

► Planprogram – Plan ID 2823 detaljregulering for Jåttåvågen sykehjem

1 Formålet med planarbeidet

Planarbeidet har blitt utløst grunnet behov for sykehjemsplasser i Stavanger kommune.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for sykehjem for 144 – 180 beboere, og 16 omsorgsboliger for eldre i bofelleskap.

Planområdet er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting i gjeldene kommuneplan 2019-2034. I gjeldende reguleringsplan vedtatt 01.11.2010 er planområdet (felt O2) avsatt til offentlig og privat tjenesteyting med utnyttelsesgrad 100%, hvor det er satt krav til detaljreguleringsplan for byggetiltak.



Figur 1: Gjeldende reguleringsplan 2314, felt O2

Kilde: kommunekart.no

2 Alternativer som blir vurdert

Konsekvensutredningen skal vurdere planens positive og negative virkninger på omgivelsene. Følgende alternativer blir vurdert i planarbeidet:

Alt 0: Utbygging iht. gjeldende regulering. Arealutnyttelse 100 % BRA.

0-alternativet defineres som eksisterende situasjon med gjeldende reguleringsplaner. Dette alternativet er den mest sannsynlige utviklingen av området dersom tiltak i planforslaget ikke gjennomføres. Konsekvenser for planforslaget vil bli vurdert opp imot 0-alternativet.

Alt 1: Bebyggelse som utfordrer gjeldende regulering. Arealutnyttelse mellom 150 – 180 % BRA.

Alternativ 1 defineres som planforslaget og vil være den mest sannsynlige utviklingen av området dersom reguleringsplanen blir realisert. Dette alternativet omfatter en økning i utnyttelsesgrad og en bygningsmasse utover gjeldende regulering. Bygningsvolumet skal ivareta nødvendige funksjoner for sykehjem og omsorgsboliger.

3 Behovet for utredninger

Mulighetsstudie utarbeidet av Norconsult viser et bygningsvolum mellom 17 000 – 20 000 m² BRA. Dette utløser krav til konsekvensutredning iht. punkt 24 i KU-forskriftens vedlegg I: «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging med et bruksareal på mer enn 15 000 m²».

4 Konsekvensutredning - omfang, innhold og tema

I tabellen under er det listet opp hvilke temaer som foreslås konsekvensutredet. Planområdets influensområde er større enn planavgrensningen. Det vil være naturlig å vurdere influensområde etter behov for de tre valgte temaene.

Tabell 1: Aktuelle tema for utredning

Tema	Undertema og problemstillinger	KU
Naturens mangfold (dyre- og planteliv)	Vurderes i planprosessen.	
Økosystemtjenester	Vurderes i planprosessen.	
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	Vurderes i planprosessen.	
Kulturarv	Vurderes i planprosessen.	
Friluftsliv-, by og bygdeliv	Vurderes i planprosessen	
Landskap	Vurderes i planprosessen.	
Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy).	Støy fra veg og bane.	X
Vannmiljø, jf. Vannforskriften	Vurderes i planprosessen.	
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	Vurderes i planprosessen	
Samisk natur- og kulturgrunnlag	Ikke aktuelt for planområdet	
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Trafikkforhold.	X
Beredskap og ulykkesrisiko	Vurderes i planprosessen.	
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	Grunnvann og flom.	X
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Vurderes i planprosessen.	
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	Vurderes i planprosessen.	

Barn og unges oppvekstvilkår	Vurderes i planprosessen.	
Kriminalitetsforebygging	Vurderes i planprosessen.	
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Vurderes i planprosessen.	

Tabell 2: Utredningstema som skal konsekvensutredes

Tema	Problemstilling	Utredningsbehov	Metode/ behov for nye registreringer
Forurensning - Støy	<p>Dagens støyforhold Støy fra veitrafikk langs fv.44 og fra jernbanelinjen.</p> <p>Fremtidig støyforhold Ny bussveitrasé vil endre det lokale trafikkmønsteret, men det vil fortsatt være støy fra fv. 44 og jernbanen.</p> <p>Adkomstvei langs sykehjemmet blir ny hovedadkomstvei til hele Jåttåflaten.</p>	<p>Vurdering av planlagte tiltak og konsekvenser for støysituasjonen i området. Dette innebærer også støy fra eksisterende og regulerte tiltak og konsekvenser for planforslaget.</p>	<p>Støyrapport fra Norconsult.</p> <p>Støy skal utredes i tråd med Klima- og Miljødepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442:2021, og tilhørende veiledere.</p> <p>Formålet med utredningen vil være å vurdere i hvilken grad planlagte tiltak påvirker støybildet, og gi en samlet vurdering av støypåvirkning fra eksisterende og fremtidige støykilder.</p> <p>Muligheter for avbøtende støytiltak vurderes ved behov i planprosessen.</p>
Trafikkforhold	<p>Nye trafikkforhold Planlagte tiltak vil medføre nye transport- og parkeringsbehov for planområdet.</p>	<p>Vurdering av biltrafikk, vareleveranser og renovasjonskjøretøy til og fra planområdet og evt. konflikt med myke trafikanter.</p> <p>Adkomstforhold for planlagte tiltak.</p> <p>Parkeringsbehov for bil og sykkel.</p>	<p>Det skal gjøres en vurdering av trafikksituasjon både i anleggsfasen, og i en fremtidig situasjon etter utbygging. Temaer som bør belyses er trafikkmengde og trafikkavvikling, trafiksikkerhet, kollektivdekning samt forhold knyttet til sykkel- og gangtrafikk.</p>
Egnethet - Stormflo - Grunnforhold - Forurensning i grunn	<p>Flomutsatt område Arealet er i dag innenfor aktsomhetskart for stormflo.</p> <p>Grunnforhold Området ligger under marin grense.</p> <p>Grunnforurensning Planområdet er tidligere forurenset og dokumentert rensert ned til 1m.</p>	<p>Vurdering av stormflo.</p> <p>Vurdering av grunnforhold</p> <p>Miljøtekniske grunnundersøkelser.</p>	<p>Vurdering av stormflo i planområdet.</p> <p>Undersøke eksisterende rapporter på grunnundersøkelser som er offentlig tilgjengelige. Utføre ev. ytterligere undersøkelser.</p> <p>Gjennomgang av eksisterende grunnlag og gjennomføre ev. miljøtekniske grunnundersøkelser.</p>

5 Planprosess og framdrift

Etter § 6 i Forskrift om konsekvensutredninger skal forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker. Dette skjer samtidig med kunngjøring av planoppstart. Etter høring og offentlig ettersyn, skal planprogrammet fastsettes politisk av Stavanger kommune. Dette legger så grunnlaget for konsekvensutredningen.

Det har blitt avholdt oppstartsmøte med kommunen og planinitiativ og stedsanalyse har blitt utarbeidet. Det arbeides parallelt med en skisseløsning for bebyggelsen som utarbeides av arkitekt. Planforslaget opparbeides og ferdigstille løpet av våren 2023 og leveres til førstegangsbehandling i Utvalg for by- og samfunnsutvikling i mai 2023. Planarbeidet forventes gjennomført i løpet av våren 2023 med påfølgende førstegangsbehandling. Fremdriften er avhengig av at utredningene i forbindelse med konsekvensutredningen blir gjennomført i henhold til fremdriftsplanen.

Milepæler	Dato
Oppstartsmøte med Stavanger kommune	02.11.2022
Varsling av planprogram	Uke 48, 2022
Merknadsfrist til planprogram	Uke 3, 2023
Fastsetting av planprogram, politisk behandling	Uke 8 2023
Innsendelse av planforslag Stavanger kommune	Uke 22, 2023
Førstegangsbehandling av planforslag og KU	Uke 37, 2023
Høringsperiode	Sept./Okt. 2023
Andregangsbehandling av planforslag og KU, Kommuneplanutvalget	Jan. 2023
Vedtak i bystyret	Feb./Mars. 2024

01	2022-11-29	Ferdig utkast	PARKHA	JAKELD	PARKHA
02	2022-12-06	Ferdig rapport	PARKHA	JAKELD	PARKHA
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.