

Oppstartsmøte Plan 2808 - detaljregulering for del av gnr/bnr 245/5 - Golhaugveien på Sokn - Rennesøy kommunedel

Sted: Teams

Tid: Torsdag 21.04.2022 kl 12:00

Deltakere: Tor Tvedten Job arkitekter

Jone Skjæveland, Skjæveland & Co

Egil Skjæveland, Skjæveland & Co

Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen, Stavanger kommune

Inger Narvestad Anda, Stavanger kommune

1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Tor Tvedten gikk gjennom planinitiativ og stedsanalyse. Det planlegges fem nye eneboliger. Viser ellers til forslagstillers planinitiativ datert 28.03.22

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

Se planinitiativ

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>

Konsekvensutredning

Regulering av boliger er i samsvar med kommuneplanen. Det er ikke behov for konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning.

Konsekvenser for naturmangfold, kulturminner, landbruk etc omtales og vurderes i planbeskrivelsen.

Utredninger som skal utføres

Stedsanalyse – er utført. Kommentar: friområde langs sjøen er ikke regulert som offentlig friareal. Anbefalinger ang gangforbindelser og tilgang til strandområder må sikres i bestemmelser, f.eks som rekkefølgekrav.

ROS-analyse, Evt behov for avbøtende tiltak må beskrives og sikres i bestemmelsene

Renovasjonteknisk plan - Må vise renovasjonspunkter, adkomst/kjøreruter, oppstillingsplass og gangavstand til brukerne.

Dette kan gjøres som et avsnitt i planbeskrivelsen.

Brannteknisk plan - Må vise adkomst/kjøreruter, sporingskurver og oppstillingsplass for brannbil. 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>

Dette kan gjøres som et avsnitt i planbeskrivelsen.

VA-rammeplan - Rammeplanen skal tydelig vise hvordan vannforsyning, avløpstransport og overvannshåndtering skal løses i forbindelse med reguleringen. Alle tiltak kreves for å kunne gjennomføre planen, må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Dette kan gjøres som et avsnitt i planbeskrivelsen.

Miljø- og energiutredning – Rennesøykommuneplan, som fortsatt gjelder, har ikke dette kravet, men kommenter gjerne på temaet i planbeskrivelsen.

Massehåndtering. Planen fører neppe til mer enn 10 000 m³ masse og det er derfor ikke krav om egen massedisponeringsplan. Det er heller ikke sannsynlig at det er forurenset grunn. Det må likevel lages en plan for etterbruk av matjord jf rennesøy kommuneplan § 1.7.2. Matjorda bør flyttes til et område i nærheten der den vil føre til oppgradering av jordbruksareal.

1.7.2 Matjord

Ved nedbygging av landbruksjord må matjorden brukes som en ressurs på en bærekraftig og landbruksmessig forsvarlig måte for videre bruk til matproduksjon. Ved masseflytting skal matjord i størst mulig grad flyttes direkte. I tilfeller der matjord likevel må mellomlagres skal jorda ikke lagres lengre enn 1 år.

Mobilitetsplan, Kun en enkel beskrivelse som et avsnitt i planbeskrivelsen.

BGF blågrønn faktor – Hensikten med blågrønn faktor er å sikre grønne verdier i området. Bestemmelsen er hjemlet i Stavangers kommuneplan, ikke i Rennesøyplanen som fortsatt gjelder. Vi anbefaler likevel at dere sikrer mest mulig grønne flater både for overvannshåndtering, men mest for naturmangfold, trivsel og estetikk.

Se stavanger kommuneplanens § 1.16 om retningslinjer for blågrønn faktor. Det er krav om en faktor på 0,7 for utbyggingsområdet. Bruk Fremtidens byer sin mal som ligger i startpakken. 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.

[Lenkesamling reguleringsplan | Stavanger kommune](#)

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. 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. Konsekvenser for landbruk og adkomst til området må beskrives og kommenteres.

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-illustrasjon
- 3D-modell i IFC-format (uten innvendige detaljer)
- Fjernvirkning
- Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse. Vis eksisterende og planlagt terreng.
- Sol/skyggeanalyse 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. Ta gjerne også med andre relevante tidspunkter.

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. Det er fremdeles kommuneplanen for Rennesøy som gjelder på Sokn.

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

Planavgrensning

Plangrense legges i grense mot tilstøtende planer for henholdsvis campingplassen og boligfeltet i Nygårdsvika. Golhaugveien fram til regulert veibredde 5 meter må tas med i planområdet.

Det bør vurderes å ta med uregulert fritidsbolig og bryggeområde på same eiendom. Utfra stedsanalysen er brygga tatt med som utsiktspunkt.

Plannummer

Plan 2808 detaljregulering for del av gnr/bnr 245/5 - Golhaugveien på Sokn - Rennesøy kommunedel

Elektronisk varslings

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 på kontaktperson hos forslagsstiller og vedkommendes telefonnummer
- Merk e-posten: Kunngjøring planoppstart for plan nr 2808....

4. Videre fremdrift fram til politisk behandling

Forslagstiller varsles om oppstart av planarbeid innen kort tid.
Etter varslingsperioden, 6 uker, utarbeides planforslag for behandling i kommunen.
Tidspunkt for dialogmøter: ikke avtalt, men det anbefales et møte mellom forslagstiller og kommunen etter varslingsperioden og før innsending av planforslag
Kommunen er tilgjengelig for dialog underveis.
Avklaringer med eksterne myndigheter tas ved behov.
Forslagstiller har ansvar for involvering av naboer. Nabofeltet har velforening som bør varsles.

5. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

I tillegg til de fem boligene må det settes av plass til en felles sandlekeplass.

Det er enighet om:

Det anbefales at det sendes varsel om oppstart av planarbeid, utarbeidet planinitiativ med stedsanalyse og trafikknotat legges til grunn for varselet og gjøres tilgjengelig

Følgende er ikke avklart:

Krav til veibredde og standard for Golhaugveien

6. Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller: Tor Tvedten Job arkitekter, Jone Skjæveland og Egil Skjæveland, Skjæveland & Co

Stavanger kommune: Inger Narvestad Anda

Krav til fagkyndig anses oppfylt? Ja

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.

Med hilsen

Inger Narvestad Anda

saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.