

OPPSTARTSMØTE - PLANSAK

Tittel: Plan 2777 - Arne Rettedals gate 12

Sted: Teams

Tid: 29.04.2021

Deltakere: Martin Lillesand – Maplan AS
Jostein Korsnes – DARK
Vegard Jakobsen - Skagen eiendomsforvaltning
Jo Fougli, Eivind L. Hustvedt og Hildegunn Hausken - byutvikling,
Stavanger kommune

1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Hensikten med reguleringen er å åpne for å bygge to etasjer på eksisterende kontorbygg Arne Rettedals gate 12. Reguleringsformålet for bygget vil også endres fra offentlig bebyggelse til kontor.

Se ellers forslagstillers planinitiativ (vedlagt).

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

Bygget er i dag regulert til offentlig bebyggelse og gjeldende regulering åpner ikke for påbygg.

Kommunedelplan for Stavanger sentrum (sentrumsplanen) har egne kvalitetskrav for høyhus, definert som bygg på mer enn 8 et. Dette innebærer bl.a. krav til styrking av gatemiljø og byrom samt krav om arkitektkonkurranse.

3. Krav til dokumentasjon

Konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Utredninger som skal utføres

VA-rammeplan

Lokalklimatiske virkninger

Støy

Mobilitetsplan

BGF

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 finnes 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

Planavgrensning som skal benyttes ved oppstart fastsettes i startpakken

Plannummer

2777.

Elektronisk varslings

Stavanger kommune tar på seg ansvar for elektronisk kunngjøring ved planoppstart. Når forslagstillers 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

Behov for møter vurderes og avtales underveis i planprosessen.
Det er også aktuelt med felles befarings på tomten.

5. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Dagens bygg har en stram form som det er utfordrende å bygge på. Det er ikke sikkert dette lar seg gjøre på en tilfredsstillende måte. Kommunen er ikke overbevist av de løsningene som er vist så langt.

Konsekvenser for omgivelsene når det gjelder sol, sikt, vind, forholdet til bevaringsverdige omgivelser m.m. må kartlegges. Siden bygget blir på 9 et. mot øst anbefales det at sentrumsplanens kvalitetskrav for høyhus (§ 1.3.1) søkes oppfylt.

Følgende er ikke avklart:

Sentrumsplanen sier ikke om et bygg som er 8 et. mot den ene siden og 9. et mot den andre utløser kvalitetskravene. Forslagstiller mener at bygget, etter vanlige beregningsregler, blir på 8 et. og dermed ikke utløser disse kravene.

Denne problemstillingen vil bli belyst i saken, og kommunens politikere vil måtte ta stilling til dette.

Mange av kvalitetskravene gjelder tema som uansett må vurderes og omtales i saken, men et ev. krav om arkitektkonkurranse kan ha vesentlig betydning for framdriften.

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 26.04.2021