitet og hva konkret som kan gjøres for å begrense bilbruken og øke bruken av mer miljøvennlig transportmidler.
- Formingsveileder. Skal vise hele planområdet, men må ha spesielt fokus på det vernede området og vise hvordan det skal bevares og nabobebyggelsen skal ta hensyn til kulturminnene. Må sikres i bestemmelsene.
- Blågrønn faktor. Se kommuneplanens § 1.16 om retningslinjer for blågrønn faktor. Det er krav om en faktor på 0,7. Sammen med regnearket for beregningen av blågrønn faktor må det ligge ved en illustrasjonsplan som viser hvordan man har kommet frem til utregningen. Denne må inneholde arealtall der det er mulig. Det må også ligge ved et notat som forklarer hvordan blågrønn faktor skal oppnås. Tiltak må sikres i bestemmelsene slik at det er mulig å gjennomføre. Det må være en kobling mellom skjema, illustrasjonsplan, notat og bestemmelser. Se lenkesamlingen for blågrønnfaktor for mer informasjon om utarbeidelse

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/private-planforslag/lenkesamling-reguleringsplan/>.

- ROS-analyse. Se spesielt på lokalklimatiske forhold og vind. Fjerning av trerekken vil kunne føre til store lokalklimatiske endringer.
- Renovasjonsteknisk plan.
- Brannteknisk plan. Må vise adkomst og oppstillingsplass for brannbil, og sporingskurver. Det må tas stilling til hva slags brannbil som er nødvendig og hvor stor plass og underlag de trenger både når de kjører og når de står parkert med støttelabber ute. Hvis brannbilene må kjøre og parkere på areal som ikke er regulert til vei, så må områdene reguleres inn som bestemmelsesområder med tilhørende bestemmelser om bruk og krav til underlag. Se Rogaland brann og rednings IKS sine sider for mer informasjon <https://www.rogbr.no/meldinger/adkomst-og-slokkevann>.
- Miljøoppfølgingsprogram. Kommuneplanens § 1.20.1 krever at hensyn til miljø og energibruk utredes i planbeskrivelsen. Hvilke miljømål har utbyggingen og hvordan skal disse nås. Hvordan bidrar planen til målene i kommunens klima- og miljøplan.

### Planbeskrivelse

Bruk hovedtema og oppsett gitt i startpakken <https://www.stavanger.kommune.no/startpakke>. Ta med alle hovedoverskrifter i planbeskrivelsen. Ta kun med de vurderingstema som anses relevante. Er det ikke relevant skal det ikke kommenteres. Barns interesser, universell utforming, risiko og sårbarhet, og naturmangfold skal alltid tas med. Det er ikke nødvendig å nummerere likt som i malen. Unngå gjentakelser der det er mulig.

Følgende temaer er ekstra viktige og må beskrives utfyllende:

- 5.3 Stedets karakter. Her må med tas med en liten stedsanalyse av stedets karakter og eksisterende bebyggelse.
- 5.4 Landskap – Topografi og landskap. Vis frem 3D-illustrasjon av punktskyen og hvordan terrenget varierer i dag.
- 5.5 Kulturminner og kulturmiljø. Dagens kulturmiljø må beskrives, gjerne med bilder av hvordan det har vært. Bygg opp til og koble sammen med senere tema om hvordan det skal bevares og tas hensyn til.
- 5.6 Naturverdier. Beskriv naturverdiene i området og spesielt alt i det tilgrensende naturreservatet.
- 5.9 Trafikkforhold. Skriv om eksisterende veisystem, -kapasitet og trafikksikkerhet.
- 5.17 Risiko- og sårbarhet og 7.14 ROS (virkninger av planforslaget). Vind er et viktig tema.
- 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming. Det må beskrives hva slags boliger, hvor store, boform, og deling av fellesområder.
- 6.5 Parkering, 6.7 Trafikkløsning og 7.9 Trafikkforhold (virkninger av planforslaget). Hvilke boliger skal ha felles parkering og hvilke skal ha privat. Hvordan løses det at adkomsten potensielt fjerner seks gjesteparkeringsplasser til blokksameiet. Hvor mange adkomster blir det, og hvem er de for. Hvordan kan det forhindres at det parkeres utenfor angitte plasser og kjøres inn på tunet. Nevn at det ikke lenger skal kjøres biler på gang- og sykkelveien.

- 6.11 Uteoppholdsareal. Hvordan skal uteoppholdsarealene fordeles og deles av beboerne, hva er felles for hvem og hva er privat. Hvordan kan dere få aktivisert uteoppholdsarealet slik at de inneholder noe for alle brukere.
- 6.14 Kulturminner og 7.5 Kulturminner og kulturmiljø (virkninger av planforslaget). Beskriv hvordan kulturminnene skal bevares, gjenoppbygges og tas hensyn til, og hvordan det er sikret i bestemmelsene.

#### Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser skal følge malen i startpakken.

Det skal være samsvar mellom bestemmelser, plankart, illustrasjonsplan og andre dokumenter.

#### Illustrasjoner

- Alle illustrasjoner må vise planlagt bebyggelse med maksimal utnyttelse tillatt i reguleringsbestemmelsene.
- Illustrasjonsplan. Se krav til illustrasjonsplaner i «Krav til innsending av planmaterieell» i startpakken.
- 3D-illustrasjoner eller fotomontasjer med omkringliggende bebyggelse og fjernvirkninger. Legg ved digital modell i IFC-format.
- Snitt av terreng og bebyggelse, samt tilgrensende områder. Skal vise både eksisterende og foreslått nytt terreng.
- Sol-/skyggeanalyser for tidspunktene gitt i kommuneplanen. Må vise konsekvenser for nabobebyggelsen. Må vise tydelig plasseringen til innregulert lekeplass og eventuelle inndelinger av private uteoppholdsareal. Prosentandelen av sol må vises med tall på illustrasjonene.

#### 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.

Nevn i bestillingen at planen har saksnummer 20/40174.

#### Planavgrensning

Hovedeiendommene gårdsnummer 14, bruksnummer 1403, 1404 og 23 (utenom parkarealet i plan 1550).

Deler av veien Dronningåsen med gårdsnummer 14, bruksnummer 1345, og deler av fellesarealene til sameiet for naboblokkene, gårdsnummer 14, bruksnummer 1409. Tar med søppelskuret til sameiet.



Bilde 1: Forslag til planavgrensning.

### Plannummer og -navn

Plannummer gitt ved bestilling av startpakken: 2775.

Foreslår plannavnet Detaljregulering av Dronningåsen 83 og 87 – Hinna kommunedel.

### Elektronisk varsling

Stavanger kommune tar på seg ansvar for elektronisk kunngjøring ved planoppstart. Når forslagstiller sender varsel til berørte parter skal det sendes e-post med nødvendig informasjon til [arealplanmottak@stavanger.kommune.no](mailto:arealplanmottak@stavanger.kommune.no)

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

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

Planinitiativ og oppstartsmøtereferat legges ut på kommunens nettsider.

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

Varsel om oppstart så snart planinitiativet er oppdatert.

Merknadsgjennomgang med kommunen etter varslingsperiode - før sommeren.

Tett med dialog og møter med kommunen før innlevering av planforslag til 1. gangsbehandling.

## **Kontaktpersoner i planfasen**

Forslagstillers konsulent: Tor Tvedten, JoB arkitekter AS.

Telefonnummer: 91 19 80 38, e-post: tor@jobarkitekter.no.

Stavanger kommune: Silje Dons Ranhoff, Plan og arkitektur, Byutvikling.

Telefonnummer: 51 50 80 83, e-post: silje.dons.ranhoff@stavanger.kommune.no.

Krav til fagkyndig anses oppfylt.

## **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.