

OPPSTARTSMØTE - PLANSAK

Tittel: Plan 2786 Tanke Svilands gate 30-36

Sted: Olav Kyrres gate 19

Tid:18.10.21 kl.12-14.45

Deltakere: Ole Magnus Bjerke, Erik Marton Olsen, Marie Mjaaland, Paul Korsberg, Jenny Osuldsen, Iqbal Mohammad, Jo C. Fougli, Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen, Gunnar Sørås, Kristin von der Lippe

1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Se vedlagt planinitiativ

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

Overordnede planer og gjeldende reguleringsplan er beskrevet i planinitiativet

Andre planer som krever koordinering i planarbeidet for Tanke Svilands gate 30:

- Det er varslet oppstart i plan 2767, Sverdrups gate 20, 28 og Tanke Svilands gate 27 08.03.21, men planforslag er ikke mottatt.
- Lyse er i gang med forprosjekt for fjernvarme fra Paradis til sentrum og Bjergsted, hvor traséen krysser planområdet. Detaljprosjektering skal foregå i 2022, og hovedinfrastrukturen bygges 2022-2024.

3. Krav til dokumentasjon

Konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Veileder for konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven sier at utredningsplikten utløses når planen åpner for 15000 kvm *mer enn* det som gjeldende plan tillater. Ved beregning av BRA skal også bruksareal under bakken inngå. Parkeringsareal og garasjeanlegg inngår ikke i beregningsgrunnlaget. Arealregnskap legges ved planforslaget.

Utredninger som skal utføres

VA-rammeplan

Lokalklimatiske virkninger: sol-/skyggediagrammer

Støyrapport

Mobilitetsplan

Brannstrategi

Avfallsteknisk plan

Blågrønn faktor

Planfaglige tema som skal vurderes/Planbeskrivelse

Det kreves alltid planbeskrivelse og ROS-analyse jamfør pbl.

Vi viser til hovedtema og oppsett gitt i startpakken. Ta med alle hovedoverskrifter i planbeskrivelsen. Ta kun med de vurderingstema som anses relevante. De øvrige skal ikke kommenteres.

Følgende tema skal beskrives:

Se startpakken <https://www.stavanger.kommune.no/startpakke>

Illustrasjoner

Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal utnyttelse

Illustrasjonsplan

Fasadeoppriss med målsatte kotehøyder

3D-illustrasjoner

Fjernvirkning fra relevante standpunkter

Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse, (prosjektet på andre siden av Tanke Svilands gate illustreres med silhuett jf. planinitiativets volumer dersom ikke nye tegninger foreligger når planen sendes inn til behandling)

Prinsippplan for universell utforming

IFC-modell

Bestilling av startpakke

Bestilles når plangrense og planinitiativet er revidert og godkjent

Bestillingsskjema finnes på internett på <http://stavanger.kommune.no/startpakke>

Bestilling sendes til arealplanmottak@stavanger.kommune.no

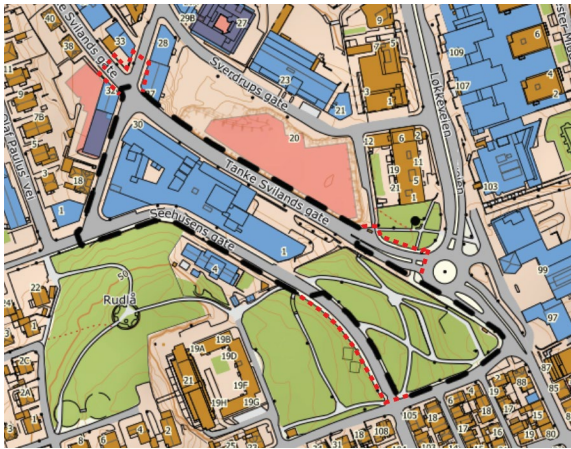
Krav gitt i Startpakken <http://stavanger.kommune.no/startpakke> skal følges.

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

Plangrensen utvides jf. røde markeringer i skissen under:



For sikkerhets skyld må forslagsstiller kontakte Idrett og Utemiljø for å sjekke at planlagte tiltak på Rudlås vestre del kan gjennomføres uten ny reguleringsplan.

Plannummer

2786

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

4. Videre fremdrift fram til politisk behandling

Rette opp plangrense og planinitiativ

Kommunen orienterer fylkeskommunens samferdselsavdeling

Bestille startpakke som mottas innen 14 dager

Varsel om planoppstart. Vedlegg: referat, planinitiativ og stedsanalyse

Møte med Byutvikling for gjennomgang av merknader ca. 6 uker etter varsel om oppstart

Møte for gjennomgang av planmateriale

Innlevering av planforslag

Politisk førstegangsbehandling innen 12 uker etter at komplett planmateriale er mottatt

Arbeidsmøter med aktuelle etater i kommunen settes opp ved behov underveis.

Byutvikling kan invitere eksterne myndigheter til møter angående aktuelle tema som dukker opp i løpet av planprosessen, for eksempel fylkeskommunen ang. Tanke Svilands gate.

5. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Prosjektet følger opp sentrumsplanens hovedmål om at sentrum skal kunne romme økt aktivitet og tilgjengelighet.

Foreløpig planlagt utnyttelse på 350% BRA er i øvre sjikt av glideskalaens intervall for prosjekter med 0 i boligandel.

Planlagt bebyggelse henvender seg på en god måte mot sentrum og parkarealene i sør.

Positivt at Lærdal har høye miljøambisjoner og kan ta vare på store deler av eksisterende bygningskonstruksjoner. Planbeskrivelsen bør gjøre grundig rede for hvordan prosjektet støtter opp om kommunes mål i klima- og miljøplanen.

Viktig med flest mulig publikumsrettede fasader som gir innblikk i produksjonslokaler. Et besøkslokale som forteller historien om Lærdal Medical er en god idé til hva som kan skape liv på gateplan.

Fasadematerialer er viktig i Trehusbyen, og både glass og metall kan gi et dystert og monotont inntrykk. Det bør arbeides spesielt med opplevelsen av fasadematerialene mot fortau, og på hvilken måte materialene kan bidra til å dele opp fasaden i sekvenser.

Det må legges vekt på at barn og unges interesser med tanke på skolevei og andre viktige gangforbindelser og uteområder, siden planområdet ligger tett på både barneskole og barnehage. Medvirkningsprosessen må inkludere skolebarn og ansatte + foreldre i barnehagen. Dette temaet må komme godt fram i revidert planinitiativ.

Illustrasjonene i planinitiativet skal gi et inntrykk av hovedgrep og volumer på tomten, men ikke vise detaljert prosjekt med fasadeuttrykk o.l. Stedsanalysen legges ved i varsel om planoppstart.

Trafikkfaglig

Adkomst og varelevering: Flytting av varelevering til Tanke Svilands gate anses som et godt grep som gir økt trafiksikkerhet totalt sett i nrområdet. Seehusens gate kan med dette grepet tilrettelegges for gående og syklende. Envegskjørt biltrafikk er et godt forslag, og trafikken bør da rettes i nordgående retning. Alternativt kan det vurderes kjøring i begge retninger i nordre del av gaten, og den søndre delen kan da være bilfri og inngå i parkarealet.

Utforming av avkjørsel i Tanke Svilands gate må utarbeides i samråd med fylkeskommunens samferdselsavdeling. Frisikt og trafiksikkerhet for myke trafikanter må ivaretas.

Det er positivt at kvartalet splittes opp og åpner siktakse fra Rudlå mot sjøen, men sannsynligvis er det ikke aktuelt med en direkte gangforbindelse over Tanke Svilands gate på dette punktet. Styrkede krysningspunkter i vegkryssene er trolig mer aktuelt i en gate som dette.

Trekker og annen vegetasjon i både Seehusens gate og Tanke Svilands gate vil være positivt dersom det ikke er til hinder for å kunne etablere fortau og sykkelfelt med tilstrekkelig bredde. Dagens rekkverk langs fortau kan fjernes.

Parkering: Planområdet ligger i sone 1c hvor man kan ha 0,5 P-plasser pr 100 m² BRA næring. Siden det er god tilgjengelighet til offentlige P-anlegg i dette området, kreves det ikke at det opprettes egne P-plasser utenom nødvendig HC-parkering. Eksisterende P-plasser i fjellhall må gjøres rede for i planbeskrivelse og mobilitetsplan.

Det må planlegges en servicelomme for taxi o.l. nær hovedinngang.

Sykkel: Adkomst med sykkel til planområdet, samt tilgang til parkeringsanlegg under tak og nødvendige garderobes, må vises i planforslaget. Det skal også være disponible sykkelparkeringsplasser ved byggets innganger.

6. Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller Marie Mjaaland, Prosjektil
Kommune: Kristin von der Lippe, Plan og arkitektur
Krav til fagkyndig anses oppfylt: ja

7. 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.

Vedlegg

Planinitiativ