



Møtereferat

- Møtested:** Microsoft Teams
- Møtedato/-tid:** 10.11.2021 11:30
- Møteleder:** Silje Dons Ranhoff
- Deltakere:** Stavanger kommune, Plan og arkitektur: Silje Dons Ranhoff (hovedsaksbehandler) og Wenche Østensen Clarke (sidesaksbehandler).
Sweco Norge AS: Helene Østmoe.
Sjo Fasting arkitekter: Camilla Sjo Fasting.
TPG Home: Kjetil Andersen
- Forfall:** Stavanger kommune, Plan og arkitektur: Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen.
Sweco Norge AS: Helene Sande
- Referent:** Silje Dons Ranhoff

Dokumentnummer

21/36142-2

DATO

22.11.2021

Oppstartsmøtereferat 10.11.2021

Historikk

Plan 2650 - Detaljregulering for Ravperleveien 1 - Hinna bydel varslet planoppstart 30.10.2017. Planen var oppe til 2. gangsbehandling i bystyret 09.12.2019 hvor planen ble avvist med følgende vedtak «*Planen avvises. Plan for området må ta hensyn til kulturminnene på tomte.*». Vedtaket kunne ikke påklages.

Hvis forslagsstiller ba om et nytt oppstartsmøte og administrasjonen mente det ikke hadde tatt hensyn til kulturminnene, ville planinitiativet ha blitt avvist. Forslagsstiller kunne da klagd på avgjørelsen og saken hadde blitt klagebehandlet i kommunestyret. Alternativt kunne en kommunestyrepolitiker fremmet saken som en interpellasjon og bedt om at planen startet opp på nytt.

Saken ble tatt opp på nytt i kommunestyret 31.05.2021 via en interpellasjon. Det ble da vedtatt at «*Kommunestyret er positiv til at planforslaget startes i tråd med ordinære planprosesser, og ber kommunedirektøren om ikke å stanse planprosessen ved et nytt planinitiativ.*»

Politikerne diskuterte på møtet at de ønsket å legge inn føringer i interpellasjonsvedtaket om hvordan planen må ta hensyn til kulturminnene, men ble informert av kommunedirektøren om

at det ikke er åpning for det i et interpellasjonsvedtak. Og at dette må skje når saken behandles i utvalg for by- og samfunnsutvikling.

Det ble i etterkant avholdt et møte mellom administrasjonen og forslagsstillerne, og avtalt at de skulle lage et planinitiativ og be om oppstartsmøte for å starte planprosessen på nytt. Det ble diskutert at vedtaket fra 2019 fortsatt står ved like, og at planen må ta mer hensyn til kulturminnene på tomten.

Forslagsstillers redegjørelse for ønsket tiltak

Sweco Norge AS har på vegne av TPG Home sendt inn et planinitiativ datert 08.10.2021 for Ravperleveien 1 (gnr. 14, bnr. 13) i Hinna kommunedel. Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for bolig med tilhørende formål. Forslagsstiller ønsker å arbeide videre med planforslaget som ble behandlet i 2019, men med fokus på uteområdet mellom bebyggelse for å reetablere eksisterende gårdstun.

Se forslagsstillers planinitiativ for mer informasjon.

Forslagsstiller ønsker at utvalgspolitikerne informeres i en orienteringssak om planforslaget etter varsel om oppstart. Formålet med orienteringssaken er å informere om hvordan forslagsstiller har tenkt å tilpasse prosjektet til kulturminnene på tomten slik at politikerne får mulighet til å komme med innspill tidlig i prosessen.

Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Et viktig tema for den videre planprosessen blir hvordan man kan oppfylle vedtaket fra 2019 om at planen må ta hensyn til kulturminnene på tomten. Vedtaket kom som følge av innholdet i det forrige planforslaget og administrasjonen mener at det ikke er nok å bare se på en endring av utomhusplanen. Det må vises et mer kulturminnetilpasset forslag. Ved å blant annet se på en annen takform, materialitet og byggehøyder som bedre er med på å gjenskape det gamle gårdstunet.

Arkitekten anbefaler ikke at takform endres for å gjenspeile/imitere opprinnelig bebyggelse (løe og våningshus). Arkitekt anbefaler istedenfor at det gjøres en vurdering av materialvalg/detaljer som gjenspeiler opprinnelig arkitektur.

Bebyggelsen rundt er stilmessig så forskjellig at det ikke er et mål å stedstilpasse den nye bebyggelsen til den, men heller fokusere på gårdstunet som en gang stod der.

Ellers står administrasjonen ved de merknader de kom med i forrige planprosess med at det østre bygget ut mot gang- og sykkelstien er for høyt, er ambivalent mot takterrassen på det sørlige bygget hvis det skygger for uteoppholdsarealer eller hindrer utsikt for naboer. Det samme gjelder for et eventuelt tunte som har blitt nevnt i tidligere prosess. Det har ikke vært et enkelt markant tunte på tomten tidligere og et tunte skaper ikke alene et gårdstun. Det vil også mest sannsynligvis skyggelegge uteoppholdsarealene.

Forslagsstiller sier at de skal se på materialer som er brukt på lignende gårdstun og kanskje se bort i fra å bare ha rød tegl. Vil og se på grunnmuren til låven og steingardene.

Revidering av planinitiativet

Beskrivelse av planområdet

Planinitiativet sier at det i utgangspunktet ikke var kommunens intensjon å bevare dette gårdstunet. Kommunen hadde ikke vedtatt vernet hvis de ikke var enige i at gården og tunet skulle vernes. Det er ikke noe poeng i å skrive hvem det er som foreslo vernet når det er vedtatt. Så ta ut denne setningen.

Startpakken lister opp hva beskrivelsen av planområdet skal inneholde, den mangler informasjon om: eiendomsforhold, tilstøtende arealbruk, stedets karakter og analyse av nærområdet/omgivelsene.

Forholdet til gjeldende reguleringsplan

Legg til teksten for felt S1 fra bestemmelsene til planen.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Ikke nødvendig å skrive når det er frist for innspill for naboplanen. Skriv at det ble varslet om planoppstart i juni/juli 2021.

Kort presentasjon av prosjektet/planidéen

Planforslaget må beskrives mer detaljert for at det skal være mulig å få gode tilbakemeldinger i planvarslingen på om forslaget er tilpasset området og kulturminnene. Beskriv tiltaket mer og vurder å legge ved flere illustrasjoner i planinitiativet. Skriv og en kort redegjørelse for hvorfor det ikke bygges opp igjen tunet slik det var, og hvorfor dere mener dette forslaget svarer ut vedtaket om tilpasning til kulturminnet.

Vent med utomhusplan og beskrivelse av materialbruk til orienteringsmøte med politikerne.

Gjeldende planer og evt. pågående planarbeid

Kommuneplan

Planområdet disponert til boligbebyggelse med hensynssone H190 liggende over i kommuneplanen. Hensynssonen er høyderestriksjoner i forbindelse med Stavanger lufthavn Sola, de angir at det ikke kan være tiltak med en høyde over 130 m.o.h.

I temakartene ligger planområdet innenfor området for byutviklingsstrategien og i parkeringssone 2 med krav om en parkeringsdekning på min 0,5 - maks 0,8 parkeringsplasser per boenhet, i tillegg til 0,2 gjesteparkeringsplasser. Det er krav om minst 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Fylkesvei 44 ligger cirka 250 meter nordøst for planområdet, og er oppført som bystrukturerende bussveitrasé og hovednett for sykkel.

Retningslinjene for utnyttelsesgrad ligger på 75-150 %-BRA for dette området.

I kommunedelplan for kulturminner er området markert som område regulert til spesialområde bevaring eller hensynssone, og har fått kulturminnenummer 520. I objektkatalogen er eiendommen registrert under «Gårdsbruk og kulturlandskap - våningshus, 1929 driftsbygning med mur i hugget granittstein, byggeår cirka 1900».

Gjeldende regulering

Området er regulert til bolig og bevaringsområde i gjeldene reguleringsplan 1565 - Gauselbakken Nord.



Bilde 1: Utsnitt av gjeldende regulering.

§ 1 I) Fellesbestemmelser

Steingjerder og eksisterende beplantning langs gangveier skal bevares og sikres. Der gangveiene går gjennom boområdene er steingjerder og beplantning lagt på boligsiden. Dette medfører at boligene blir ansvarlig for vedlikehold og sikkerhet for steingjerdene over sine områder. Disse er fremhevet i planen.

§ 5) Bevaringsområdene S1 og S2.

Disse gårdstun skal bevares ut fra historisk og kulturell verdi:

All utvendig forandring/restaurering og opparbeiding av gårdstun må skje i samarbeid med og godkjennes av byantikvaren i Stavanger kommune. Innvendig forandring/bruk av bygninger er tillatt så lenge bruken er i tråd med reguleringsplanen.

S1 (Gauselbakken 40, gnr. 14/13) skal bevares for boligformål. Uthus kan benyttes til forsamlingsmøtelokaler og kontor.

Eiendommen er vernet som et gårdstun på grunn av den historiske og kulturelle verdien det har som én av hovedgårdene på Gausel.

Pågående planarbeid

Det pågår planarbeid for Dronningåsen 83 og 87 i plan 2775, som ligger i underkant av 50 m sør for planområdet. Formålet med planen er å legge til rette for nye boliger innenfor feltene S2 og E9 i gjeldende plan 1565, Gauselbakken Nord. Felt S2 er underlagt vernehensyn i forhold til gårdstunet og den eldre bebyggelsen og planen fokuserer på å bygge opp igjen det gamle gårdstunet med kulturminnetilpassede bygg med boenheter i den søndre delen, og rekkehus/eneboliger på den nordre delen.



Bilde 2: Planavgrensning til gjeldende regulering av gnr. 14, bnr. 23, 1403, 1404 og deler av 1409.

Krav til dokumentasjon

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

Konsekvensutredning

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

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.

Utredninger og analyser som skal utføres

- **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. VA-rammeplanen må vise detaljerte vurderinger knyttet til planområdet og overordnet for området rundt. Se kommunens veileder til hvordan lage en VA-rammeplan her:
<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/vann-og-avlop/skjema-veiledere-og-regelverk/veileder-for-utarbeiding-av-va-rammeplan/>
- **Støyanalyse** – omtales i planbeskrivelsen og trenger ikke en egen analyse på grunn av trafikkmengden i området.
- **Mobilitetsplan.** Se bestemmelse § 1.25 i kommuneplanens arealdel og veiledere til mobilitetsplanlaging. Beskriv hva dette spesifikke prosjektet fører til av endringer i mobilitet og hva konkret som kan gjøres for å begrense bilbruken og øke bruken av mer miljøvennlig transportmidler. Ikke bruk mye tekstplass på regionale trafikkmønstre og annet som ikke er direkte relevant for dette området.
- **Blågrønn faktor.** Se kommuneplanens § 1.16 om retningslinjer for blågrønn faktor. Det er krav om en faktor på 0,7 for planområdet. 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/>
- **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 underlag. Se Rogaland brann og rednings IKS sine sider for mer informasjon <https://www.rogbr.no/meldinger/adkomst-og-slokkevann>.

- **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.

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 forenklet IFC-format (uten innvendige detaljer).
- Snitt av terreng og bebyggelse, samt tilgrensende områder. Skal vise både eksisterende og foreslått nytt terreng og maksimal bebyggelse.
- 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. Prosentandelen av sol må vises med tall på illustrasjonene. Ta gjerne også med andre relevante tidspunkter.

Planvarsling

Bestilling av startpakke

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

Bestilling sendes til arealplanmottak@stavanger.kommune.no

Krav gitt i startpakken skal følges (<http://stavanger.kommune.no/startpakke>).

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. Planen må sendes til byantikvaren.

Nevn i bestillingen at planen har saksnummer 21/36142.

Planavgrensning

Det foreslås en plangrense som omfatter eiendommen Ravperleveien 1, samt tilgrensende gang-/sykkelvei i nord, tilsvarende plangrensen fra forrige planprosess.



Bilde 3: Foreslått plangrense.

Plannummer og -navn

Plan 2795 - Detaljregulering for Ravperleveien 1 - Hinna kommunedel.

Elektronisk varsling

Stavanger kommune tar på seg ansvar for elektronisk kunngjøring ved planoppstart og legger planinitiativ og oppstartsmøtereferat ut på kommunens nettsider. Når forslagsstiller sender varsel til berørte parter skal det sendes e-post med nødvendig informasjon til arealplanmottak@stavanger.kommune.no med kopi til saksbehandler.

Vi sender liste med hvem som skal varsles når vi sender startpakken til forslagsstiller. Relevante instanser i kommunen skal varsles, send en samle-e-post til kommunens postmottak (postmottak.bos@stavanger.kommune.no), med listen over de som skal ha varselet.

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, inkludert e-post-adresse
- navn på kontaktperson hos forslagsstiller og vedkommendes telefonnummer

Merk e-posten: Kunngjøring planoppstart for plannummer 2795.

Videre fremdrift fram til politisk behandling

Varsel om oppstart så snart planinitiativet er oppdatert.

Merknadsgjennomgang med kommunen etter varslingsperioden.

Orienteringssak til utvalg for by- og samfunnsutvikling etter planvarslingen.

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

Endelig planforslag sendes til postmottak (postmottak.bos@stavanger.kommune.no), arealplanmottak (arealplanmottak@stavanger.kommune.no) og saksbehandler.

Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller: Kjetil Andersen, TPG Home. Telefonnummer: 97 10 09 99, e-post: kjetil@tpghome.no.

Forslagsstillers konsulent: Helene Sande, Sweco Norge AS. Telefonnummer: 91 60 71 34, e-post: helene.sande@sweco.no.

Saksbehandler i Stavanger kommune: Silje Dons Ranhoff, Plan og arkitektur, Byutvikling.

Telefonnummer: 51 50 80 83, e-post: silje.dons.ranhoff@stavanger.kommune.no.

Krav til fagkyndig anses oppfylt.

Annet

Oppstartsmøtet 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

Vedlegg: Planinitiativ 08.10.2021

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.