

OPPSTARTSMØTE - PLANSAK

Tittel: Plan 2776 Nedre Blåsenborg – gnr/bnr 55/770 m.fl.

Sted: Teams

Tid: 22.04.2021

Deltakere: Martin Lillesand – Maplan AS
Siv Helen Stangeland - Helen & Hard AS
Svein Svendsen - Stangeland og Svendsen AS
Jo Fougli, Eivind Leschbrandt Hustvedt og Tor Jørgen Stray Zahl
Pettersen - byutvikling, Stavanger kommune

1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Forslagstiller ønsker å flytte på den regulerte lekeplassen på gnr/bnr 55/770 (mellom Nedre Blåsenborg 10 og 14). Lekeplassen er ikke opparbeidet, og brukes i dag som parkeringsplass. Denne ønskes omregulert til bolig for å kunne oppføre en liten tomannsbolig. En ny lekeplass vil da reguleres inn et annet sted i planområdet. De vil også vurdere mulighetene for å regulere inn en offentlig gangforbindelse gjennom kvartalet (fra Nedre Blåsenborg til Store Skippergate).

Se forslagstillers planinitiativ (vedlagt).

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

Den eksisterende parkeringsplassen er vist som lekeplass både i gjeldende reguleringsplan og i kommunedelplan for Stavanger Sentrum (sentrumsplanen). Resten er regulert til byggeområde, og hele planområdet er regulert til bevaring. Grunneier mener de ikke ble varslet når 55/770 først ble regulert til lek, og opplyser at dette er noe av bakgrunnen for planforslaget. Byutvikling tar utgangspunkt i at både reguleringsplanen fra 2007 og sentrumsplanen fra 2019 viser eiendommen som lekeplass.

Det er allerede varslet oppstart av en reguleringsplan, plan 2770 for Verksgata 29 og 31 og Store Skippergata 1. Mesteparten av det planområdet som nå foreslås, inklusiv den regulerte lekeplassen, inngår også i den planen.

3. Krav til dokumentasjon

Konsekvensutredning

Planforslaget utløser ikke behov for konsekvensutredning.

Utredninger som skal utføres

VA-rammeplan

Støy

BGF

Kvaliteter for en ev. ny plassering av lekeplassen sammenlignet med den som er nå er regulert vil være helt vesentlig for planen (solforhold, tilgjengelighet, muligheter for opparbeidelse, fleksibilitet m.m.).

Planfaglige tema som skal vurderes/Planbeskrivelse

Det kreves alltid planbeskrivelse og ROS-analyse jamfør 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.

Tema som skal beskrives er listet opp i startpakken

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

Illustrasjoner

Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal utnyttelse

3D-illustrasjon

Fjernvirkning

Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse

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

Ut fra hensikten med planen, så ser den foreslåtte avgrensingen fornuftig ut.

Endelig avgrensingen fastsettes i startpakken.

Plannummer og plannavn

Plannummer: 2776

Plannavn: Nedre Blåsenborg – gnr/bnr 55/770

Elektronisk varsling

Stavanger kommune tar på seg ansvar for elektronisk kunngjøring ved planoppstart. Når forslagsstiller sender varsel til berørte skal det sendes e-post med nødvendig informasjon til 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

4. Videre fremdrift fram til politisk behandling

Det vil være behov for eget møte med Park og vei for å se på løsninger for lekeplassen og forbindelsen gjennom kvartalet.

Det vil være behov for eget møte med Byantikvaren, bl.a. for å se på krav til ev. ny bebyggelse.

5. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Spørsmålet om mulig endring av lekeplassen ble tatt opp i forbindelse med arbeidet med sentrumsplanen, men det ble der konkludert med at den aktuelle tomten fortsatt skal avsettes til lek. Byutvikling forholder seg til dette, og ser i utgangspunktet ikke et behov for å endre dette.

Foreløpig er det vanskelig å se at det er mulig å finne en klart bedre plassering/løsning for lekeplassen som kan la seg realisere innenfor planområdet. Men hvis forslagstiller kan komme opp med gode alternativ vil disse selvsagt bli vurdert.

I utgangspunktet vil dette også kunne gjøres i den varslede plan 2770. Men siden plan 2770 primært er varslet for å regulere inn et hotell nord for dette området, har vi forståelse for at det kan være behov for en egen planprosess for å få en grundig vurdering av løsninger for lekeplassen.

Hvilke rekkefølgekrav som vil gjelde for et ev. nytt hotell må avklares i plan 2770. Om det er aktuelt å vedta to ulike reguleringsplaner i området vil måtte avklares når dette blir aktuelt, bl.a. avhengig av framdriften for de to planene.

6. Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller Martin Lillesand
Kommune Jo Fougli

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 datert 13.04.2021