



Referat fra oppstartsmøte

Tittel: Plan 2818 – Madlastokkveien 12-18 mfl.

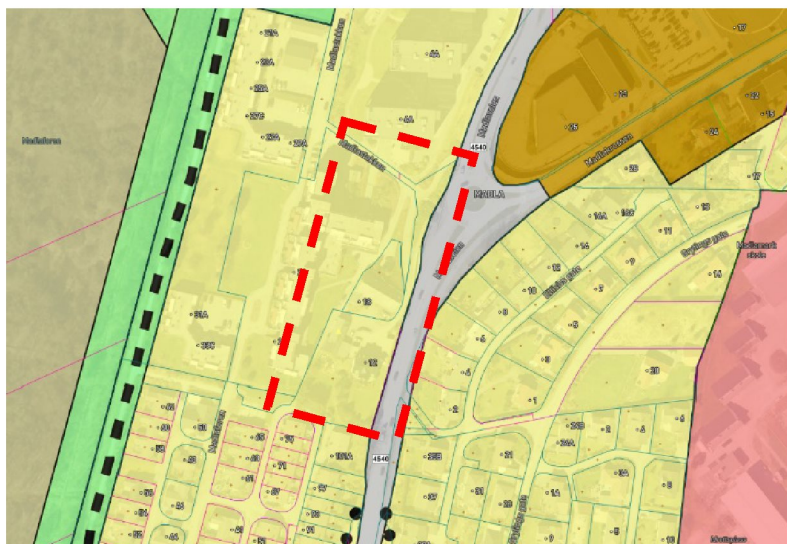
Sted: Olav Kyrres gate 23, Stavanger kommune
Tid: 06.10.2022

Deltakere: Jan Espen Vik, Torleiv Middelthon, Susanne Middelthon, Eilin Mikaelen, Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen, Grete Stuen

1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Viser til forslagsstillers planinitiativ for Madlastokken 12 og 18 mfl., datert 30.08.2022. Forslagsstiller Torleiv Middelthon har engasjert HOLON Arkitektur AS som fagkyndig til å bistå i planarbeidet. Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av utleieboliger, i tillegg til utleie for offentlig eller privat tjenesteyting. Det forutsettes at eksisterende bygninger på tomten må fjernes.

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



Kommuneplanens arealdel viser området avsatt til boligbebyggelse.

Ellers vises det til forslagsstillers planinitiativ.

Utsnitt av gjeldende kommuneplan, Stavanger kommune

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

Det vises til planinitiativet som har vurdert at planarbeidet ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.

Utredninger som skal utføres

ROS-analyse

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

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 § 1.20.1 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

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 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. 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

Vist i oppstartsmøte.

Plannummer

Er gitt: plan 2818.

Elektronisk varslings

Stavanger kommune tar på seg ansvar for elektronisk kunngjøring ved planoppstart. Når forslagsstiller 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
 - forslagsstillerens besøksadresse
 - forslagsstillerens 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

Milepæler:

Følger saksbehandlingsprosessen for private detaljreguleringer

Tidspunkt for dialogmøter:

Avtales underveis

Hva skal kommunen bidra med:

Dialog, avklaringer, råd/anbefalinger.

Avklaringer med eksterne myndigheter:

Forslagsstiller og kommunen ved behov.

Eventuell felles behandling av plan- og byggesak
Ikke aktuelt nå.

5. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Det ble i etterkant av oppstartsmøte (01.11.2022) avholdt internt samråd med relevante fagområder hos BSP, BMU, Oppvekst og utdanning, Helse og velferd, for innspill samt avklare rammer for videre planleggingen.

Generelt:

Kommunen har fått framlagt skisser av en mulig utbygging og utnyttelse innenfor området. Vi er skeptisk til det som er framlagt i dialogmøte og det som er vist i planinitiativet, og mener det er vist for høy utnyttelse i form av antall boenheter, volum, høyde m.m. Dette er forhold som må avklares gjennom planprosessen hvor planforslaget må ta hensyn til eksisterende kvaliteter i området og omgivelsene i tillegg til at ny bebyggelse skal gi gode bokvaliteter. Stedsutvikling og bokvalitet må kvalitativt vurderes og ikke kvantitativt.

Viktigste miljøgrepet i ny reguleringsplan vil være å ta utgangspunkt i utkast til ny kommuneplan, og ikke den gamle som uansett vil bli avløst i løpet av planarbeidet.

Boligene bør vurderes med tanke på å sikre en god boligmiks. En god boligmiks innebærer en variasjon av boligmassen i størrelse, boformer og til ulike prisnivå som dekker boligbehov i ulike livsfaser. Uteområdene på tomten, ev. i umiddelbar nærhet, bør planlegges slik at de støtter opp om og skaper gode og trygge bomiljø med møteplasser som legger til rette for menneskelig kontakt gjennom fysisk og sosial aktivitet.

Stedsanalysen:

Analysen bør gjennomføres på to skala-nivå. Kun overordnet analyse gir lite informasjon om detaljene innenfor planområdet. Vegetasjonen innenfor planområdet må registreres, beskrives og kartfestes. Det bør også vises bilder fra grønnstrukturen innenfor planområdet. Tilliggende grøntareal vest for planområdet må også vises på registrerings-/analysekartet selv om det er privat (er vist på anbefalingskartet). Topografien bør tydeliggjøres på kart, og vannveiene må vises (hvor renner vannet). Gangforbindelser i grøntarealet innenfor planområdet må også vises. Trappen på bildet på s.6 må vises på kart.

Vann, avløp og renovasjon

Det er ingen offentlig vann- og avløpsinfrastruktur langs/gjennom planområdet. Derom en må krysse privat areal for å føre frem VA-anlegget må det avklares med grunneier.

Terreng må hensyntas og overvannshåndtering (fortrinnsvis åpen løsning) må løses innenfor planområdet.

Anbefaler nedgravde containere til avfall. Unngå rygging av renovasjonskjøretøy. Og unngå heising av container over fortau.

Grønnstruktur/eksisterende vegetasjon:

Gjennomgående grønnstruktur må vurderes regulert offentlig. Det må være reelt grøntareal som reguleres, og dagens regulerte totale grøntareal må opprettholdes (arealnøytralitet).

Eksisterende vegetasjon må tas vare på og sikres på plankart og i bestemmelsene. Tiltaksplan i for anleggsperioden må utarbeides. Oppstillingsplass for brannbil skal ikke planlegges innenfor grøntformål.

Mobilitet

Støtter ambisjonen om bilfritt område. Da må vi også forutsette at det etableres gode og trygge gang- og sykkelforbindelser til kollektiv- og mobilitetspunkt.

Sykkel:

I forbindelse med at det skal bygges nytt bør det avsettes areal langs Madlaveien til fremtidig sykkelvei. Vurdere om det kan tilrettelegges for en bysykkelløsning da det er mange bruker i området. Sykkelparkering er viktig da det ikke er mange gode etablerte løsninger i området

Grunnforhold og massehåndtering

Skal det anlegges parkeringsanlegg under bakken bør en så tidlig som mulig i prosessen estimere volum av overskuddsmasse og hvordan denne skal håndteres. Generelt blir grunnundersøkelse avgjørende her, rimelig å tro at grunnvannstanden er høy og at det er mye organisk materiale jf nærhet til Madlaforen.

Støy, særlig på felles uteoppholdsareal

Tomten er støyutsatt grunnet trafikken langs Madlaveien. Den etablerte støyskjermen langs veien skaper også en fysisk og visuell barriere mellom veien og tomten, og høydeforskjellen mellom støyskjermen og tomten er betydelig.

Energiløsninger

Minner om innstrammede krav i ny tek for bygg med over 1000 m2 oppvarmet BRA. Ses i sammenheng med retningslinje om at lokale varmeressurser bør utnyttes. Energifleksible varmesystemer skal dekke *minimum* 60% av netto varmebehov

Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og ved gjennomføring av tiltak. God tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper skal sikres i samsvar med tilgjengelighetskriteriene i gjeldende lover, forskrifter, veinormaler og andre standarder.

I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt internt i planområdet og til omkringliggende områder.

Offentlige bygg og uteområder inkl. gang- og sykkeltraseer og turveger skal utformes slik at de kan brukes av alle i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing eller spesiell utforming. Sentrale gangforbindelser skal planlegges uten trapper og ha stigning som ikke er brattere enn 1:20.

I friområder og for turveier skal prinsippet om å ha ulike tilbud til forskjellige behov tilstrebes, framfor å oppfylle universell utforming i alle områder. Hensyn til natur- og landskapskvaliteter skal ivaretas.

Følgende er ikke avklart:

Det må under planarbeidet avklares hvordan området skal bygges ut, hvor det vil bli lagt vekt på tema som utnyttelse, plassering, volum og høyde på ny bebyggelse, antall leiligheter og øvrige anlegg og tilpasning til omgivelser.

Byantikvaren er informert og vil gi tilbakemelding snarest mulig.

Det er enighet om:

Planarbeidet kan varsles og igangsettes.

6. Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller: Jan Espen Vik

Kommune: Grete Stuen

Krav til fagkyndig anses oppfylt? Ja

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

Med hilsen

Grete Stuen

saksbehandler

Vedlegg: 22_28368-1 Planinitiativ Madlastokken 4007566_1_1 (2)
Stedsanalyse justert

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.