



# Notat

Til:

Kopi til:

Fra: Rådmannen

Emne: Oversikt høringsvedtak - sentrumsplan

---

*Etter ønske fra gruppeledere i Høyre, Arbeiderpartiet og Krf i protokollgjennomgang 27.oktober 2017 har rådmannen utarbeidet en redaksjonelt forenklet oversikt over høringsvedtaket for sentrumsplanen. I oversikten skilles det mellom*

- forhold som skal innarbeides før høring
- forhold som skal utredes videre
- føringer for videre prosess.

*Ordlyden i oversikten er likelydende som protokoll, unntatt for de presiseringene som fremkom i gjennomgangsmøtet. Presiseringene gjelder Holmen, Stavanger stasjon og St.Olav.*

## Høringsvedtak:

1. Endringer i forslag til Kommuneplandel for Stavanger Sentrum plan 129K, med plandokument datert 30.06.2017, sendes på tillegghøring og legges ut til offentlig ettersyn, jfr PBL § 11-4 med følgende endringer og oppfølgingspunkter:

### **Endringer som innarbeides før høring:**

#### **1.1 Målformuleringer**

- a) Justert hovedmål gis følgende formulering: Stavanger sentrum skal være regionens viktigste bysenter og gjøre byen og regionen attraktiv nasjonalt og internasjonalt som bo- og arbeidsted, studiested og reisemål.
- b) Delmål om havnen. Andre setning i rådmannens forslag gis følgende formulering: Havnen skal legge til rette for utvikling i maritim næring balansert mot byens behov.
- c) Delmål nr. to om byrom endres til: skape gávennlige byrom og aktiv bruk av natur og biologisk mangfold som gir attraktive rammer for byliv, rekreasjon, kultur og møter mellom mennesker.

#### **1.2 Nye delmål:**



- a) Skape gode miljøer som støtter opp om universitetet og innovasjons - og kunnskapsinstitusjoner, og som stimulerer til implementering av smart teknologi i byen og regionen.
- b) Utforme nybygg med høy arkitektonisk, byggeteknisk og bærekraftige kvaliteter som bringer fornyelse, speiler den eksisterende historiske bebyggelse og som gir gode opplevelser for de som bruker byen.
- c) Det legges inn nytt delmål i planen om at Stavanger skal videreutvikles som trehusbyen. Skal noe nytt bygges i eller i randsonen til Trehusbyen så skal nybygget tilpasse seg omgivelsene og historien.

### **1.3 Nytt virkemiddel:**

Arkitekturplan for Stavanger sentrum for å utvikle kriterier og føringer for vurdering av arkitektur for å nå målene for et kvalitativt godt og attraktivt sentrum.

## **1.4 Plankart og bestemmelser**

### **1.4.1 Havnefronten og Holmen:**

- a) Bygningsvolum på Holmen økes med 25 %. Holmen må ha høye krav til varierte fasader og arkitektur med høy kvalitet i utbyggingsområdet. Økt volum innarbeides som utvidelse av utfyllingsområde framfor økte byggehøyder.
- b) I område A3 Jorenholmen skal eksisterende parkeringshus rives.

### **1.4.2 Stavanger stasjon:**

- a) Bygningsvolum på Stavanger stasjon økes i to alternative omfang henholdsvis +10 000m<sup>2</sup> og +15 000m<sup>2</sup> og det skal tas følgende hensyn:
- b) Volum tilpasses landskapstopografien og trehusbebyggelsen på Storhaug.
- c) Det må stilles høye krav til varierte fasader og arkitektur med høy kvalitet.
- d) Det utlyses arkitektkonkurranse, for å vise hvordan området visuelt og kommunikasjonsmessig kan koble sammen sentrum og museumshøyden og draget utover mot Paradis.
- e) Det må vurderes å regulere inn et offentlig areal for å muliggjøre en eventuell utvidelse, eller nybygg for teateret i dette området.
- f) Kannik prestegård reguleres til bevaring eller flyttes.

### **1.4.3 St.Olav:**

I Knud Holms gate 8 kan det bygges et høyhus som ikke avviker i vesentlig grad på eksisterende maks byggehøyder i kvartalet.

### **1.4.4 Lagårdsveien:**

- a) Det må legges føringer for høy utnyttelse med en minimums BRA langs Lagårdsveien/kollektiv-aksen/Paradis, min 5 etg. Ref «Bybåndsanalysen» utgitt av Stavanger Kommune rev 08.01.2014 jfr. Mulighetsstudien gjennomført av Rogaland Fylkeskommune i 2015 og Byveksttalen.
- b) Det stilles ikke krav til publikumsvennlig førsteetasje ved store offentlige program.

### **1.4.5 Nytorget:**

- a) Det stilles ikke krav om utbyggingsvolum på Nytorget. Dette behandles først i detaljreguleringen for konkret prosjekt.



- b) Dersom omforming av C11 utløser behov for flytting av ungdom og fritids tjenestetilbud skal kommunen fremskaffe erstatningslokaler på Nytorget eller i nærheten som sikrer kontinuerlig drift av tilbudet.

#### **1.4.6 Havneforhold:**

- a) Den foreslåtte utgraving på Steinkarkaien tas ut av planen. Området opparbeides som grønt rekreasjonsområde.
- b) Gjestehavn i Vågen utvides nordover, på begge sider, til Skagen Brygge Hotell.
- c) Båttforening øst av Bekhuskaaien forutsettes beholdt som privat båthavn.

#### **1.4.7 Bygg og bolig:**

- a) Det må legges til rette for å fremme innovasjon og ta høyde for utviklingen innen arkitektur og konstruksjon innenfor planområdet, for eksempel ved: a. Bestemmelser om mulighet for antall rom i boenheter, funksjonskrav, i stedet for krav om antall kvadratmeter.
- b) Interne kantiner tillates ikke i planområdet.
- c) I bestemmelsene 2b for B4-B9 (Løkkeveien) legges følgende til: "Fasadene skal være i trekledning og må ta opp i seg tematikk fra den omkringliggende trehusbyen.
- d) Detaljreguleringsplaner i sentrum skal legge til rette for grønne bygg, og bygg som i tillegg til å være energieffektive lages med beplantning.
- e) Følgende innarbeides i bestemmelsene: Det stilles krav til at materialvalg på fasaden skal fortrinnsvis være i tre.

#### **1.4.8 Grønnstruktur:**

I høringen bør det legges ut et alternativ der Klubben og hageanlegget vernes (hele eiendommen) og et alternativ der bygningen og hagen vernes – men hagen åpnes opp for publikum.

#### **1.4.9 Plankrav:**

Det stilles ikke krav til områderegulering i de store områdene, da det vurderes som tilstrekkelig med detaljregulering. Dette fordi kommunen til enhver tid kan vurdere behovet for områdeplan iht. gjeldende lovverk.

### **Forhold som vurderes til sluttbehandling eller som følges opp i annen plan/sak:**

#### **2.1 Mobilitetsplan/transportutredning:**

- a) De delene av planen som omhandler spørsmål som går på tilgjengelighet, traseer for bil-/kollektivtransport, parkering og lignende samlet i en mobilitetsplan.
- b) Traseen på transportåren forbi Johannes læringscenter/Haugesundsgaten, via Fiskepiren, Klubbegaten, Kongsgaten til bystasjonen gjennomgås med tanke på en mulig fremtidig utvidelse av kollektivnettet og busswayen til Østre bydel, eventuelt også Hundvåg bydel.
- c) Trafikkløsning i krysset Ryfylkegaten/Hesbygaten må gjennomgås med tanke på muligheter for en fremtidig trase for bussway eller bybane.



- d) Det bør gjøres en enkel studie med tanke på de mulighetene som ligger, for helt nye kollektivløsninger basert på autonome kjøretøy. Det åpnes for at slike muligheter skal kunne innreguleres på senere tidspunkt.
- e) Reglene for frikjøp av parkeringsplasser gjennomgås og det må lages ordninger der de som vil kjøpe eller leie en parkeringsplass i større grad betaler den reelle kosten for den aktuelle plassen.
- f) Regelverket for parkering- og prispolitikk gjennomgås for å kunne ha en langt mer dynamisk prissetting som klarere prioriterer å legge til rette for adkomst til handel og bruk av servicetilbud i sentrum.
- g) Det må vurderes om jernbanelokket skal brukes til «Superbussene» i Busswayen. Mindre lokale busser kan kjøre ned mot Breiavannet.
- h) Det må legges aktivt til rette for bilpool ordninger for beboere og næringsdrivende i sentrum i form av prioritert tilgang.
- i) Det må lages sikker sykkelparkering flere steder i sentrum.
- j) Det må sikres et stort sentralt parkeringsanlegg i sentrumsnært område langs havnen. I denne sammenheng må følgende utredes trafikalt, teknisk og økonomisk: Parkeringsanlegg lagt ut i sjø – eller under sjø.
- k) Vurdere å gjenåpne havnetunnelen fra Jernbanen til Vågen, for ubetjent buss/tog: Stavanger stasjon og Vågen er to sentrale området i Stavanger sentrum som allerede er knyttet sammen med en underjordisk tunnel. Kommunalstyret ber rådmannen om å vurdere om den gamle jernbanetunnelen kan benyttes til persontransport. Mulig løsning: Ny havnebussrute fra Jernbanestasjonen og gjennom den gamle jernbanetunnelen til Ankerbygget/Vågen. Løsningen kan utvides til to traseer, begge som 11 pendler, én til Konserthuset og en til Holmen og Oljemuseet. Denne er tenkt betjent av elektriske autonome busser som ikke krever snuplass.
- l) Mobilitetsplan for trafikkavvikling i sentrum og kjøring til og utkjøring fra sentrum mot bydelene. Det utarbeides en mobilitetsplan for sentrum før neste behandling, som kan gi et bedre grunnlag for å vurdere hvilke stengninger som bør gjennomføres av hensyn til fremkommelighet for bussveien, syklende, gående og kollektivtrafikken. Planen bør inneholde en tiltaksplan for avvikling av trafikken som kan settes i verk for å unngå manglende framkommelighet. Mobilitetsplanen må også inneholde kraftfulle tiltak som kan stimulere den enkelte til å endre reisevaner, og virkemidler som kan bidra til å redusere belastningen på veinettet, slik som samkjøring, bruk av smart teknologi for informasjon om trafikken, alternative kjøreveier, ledig parkering m.v. En mobilitetsplan må inkludere forutsetninger om etablering av mulig nytt dedikert kollektivtransportsystem for sentrum. Det forutsettes at mobilitetsplanen kan utarbeides i faser, både med



hensyn til tema og detaljering, slik at den kan understøtte behandlingen av kommunedelplanen uten å forsinke framdriften i behandlingen. De foreslåtte endringer i viktige gater og trafikkløsninger, slik som Løkkeveien, Bergelandsgata, Pedersgata og adkomstforholdene for Paradis kan også utredes og drøftes nærmere i en slik mobilitetsplan. I planen bør man også se på muligheten for å gjøre Løkkeveien om til enveiskjørt gate, samt vurdere å legge til rette for kun kollektivtrafikk i havneringen, rundt Holmen og gjennom Klubbgaten og Kongsgaten.

- m) Etablering av nytt kollektivt transporttilbud for sentrum: Rådmannen bes om å utarbeide en gjennomførbarhetsstudie av å etablere et nytt kollektivt transporttilbud for sentrum som kan binde sammen ulike deler av sentrum mellom Fiskepiren, Holmen og Stavanger stasjon. Transportsystemet bør bidra til å redusere gangavstanden i sentrum for de som har behov for det og redusere behovet for biltrafikk. Dette nye kollektivtilbudet bør utvikles med smale vogner, basert på smart, moderne teknologi, elektrisk drevet med injeksjonsladning, fleksibelt med vogner som kan kobles og kjøres individuelt med høy frekvens. Førerløs teknologi er i full utvikling. Fordeler, ulemper og muligheter for å utvikle dette transportsystemet førerløst bør utredes, og ev. utviklingsplan for overgang fra fører på vognene, og vognsettene, fjernkontroll fra sentral til førerløs sensorteknologi bør kunne utvikles som et ledd i smartby-programmet.
- n) Fram til neste versjon av planen må det gjøres grep som sikrer at bildeling i større grad kan benyttes som virkemiddel for å minske behovet for p-plasser i sentrum.

## 2.2 Havneforhold

- a) Må sørge for tilgang FRA sjø, ikke bare tilgang TIL sjø, krav om landingsplasser for mindre båter.
- b) Ikke bare gjestehavner men også enkle landingsplasser for båt, bryggelinjer på mellom 10-50 meters lengde.
- c) Bryggekanter terraseres utenfor eventuelle flomvernstiltak til 1,0-1,5 meter over normal vannstand. I innerste del av Vågen tillates ikke båter over 15 meter.
- d) Det skal legges til rette for kortidsfortøyning av private mindre båter i indre del av Vågen. Ref bla Sandnes Sparebank i Indre Vågen i Sandnes.
- e) Det bør vurderes om planutkastet overvurderer den fremtidige mengden rutetraffikk med båt. Ryfast fjerner fergene. Og det kan komme nye rutemønstre for ferjer og hurtigbåter.
- f) Det må vurderes om Cruiseskip skal henvises til Strandkaien, Utenriksterminalen, Konserthuset og tillates kun vest i Vågen og nord av Vågen.
- g) Vurdere tilrettelegging for pir ut fra Bjergsted for større fartøy og skjerming av havnebassenget.
- h) En eventuell snuhavn for Hurtigruta må ivareta de logistikkmessige konsekvensene av forsyninger til skip og avfall fra skip.
- i) Cruise-havn: Forslaget om å legge kai for cruiseskip ved Bjergsted for å avlaste den indre havnen støttes. Vi ber rådmannen om å skjerpe bestemmelsene slik at flere cruiseskiptilløp i Bjergsted, betyr tilsvarende færre innerst i vågen. På sikt skal man fase ut at cruiseskip legger til vågen. Det anmodes at det også blir vurdert hvorvidt kaien som etableres på Buøy kan brukes som reserve når den er



ledig. Dette forutsetter at det inngås avtale om mellom havnevesenet og den bedriften som eier denne kaien.

- j) Frem til neste versjon av planen bes følgende vurdert: Det anlegges et havnebad i Børevigå etter modell fra havnebadene i København.
- k) Kommunalstyret ber rådmannen vurdere om de nye cruiseskipskaiene kan åpne for at flytebyggen for gjestehavn innerst i Vågen kan gjenopprettes.
- l) De grønne hoveddrag – bystrand i havneområdet: Etablering av en bystrand i havneområdet tas ut av planen. Den begrensede verdien byen i vårt klima vil ha av et det etableres en bystrand står i ikke i forhold til tap av verdifulle knappe havnearealer. Arealene i tilknytning til den påtenkte bystranden bør opparbeides som et grøntområde med høy attraktivitet for barnefamilier.

### 2.3 Annet

- a) Det må legges til rette for byrom med helt eller delvis overbygg. I den sammenheng sees på om det kan utformes generelle regler som legger til rette for at fotgjengere kan gå skjermet for regn langs eller som «innhuk» i bygg.
- b) Planen må åpne for enda mer bruk av vann i byrommet. Den delen av Kannikbekken som renner i planområdet og ned til Breiavannet bør i størst mulig grad åpnes opp for å gå i dagen.
- c) Det skal anlegges en sammenhengende grønn promenade slik at turveien langs fjorden forlenges fra sentrum til Hillevåg.
- d) Kombinasjonen lekeplass + grønne lunger må vies større oppmerksomhet i planen.
- e) Planen må legge til rette for å rehabilitere gamle fontener og etablere nye; Vann skaper trivsel.
- f) Det vedtatte forbudet mot kommersielle arrangementer på torget bør vurderes fjernet.

## 3 Føringer for videre planprosess

- 3.1 Til forhandlinger og meklings om eventuelle gjenstående innsigelser nedsettes følgende utvalg: 1. ordfører, 2. leder av kommunalstyret for byutvikling, 3. Kari Nessa Nordtun (Ap)
- 3.2 Rådmannen skal legge til rette for åpne verkstedsmøter/dialogmøter i høringen. I møtene skal politiske, eksterne og faglige stemmer delta. Møtene skal ta opp generelle spørsmål og konkrete løsningsalternativer til drøfting, for eksempel utnyttelsesgrad for holmen og Stasjonsområdet. De skal forberedes av administrasjonen i tett samarbeid med kommunalutvalget. Kommunalutvalget oppnevnes som styringsgruppe.
- 3.3 Forståelighet og redaksjonelle forbedringer
  - a) Kommunedelplanen må redaksjonelt gjennomgås slik at det blir enkelt å finne frem til og forstå hvilke regler som gjelder for den enkelte eiendom, og så sikre at der ikke er motstridende regler/krav ulike steder i planen.
  - b) Rådmannen bes om å gjennomgå bestemmelsene med det formål å gjøre det noe enklere å forstå for allmennheten og med det formål å lette detaljeringsgraden noe for å skape mer fleksibilitet for aktører og kommune.
  - c) Avvik fra gjeldende kommuneplan må tydeliggjøres, og innarbeides i ny kommuneplan.



- 3.4 Ved ferdigstillelse av planen må det sikres at det gis en tydeligst mulig planavklaring, til alle de steder det er varslet prosjekter som ønskes realisert snarlig.
- 3.5 Fram til neste behandling så skal det lages en detaljert liste over trehus som muligens må rives på grunn av planen.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*