

OPPSTARTSMØTE - PLANSAK

Tittel: Plan 2847- detaljregulering for Nådlandsbråtet – gnr/bnr 14/383

Sted: Stavanger kommune, Olav Kyrres gate 23

Dato: 12.12.2023 kl. 12

Deltakere:

Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen, Plan og arkitektur

Wenche Østensen Clarke, Plan og arkitektur

Lene Bjørnø, Asplan Viak

Einar Hallgren, Asplan Viak

Steinar Haugseng, grunneier/utbygger

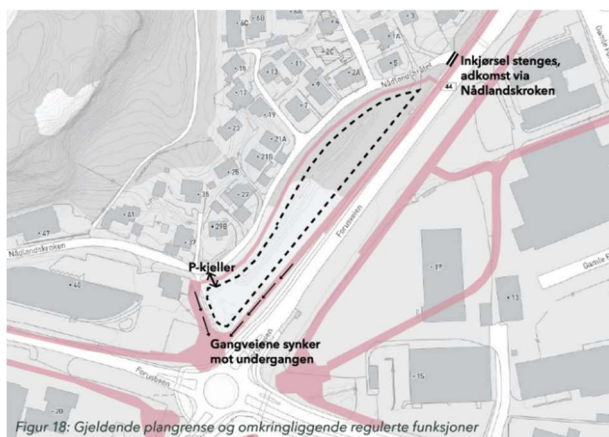
1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Planens hensikt er å tilrettelegge for utbygging av gnr/bnr 14/383, felt BBFK1 i samsvar med reguleringsplan 2299 *Reguleringsplan for RV44, Gausel stasjon til Midtbergmyrå*, vedtatt i 2017. Eiendommen foreslås brukt til kombinert arealformål, herunder bolig, kontor, tjenesteyting og 350 m² forretning, med tilhørende parkeringskjeller, uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur. Utbygger har i møte nevnt servering og treningscenter som aktuelle funksjoner som faller inn under tjenesteyting. Tomten er 6 daa stor.

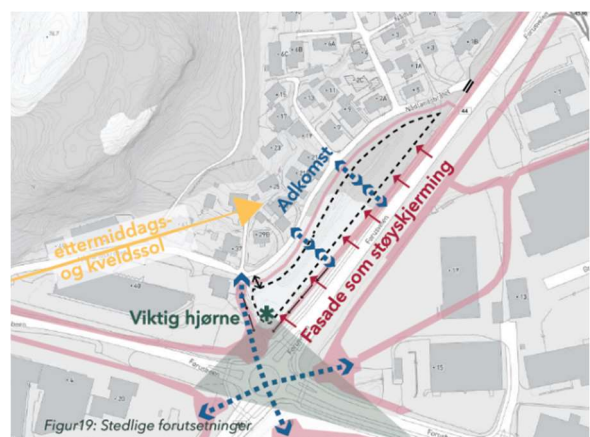
Bebyggelsen legges langs Bussveien. Volumene brytes opp i tre hovedbygg, men for å skjerme for støy tenkes det også bebyggelse mellom de tre byggene i 1. til 2. eller 3. etasje. Bebyggelsen vil ha varierende høyde, opptil 6 etasjer. Det legges opp til rundt 14 000 m² BRA totalt. Dette gir en utnyttelse på rundt 230 %-BRA. Den nye bebyggelsen vil fungere som støyskjerm for den eksisterende boligbebyggelsen i vest, i tråd med plan 2299. Hovedgrepet bygger på anbefalinger fra stedsanalysen.

Fordeling mellom kontor, næring og bolig må vurderes i planprosessen. Antallet boliger vil avhenge av tilgjengelig uteoppholdsareal. Det er lagt opp til maksimalt 25 boliger. Kommuneplanen angir at det skal avsettes minimum 30 m² uteopphold pr. bolig. Kommunens krav om 2 dekar nabolagspark kan være utfordrende å løse innenfor planområdet.

Se forslagstillers planinitiativ og stedsanalyse vedlagt.



Figur 18: Gjeldende plangrense og omkringliggende regulerte funksjoner



Figur 19: Stedlige forutsetninger

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

I gjeldende reguleringsplan 2299 er området regulert til bolig, forretning og kontor. Maksimal tillatt utnyttning er 110 %-BRA bolig ved 90 % boligandel. Dersom det kun bygges for næringsformål kan utnyttelsen økes til 200 %-BRA.

Kommuneplanen viser til IKDP Forus når det gjelder utnyttelse og parkeringsnorm. IKDP Forus sier 190 %-BRA. Formålet er næringsvirksomhet, industri, lager og kontor med maks. 60 % kontorandel.

Det er ikke naturlig at planområdet behandles på samme måte som andre næringsområder på Forus, da det ligger tett opp til eksisterende boligområde, tett på Bussveien og ikke i nærheten av de andre næringsområdene. Føringene om bolig, kontor og tjenesteyting i plan 2299 skulle innarbeides i IKDP Forus, men har ved en glipp ikke blitt videreført i IKDP i prosessen frem mot endelig vedtak.

Se redegjørelse i planinitiativet.

3. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Kommunen anbefaler oppstart av regulering

Prosjektet fører til fortetting og høy utnyttelse av byggeområder langs Bussveien, som er i tråd med kommunens overordnede mål. Leiligheter i prosjektet vil bidra til større boligvariasjon tett på eksisterende eneboligområde. Dette er positivt og vil gjøre det mulig for eldre beboere i eneboliger å bli boende i området, samtidig som eneboliger frigjøres for barnefamilier.

Planforslaget antas å bli i samsvar med reguleringsplan 2299, men i strid med IKDP Forus og kommuneplanen, som ikke tillater bolig her. Forslagsstiller ble forespeilet ved behandling av IKDP Forus i 2021 at innholdet i reguleringsplan 2299 for denne eiendommen skulle tas med inn i IKDP Forus. Det er ved en glipp ikke skjedd. Det er ikke naturlig at planområdet behandles på samme måte som andre næringsområder på Forus, da det ligger tett opp til eksisterende boligområde, tett på Bussveien og ikke i nærheten av de andre næringsområdene. Lager eller industri anses ikke som et naturlig formål her. Kontor, bolig og tjenesteyting vil være formål som går sammen med tilstøtende bebyggelse. Det er krav om detaljregulering i plan 2299 før utbygging kan skje. Reguleringen vil håndtere avviket fra overordnede planer.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal følges

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer for blant annet utearealer gjelder og forutsettes oppfylt. Dersom det er avvik her, f.eks. krav til nabolagspark, må det redegjøres for hvordan dette kan kompenseres. Området ligger i kort avstand til friområder og den Britiske skolen. Her er det lekefunksjoner som er tilgjengelig utenom skoletiden, men som ikke tilfredsstillende avstandskravet til en nabolagspark. Det er lite lekeareal i tilstøtende boligområde. Nye grøntområder og lekearealer bør reguleres slik at de også er tilgjengelige for nabobebyggelsen.

Utforming av bebyggelse og uteareal

Ved utforming av bebyggelsen skal solforhold og utsyn fra nytt uteoppholdsområde og eksisterende boligbebyggelse i vest vektlegges. Ved plassering av boligene må det ta hensyn til støyproblematikk og eventuell luftforurensning, lokalklima, innsyn og potensielle konflikter mot øvrige formål. Boligene og uteareal må utformes med gode kvaliteter og slik at sosiale problemer forebygges. Folkehelse-helsefremmende tiltak må være overordnet. Det må synliggjøres hvordan prosjektet kan bidra til et godt nærmiljø og forbedre bymiljøet.

Utnyttelse

Utnyttelsen er høyere enn IKDP Forus og gjeldende regulering tillater. Det kan være flere grunner til at utnyttelsen bør justeres ned, blant annet hensynet til bomiljø, og kvaliteter og størrelse på uteareal.

Kjeller og parkering

På grunn av fremdrift og avhengighet til bygging av Bussveien, må kjeller støpes før planarbeidet er satt i gang/blir ferdigstilt. Byggegrøp er allerede gravd ut. Byggesak har mottatt søknad om dispensasjon fra plankravet. Parkeringskjeller skal dimensjoneres slik at den tåler vegetasjon og matjord. Adkomst til parkeringskjeller må ikke komme i konflikt med gående og syklende som skal til og fra undergangen i sør. Det bør vurderes egen rampe til sykkelparkering om den skal legges til kjelleren, herunder mulighet for adkomst via undergangen.

Boligene må ha parkeringsmuligheter for bevegelseshemmede og hjemmehjelpstjeneste. Parkering skal ellers løses innendørs. Plasseringen er tett på bussvei og jernbane. Parkeringsdekningen bør derfor være så lav som mulig for å nå 0-vekstmålet. Vi viser til mobilitetsplanveileder hvor det ligger ved en oversikt over beregnet potensial for endring av reisevaner. I dette området er potensiale for bilandelen beregnet til 31 % av alle reiser. Vi anbefaler å ta utgangspunkt i dette i forbindelse med mobilitetsplanen.

Mobilitetsplanveileder | Stavanger kommune

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/mobilitetsplanveileder/>

4. Krav til dokumentasjon

Alle dokumenter må oppfylle kravene gitt i oppstartsmøtereferatet og «Krav til innsending av planmaterieell» på kommunens nettside <https://www.stavanger.kommune.no/startpakke>

Konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Utredninger som skal utføres

Stedsanalyse – er utført og følger planinitiativet

ROS-analyse - forurensning av grunnvann pga. ev. fyllitt må vurderes.

Renovasjonsteknisk plan - Må vise renovasjonspunkter, adkomst/kjøreruter, oppstillingsplass og gangavstand til brukerne. Nedgravde containere skal vurderes som løsning.

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, jmfør kommuneplanens § 1.10.1. For byggeprosjekter over 10 000 m² BRA skal områdekvaliteter og klimakonsekvenser og tiltak for å ivareta kommunens klimamål dokumenteres gjennom miljøprogram/miljøoppfølgingsplan iht. NS 3466 eller tilsvarende.

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. I dette tilfellet er det allerede skjedd utgraving av masser og masseutskifting. Det holder derfor å omtale fare for forurenset grunn, herunder forsuring av grunnvann pga fyllitt.

Lokalklimatiske virkninger - Når byggehøyde overstiger gjennomsnittlig byggehøyde i området med 30 % må effekten av vindforhold dokumenteres, jmfør Regionalplan for Jæren, punkt 6.2.2.

Støyanalyse

Mobilitetsplan se:

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/mobilitetsplanveileder/>

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.

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/private-planforslag/lenkesamling-reguleringsplan/>

Planfaglige tema som skal vurderes/Planbeskrivelse

Det kreves alltid planbeskrivelse og ROS-analyse i henhold til plan- og bygningsloven.

Krav til leveranse, planbeskrivelse og bestemmelser henter du selv fra

<https://www.stavanger.kommune.no/startpakke> (Dette laster forslagsstiller ned selv, B Krav til innsending av planmaterieell og maler).

Bruk hovedtema og oppsett gitt i startpakken. 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 inregulert 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>

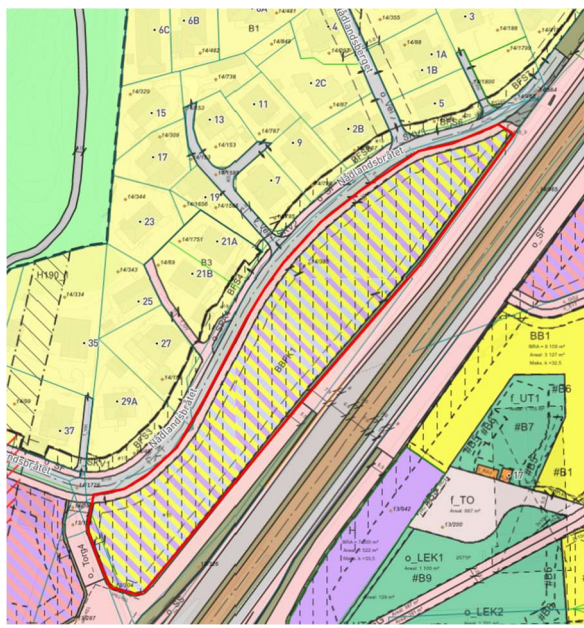
Bestilling sendes til arealplanmottak@stavanger.kommune.no

Krav gitt i Startpakken <http://stavanger.kommune.no/startpakke> (Dette laster forslagsstiller ned selv, B Krav til innsending av planmaterieell og maler) 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

2847

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

5. Videre fremdrift fram til politisk behandling

Milepæler

Varsle oppstart – januar 2024

Merknadsmøte - februar/mars

Dialogmøter – forslagsstiller innkaller etter behov

Sende inn forslag til plan – april 2024

Førstegangsbehandling før sommeren 2024

6. Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller: Lene Bjørnø

Kommune: Wenche Østensen Clarke (Ingrid Lerang Fossåskaret – saksbehandler 2)

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