



Møtested:	Microsoft Teams
Møtedato/-tid:	24.06.2021 11:30
Møteleder	Ingrid Gaukstad
Deltakere:	Faktabygg/ Dan Gunnar Søyland, Plan og arkitektur/ Mari Lode Norheim, Plan og arkitektur/ Iqbal Mohammad, Plan og arkitektur/ Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen, Prosjektil AS/ Marie Mjaaland, Prosjektil areal AS/ Paul Korsberg
Referent	Ingrid Gaukstad

REFERANSE	Dokumentnummer	DATO
Referanse	21/21420-4	24.06.2021

Plan 2871 - Husabøryggen sør -Oppstartsmøtereferat

Forslagsstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Prosjektil Areal AS har på vegne av Husabøryggen AS sendt inn et planinitiativ datert 14.06.2021 for gnr./bnr. 6/927, 6/928 og del av 6/895 i Sagafjordsvei på Hundvåg. Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen vil bestå av rekkehus, enebolig i kjede og 4-mannsboliger. Bebyggelsen vil oppføres i 2-3 etasjer.

Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Forholdet til overordnede planer

Regionalplan og kommuneplan med høyere utnyttelsesgrad for dette området er retningslinjer. Vedtatt områdeplan er bestemmelser. Utnyttelsesgraden for planområdet er basert på konkrete vurderinger som er gjort for dette området, 50 % og 24 enheter for hvert av delfeltene. Planavdelingen ønsker at detaljreguleringen forholder seg til vedtatt områderegulering. Til orientering skal det holdes et prinsippavklaringsmøte med Statsforvalteren som går på utnyttelsesgrad og forholdet mellom vedtatte områdereguleringer og overordnede planer i slutten av august.

Revidering av planinitiativet

Roller: den fagkyndige er forslagsstiller på vegne av Husabøryggen AS.

Planområdet utvides til å ta med mer av kryssene, og hele veibredden.

Planinitiativet må oppdateres før det kan sendes ut på planvarsling.

Gjeldende planer

Føringer fra områderegeringsplan 2253 følges opp i detaljregulering 2871 og tas inn i bestemmelsene. Rett nord for planområdet er hensynssone H730, automatisk fredete kulturminner. Planforslaget må vise hvordan det forholder seg til hensynssonen.

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

Gjeldende reguleringsplan i planområdet er områdeplan 2253, Husabøryggen sør 2, Hundvåg kommunedel. Planområdet inneholder ballfelt, kvartalslekeplass, og boligfelt 4.4 og 4.5, som har en utnyttelsesgrad %BRA=50 %. Hvert av delfeltene skal bygges ut med rekkehus/kjedehus, maksimalt 24 enheter i hvert delfelt. I delfelt 4.4 kan bebyggelsen føres opp i maksimalt 2 etasjer. I delfelt 4.5 kan 50 % av bebyggelsen oppføres i 3 etasjer, resten oppføres i 2 etasjer. Hvert felt skal planlegges med enhetlig takform. Hvert rekke-/kjedehusenhet skal ha tilgang til privat og skjermet uteareal mot sør og/eller vest.

Detaljreguleringen skal blant annet vise ny beplantning og bevaring av eksisterende vegetasjon/steingjerder.

Se ellers bestemmelser i plan 2253.

Planområdet ligger innenfor parkeringssone 3.

Rett nord for planområdet er hensynssone H730 i kommuneplanens arealdel, automatisk fredete kulturminner. Det er ikke tillat å utføre arbeid eller tiltak i dette området uten avtale med kulturminne-myndighetene.

Krav til dokumentasjon

Alle dokumenter må oppfylle kravene gitt i oppstartsmøtereferat og «Krav til innsending av planmaterieill» på kommunens nettsider [Startpakke private planer | Stavanger kommune](#).

Konsekvensutredning

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

Utredninger og analyser som skal utføres

- VA-rammeplan. Detaljert for området, og overordnet for området rundt. Ivaretagelse av flomveier. Det er i dag teoretiske avrenningslinjer på tvers av delfelt 4.4 og 4.5. Eventuell endring av avrenning i området.
- Lokalklimatiske virkninger.

- Støyanalyse.
- Mobilitetsplan. Se bestemmelse §1.25 i kommuneplanens arealdel og veiledere til mobilitetsplanlegging. Beskriv hva dette spesifikke prosjektet fører til av endringer i mobilitet og hva som konkret kan gjøres for å begrense bilbruken og øke bruken av mer miljøvennlige transportmidler. Attraktiv overdekket sykkelparkering, og mulighet for sykkelvogn/lastesykkel. Vis koblinger til det etablerte sykkelveinettet. Vis sikker skolevei.
- Formingsveileder. Skal vise hele planområdet. Må sikres i bestemmelsene.
- Blågrønn faktor. Se kommuneplanens §1.16 om retningslinjer for blågrønn faktor. Det er krav om en faktor på 0,7. Sammen med regnearket for beregning 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](#)
- ROS-analyse. Se spesielt på massene. Det er kjent lav infiltrasjonsevne og høgt grunnvann i nærheten av planområdet.
- Trafikksikkerhet
- Renovasjonsteknisk plan.
- Brannteknisk plan. Må vise adkomst og oppstillingsplass for brannbil og sporingskurver. 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 det 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 redning IKS sine sider for mer informasjon. [Adkomst og slokkevann \(rogbr.no\)](#)
- Miljøoppfølgingsprogram. 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.

Planbeskrivelse

Bruk hovedtema og oppsett gitt i startpakken [Startpakke private planer | Stavanger kommune](#). Ta med alle hovedoverskrifter i planbeskrivelsen. Ta kun med de vurderingstema som anses som 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.

Følgende tema er ekstra viktige og må beskrives utfyllende:

- 5.3 Stedes karakter. Her må det tas med en liten stedsanalyse. Det kan nevnes at det vil bli krav om stedsanalyse ved revisjon av kommuneplanen. I planinitiativet står det at det vil holdes en arkitektkonkurranse. Forslagsstiller oppfordres til at arkitektkonkurransen innledes med stedsanalyse, og at denne stedsanalysen kan benyttes i planinitiativet.
- 5.4 Landskap. Topografi og landskap. Vis hvordan planlagt bebyggelse forholder seg til det fredete området i nord.
- 5.5 Kulturminner og kulturmiljø. Eksisterende steingarder.
- 5.6 Naturverdier.
- 5.9 Trafikkforhold. Skriv om eksisterende veisystem, trafikksikkerhet, skoleveg, koblinger til sykkelveinett, kollektivtilbud.
- 5.11 Sosial infrastruktur.
- 5.13 Teknisk infrastruktur. Er det behov for nettstasjon i forbindelse med utbyggingen?

- 5.14 Grunnforhold.
- 5.15 Støyforhold
- 5.17 Risiko og sårbarhet
- 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming. Det må beskrives hva slags boliger, hvor store, boform, private uteoppholdsareal og deling av fellesområder.
- 6.4 Bomiljø/bokvalitet. Her ble det i oppstartsmøte diskutert god arkitektur tilpasset terrenget, og at utbyggingen skal tilby hyggelige boliger som gir området en karakter. Det skal være et godt nabolag å være i. Forslagsstiller vil ta initiativ til en arkitektkonkurranse for utforming av planområdet. Saltak ble diskutert i oppstartsmøtet.
- 6.5 Parkering. Hvordan løses parkering og gjesteparkering for å gjøre området trygt og attraktivt for barnefamilier? Hvordan løses sykkelparkering for å fremme bruken av sykkel?
- 6.11 Uteoppholdsareal. Hva er privat, og hva er felles for hvem?
- 8 Virkninger av planforslaget

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser skal følge malen i startpakken.

Det skal være samsvar mellom bestemmelser, plankart, illustrasjonsplan og andre dokumenter.

Illustrasjoner

- Alle illustrasjoner må vise planlagt bebyggelse med maksimal utnyttelse tillatt i reguleringsbestemmelsene.
- Illustrasjonsplan. Se krav til illustrasjonsplaner i «Krav til innsending av planmaterieell» i startpakken.
- 3D-illustrasjoner eller fotomontasjer med omkringliggende bebyggelse og fjernvirkninger. Legg ved digital modell i IFC-format.
- Snitt av terreng og bebyggelse, samt tilgrensende områder. Skal vise både eksisterende og planlagt terreng.
- Sol-/skyggeanalyser for tidspunktene gitt i kommuneplanen. Må vise konsekvenser for nabobebyggelsen. Må vise tydelig plasseringen til innregulert lekeplass og eventuelle inndelinger av private uteoppholdsareal. Prosentandel sol må vises med tall på illustrasjonene.

Bestilling av startpakke

Bestillings skjema finnes på internett på [Startpakke private planer | Stavanger kommune](#)

Bestillingen sendes til arealplanmottak@stvanger.kommune.no

Krav gitt i Startpakken skal følges.

På samme side ligger lenke til informasjon om kommuneplan, vedtekter, normer og retningslinjer.

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

Planen har saksnummer 21/21420 og plannummer 2871.

Planavgrensning

Planområdet går over deler av eiendommene gnr./bnr. 6/927, 6/895, 6/928, 6/32, 6/893, 6/943, 6/894, 6/895 og 6/13. Ta med delfeltene i områderegulering 2253 4.4, 4.5, kvartalslek og ballfelt, og tilgrensende veiareal og kryss.



Plannummer og -navn

Planen har saksnummer 21/21420 og plannummer 2871.

Plannavnet er Plan 2781 – detaljregulering av Husabøryggen sør – Hundvåg kommunedel.

Elektronisk varsling

Stavanger kommune tar på seg ansvaret for elektronisk kunngjøring ved planoppstart. Når forslagsstiller sender varsel til berørte parter 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 (legg på 4 uker for ferieavvikling)
- Forslagsstillerens besøksadresse
- Forslagsstillerens adresse for innsending av merknader, inkludert e-postadresse.
- Navn på kontaktperson hos forslagsstiller og vedkommende sitt telefonnummer

Merk e- posten: Kunngjøring planoppstart for plan nr.

Planinitiativ og oppstartsmøtereferat legges ut på kommunens nettsider.

Videre fremdrift til politisk behandling

Varsel om oppstart så snart planinitiativet er oppdatert.

Merknadsgjennomgang med kommunen etter varslingsperiode – til høsten.

Tett dialog og møter med kommunen før innlevering av planforslag til 1. gangsbehandling.

Kontaktpersoner i planfasen

Forslagsstillers konsulent: Marie Mjaaland, Prosjektil AS.

Telefonnummer: 977 54 658, e-post: marie.mjaaland@prosjektil.no

Stavanger kommune: Ingrid Gaukstad, Plan og arkitektur, Byutvikling.

Telefonnummer: 51 50 86 48, e-post: igaukstad@stavanger.kommune.no

Krav til fagkyndighet anses oppfylt.

Annet

Forhåndskonferanse plan er en drøfting mellom tiltakshaver og kommunens planmyndighet for om mulig avklare planrelaterte problemstillinger tidligst mulig i planprosessen. Konferansen 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.

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.