

# OPPSTARTSMØTE - PLANSAK

**Tittel: Plan 2828 - detaljregulering for bofellesskap i Jåttåvågen - Hinna kommunedel**

**Sted:**

**Olav Kyrres gate 23-Teams**

**Tid:**

**Onsdag 07.desember.2022.**

**Deltakere:**

Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen, Plan og arkitektur  
Wenche Østensen Clarke, Plan og arkitektur  
Ola Adnan Ahmad, plan og arkitektur  
Eirik Westergård Hogstad, Bymiljø og utbygging- Byggeprosjekter  
Kathrine Kastellet, Bymiljø og utbygging- Byggeprosjekter  
Laila Løhre, Bymiljø og utbygging- Byggeprosjekter  
Jakob Eldøy, Norconsult AS  
Parul Khandelwal, Norconsult AS

## **1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ**

### Hensikt med planen

Formålet med planen er å legge til rette for et bofellesskap på O1-tomten fra Kommunedelplan for Jåttåvågen. Aktuell brukergrupper pr. i dag er mennesker med funksjonsnedsettelse. Det vil i løpet av kartleggingsfasen vurderes om det er muligheter for andre offentlige funksjoner på tomten.

### Fremtidig arealformål

Fremtidig arealformål vil bli offentlig tjenesteyting. På tomten planlegges det boliger i bofellesskap med tilhørende utearealer.

Se forslagstillers planinitiativ og illustrasjoner.

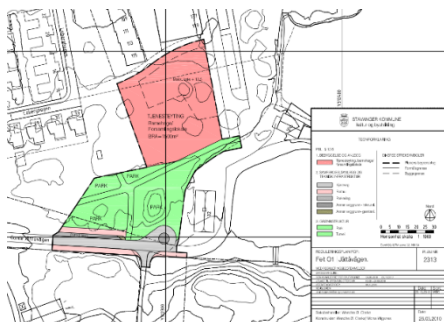
## **2. Gjeldende planer, andre relevante vedtak og evt. pågående planarbeid**

Se planinitiativ.

Gjeldende reguleringsplan: Gjeldende regulering for tomten er plan 2313 – Reguleringsplan for felt O1 i Jåttåvågen. Her er tomten regulert til tjenesteyting med intensjoner om barnehage og kapell/forsamlingshus. Det er regulert maks. kote + 12,5 på nye bygg og maks. BRA på 1500 m<sup>2</sup>. I planavgrensningen inngår også offentlig park og turvei i sør, samt kjørearealer i tilknytning til Gamle Jåttåvågen. Planen ble vedtatt i 2010.

Byggegrensen i planen tar hensyn til at det går ledninger over søndre del av tomten, hvor det er krav om 4 meter sikringssone fra senterlinje ledning.

Planområdet er på ca. 2,6 daa, og består av eiendommen gnr./bnr. 16/1539 som eies av Stavanger kommune. Tomten er i dag en åpen gressflate uten annen vegetasjon.



### Kommunedelplan for Jättåvågen

Kommunedelplan for Jättåvågen fra 2001 viser området som felt O1 med formål barnehage og som blandet formål friområde/barnehage. Maksimal byggehøyde er satt til 2 etasjer. Planen har rekkefølgebestemmelser for felt O1. Alle rekkefølgetiltak er i dag opparbeidet.



### 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

Tiltaket vurderes ikke å ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Forslagsstiller har på dette grunnlag vurdert at planen ikke skal konsekvensutredes etter forskriften.

#### Øvrige utredninger og dokumentasjonskrav:

**Stedsanalyse** – Se vedlagt stedsanalyse.

#### **ROS-analyse:**

Aktuelle utredningstema:

Havnivåstigning og stormflo – se ROS laget i plan 2761, kapittel 4.2 – 4.4

Overvannshåndtering

Forurensning i grunn

**Grunnundersøkelse**-Det må gjøres nye undersøkelser av grunn for å avdekke forurensning

**Renovasjonteknisk 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 dersom forurenset grunn.

#### 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 m<sup>3</sup> masse stilles det krav om egen massedisponeringsplan. Lokal deponering og forurenset grunn må vurderes.

#### **Lokalklimatiske virkninger**

##### **Mobilitetsplan**

**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/beskrivelse 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](#)

#### **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
- 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.

##### Bestilling av startpakke

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

Bestilling sendes til [arealplanmottak@stavanger.kommune.no](mailto: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  
2828

### 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](mailto: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**

Forslagsstilleren forventer at planen leveres til førstegangsbehandling i oktober 2023, og sluttbehandles i juli 2024.

Dialogmøter: Kommunen ønsker å være med når det gjelder vurdering av bygge plasseringen og tomt disponeringen.

Forslagsstiller tar initiativ til møter.

Hva skal kommunen bidra med: Vurdere dialogmøter med andre avdelinger i Stavanger kommune når det er behov.

## 5. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Planinitiativet og stedsanalysen til planen ble tatt opp i kommunens interne samrådsmøte i november 2022. Her fremgikk flere generelle bemerkninger knyttet til utarbeidelse av planen. Planavdelingen har oppsummert disse til følgende konkrete råd/krav:

### Uteoppholdsarealer:

- Det må sikres gode private og skjermede uteoppholdsarealer, med utsikt mot sjø eller grønnstruktur.
- Overvannshåndtering og flomveier må tas hensyn til ved planlegging av uteoppholdsanlegget.

### Parkering

Det må lages en mobilitetsplan som klarlegger behovet for parkering for beboere og ansatte. Det er avsatt parkeringsplasser til bygget i gaten. Behov ute over dette må løses på byggetomten. Sykkelparkeringsplasser skal være låsbare og overdekket eller plasseres i bygget.

### Byggegrensene:

-Planområdet ligger i 100-metersbeltet. Tiltak utenfor byggegrense vil dermed utløse krav om dispensasjon fra pbl § 1-8. Planlagt etablering av mindre tiltak utenfor byggegrense må avklares og vises på plankartet.

### Handlingsplan for klima og miljø:

- Iht. Stavanger Kommunes handlingsplan for klima og miljø skal prosjektet utarbeide klimagassregnskap og massehåndteringsplan. Det anbefales at det innledende arbeidet med disse starter opp i en tidlig fase av prosjektet.
- Det oppfordres også til at det gjøres vurderinger på byggets energikonsept samt utarbeides en miljøoppfølgingsplan med tilhørende program for området.

### Grønnstruktur

- Det bør settes av et areal med formål offentlig grønnstruktur langs eksisterende turvei i sør, som buffer.
- Eksisterende turvei nord-sør, innenfor varslet planområde må hensyntas og det må sikres buffer innenfor felles uteområde.

## 6. Kontaktpersoner i planfasen

### Forslagstiller

Jakob Eldøy, Norconsult AS  
Eirik Westergård Hogstad, Bymiljø og utbygging- Byggeprosjekter

### 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