

OPPSTARTSMØTE - PLANSAK

Tittel: Plan 2823- Detaljregulering for Jåttåvågen sykehjem

Sted:

Olav Kyrres gate 23-Teams

Tid:

Onsdag 02.november.2022

Deltakere:

Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen, Plan og arkitektur

Wenche Østensen Clarke, Plan og arkitektur

Ola Adnan Ahmad, plan og arkitektur

Parul Khandelwal, Norconsult AS

Cecilie Gilje Gjedrem, Norconsult AS

Marta Tengesdal, Norconsult AS

1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Formålet med planen er å tilrettelegge for og sikre realisering av nytt sykehjem med plass til 120 - 150 beboere og 16 omsorgsboliger for eldre i bofelleskap.

Se forslagstillers planinitiativ og illustrasjoner.

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

Se planinitiativ.

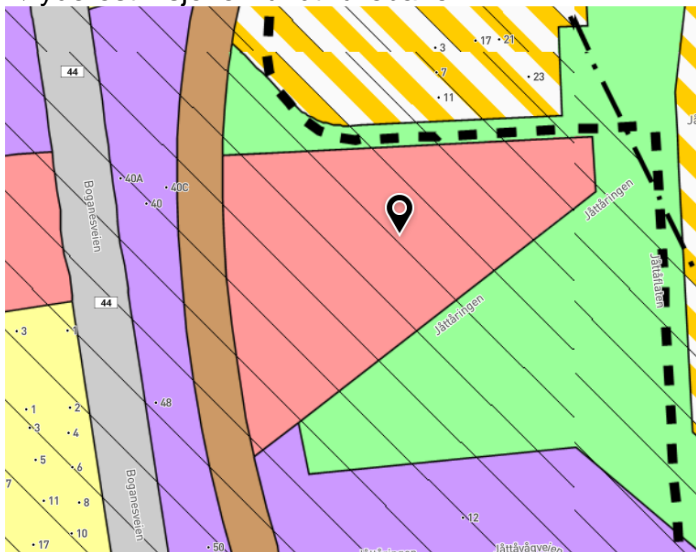
Gjeldende reguleringsplan: Planområdet er regulert i plan 2314: «Reguleringsplan for Jåttåvågen, felt O2.», vedtatt 01.11.2010.

Planområdet omfatter felt O2 som har arealformål «Offentlig eller privat tjenesteyting» med utnyttelse på 100% BRA.

Varslingsområdet omfatter O2 i sin helhet og deler av F4 og tilliggende kjøreveier, fortau og annen veigrunn. Varslingsområdet er på 19,2 daa.



Kommuneplan: I kommuneplanen for Stavanger, vedtatt 9. desember 2019, er området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting med hensynssone for H190 høyde - høyderestriksjoner rundt rullebane.



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

Foreløpige skisser som utarbeides av arkitekt viser at bebyggelsen blir større enn 15 000 m² som utløser krav til KU.

Samlet planlagt bruksareal vil være ca. 18.000 m².

Aktuelle utredningstemaer som skal beskrives i planprogrammet:

- Støy - planområdet er støyutsatt fra nærliggende jernbanespor og vei.
- Transport – planområdet ligger langs hovedadkomstveien for hele Jåttåvågen.
- Egnethet – planområdets egnethet for sykehjem og omsorgsboliger.

Øvrige utredninger og dokumentasjonskrav:

ROS-analyse:

Aktuelle utredningstema:

- Forurensning i grunn (området er tidligere industriområde og området er rensset ned til 1m dybde)
- Stormflo – det nordøstlige hjørnet berører aktsomhetskart for stormflo. (Sykehjem klassifiseres til sikkerhetsklasse F3 og vurderes for stormflo 2090 for 1000 års flom)
- Stor mulighet for Marine leire over hele tomten- fyllmasse
- Avrenningslinjer ved åpne og tette stikkrenner – denne går langs nordsiden av tomten.
- Ulykke langs jernbanelinje – nærhet til jernbanespor langs vestsiden av tomten
- Veg og trafikk – Ulykke på veinettet

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

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>

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.

Tiltaksplan- stilles som krav i bestemmelsene.

Grunnundersøkelse- (Geoteknisk plan)

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

Miljø- og energiutredning - Kommuneplanens § 1.20.1 krever at hensyn til miljø og energibruk utredes i planbeskrivelsen. Hvilke miljømål har utbyggingen og hvordan skal disse nås. Hvordan bidrar planen til målene i kommunens klima- og miljøplan.

Massehåndtering. For bygge- og anleggsprosjekter som genererer over 10 000 m³ masse stilles det krav om egen massedisponeringsplan. Lokal deponering og forurenset grunn må vurderes.

Lokalklimatiske virkninger

Støyanalyse

BGF blågrønn faktor- Se 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](#)

Overvannshåndtering, flomveier

Havnivåstigning, Se Ros til plan 2761

Universell utforming

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 ifc- volum modell som vise tenkt fasader.
- Fjernvirkning
- Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse.
- 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.

Bestilling av startpakke

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

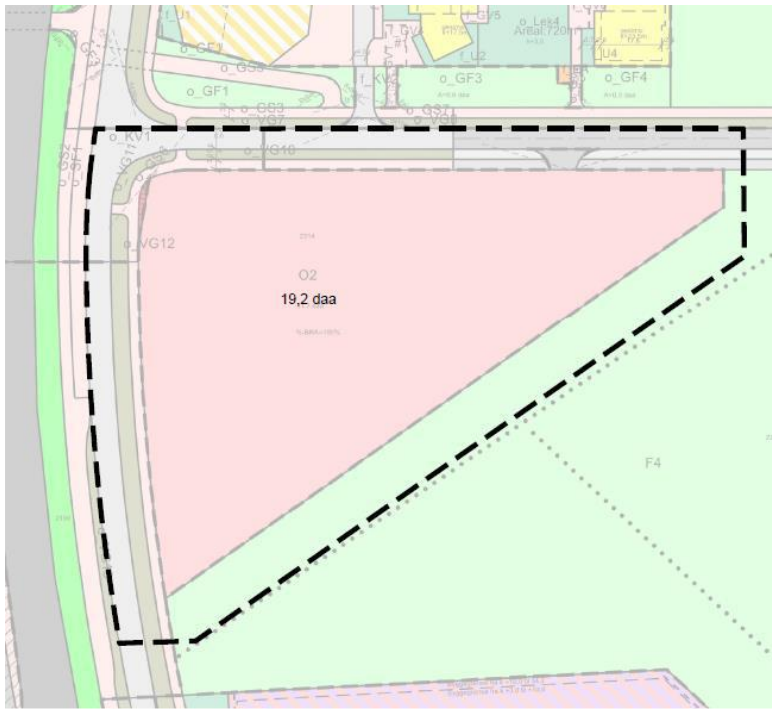
Bestilling sendes til arealplanmottak@stavanger.kommune.no

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



Plannummer

2823

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

3. Videre fremdrift fram til politisk behandling

Forslagsstilleren forventer at planen sluttbehandles februar/mars 2024.

Tidspunkt for dialogmøter: For gjennomgang av planprogrammet, og når det nærmer seg innsending av plandokumenter. Forslagsstiller tar initiativ til møter.

Hva skal kommunen bidra med: Vurdere dialogmøter med andre avdelinger i Stavanger kommune når det er behov. Sende ros-analyse til plan 2761.

4. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Stedsanalysen:

- Analysen bør gjennomføres på to skala-nivå; makro (omgivelsene) og mikro (planområdet).
- Vegetasjonen innenfor planområdet må beskrives .
- Vegetasjonen i grønnstrukturen i sør må tas med i vurderingen av vind.
- Anbefalingskartet må vise hvor det skal skapes attraktivt uterom innenfor planområdet. Fremhev gateløpet i nord som viktig akse/siktlinje.
- Det må vises bilder fra selve planområdet også.

Rekkefølgekrav:

- Det må stilles krav om turveiforbindelse fra sykehjemmet og ut til turvei i grønnstrukturen.
- Før opparbeidelse av planen, må det stilles krav om at veiene T6, T7 må bygges, og at friområdet F4 i tilstøtende plan opparbeides med turvei og at veien Jåttåringen fjernes.
- Vurdere krav om opparbeidning av regulert turveiforbindelse langs sykehjemmet/innenfor grønnstrukturen.

Planprogram:

- Konsekvensutredningen skal vurdere planens positive/negative virkninger på omgivelsene. Den skal inneholde to alternativer: Alternativ 0 som beskriver gjeldende reguleringen og alternativ 1 som beskriver den nye planen.
- Planprogrammet sendes til gjennomgang før varsling av oppstart.

Andre kommentarer:

- Det bør bygges grønne tak med tilstrekkelig tykkelse som kan håndtere mye overvann, gi godt vegetasjonsvolum og naturmangfold.
- Det må tas hensyn til krav til 4 m avstand til eksisterende og prosjekterte ledninger for vann og avløp langs nord- og vestsiden av planområdet.

6. Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller

Parul Khandelwal, Norconsult AS

Kommune

Ola Adnan Ahmad, plan og arkitektur

Wenche Østensen Clarke, Plan og arkitektur

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

Stedsanalyse

Planprogram