



Møtested: Olav Kyrres gate 23

Møtedato/-tid: 05.10.2023 kl. 12

Deltakere: Vandkunsten/ Line Tebering, Vandkunsten/ Elena Astrid Rojas, stafr consulting/ Rita Skrettingland, Asplan Viak/ Christian Meyer, Ineo Eiendom AS/ Johnny Galta, Øgreid eiendom AS/ Erlend Aanestad, Tegnestuen Vandkunsten/ Emma Hansson

Fra kommunen: Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen, seksjonssjef Plan og Arkitektur, Leni Andreassen, saksbehandler

Referent Leni Andreassen

REFERANSE

Dokumentnummer

DATO

Referanse

23/31737-4

05.10.2023

Referat fra oppstartmøte. Plan 2838 - detaljregulering for Pynteneset og Klasaskjæret - gnr/bnr 51/782 - Hundvåg kommunedel

1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Forslagsstillers ønsker å revidere/justere gjeldende reguleringsplan.

En hovedendring er å ta vekk regulert kanal, og tilhørende utfylling mot vest. Dette har vist seg å være et vanskelig grep pga. forurensningssituasjonen i området.

Bebyggelsen endres fra en husrekke langs sjø, til en dobbelt husrekke omkring en indre gate. Dette vil gi mer fleksible planløsninger for boligene. Eller beholdes konseptet med å legge parkering under felles uteoppholdsareal.

Det arbeides med ulike typologier både knyttet til bebyggelsen og mellomrommene, og det vises til planinitiativets redegjørelser.

Bevaring av de to eksisterende sjøhusene videreføres. Det samme gjelder utvikling av Klasaskjæret til et offentlig friområde.

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

Det er nylig vedtatt ny kommuneplan som endrer krav til materiale/dokumentasjon i forbindelse med reguleringsplaner. Hvordan dette skal følges opp, er ikke fullstendig avklart enda. Her vil det måtte bli en dialog underveis.

Plan 2215 for krysset fv. 435-Halvorstraen, vil bli tatt opp igjen av forslagsstiller, parallelt med dette planforslaget.

I forbindelse med kommunens plan 2810, detaljregulering for bevaring nottørken på Roaldsøy, kan det bli aktuelt med et alternativ der nottørken flyttes. Klasaskjæret er da vurdert som et godt egnet sted.

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

Kommunen er enig i vurderingen om at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Utredninger som skal utføres

ROS-analyse (inkludert vurderinger iht. kommuneplanens § 1.6)

Renovasjonsteknisk plan - Må dokumentere at løsning i gjeldende regulering, fremdeles er tilfredsstillende for området.

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

Miljø- og energiutredning - Kommuneplanens § 1.10.1 krever at hensyn til miljø og energibruk utredes i planbeskrivelsen..

Massehåndtering. Det må redegjøres for status i området mht. forurenset grunn både på land og i sjø.

Lokalklimatiske virkninger. Vindforhold bør vurderes utredet pga. områdets utsatte plassering.

Støyanalyse. Her må det gjøres vurderinger av dagens og mulig økt bruk, av tilgrensende nærings-/industriområder.

Mobilitetsplan. Området ligger i bysone 2-3. Mobilitetsplanen må drøfte p-kravet.

BGF blågrønn faktor - Se kommuneplanens § 1.20 om retningslinjer for blågrønn faktor. Det er retningslinje om en faktor på 0,7 for utbyggingsområdet. Malen som skal brukes, ligger i startpakken. Det må vises på kart hvilke arealer som inngår i beregningen. Areal- og tiltak må sikres i plankart/bestemmelser.

I dette området skal BGF i all hovedsak fastsettes for å sikre grønne kvaliteter i området, ikke for overvannshåndtering.

[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. Tema som ikke er relevante strykes. 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

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser skal følge malen i startpakken/nasjonal mal. 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 fra viktige steder i sentrum, jf. stedsanalysen.
- Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse.
- Sol/skyggeanalyse for tidspunktene gitt i kommuneplanen. Må vise tydelig plasseringen til leke- og uteoppholdsarealer. Ved tvil om kravet oppnås, må dette redegjøres for mer detaljert. 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.

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

Planavgrensning

Kommunen er enig i den plangrensen som er foreslått..

Plannummer

Plan 2838. Detaljregulering for Pynteneset og Klasaskjæret.

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. Merk e-posten: Kunngjøring planoppstart for plan nr. 2838.

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

4. Videre fremdrift fram til politisk behandling

Det anbefales å ta kontakt med saksbehandler etter at merknader til oppstartsvarselet er kommet inn. Dersom det er behov, avtales det arbeidsmøte.

Det anbefales også å ta kontakt for møte i forkant av innsending av planforslaget.

5. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Kommunen har ikke innvendinger mot at planen endres mht. utbyggingsform, eller at kanalen og utfyllingen utgår.

Kommunen mener grepet for bebyggelsen er interessant, og ser fram til videre drøftinger og detaljeringer. Et viktig tema vil være å få til en god og tydelig grensedragning mellom offentlige og felles/private arealer i området.

Det vil også være viktig å tilrettelegge for en bruk av de verneverdige sjøhusene som er forenlig med de verneverdier byggene representerer. Her legger vi til grunn at forslagsstiller har en god dialog med eierne.

Kommunen vil ha hovedansvaret for å avklare om, og eventuelt hvor nottørken fra Roaldsøy bør plasseres. Her er Engøyholmen kystkultursenter en aktuell samarbeidspartner.

6. Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller: Christian Meyer
Kommune : Leni Andreassen

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: 20230929 Pynteneset_planinitiativ.pdf
20230929 Pynteneset_stedsanalyse.pdf

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.