



Til adressater i henhold til vedlagte lister

Deres ref.:

Ant sider: 2

Vår ref.:
3302

Sted, dato:

Stavanger, 01.07.2017

MELDING OM IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID

Dimensjon Rådgivning AS, i samarbeid med Plank Arkitekter AS, gir på vegne av Jons Minde Eiendom AS melding i samsvar med § 12-8 i plan- og bygningsloven melding om at følgende reguleringsarbeid blir satt i gang i Sola kommune:

Detaljreguleringsplan for sentrumsformål, Skibmannsvegen 1 – Plan 0588

Formålet med planen er detaljregulering av Skibmannsvegen 1 i tråd med planforslag i sentrumsplanen for Tananger. Planområdet omfatter 9,4 dekar i krysset Tananger Ring x Skibmannsvegen. Planen vil legge til rette for nærbutikk og 50-60 boenheter.

Det er foretatt en vurdering av behovet for konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven og funnet at det ikke er nødvendig for denne planen. Vedlagt notat viser vurderingene som er gjort knyttet til konsekvensutredning og som er grunnlag for konklusjonen gjort sammen med Sola kommune.

Sentrale plantema i reguleringsarbeidet vil være:

- Tettstedsutvikling Tananger
- Tilrettelegging av forretningsareal og atkomst til disse
- Boligkvalitet
- Trafikksikkerhet
- Støyskjerming
- Attraktive uteoppholdsareal og sol/skygge-forhold
- Grøntareal, gangforbindelse og forholdet til barn og unge

Fullstendig varsel finnes elektronisk på: <http://www.dimensjon.no/kunngjoringer> og <http://www.sola.kommune.no>

Iht. plan- og bygningsloven § 17-4 gis det også melding om at det vil bli forhandlet fram utbyggingsavtale.

Plangrense for planen er vist på vedlagt kart, se neste side.

Eventuelle kommentarer kan sendes til: Dimensjon Rådgivning AS v/Njål Erland, Gamle Forusveien 10A, 4031 Stavanger (eller epost ne@dimensjon.no) **innen 17. august 2017**.

Det blir også anledning til å uttale seg til planforslaget under offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling i det faste utvalg for plansaker.

Varselet finnes elektronisk på www.dimensjon.no/kunngjoringer og www.sola.kommune.no.

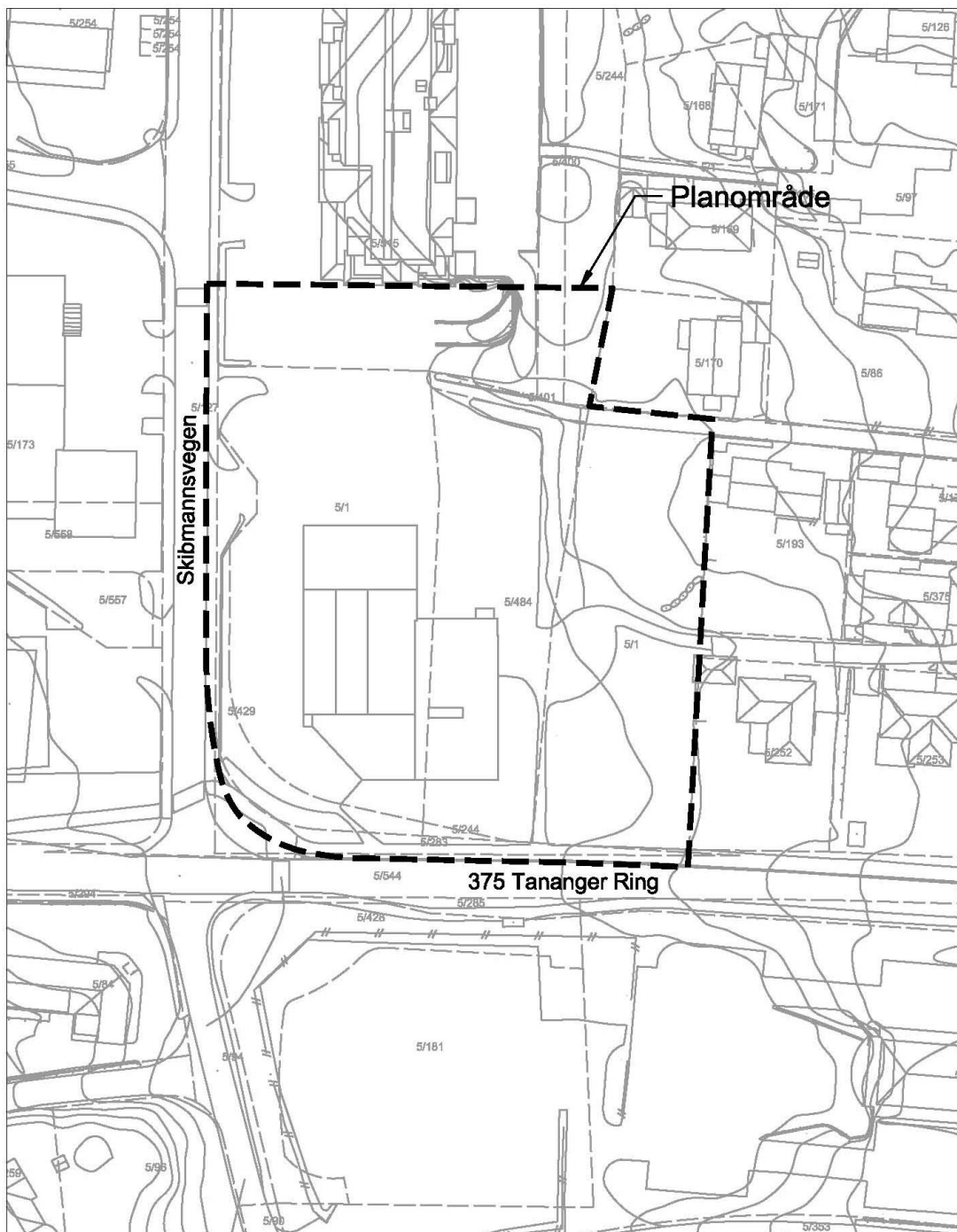
Vi ber om at eventuelle leietakere blir informert.

Med vennlig hilsen

Njal Erland

Njal Erland
Dimensjon Rådgivning AS

Vedlegg: Notat med vurdering av behovet for konsekvensutredning



Notat

Til: Sola kommune
Fra: Dimensjon Rådgivning v/Njål Erland
Kopi: Tor Arne Birkeland, Plank Arkitekter AS
Dato: 23. juni 2017
Emne: **Vurdering av behovet for KU**

Krav i forskriften

Det er foretatt en konkret vurdering av tiltakshaver om behovet for konsekvensutredning etter *Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven*.

§2 i forskriften omhandler planer som alltid skal behandles etter forskriften. Denne planen kommer ikke under bestemmelsene gitt i §2, inkludert reguleringsplaner for tiltak i vedlegg 1.

§3 i forskriften omhandler planer som skal vurderes nærmere. Der står det følgende:

Planer som skal vurderes nærmere:

- a) Områdereguleringer som innebærer andre vesentlige endringer av kommuneplan enn angitt i § 2 bokstav d
- b) Detaljreguleringer på inntil 15 dekar som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering
- c) Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg 2

Bokstav c gjelder ikke reguleringsplaner der konsekvensene av det konkrete tiltaket er tilfredsstillende utredet på overordnet plannivå og der reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan eller detaljreguleringer som er i samsvar med områdereguleringer behandlet etter forskriften.

Vurderinger

Planforslaget er i tråd med forslag til sentrumsplan med formål knyttet til forretning, kontor og bolig og byggehøyder og utnyttelse hovedsakelig i tråd med sentrumsplanen. Eneste avvik knytter seg til at boliger mot øst og vest vil gå ned til bakkeplan. Dette vil bidra positivt til aktive fasader og gi bygningen som helhet en bedre utforming.

Planlegging av bussvei Stavanger-Tananger vil bli en egen detaljplan langs planområdet. For å sikre areal til gjennomføringen av bussveien, er det varslet en hensynssone på 24 meter på strekningen. Planen vil forholde seg til denne hensynssonen og ha byggegrense i ytterkant av hensynssonen.

Planen har et utbyggingsareal på ca 9.700 m² inklusive parkeringskjeller. Hvis vi tar utgangspunkt i tomten eksklusiv grøntdraget blir det et tomteareal på ca 6.150 m². Dette gir en utnyttelsesgrad på ca 160%. Dette er lavere enn det sentrumsplanen for Tananger, som legger opp til en utnyttelsesgrad på 220%. Begrunnelsen for dette er byggelinjen mot planlagt bussvei på 24 meter som gir begrensninger, samt begrensninger på høydetillatelse.

Det er videre lagt til rette for at gangforbindelse øst-vest gjennom delfelt A5 ivaretas i planforslaget. Plassering kan justeres noe, men funksjonen vil bli ivaretatt.

Det er vurdert virkningene av planen på det nåværende stadiet. Det er vurdert virkninger for miljø og samfunn og forholdet til forslag til sentrumsplan og fremtidig bussvei. Det er vurdert at planen ikke har vesentlige virkninger som forringer intensjonen med kommuneplanen og sentrumsplanen for det aktuelle området. På bakgrunn av dette mener vi at det ikke er nødvendig å gjennomføre en konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven.