



Byutvikling

Overordnet plan

Benjamin Simon Hickethier
Jærgata 9 A
4012 STAVANGER

Dato: 10.05.2019
Saksnummer: 16/00357-535
Deres ref.:

Sentrumsplanen, plan 129K, og detaljregulering for Paradis midt, plan 2689, spørsmål om opplegg for medvirkning

Takk for dine henvendelser om Paradis og hvordan medvirkning er ivaretatt i sentrumsplanen og medvirkning i forbindelse med pågående detaljregulering, plan 2689. Slik vi oppfatter det har du disse spørsmålene til hvordan medvirkningen er ivaretatt for Paradis:

1. Hvilket medvirkningsopplegg er gjennomført for Paradis? Hvordan har vi jobbet for å få innspill fra ulike grupper, barn, unge, minoriteter, skoler/idrettslag til planforslagene?
2. Hvordan er innspillene/merknadene til Sentrum sør/Paradis håndtert?
3. Hva sier sentrumsplanen om høyder på ny bebyggelse i Paradis?
4. Hvordan håndteres medvirkning i forbindelse privat reguleringsplanforslag som nå fremmes for deler av Paradis?

Overordnet sett er svaret på dine spørsmål at Paradis har vært tema i store deler av opplegget for medvirkning i planen. Som du kjenner til omfatter sentrumsplanen et stort og variert område med forskjellige utfordringer, og sentrumsplanens formål har vært å forme overordnede føringer for disse. Paradis har på linje med de øvrige områdene blitt vurdert og bearbeidet i planen. Dette kan du lese mer om i planbeskrivelsene til

- første høring - side 34,
<https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/samfunnsutvikling/planer/kommunedelplaner/stavanger-sentrum/januar-2019-plan-til-politisk-behandling/planbeskrivelse-kdp-stavanger-sentrum-171014.pdf>
- andre høring – side 60, 98,
<https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/samfunnsutvikling/planer/kommunedelplaner/stavanger-sentrum/endelig-plan-260319/samfunnsdel-og-planbeskrivelse-5-april-2016.pdf>
- tredje høring – side 113 -
<https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/samfunnsutvikling/planer/kommunedelplaner/stavanger-sentrum/endelig-plan-260319/planbeskrivelse-med-ku-3-horing.pdf>

Hva gjelder selve medvirkningsopplegget så har dette vært noe forskjellig i hver av de tre høringene.

Første høring: Her ble det gjennomført områdestudier for delområder i sentrumsplanen. Områdestudiene ble gjennomført med bred deltagelse fra interessenter. Videre ble det gjennomført en serie ide- og konseptarbeid for utvalgte tema som energibyen, matbyen, oljebyen m.fl. Innspillene fra dette arbeidet er oppsummert i egne rapporter. Videre ble det gjennomført et eget opplegg for barn og unge på to utvalgte ungdomsskoler.

Andre høring: Her ble det gjennomført opplegg med eget høringskontor for planen i Søregata i Stavanger sentrum. Planforslaget ble visualisert i en 3D-modell som var tilgjengelig for alle interesserte. Det ble lagt mye arbeid i å gjøre høringsmaterialet enkelt tilgjengelig på kommunens nettsider. Videre ble det gjennomført 3 dialogmøter om Havnefronten med bred representasjon fra høringsparter med særskilt interesse for havneløsningene. Det er laget en egen rapport som oppsummerer erfaringer med det egne opplegget som ble gjennomført for barn og unges medvirkning i denne høringen, herunder Ungdommens bystyre. Denne omtaler også hvordan innspillene fra barn og unge ble vektlagt i planen.

Tredje høring: Også tredje høring ble gjennomført med høringskontor. Videre ble deler av planforslaget visualisert i en 3D-modell som ble gjort tilgjengelig på nett. Det ble gjennomført en egen høringskonferanse om planen på initiativ fra Kommunalutvalget, der Kommunalutvalget og et bredt utvalg av høringsparter deltok.

Generelt i planprosessen er det:

- Holdt en rekke presentasjoner av planen, både i arbeidet med bearbeiding av planen og i selve høringene. De spørsmål og synspunkt som har kommet i forbindelse med presentasjonene er og tatt med i vurderingene av planen.
- Det har og vært holdt en rekke møter
- Det ble i forbindelse med andre høring opprettet en egen facebook-side der det jevnlig er lagt ut informasjon om planforslaget. Siden har 1400 følgere og siste nyhet/post lagt ut her nådde f.eks. 9847 personer

En del av medvirkningen har og vært en omfattende dialog med statlige og regionale myndigheter. Her er det gjennomført en rekke drøftinger og dialogmøter om innspillene og innsigelsene fra disse. Til tredje høring forelå det 28 innsigelser, noen av disse gjaldt også planforslaget for Paradis, som da har blitt inngående drøftet i disse møtene. Referatene fra alle disse møtene er tilgjengelig via kommunens system for innsyn.

Det fremgår av planbeskrivelsene nevnt over, og konsekvensutredningene til andre høring – side 197

<https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/samfunnsutvikling/planer/kommunedelplaner/stavanger-sentrum/sentrum---konsekvensutredning-5-april-2016.pdf>

og tredje høring – side 119

<https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/samfunnsutvikling/planer/kommunedelplaner/stavanger-sentrum/planhistorikk/vedtaksjustert-planbeskrivelse-med-ku-3-horing.pdf>

hvordan planforslaget for Paradis er bearbeidet som følge av innspillene.

Innspillene og merknadene som er kommet til de tre høringene, herunder for Paradis, er vurdert og kommentert i merknadsheftene til de tre høringene. Merknadsheftene med oppsummering av innkomne innspill og hvordan disse er vurdert er vedlagt. I private

planprosesser er det de private som har dette ansvaret, men kommunen skal påse at dette gjøres (jf. plan- og bygningsloven § 5-1).

I høringsrundene og bearbeidingen av planen er Paradis i prinsippet presentert og vurdert på samme måte som de øvrige delene av planområdet, også i presentasjonene av planen.

Hva gjelder spørsmål 3, om hva vedtatt plan gir av føringer for Paradis, gjelder disse planbestemmelsene spesielt. I tillegg kommer selvfølgelig også en rekke av de øvrige bestemmelsene i planen til anvendelse for Paradis (som f.eks. parkering, uteareal, rekkefølgekrav, hensynssone flomfare osv.):

§ 1.3.1 Høyhus, bestemmelsesområder H1-H3

I bestemmelsesområdene H1 - Stavanger stasjon/St. Olav, H2 - Paradis stasjon og H3 - Badedammen, kfr plankart, vil kommunen kunne vurdere høyhusbygg med mer enn 8 etasjer dersom følgende kvalitetskrav oppfylles:

- Kvaliteten på uterom og byrom med gode solforhold i nærmiljøet styrkes*
 - Gatemiljøet styrkes og viktige gang- og sykkelforbindelser etableres*
 - Lokalklimatiske forhold ikke vesentlig forverres*
 - Viktige siktlinjer og tilpasninger til bebyggelsesstruktur ivaretas*
 - Det gjennomføres arkitektkonkurranse i tråd med kvalitetskravene over*
- Detaljregulering av bebyggelse over 8 etasjer andre steder i planområdet tillates ikke.*

§ 1.3.2 Retningslinjer for utnyttelsesgrad

I byggeområder med sentrumsformål og kombinert formål gjelder følgende for utnyttelse:

Tabell 1: Glideskala for utnyttelse

Boligandel	Min-maks % BRA i områder med sentrumsformål og kombinert formål innenfor planområdet
100	90-180
80	110- 220
60	120-240
40	130-280
20	140-300
0	180-400

Retningslinjen gjelder ikke for bestemmelsesområder der det er angitt eksplisitt utnyttelsesgrad

%-BRA. Angitt utnyttelse forutsetter at øvrige kvalitetskrav oppfylles.

Langs Lagårdsveien og i Paradis bør ny bebyggelse ha høyeste utnyttelse jamfør glideskala.

Ved regulering der ny bebyggelse skal utfylle en eksisterende bebyggelses- eller kvartalsstruktur må

retningslinjens føringer for utnyttelse tilpasses til de utbygde omgivelsene.

§ 2.2.2 Bestemmelsesområder

d. Område E: Madlaveien, Lagårdsveien, Stavanger stasjon

E17 Paradis

E17 skal reguleres med kvartalsstruktur og varierte byggehøyder mellom 5-7 etasjer. og E17a og E 17b kan reguleres enkeltvis.

§ 2.8.5 Veinettet, kfr plankart og temakart 4

Det skal i reguleringsplan konkretiseres forbindelse for samlevei bil fra FV 44 til Paradis (E17) på strekningen E10-G12.

§ 2.12.2 Bestemmelser for enkeltområder (grønnstruktur)

G12 (Paradis) skal sikre attraktiv, universell tilgjengelighet mellom Paradis og FV 44 og mellom 17a og E 17b. Detaljreguleringen avklarer løsningsvalg.

G13 (Paradis) skal etableres som grønn park med gode møteplasser og ulike soner for aktivitet.

Hva gjelder spørsmål 4, om medvirkning i forbindelse det private reguleringsplanforslaget (Plan 2689) som nå utarbeides for Paradis, kan vi svare dette:

Hvilket omfang og hvilken form medvirkning får i planprosesser med privat forslagsstiller, og hvem som involveres, vurderes konkret fra sak til sak. Hva som er tilstrekkelig medvirkning i den enkelte sak er en skjønnsmessig vurdering. Medvirkning er tema på de formelle oppstartsmøtene med kommunen. Der blir privat forslagstillers planlagte opplegg for medvirkning diskutert og følgende ble fastsatt (kfr referat fra oppstartsmøte):

Forslagsstiller vil avholde et informasjonsmøte i forbindelse med planoppstart, og deretter når resultatet av parallelloppdraget foreligger.

Det vil være behov for dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen underveis i prosessen, både i forbindelse med parallelloppdraget og før planforslag sendes inn. Møtene vil avholdes fortløpende, etter behov.

Det anbefales at det i tillegg gjennomføres en utvidet medvirkningsprosess med naboer/innbyggere og andre berørte utover de planlagte informasjonsmøtene, eksempelvis idéverksted eller lignende. Kommunen vil bidra med råd og veiledning i denne prosessen.

Plan 2689 er et privat planforslag, og kommunen har så langt ikke mottatt noe planforslag til behandling. Det er dermed privat forslagstiller som har hatt ansvaret for å legge til rette for medvirkning i denne saken så langt. I tillegg til å varsle om oppstart av planarbeidet og motta skriftlige merknader til dette, og avholde informasjonsmøte, har forslagstiller i denne saken avholdt workshops. Eksempelvis omfattet listen over inviterte til den første workshopen som ble holdt i januar i forbindelse med plan 2689 bl.a. Ungdommens bystyre, barne- og ungdomsskoler, skateklubb og idrettslag. Så langt i denne planprosessen har forslagsstiller gjennomført et mer omfattende medvirkningsopplegg enn det som er vanlig.

Når kommunen har mottatt et planforslag, vil vi vurdere om det er behov for å gjennomføre ytterligere medvirkningstiltak utover det forslagsstiller har stått for. Opplegget vil vi tilpasse de relevante problemstillingene i planen. Kommunen vil på selvstendig grunnlag vurdere planforslaget og ta stilling til de innspillene som har kommet inn så langt. Deretter vil det forberedes en saksinnstilling, som legges frem for kommunalstyret for byutvikling. Kommunalstyret vil så avgjøre om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn.

Vi er alltid åpne for dialog med interesserte som tar direkte kontakt med oss, og har ofte møter med berørte og andre som ønsker å legge frem sitt syn på saken. Det er vi også i denne saken. Omfanget av medvirkningstiltak utover det som ligger i våre vanlige rutiner er avhengig av hvilke ressurser vi har til rådighet, og det må gjøres prioriteringer opp mot de andre lovpålagte oppgavene våre.

Vi har ikke innarbeidet faste rutiner for å invitere inn grupper som krever spesiell tilrettelegging i alle reguleringsprosesser, men berørte skoler, barnehager og andre interessegrupper blir tilskrevet eller kontaktet når det er naturlig.

Universell utforming i planleggingen er et krav i plan- og bygningsloven og videre i teknisk forskrift, og vi påser gjennom prosessen at dette hensynet tas med og innarbeides i planforslaget.

I kommunens kommunikasjon utad legger vi vekt på å ha et klart og forståelig språk. De siste årene har vi oppdatert brev- og saksframleggsmalene våre, og vi saksbehandlerne har vært på skrivekurs for å bli bevisste på hvordan vi ordlegger oss. Vi jobber også for å ta i bruk ulike digitale plattformer for å nå frem til ulike grupper med informasjon om planprosesser og medvirkningsmuligheter.

Paradisområdet har imidlertid vært under planlegging over mange år allerede, og i tidligere planprosesser har det også vært gjennomført medvirkningsopplegg. Resultatene fra disse prosessene påvirket utformingen av disse planene (som kommunedelplanen for Paradis og Hillevåg) og prinsipper bl.a. for grønnstruktur, siktlinjer og atkomstsystem som stammer fra disse prosessene ligger fortsatt til grunn for planleggingen av området.

Med hilsen

Hildegunn Hausken
Byutviklingssjef

Ellen Figved Thoresen
leder

Ole Martin Lund
saksbehandler

Vedlegg
Rapport Medvirkning for barn og unge i sentrumsplanen
Merknadshfte 5 april 2016
Hovedrapport merknader pr 140415
vedlegg-6-merknadsresyme-med-vurderinger_2018

Kopi til:

Bane Nor SF,
Rogaland Fylkeskommune - Regionalplanavdelingen,
Base Property AS,
Kristin Hoffmann,

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur