



Informasjonsmøte 01.06.2022

Plan 2700 - Detaljreguleringsplan for Harald Hårfagres gate 15 - Storhaug bydel



Stavanger
kommune

Hvem er vi

Saksbehandlere i Stavanger kommune

Anita Helstrup, 51 50 86 91, anita.helstrup@stavanger.kommune.no

Kristin von der Lippe, kristin.von.der.lippe@stavanger.kommune.no

Forslagsstillere

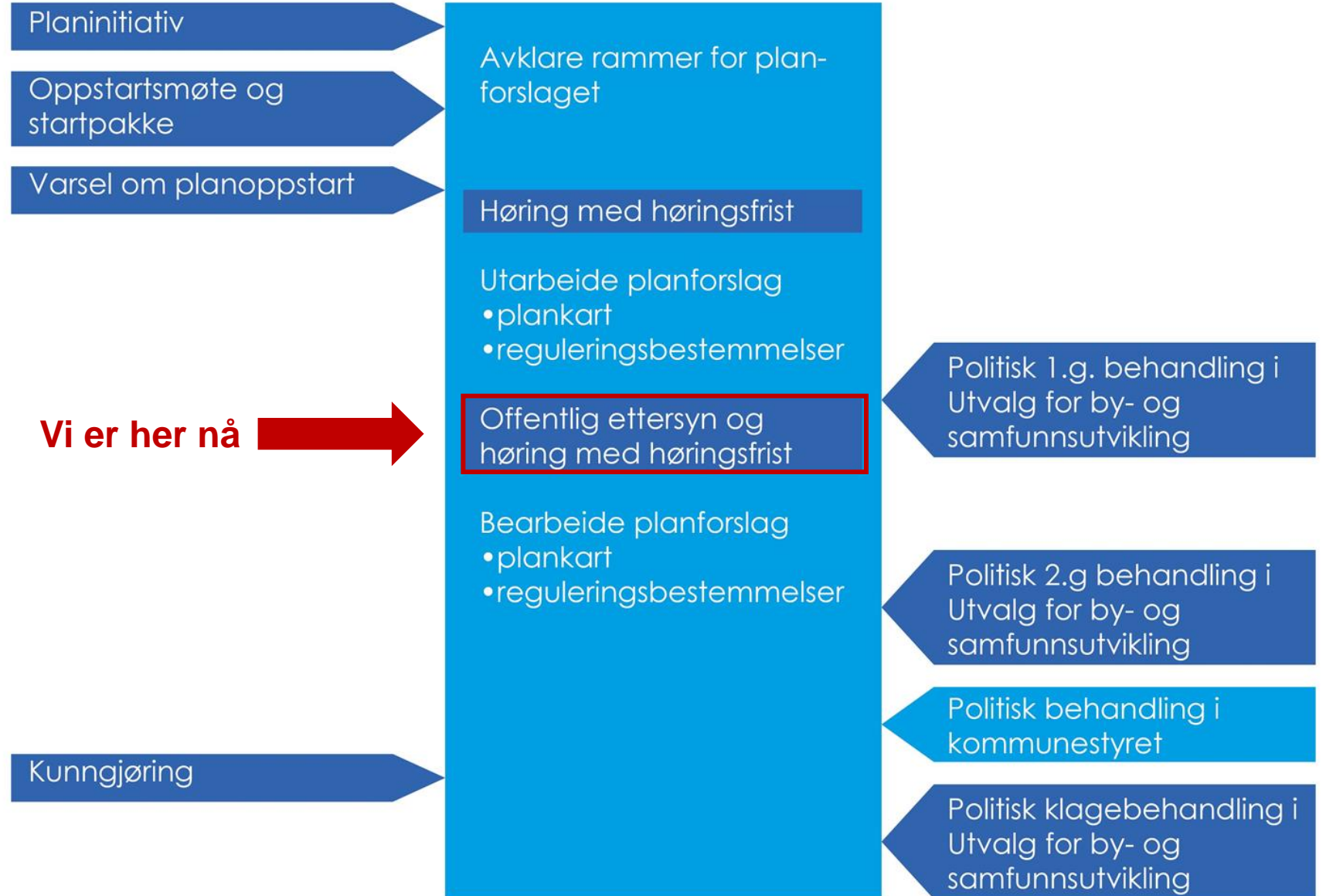
Plankonsulent: Marie Mjaaland fra Prosjektil AS, marie.mjaaland@prosjektil.no

Hva er en reguleringsplan?

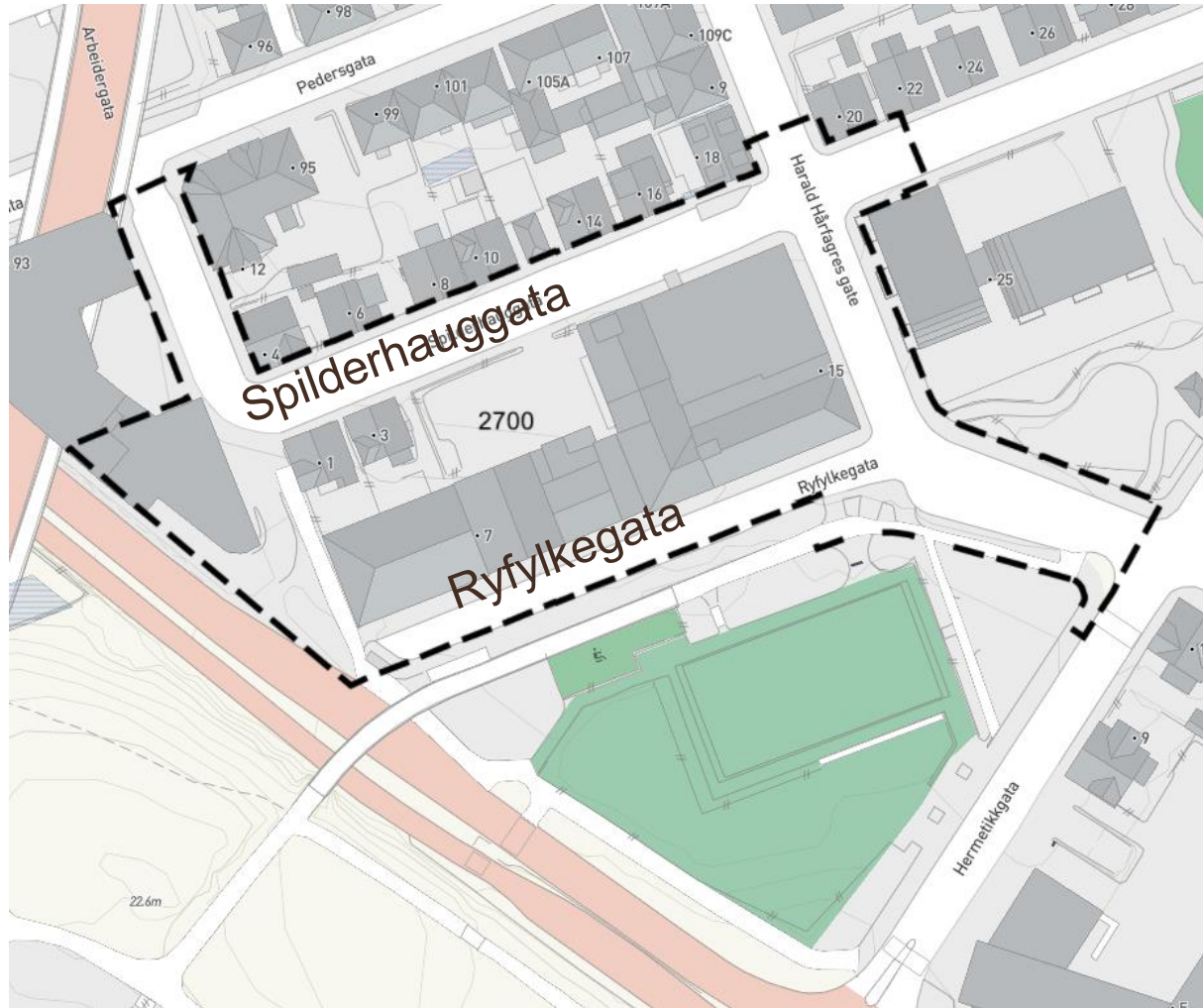
- En reguleringsplan er en politisk vedtatt plan for et avgrenset område.
- Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Detaljerte reguleringsplaner kan også utarbeides av private initiativtakere.
- En plan gjelder fram til det ev. vedtas en ny reguleringsplan som erstatter den.
- En reguleringsplan består av plankart og bestemmelser. Disse gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på de enkelte områder/eiendommer. De bestemmer bl.a. formål som tillates, f.eks. bolig, friområde eller vei, og hvor høyt og stort det er lov å bygge.
- Vedtatt plan er styrende for den senere byggesaksbehandlingen.
- Reguleringsplanen sier ikke noe om hvem som skal gjennomføre eller betale for ulike tiltak i planen, men kan ha rekkefølgekrav om at noe må være gjort før det kan gis tillatelser til tiltak (f.eks. om at utearealer må være opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk).



Planprosessen



Planområdet



Politiske behandlinger

Førstegangsbehandling i utvalg for by- og samfunnsutvikling 15.10.2020.

Planen sendt tilbake for bearbeiding.

- Høydene må reduseres, slik at prosjektet gis bedre tilpasning til Tårnbygget og tilgrensende småhusbebyggelse i nord.
- Prosjektet må bearbeides slik at det ivaretar krav til solforholdene på lekeplass i øst, i tråd med kommuneplanens kvalitetskrav.
- Materialvalg og variasjon i fasadene må sikres i bestemmelsene.
- Takterrasser må utformes slik at de ikke gir sjenerende innsyn mot eksisterende småhusbebyggelse.
- Andel sykkelparkering må være i tråd med overordnet krav.
- Illustrasjonsmateriale må være i overenstemmelse med bestemmelsene.

Det bes vurdert om bruken av langtidsutleie kan begrenses i bestemmelsene.

Ny førstegangsbehandling i utvalg for by- og samfunnsutvikling 30.09.2021.

Planen sendt tilbake med føring om å innarbeide Spilderhauggaten 1 og 3 i prosjektet, samt å tilbakeføre fasadene til det opprinnelige.

Ny førstegangsbehandling i utvalg for by- og samfunnsutvikling 21.10.2021.

Forslag til vedtak om å legge ut i to alternativ, eller å avvise planen og be om at administrasjonen starter reguleringsplan for vern av Spliderhauggata 1 og 3. Planforslaget avvises. Administrasjonen bes om å starte reguleringsplan med sikte på vern av Spliderhauggata 1 og 3. Saken forelegges kommunestyret for beslutning, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Kommunestyret 31.01.2022

Planlagt behandling i følgende utvalg:	Sak nr.:	Møtedato:	Votering:
Utvalg for by- og samfunnsutvikling		21.10.2021	

Plan 2700 - Detaljreguleringsplan for Harald Hårfagres gate 15 - Storhaug bydel

Forslag til vedtak:

Alternativ A:

Privat forslag til reguleringsplan 2700 – Detaljreguleringsplan for Harald Hårfagres gate 15 med plankart datert Prosjektil AS 06.09.2021, og bestemmelser datert Prosjektil AS 23.06.2021, sendes på høring og legges til offentlig ettersyn, i to alternativer:

- Innsendt forslag.
- Innsendt forslag, men justert i høyde som vist i kapittel 6 i sak 158/21, før det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10

Alternativ B:

Privat forslag til reguleringsplan 2700 – Detaljreguleringsplan for Harald Hårfagres gate 15 med plankart datert Prosjektil AS 06.09.2021, og bestemmelser datert Prosjektil AS 23.06.2021 avvises. Administrasjonen bes om å starte reguleringsplan med sikte på vern av Spliderhauggata 1 og 3.

Saken forelegges kommunestyret for beslutning, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Kommunestyret 31.01.2022

Votering

- Kommunedirektøren sin innstilling alt. A ble vedtatt med 35 stemmer. (Ap (7), H (11), FP, FrP (sekundært), KrF (1) Sp, Pp (sekundært) og den uavhengige representanten Christian Wedler)
- Gjeldende innstilling alt. B fikk 32 stemmer. (Ap) (11), H (5), MDG (sekundært), SV, Rødt (sekundært), V (sekundært), KrF (2)
- Alternativt forslag på vegne av V og MDG fikk 10 stemmer (MDG (primært), V (primært) og Rødt (primært)).
- FrP's alternative forslag fikk 6 stemmer (FrP (primært) og Pp (primært))

Kjartan Alexander Lunde (V) fremmet følgende alternative forslag på vegne av V, MDG:

«Privat forslag til reguleringsplan 2700 – Detaljreguleringsplan for Harald Hårfagres gate 15 med plankart datert Prosjektil AS 06.09.2021, og bestemmelser datert Prosjektil AS 23.06.2021 avvises. I en ny reguleringsplan må prosjektet sine høyder i større grad tilpasses den omkringliggende bebyggelsen, og må tilpasses spesielt til trehusbebyggelsen i Spilderhauggata. Spilderhauggaten 1 og 3 fra hhv 1896 og 1898 må innarbeides i prosjektet og fasadene tilbakeføres til opprinnelig stiluttrykk. Dette er viktig for å ta vare på den viktige storhaughistorien.»

Mats Danielsen (FrP) fremmet følgende alternative forslag:

«Privat forslag til reguleringsplan 2700 – Detaljreguleringsplan for Harald Hårfagres gate 15 med plankart datert Prosjektil 07.07.2020 og bestemmelser datert Prosjektil 07.07.2020 sendes på høring og legges til offentlig ettersyn. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10.»

Politisk behandling - flertallsvedtak

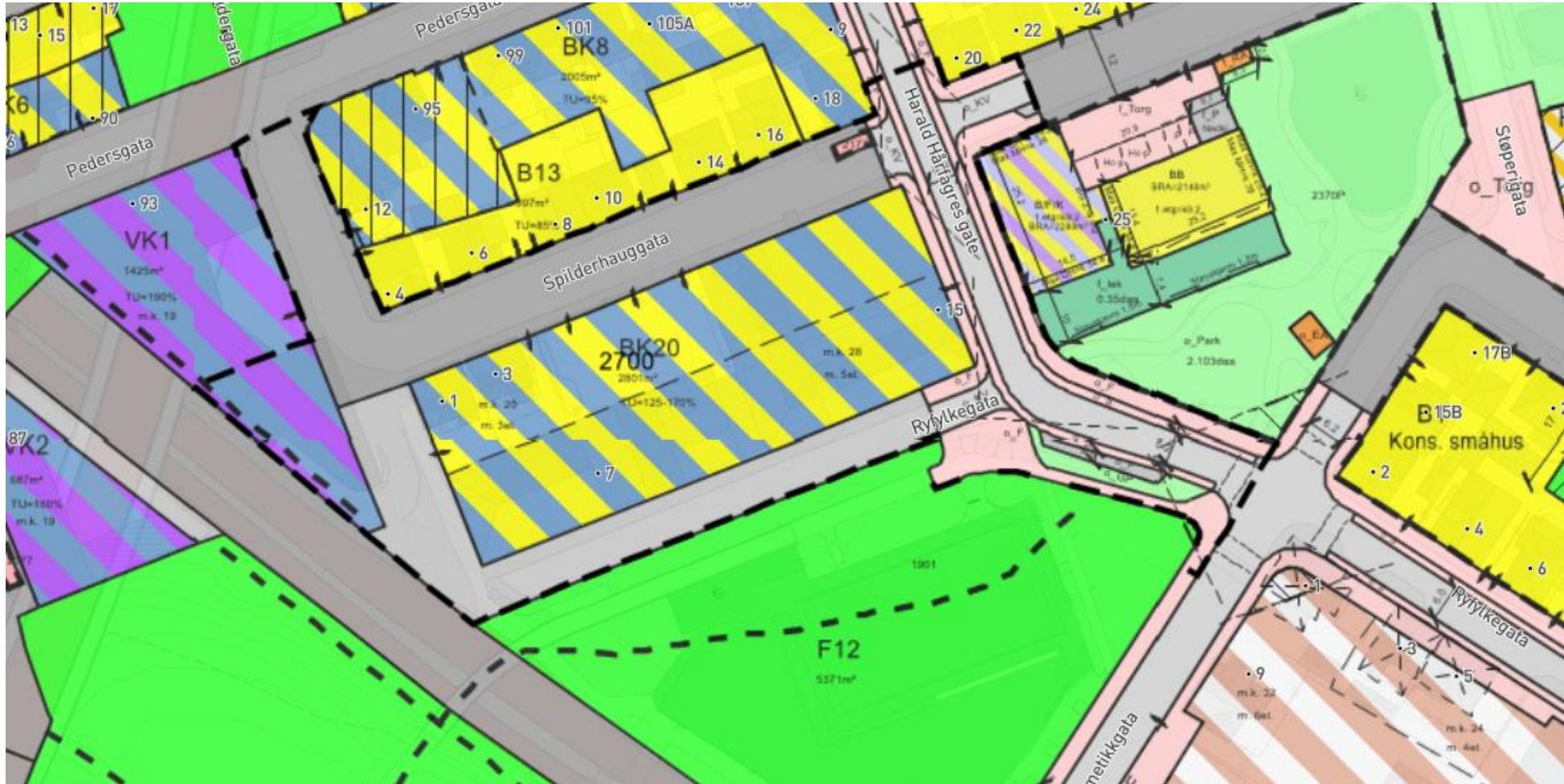
Stavanger kommunestyre sitt flertallsvedtak

Privat forslag til reguleringsplan 2700 – Detaljreguleringsplan for Harald Hårfagres gate 15 med plankart datert Prosjektil AS 06.09.2021, og bestemmelser datert Prosjektil AS 23.06.2021, sendes på høring og legges til offentlig ettersyn, i to alternativer:

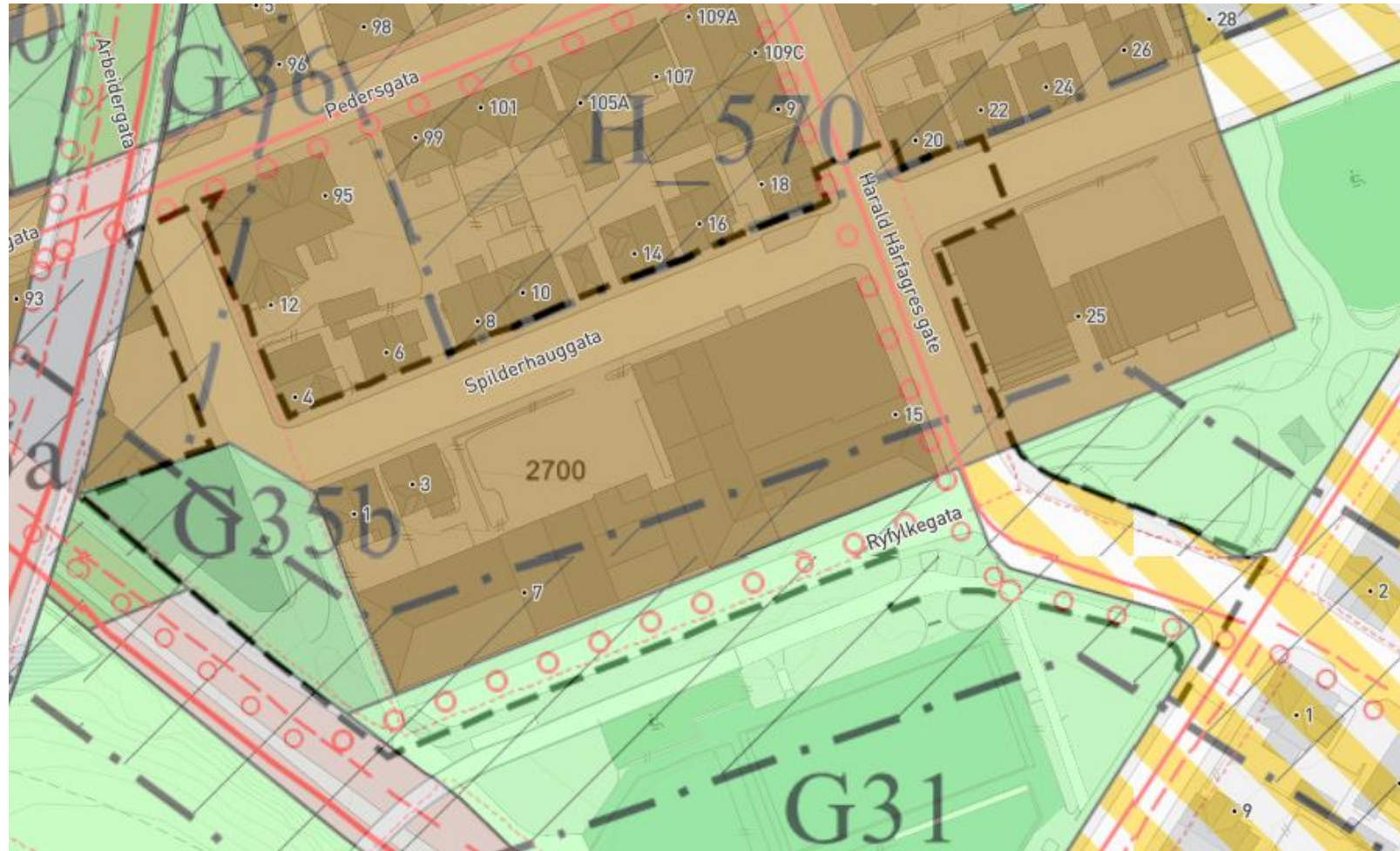
- Innsendt forslag.
- Innsendt forslag, men justert i høyde som vist i kapittel 6 i sak 158/21, før det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10

Gjeldende planer og føringer

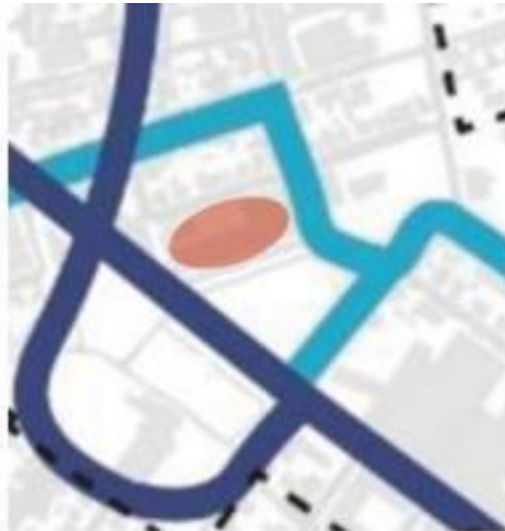


Gjeldende planer og føringer





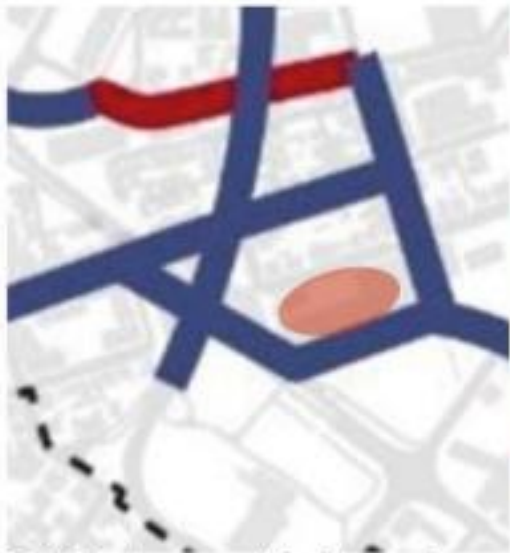
Krav om aktive fasader



Samlevei bil



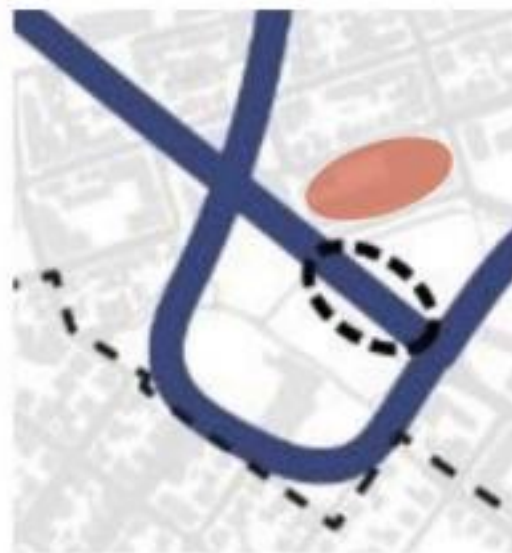
Parkering sone 1C



Sykkelvei separert fra kjørende og gående



Hovedgangnett



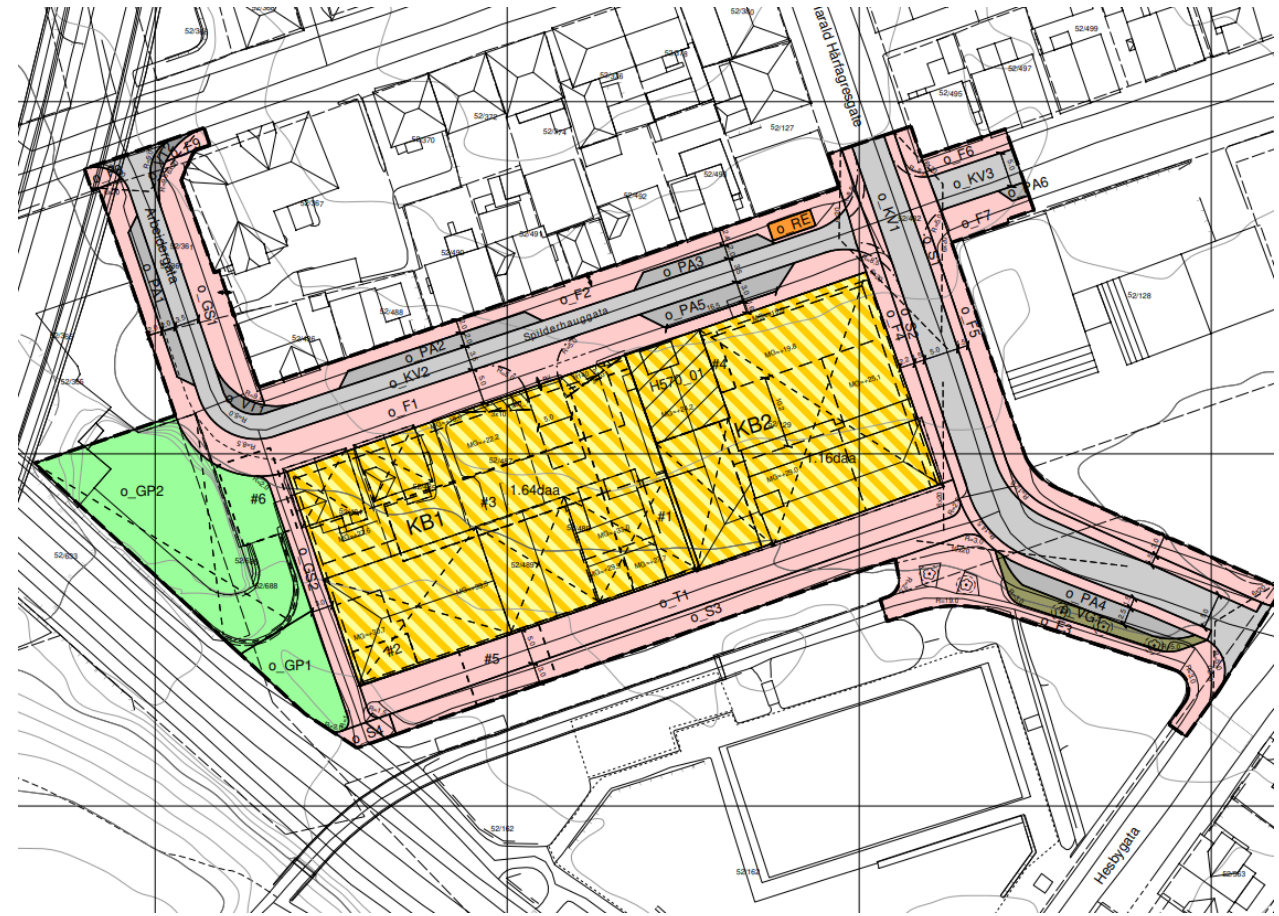
Kollektivtraseer

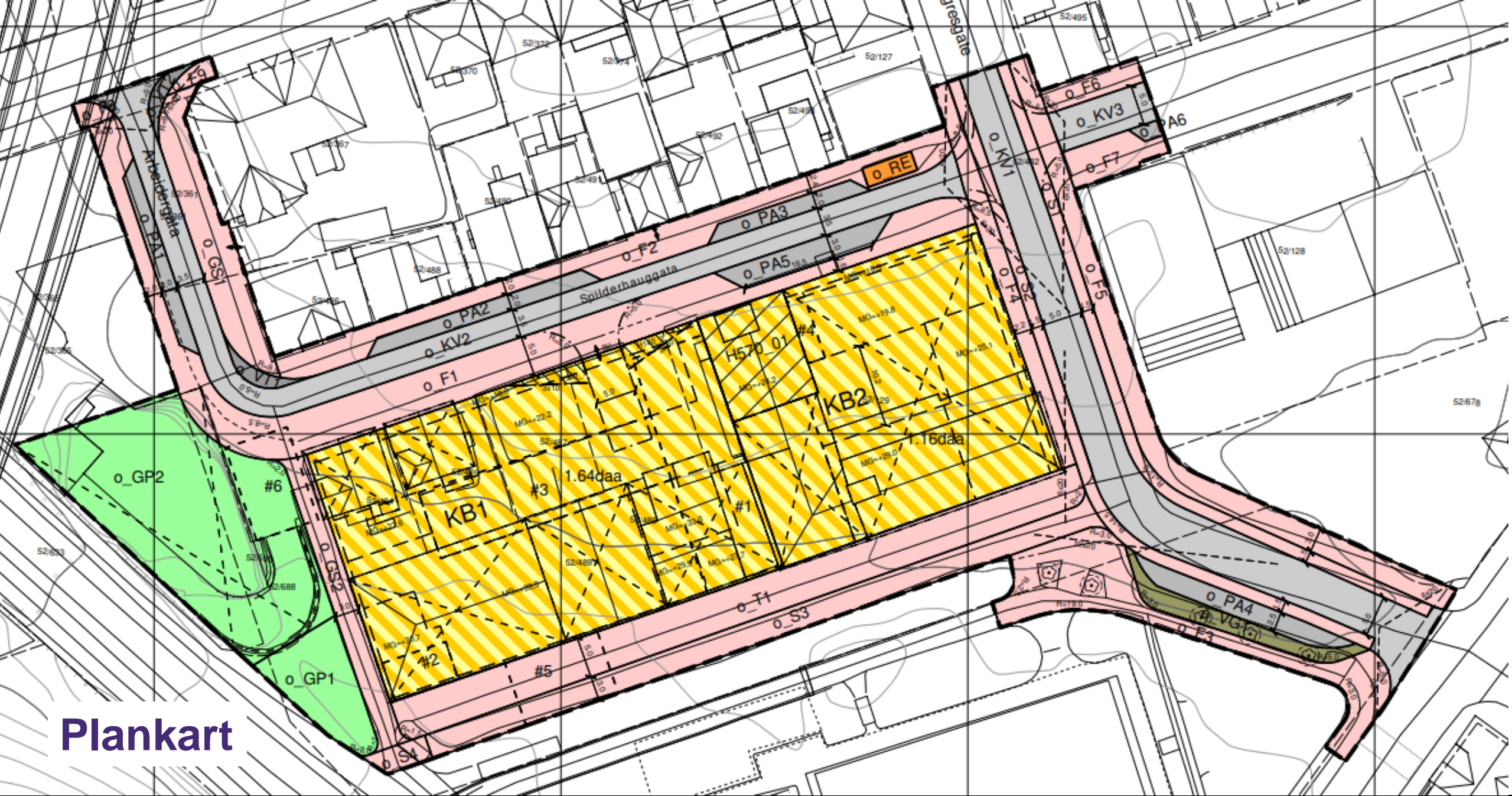
Andre relevante prosjekter

- Områdesatsingen på Storhaug:
Arbeider for trygghet og trivsel i kommunedelen gjennom fysiske og sosiale tiltak.
- Tusen trær på Storhaug:
Prosjekt innenfor Områdeløft Storhaug om å plante flere gatetrær på Storhaug. Mulighetsstudien beskriver Harald Hårfagres gate som viktig strukturgate som mangler trær. Om Spilderhauggata står det at trær kan innpasses i eksisterende fortau.
- Forprosjekt – kulvert i vest
Det er satt av penger til et forprosjekt for å se på kulverten i vest, innenfor G35a.

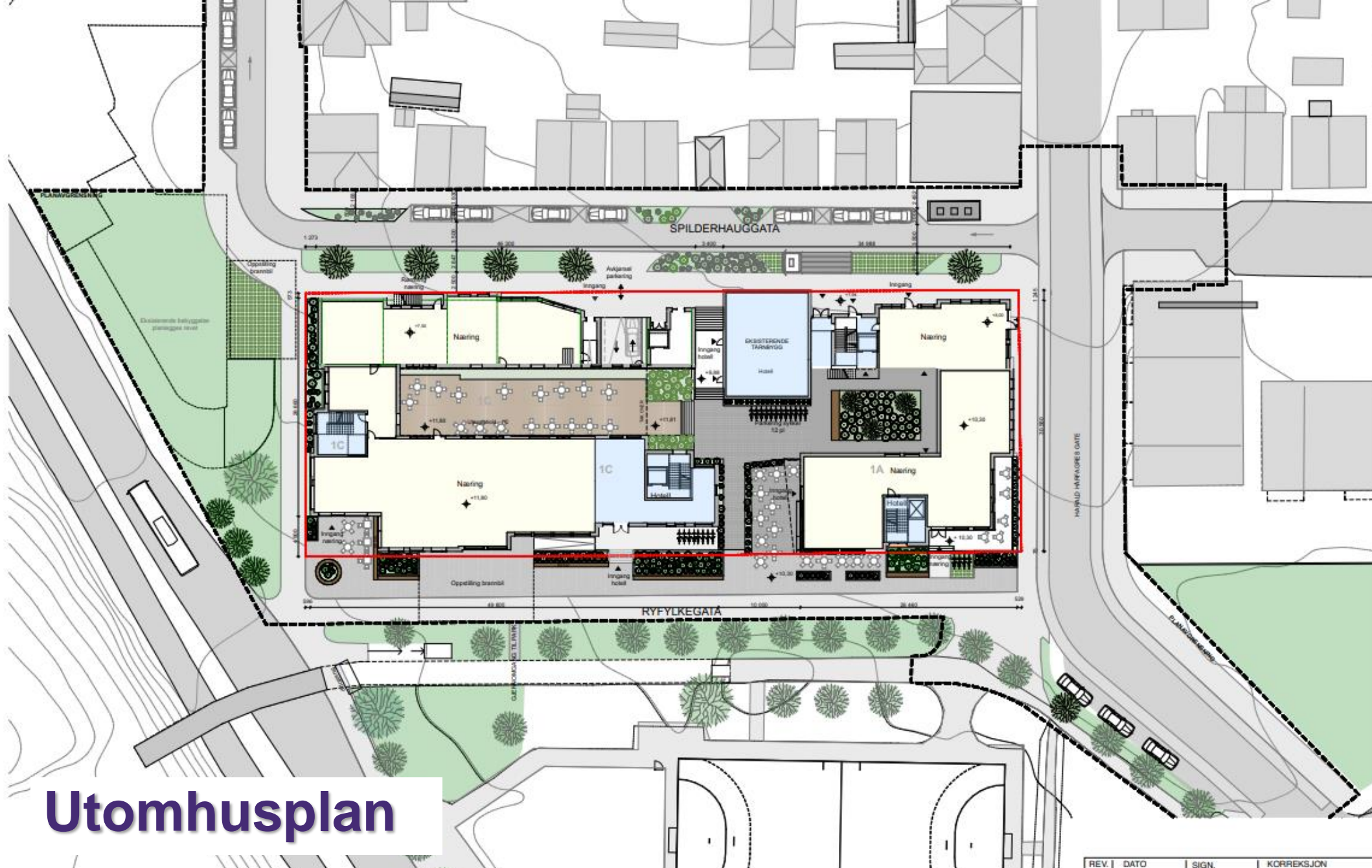
Foreslått ny plan 2700

- Formål – hotell, bevertning og tjenesteyting og kontor. Planen legger til rette for hotell med kontor, bevertning og tjenesteyting i første etasje.
- Innenfor felt KB1-2 tillates det etablert maks 8000 m² BRA
- Det åpnes for 6900 m² BRA hotell, min.1200 m² BRA kontor, bevertning og tjenesteyting, og inntil 3500 m² BRA kontor. Tårnbygget skal bevares og inngå i kvartalet.
- Det reguleres også inn torg og sykkelfelt i sør og park vest for kvartalet.
- I Spilderhauggata endres tverrsnittet, bl.a. med bredere fortau.





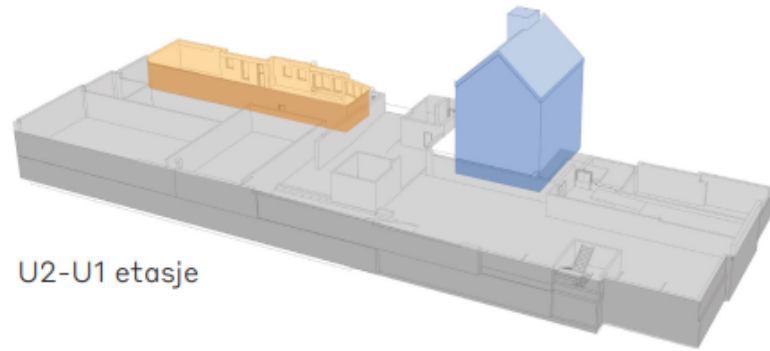
Plankart



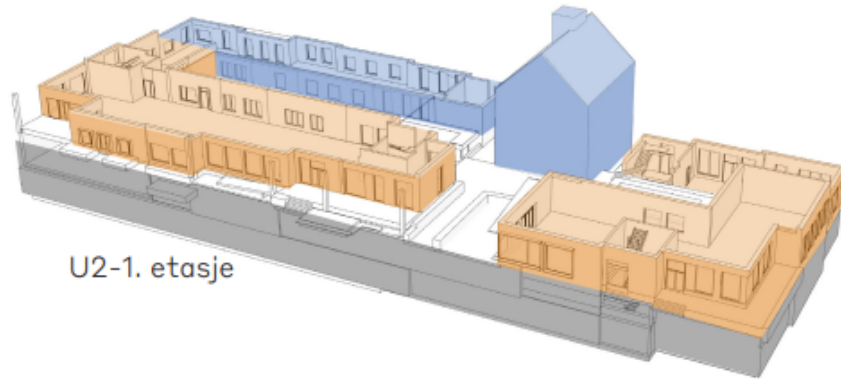
Utomhusplan

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Formål



U2-U1 etasje






U2-1. etasje

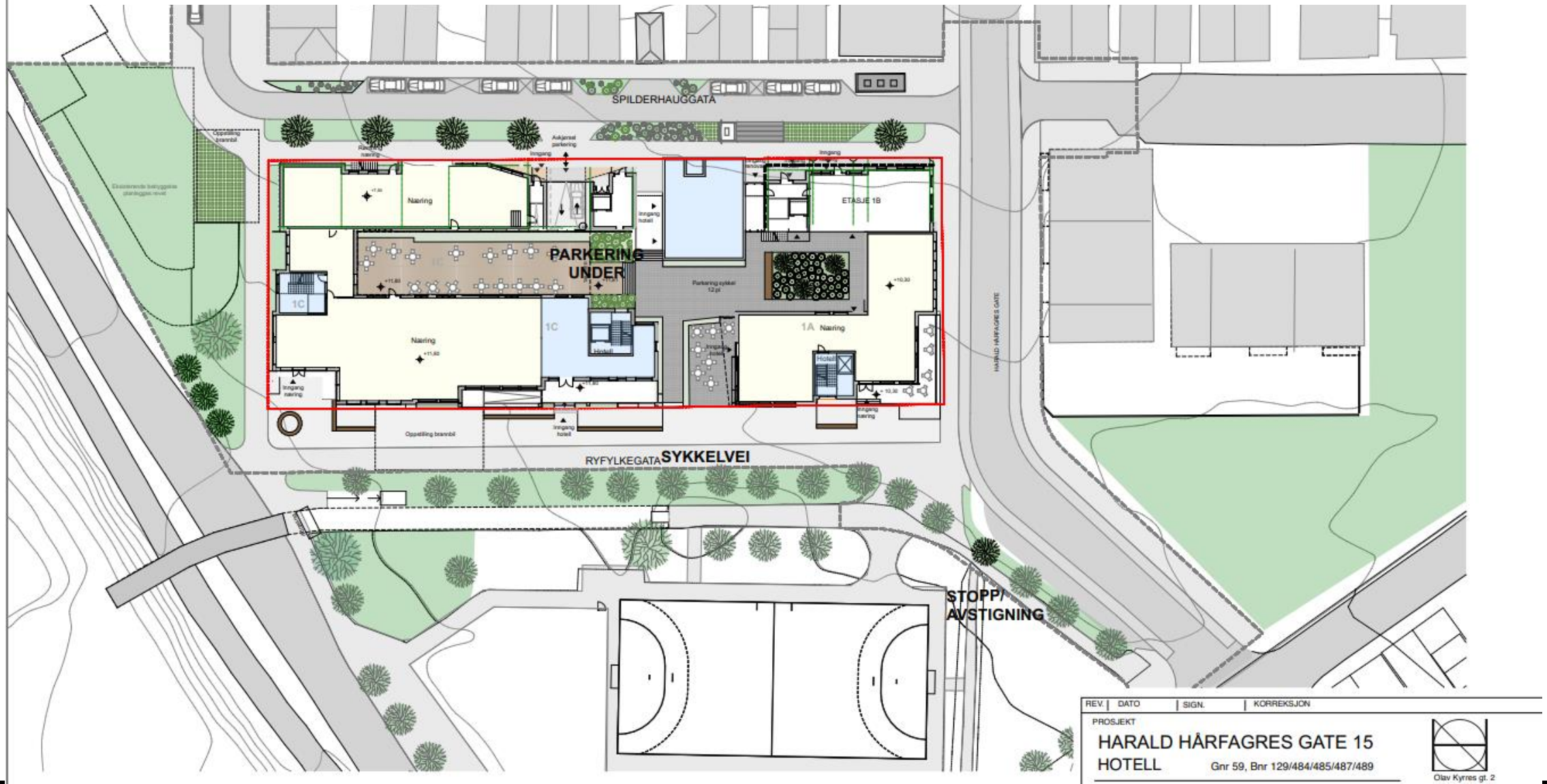


U2-6. etasje

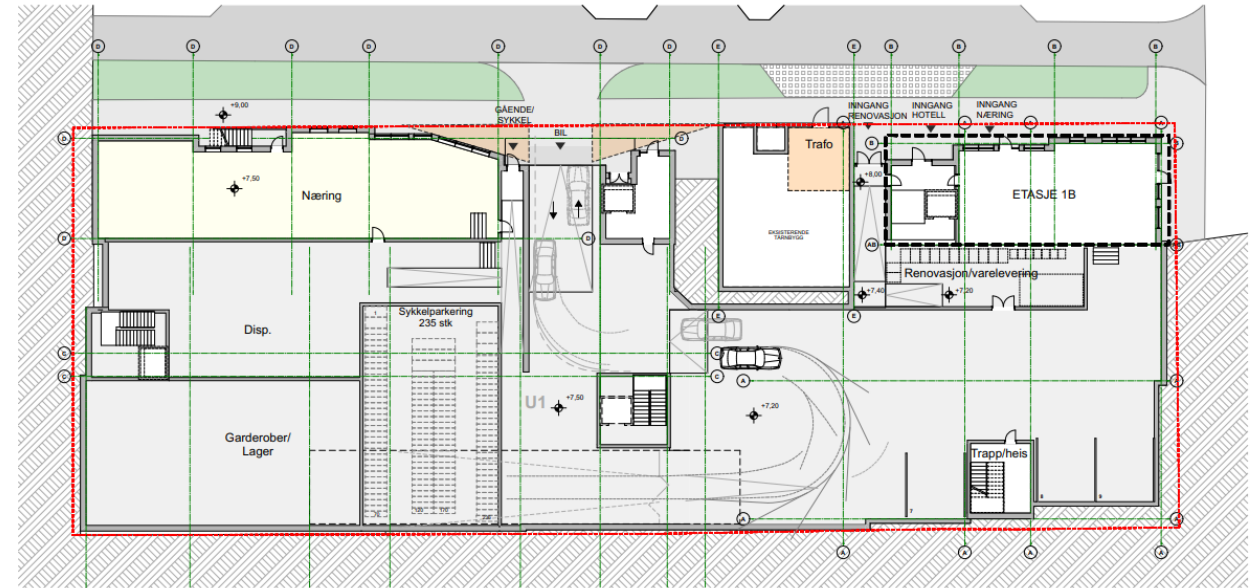
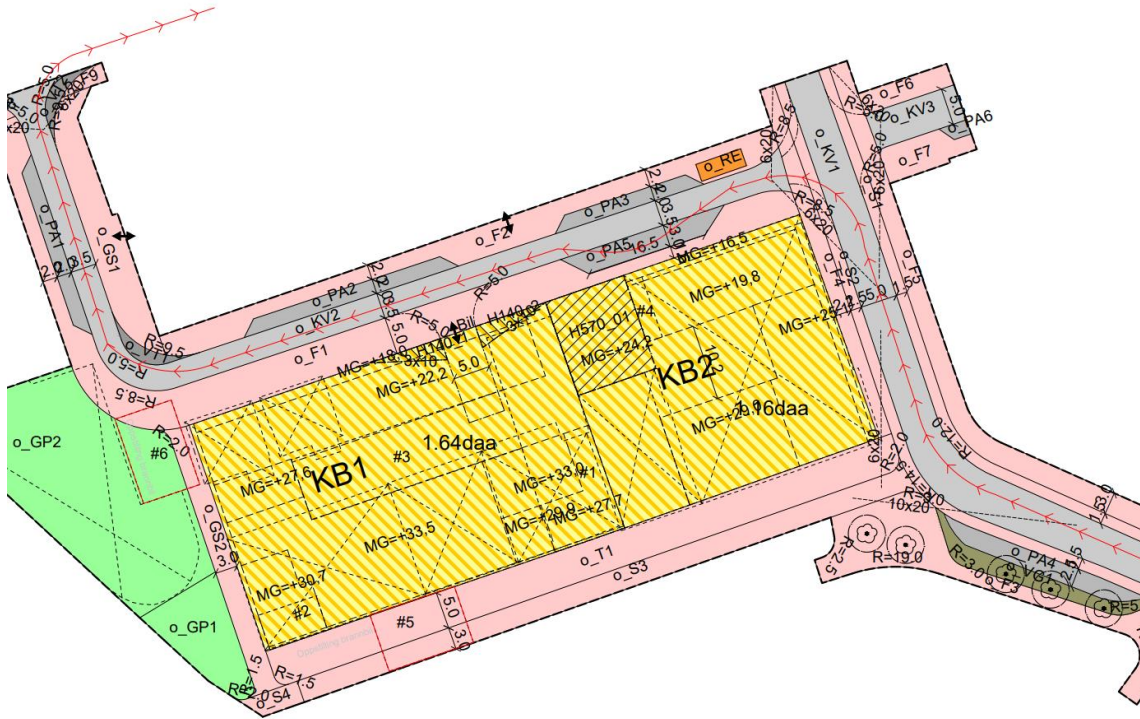
FUNKSJONER

-  HOTELL:
1-6 etasje
-  NÆRING:
1. og U1 etasje. Besøksrettede funksjoner langs Ryfylkegata. Kontor, service eller treningssenter langs Spilderhauggata
-  PARKERING OG LAGER:
U1 og U2 etasje

Trafikk, mobilitet og byrom



Trafikk, mobilitet og byrom

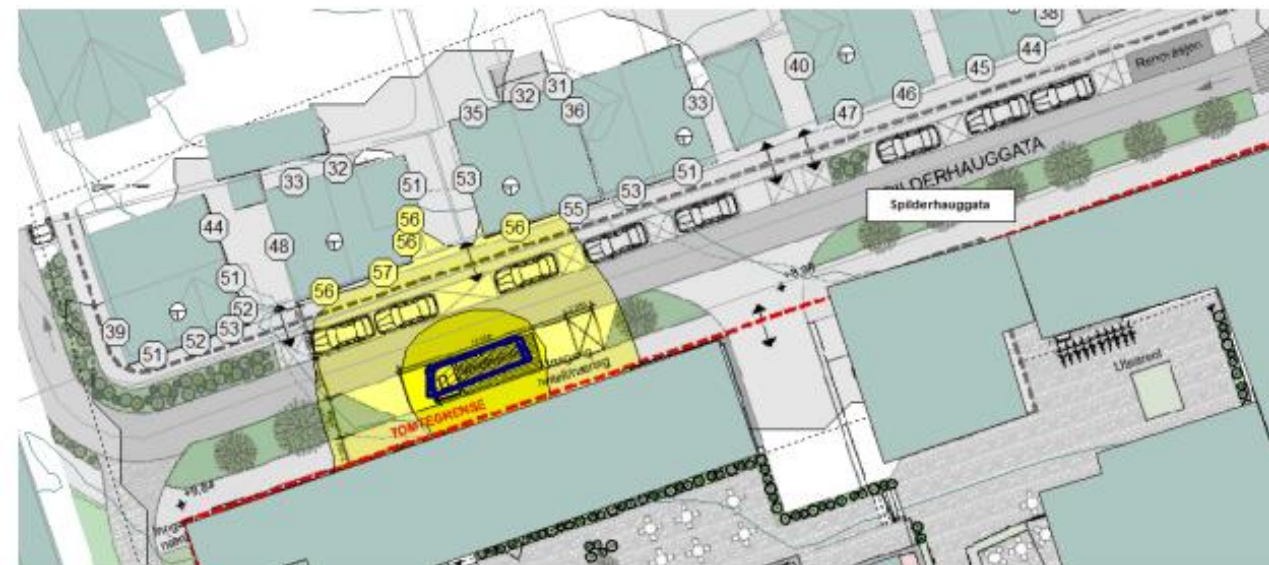


1:250 U1

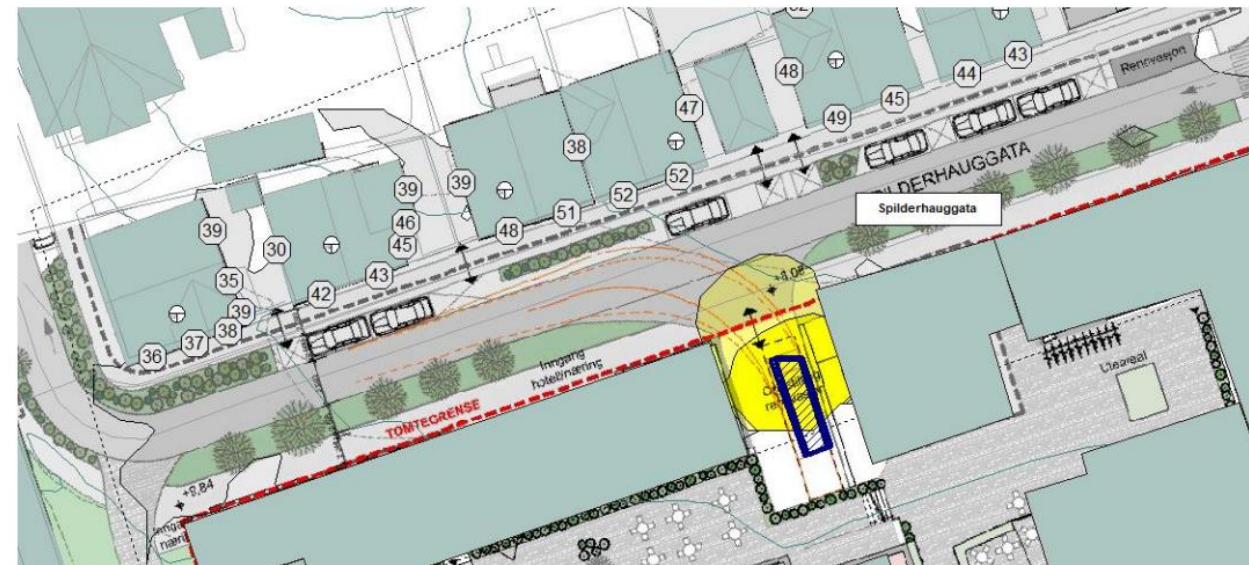
REV	DATE	SIGN	KORREKSJON
PROSJEKT HARALD HÅRFAGRES GATE 15 HOTELL Gnr 59, Bnr 129/484/485/487/489			
TITTEL Plan U1. Etasje			
MAL	DATE	SAKSJNR	TEGNINGSNR
1:250			A20-2
REV	FORMAT	Utarbeidet av: E.J. Kontrollert: G.S.G.	
A3			



Spiderhauggata



Figur 3: Støynivå fra vareleveranse i alternativ 1



Figur 4: Støynivå fra vareleveranse i alternativ 2

Arkitektur og utforming

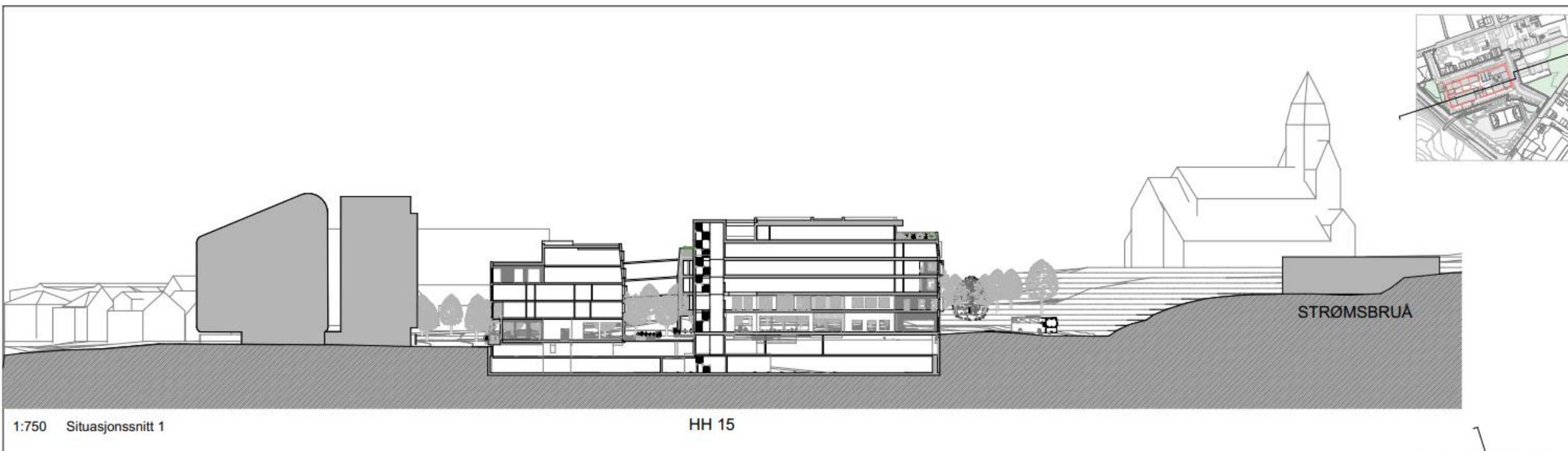


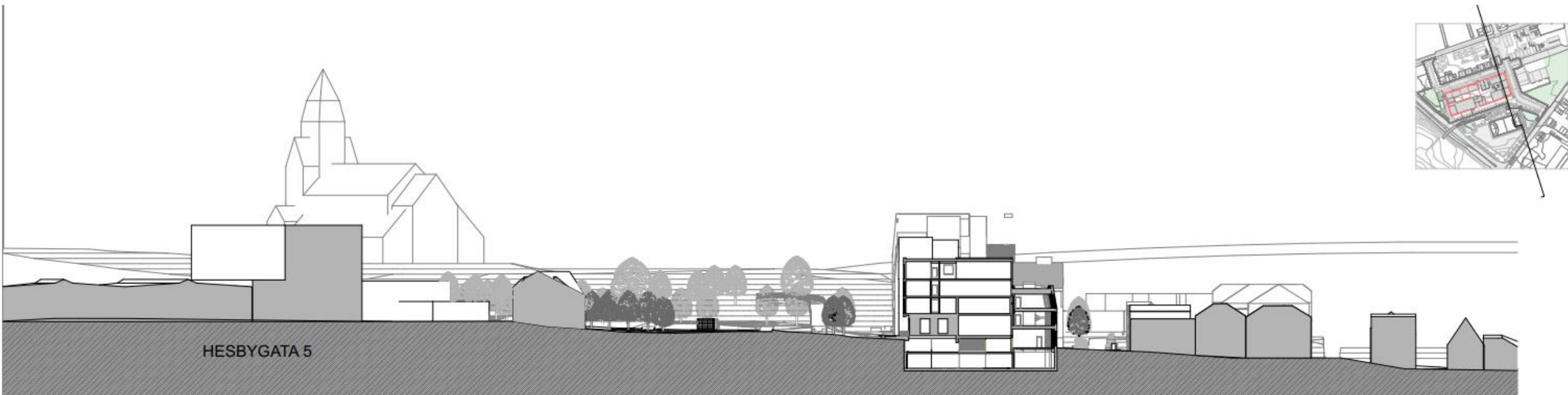
Fasade mot Ryfylkegata og skateparken

Arkitektur og utforming



Fasade mot Spilderhauggata





HESBYGATA 5

HH 15

1:750 Situasjonssnitt 2

Arkitektur og utforming

004 A
Opprinnelig innsendt planforslag



004 B
Reduserte høyder



Arkitektur og utforming



Arkitektur og utforming

008 A
Opprinnelig innsendt planforslag



008 B
Reduserte høyder



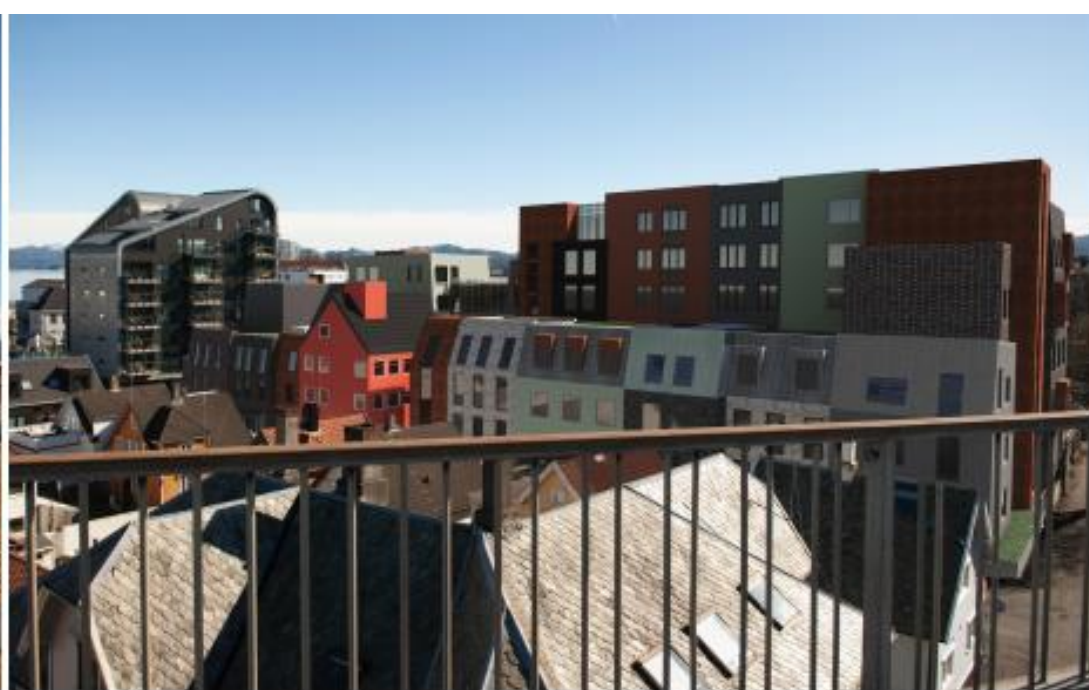
Arkitektur og utforming

006 A
Opprinnelig innsendt planforslag



006 B
Reduserte høyder





FJERNVIRKNING







Arkitektur og utforming



Harald Hårfages gate

Stavanger, Rogaland



Google



Street View - Oct 2020



HARALD HÅRFAGRES GATE 15



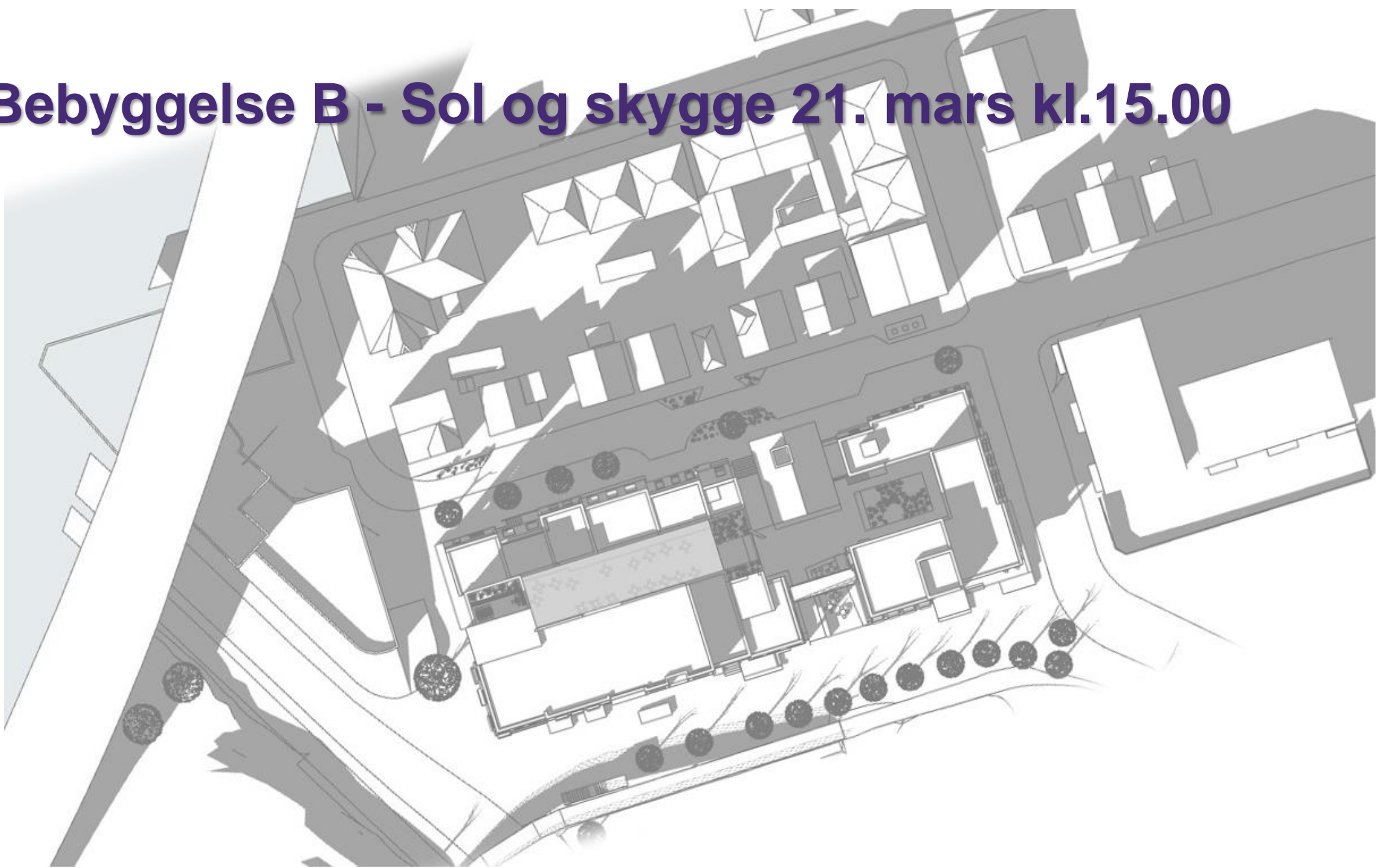
Bebyggelse i dag - Sol og skygge 21. mars kl.15.00



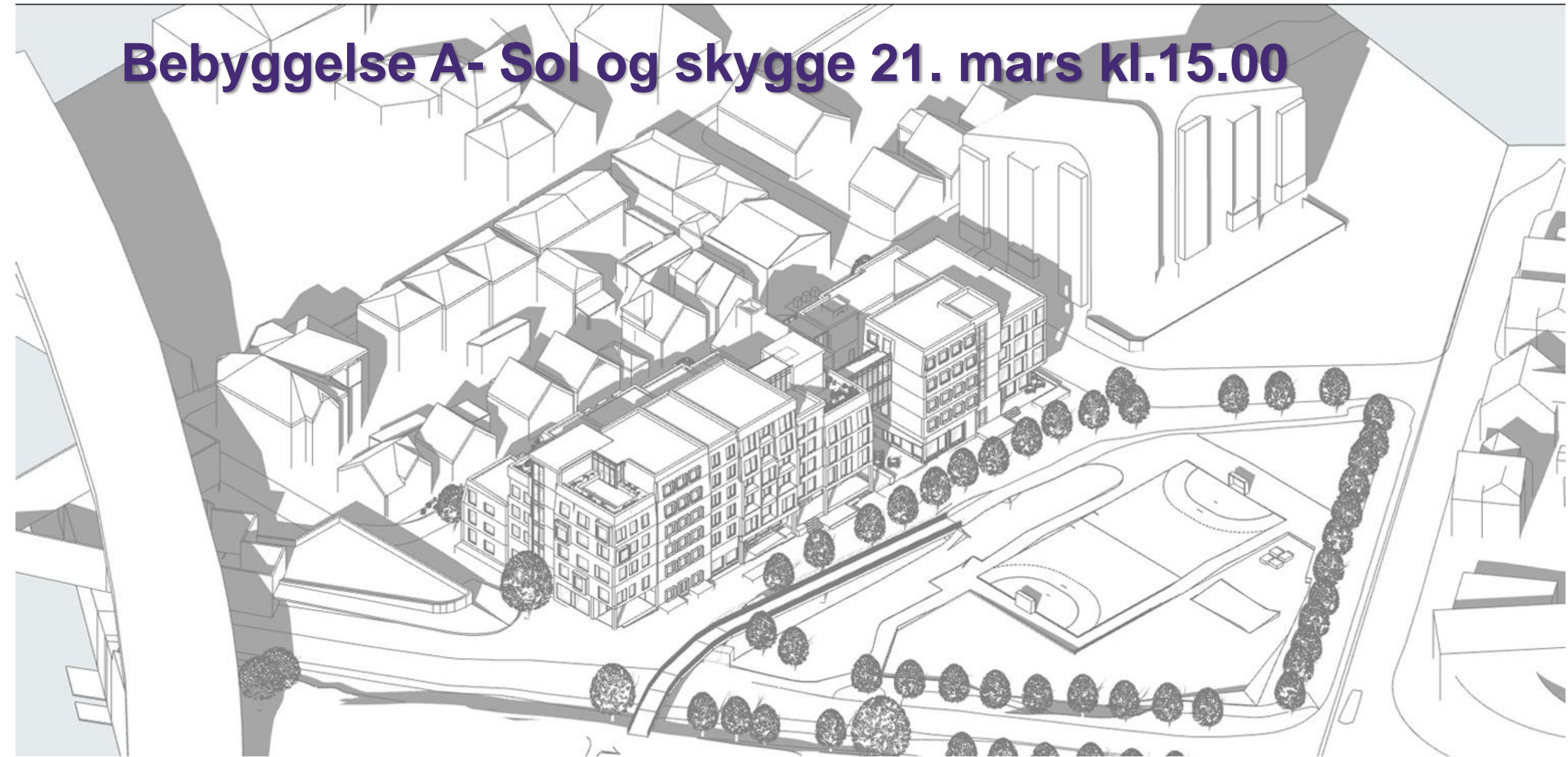
Bebyggelse A - Sol og skygge 21. mars kl.15.00



Bebyggelse B - Sol og skygge 21. mars kl.15.00



Bebyggelse A- Sol og skygge 21. mars kl.15.00



Bebyggelse B - Sol og skygge 21. mars kl.15.00



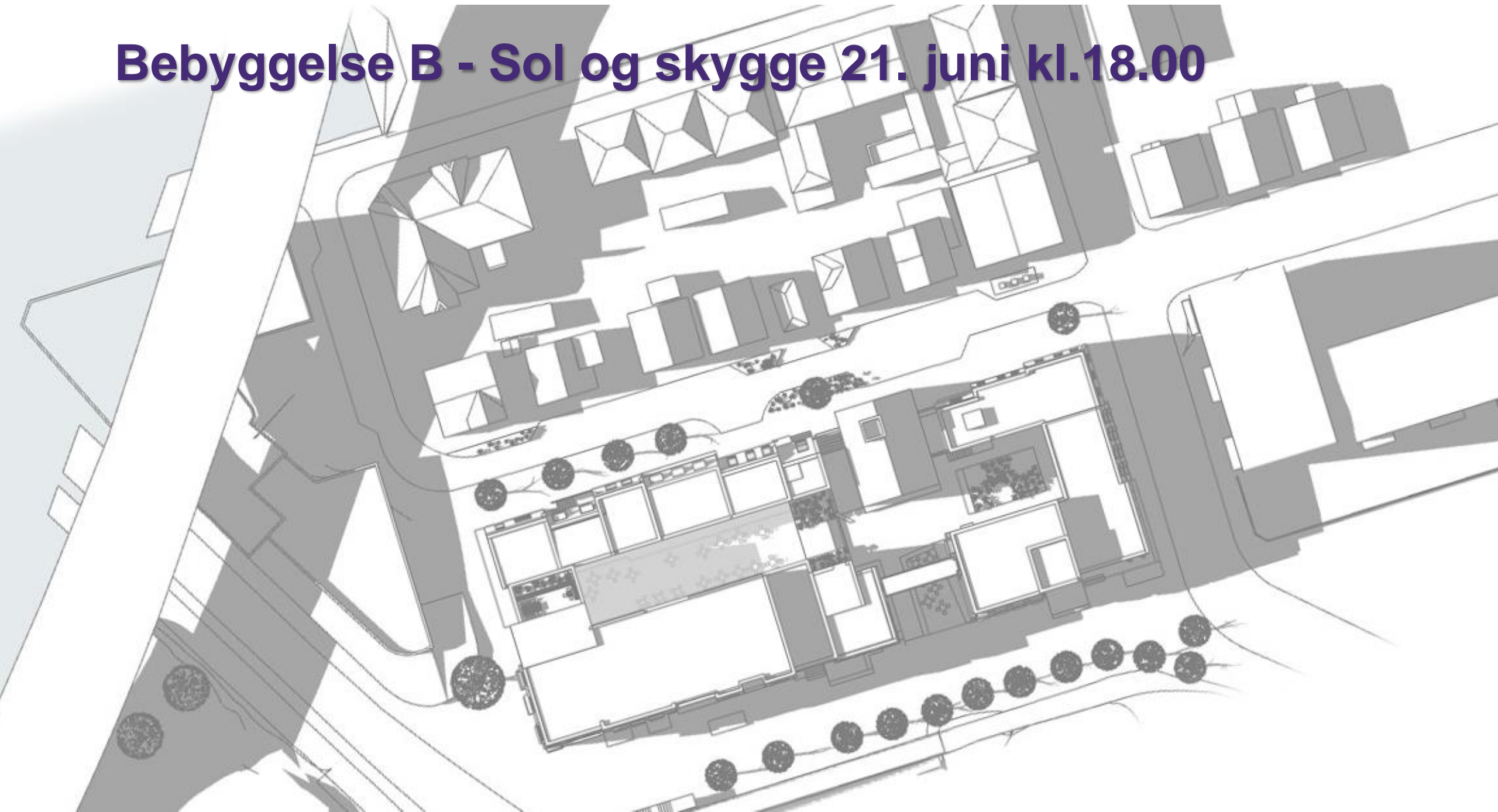
An architectural site plan showing building footprints and shadows cast by the buildings. The shadows are rendered in a dark grey color, indicating the sun's position at 18:00 on June 21st. The plan includes various building shapes, courtyards, and streets, with the shadows providing a three-dimensional perspective of the layout.

Bebyggelse i dag - Sol og skygge 21. juni kl.18.00

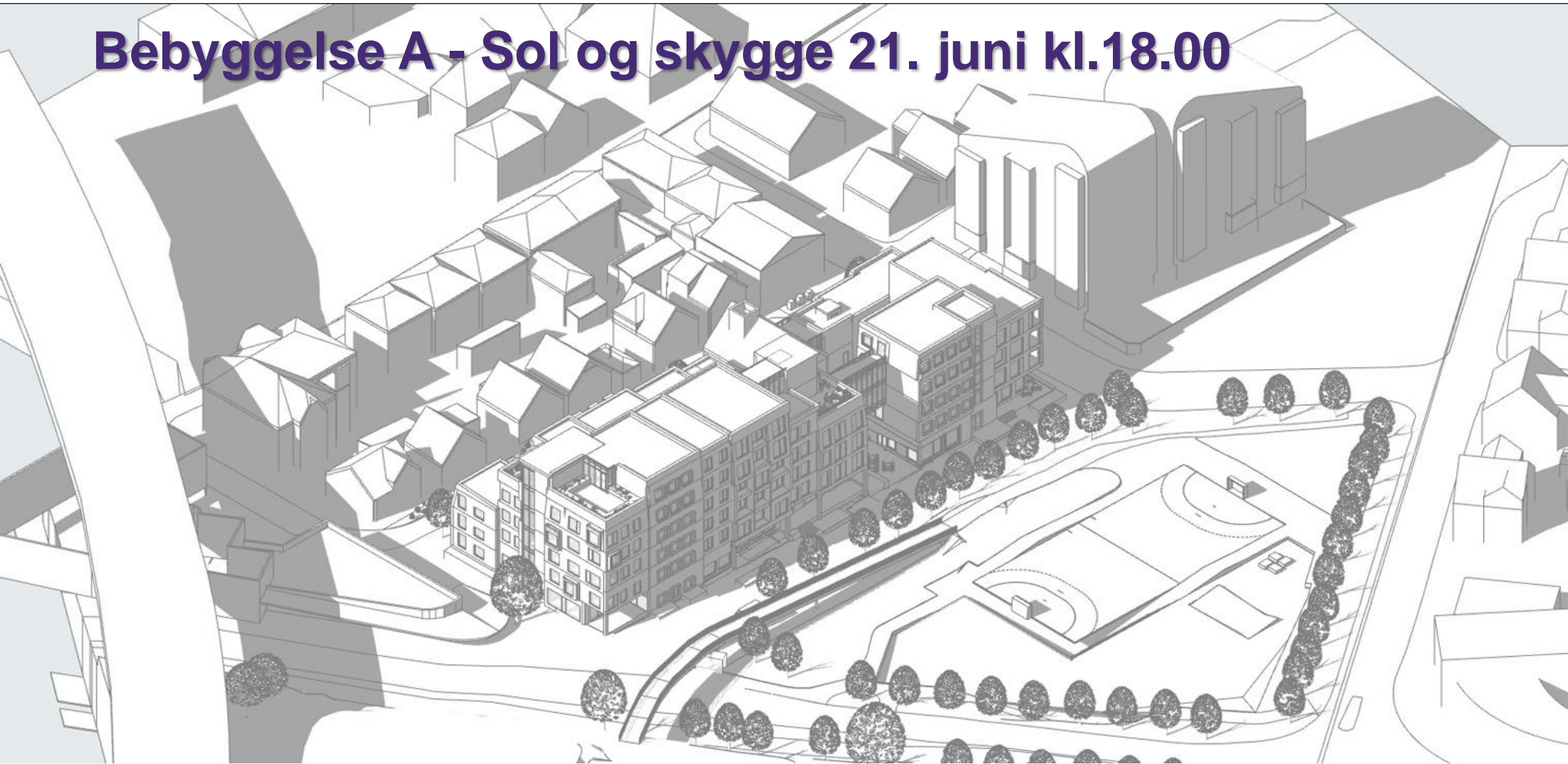
Bebyggelse A - Sol og skygge 21. juni kl.18.00



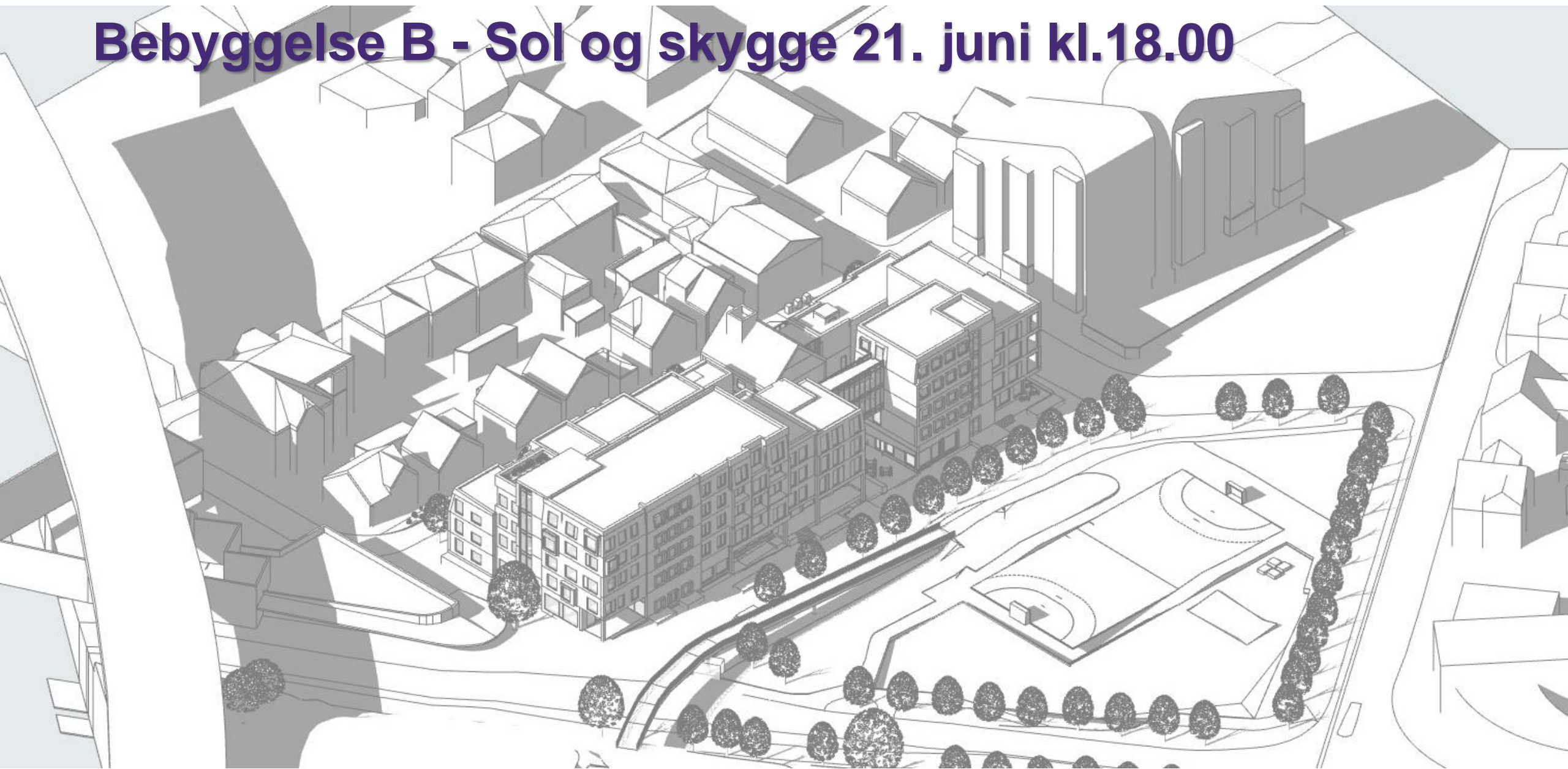
Bebyggelse B - Sol og skygge 21. juni kl.18.00



Bebyggelse A - Sol og skygge 21. juni kl.18.00



Bebyggelse B - Sol og skygge 21. juni kl.18.00



Administrasjonens vurderinger

- **Bebyggelsen mot sør reduseres – 2 alternativ ble vedtatt sendt ut på høring.**
- Takform og inntrukket etasje bør vurderes jf. anbefalinger i saken.
- Vedlegg til VA rammeplan er uklar. Byggegrense i vest må vurderes trukket inn.
- Gang og sykkelveier må sikres opparbeidet.
- Sikre at blågrønne løsninger i by- og gaterom er realiserbare
- Planen sikrer opparbeiding av søndre del av park i vest, men ikke del i nord ved oppkjøringsrampen til bilverksted. Det må sikres en god overgang her.

Har du innspill og merknader?

Dokumentene finnes elektronisk på: www.stavanger.kommune.no/horing-plan

Frist for å sende inn skriftlige merknader er **17.06.2022**.
Merk med «plan 2700».

E-post: postmottak.bos@stavanger.kommune.no

Brev: By- og samfunnsplanlegging, postboks 8001, 4068 Stavanger.

Ta kontakt hvis du har spørsmål eller trenger mer informasjon:

Hovedsaksbehandler: Anita Helstrup, 51 50 86 91, anita.helstrup@stavanger.kommune.no

Konsulent: Marie Mjåland. marie.mjaaland@prosjektil.no