

REFERAT FRA NYTT OPPSTARTSMØTE - PLANSAK

Tittel: Nytt menighetshus for Den katolske kirke i St. Olavs gate

Sted: Olav Kyrres gate 23

Tid: 08.12.2022

Deltakere:

Fra forslagsstiller: Hai Nam Vy, eiendomssjef i Oslo katolske bispedømme
Atle Lenschow, Absurd arkitektur
Jan Berge, JB prosjekt AS

Fra kommunen: Leni Andreassen

1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Ønsket er å bygge nytt menighetshus for Den katolske kirken på et areal som er vist til parkformål i kommunedelplan for sentrum (G28), samtidig som det tilrettelegges for det kan anlegges park på en annen del av kirkens eiendom.

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

I tillegg til redegjørelsene i planinitiativet vises det til den prinsippavklaring som er gjort i Utvalg for by- og samfunnsutvikling den 01.12.2022 i sak 162/22. Saksframlegg og vedtak er vedlagt dette referatet.

3. Krav til dokumentasjon

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

På samme side ligger lenke til informasjon om kommuneplan, vedtekter, normer og retningslinjer.

Konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Utredninger som skal utføres

Ut fra planens begrensede omfang, bør de fleste tema kunne håndteres i selve planbeskrivelsen.

Dette gjelder tekniske løsninger (VA, overvann, renovasjon, brannoppstilling, massehåndtering m.m.), mobilitetsplan (dvs. beskrivelse av behov for parkering bil/sykkel og løsninger), hva som er en mulig blågrønn faktor for selve byggeområdet (BGF), samt redegjørelse for forholdet til Naturmangfoldloven. Det bør også redegjøres for hvorfor dagens menighetshus rives.

Planfaglige tema som skal vurderes/Planbeskrivelse

Det kreves alltid planbeskrivelse og ROS-analyse i henhold til plan- og bygningsloven.

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.

I tillegg til tema nevnt under utredninger, skal også barns interesser og universell utforming vurderes. Det er ikke nødvendig å nummerere likt som i malen. Unngå gjentakelser der det er mulig

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser skal følge malen i startpakken. Det skal være samsvar mellom bestemmelser, plankart, illustrasjonsplan og andre dokumenter.

Illustrasjoner

- Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal utnyttelse
- 3D-illustrasjoner som viser byggets sammenheng med omgivelsene
- 3D-modell i IFC-format (uten innvendige detaljer)
- Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse. Vis eksisterende og planlagt terreng.
- Sol/skyggeanalyse for relevante tidspunkt

Bestilling av startpakke

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

Bestilling sendes til arealplanmottak@stavanger.kommune.no

Stavanger kommune lager annonsekart og fremskaffer liste over hjemmelshavere og instanser som skal varsles.

Planavgrensning

Planområdet skal omfatte gnr.56 /bnr.1686 med tillegg av regulert fortau mot sør, samt den delen av gnr.56/bnr. 229 som er vist som nytt parkareal i planinitiativet.

Plannummer

2799

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
- 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 og telefonnummer på kontaktperson hos forslagsstiller

Merk e-posten: Kunngjøring planoppstart for plan nr.2799.

For å gjøre det enkelt for kommunen, bør også planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet legges ved.

4. Videre fremdrift fram til politisk behandling

Når planoppstart er varslet og merknader kommet inn, må det vurderes om det er behov for et drøftingsmøte med kommunen. Det samme gjelder i forkant av innsending av planforslag. Dialog underveis tas med saksbehandler.

Fram mot innsending vurderer forslagsstiller om de ønsker å fremme en felles behandling av plan- og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15.

Forslagsstiller må være obs når plan 2743 for St. Svithuns gate 5 kommer på høring, og spille inn sine tanker/ønsker om hvordan St. Olavs gate bør opparbeides på denne strekningen.

Kommunen vil ha hovedansvaret for å koordinere plan 2799 med plan 2743. Prinsipielt bør friområdet/parkarealet overføres til plan 2743, i alle fall før sluttbehandlingen av planene. Hva som er mulig, vurderes underveis i prosessen.

5. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Som påpekt vil opparbeidingen av St. Olavs gate bli definert i plan 2743. Dagens løsning med parkering langs gaten, er det som må legges til grunn for planforslaget. Som sagt må forslagsstiller spille inn ønsker og behov når plan 2743 kommer på høring.

Det anbefales at bygget i hovedsak holdes innenfor høydebegrensningen i tidligere reguleringsplan (dvs. maks. mønehøyde 36,5). Det er viktig at nybygget relaterer seg til de andre «villaene» i området, dvs. St. Svithuns gate 6 og 8. Det er også viktig at det tas tilstrekkelig hensyn til det store treet på St. Svithuns gate 6.

Det må forventes krav om opparbeiding av fortauet som tas med i planområdet. Ut over dette ser vi ikke at det er andre relevante rekkefølgekrav til denne planen.

Den katolske kirke vil bli kontaktet av den/de som har krav eller ønske om opparbeiding av det nye parkarealet.

6. Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller: Atle Lenschow

Kommune: Leni Andreassen

Krav til fagkyndig anses oppfylt for denne planen.

7. Annet

Oppstartsmøte er en drøfting mellom tiltakshaver og kommunens planmyndighet for om mulig avklare planrelaterte problemstillinger tidligst mulig i planprosessen. Møtet 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

Saksframlegg og vedtak i UBS sak 162/22