



Camilla Bø
Head energy up AS
Nordåsdalen 27
5235 RÅDAL

Dato: 01.11.2023
Saksnummer: 23/40792-2
Deres ref.:

Plan 2845 - Oppstartsmøtereferat

Tittel: Plan 2845 – Detaljregulering for Bruveien gnr/bnr 244/9 – Rennesøy kommunedel

Sted: Olav Kyrres gate 23
Tid: 31.10.2023 kl. 10:00-11:00

Deltakere: Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen, seksjonsleder Plan og arkitektur
Ingrid Gaukstad, saksbehandler
Inger Narvestad Anda, saksbehandler 2
Camilla Bø, Head Energy, forslagsstiller
Rebekka Pettersen, Sjo Fasting AS
Margit Amdal, Sjo Fasing AS
Cato Østerhus, tiltakshaver

Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av ny boligbebyggelse i form av seks eneboliger, en tomannsbolig og en firemannsbolig innenfor eiendom gnr./bnr. 244/9 på Bru i Stavanger kommune. Planen vil ha en variert boligsammensetning, og vil tilrettelegge for en ny boligtypologi i form leiligheter i firemannsbolig. Planforslaget vil dermed tilby boliger som er tilpasset folks ulike behov og livsfaser, som på nåværende tidspunkt er en mangelvare på Bru.

Gjeldende planer, kommuneplanen (2023-2040)

- Planområdet er avsatt til boligutbygging i kommuneplanen.
- Utnyttelsesgraden skal være 30-100% BRA.
- Min. 50 % og 40 % av boligene skal ha større BRA enn hhv. 55 m² og 80 m². Minimum 50 % av boligene skal være universelt utformet.

Kommentar: Bestemmelsen skal harmoniseres mot lov og forskrift, minimum 50% av boligene skal oppfylle krav om tilgjengelig boenhet.

- Planområdet er uregulert i dag.



Figur 1 Utsnitt av kommuneplanen

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

Foreslått planinitiativ er ikke i strid med overordnet plan, og det kreves ikke konsekvensutredning.

Utredninger som skal utføres

Stedsanalyse – er utført

ROS-analyse

Renovasjonteknisk plan - Må vise renovasjonspunkt, adkomst/kjøreruter, oppstillingsplass og gangavstand til brukerne. Avklar om det er aktuelt med nedgravde søppelcontainere.

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.

Miljø, klimagassutslipp og energibruk – virkninger for miljø, klimagassutslipp og energibruk skal vurderes i planbeskrivelsen, jmf. kommuneplanens § 1.10.1.

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. Forslagsstiller avklarer om det vil være krav om egen massedisponeringsplan. Planområdet består i dag av en enebolig, og er ellers fylldyrka. Det må sikres i bestemmelsene hvordan matjord kan gjenbrukes og ta også med et punkt om planteskadegjørere.

Lokalklimatiske virkninger

Vind. Trenger ikke egen utredning, kan være punkt i planbeskrivelsen. Flomvei.

Støyanalyse

Trenger ikke egen utredning, kan være punkt i planbeskrivelsen. Støykrav i henhold til T-1442.

Mobilitetsplan

BGF blågrønn faktor - Se kommuneplanens § 1.20 om bestemmelser og 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. *Helsekonsekvenser (folkehelse), 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. 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.

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

Planavgrensning

Planavgrensning som foreslått av forslagsstiller, ta med tilgrensende trerekke og steingarder. Endelig planavgrensning avtales med planproduksjon i Stavanger kommune.



Figur 2 Forslagsstiller forslag til plangrense

Plannummer

Plannummeret er 2845. Plannavnet er: Plan 2845 – Detaljregulering for Bruveien gnr/bnr 244/9 – Rennesøy kommunedel.

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. 2845.

Videre fremdrift fram til politisk behandling

- Oppstartsvarsel sendes ut så snart dokumentene er ferdigstilt og planavgrensning er avklart med planproduksjon.
- Det innkalles til møte for å gå igjennom innkomne merknader til oppstartsvarsel når merknadsfristen har gått ut, sannsynligvis før jul.

- Forslagsstiller ser for seg å levere planforslag til 1.gangsbehandlig rundt påsketider.

Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Det er enighet om:

Forslagsstiller kan varsle oppstart med innlevert planinitiativ og stedsanalyse og innarbeide tilbakemeldingene i planforslaget. Forslagsstiller bør ta kontakt med VA og Vei i Stavanger kommune for å koordinere etablering av kryss i forbindelse med utbedring av Bruveien. Forslagsstiller kan ta kontakt med bedehuset for å avklare om det er aktuelt med et samarbeid om lek.

Det er uenighet om:

Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som denne oppgaven er delegert til. Kommunen skal sørge for at en slik foreleggelse skjer innen rimelig tid etter at kravet er fremsatt. Merknader fra behandlingen i kommunestyret eller det politiske utvalget skal føyes til referatet fra oppstartsmøtet som et vedlegg.

Følgende er ikke avklart:

Hvordan kan dette prosjektet bidra til at Stavanger kommune når sine klimamål?

Tilbakemelding kommunen

Boligsammensetning

- Bra at det er variasjon på boligstørrelser, og 50% skal oppfylle krav om tilgjengelig boenhet (av de på 55 og 80 m2).
- Det er positivt med en mer variert boligsammensetning.

Parkering

- P-plass ved inngangen til området, slik at en ikke leder flere biler inn i området enn nødvendig.
- Parkeringszone 4 har relativ god plass til parkering, som er inkludert gjesteparkering. Det er viktig at eks. hjemmesykepleie enkelt kan parkere utenfor boligene når det er hjelpebehov til stede.

Felles uteoppholdsareal

- Områdets utearealer skal sikres og opparbeides i tråd med ny kommuneplan.
- Det må avklares hvordan kravet til kvartalslekeplass skal løses.
- Unngå skygge på lekeplass fra firemannsbolig i sør.
- Formen på lekeplass kan med fordel være mer hensiktsmessig mht. programmering; smalt og langstrakt areal.
- Med den planlagte utbyggingen er det krav om kvartalslekeplass. Det er 700 meter til nærmeste kvartalslekeplass, kravet er innen 200 meter på trafiksikker veg. Barn og unges oppvekstvilkår er viktig i planlegging. Det blir viktig i planarbeidet å legge til rette for størst mulig og best mulig fellesareal.

Hensynssone

- Eksisterende steingard og trerekke må sikres i plan og bestemmelser.

Vei

- Dersom eksisterende vei i sør-øst forsvinner må det etableres en alternativ adkomstvei/snarvei-mulighet til sjøen.
- Flom Planområdet er iht. NVE Atlas ikke berørt av aktsomhetsområder for flom eller stormflo. Flom må være en del av prosjektering av ny adkomst vei i området
- Det må opparbeides vei til nærmeste kommunale adkomst vei i området. 5,0 meters bredde.
- Snuplass må tilpasses renovasjonsløsningen.
- Kommune drifter veger markert med rød strek i kartutsnittet under. Vei og trafikk er enig i foreslått adkomstvei. Bruveien får bedre standard med fortau i pågående prosjekt.



Figur 3 Utsnittet viser hvor Stavanger kommune drifter vei

Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller: Camilla Bø, camilla.bo@headenergy.no

Kommune: Ingrid Gaukstad, igaukstad@stavanger.kommune.no

Krav til fagkyndig anses oppfylt.

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

Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen
seksjonssjef

Ingrid Gaukstad
saksbehandler

Vedlegg

Planinitiativ_09.10.23

Stedsanalyse_09.10.23

Kopi til:

_____ Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst., Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur