



Møtereferat

Møtested: Stavanger kommune, Olav Kyrresgate 23

Møtedato/-tid: 5.januar 2017 kl 12-14

Møteleder: Tor Brynjar Welander

Referent: Tor Brynjar
Welander

Deltakere:

Riksantikvaren: Leidulf Mydland, Ole Christian Tollersrud
Rogaland fylkeskommune: Lars Olav Tjelflaat, Liv Flage, Kate Syvertsen
BaneNOR: Ragnhild Lien, Peder Vold, Jens Gunnar Mersland
Fylkesmannen i Rogaland: Morten Sageidet, Tonje Doolan
Stavanger kommune: Tor Brynjar Welander, Lise Storås, Hanne
Windsholt, Ellen Thoresen

Forfall: Ole Martin Lund (Stavanger kommune)

Kopi til:

Fra: Tor Brynjar Welander/Kommuneplan

Referat drøftingsmøte sentrumsplan Stavanger 5.jan 2017

Bakgrunn for møtet var innsigelser til forslag til ny kommunedelplan for Stavanger sentrum. Formålet med møtet var å avklare opplegg for videre dialog og ta opp avklarende spørsmål rundt innholdet i innsigelsene.

Kommunens orientering

Stavanger kommune orienterte innledningsvis om hovedinntrykk fra høringen av planforslaget høsten 2016, om hovedtrekk i innsigelsene slik kommunen oppfatter det, samt om hvor langt kommunen har kommet i arbeidet videreutvikling av planforslaget. Kommunen opplyste blant annet at rådmannen legger opp til å bearbeide foreslåtte bebyggelsesstrukturer i de fleste delområdene for å imøtekomme innspill og deretter gjennomføre en tilleggshøring rundt sommeren 2017.

Enighet om opplegg for videre dialog

Det var enighet om et opplegg der det gjennomføres 4-6 drøftingsmøter i perioden januar til april. I møtene ønsker kommunen respons på om ulike bearbeidinger av planforslaget vil kunne løse innsigelsene som er fremmet. I drøfting av områder der det er flere instanser som har innsigelse, involveres alle parter i samtalene. Nye planløsninger bekreftes formelt gjennom tillegghøringen.

Utfyllende kommentarer og svar på spørsmål

Bane NOR, Rogaland fylkeskommune og Riksantikvaren knyttet utfyllende kommentarer til og svarte på spørsmål om sine innsigelser til planforslaget.

Bane NOR

Bane NOR viste til sine innsigelser til Stavanger stasjon og Paradis. For Stavanger stasjon understreket Bane NOR at de ønsker at plankartet skal inkludere jernbaneformål i stasjonsområdet. Det ble også pekt på at det er mulig å se for seg en ytterligere lokkoverbygning på stasjonsområdet på sikt slik planforslaget legger opp til, men ikke før de tekniske behovene knyttet til framtidig stasjon er avklart. På spørsmål fra kommunen om hva jernbanens uavklarte arealbehov (kfr. Innsigelsen) i dette området består i, pekte BaneNOR på at dette er knyttet til arealbehov og tekniske løsninger for en oppgradert stasjon. På videre spørsmål fra kommunen, ble det også fremholdt at det pr i dag ikke finnes tekniske planer for hvilke arealer stasjonen vil trenge i framtiden og at det ikke foreligger bevilgninger som gjør det mulig å avklare dette nærmere.

BaneNOR opplyste videre at det er kommet ny jernbanelovgivning fra 1.januar 2017 som innebærer at byggegrenser ikke kan avklares i overordnet plan, kun reguleringsplan. BaneNOR oversender informasjon om lovgivningen til kommunen.

For Paradisområdet (E17) pekte Bane NOR på at de aksepterer arealvisningen i plankartet forutsatt at områdene G13, E17b og E17c suppleres med en rekkefølgebestemmelse som sikrer at områder eventuelt kan frigis etappevis. BaneNOR understreket videre at det under alle omstendigheter vil være behov for å bruke deler av arealene til jernbaneformål og fremholdt videre at det sannsynligvis ikke vil være mulig å bygge ut noen deler av disse arealene fordi disse nå trengs til hensetting av togmateriell. På spørsmål fra kommunen om hva som gjøres for å avklare arealbehovene i Paradisområdet svarte Bane NOR at behovet er spilt inn til Jernbanedirektoratet, men at det pr i dag ikke foreligger bevilgninger til å gjennomføre nødvendige avklaringer. Det pågår dermed ingen aktivitet pr i dag for å avklare arealbehovene.

På spørsmål fra kommunen om forholdet mellom innsigelsene og tidligere vedtatt kommuneplan på Stavanger stasjon, svarte Bane NOR at det er viktig at planen gjenspeiler det faktum at det ligger og fortsatt skal ligge en stasjon i sentrum.

Rogaland fylkeskommune

Rogaland fylkeskommune viste til sine tre innsigelser til planforslaget knyttet til Vestre havn, Stavanger stasjon og Holmen.

For innsigelsen til punktbygget i Vestre havn viste fylkeskommunen til at begrunnelse fremgår av saksframstillingen (ikke vedtaket) og presiserte at denne er knyttet til virkningene for de allmenne kulturinteressene forbundet med konserthuset og byrommet i forkant.

For innsigelse til Stavanger stasjon presiserte fylkeskommunen at begrunnelse ikke er knyttet til kulturminnevern, men til byform, bykvalitet og byens identitet. Fylkeskommunens fremholdt at det var særlig den massive sokkelen på stasjonsområdet og høyhusene mot Kongsgata som er problematiske. Fylkeskommunen etterlyser at man i den videre prosessen for å avklare bebyggelsesstrukturen på stasjonsområdet bør se på alternativer.

For Holmen presiserte også fylkeskommunen at innsigelsen ikke er knyttet til kulturminnevern, men til kaifrontens og bebyggelsens dominerende form og barrierevirkning mot sjøen. Fylkeskommunen pekte på at økonomisk gjennomførbarhet er et viktig tema for avklaring, da det vil være sammenheng mellom høye utviklingskostnader, nødvendige omfang på bruksareal, og dermed hvilke konsekvenser ny bebyggelse får.

Riksantikvaren

Riksantikvaren viste til at direktoratet etter fylkesutvalgets vedtak overtok som kulturminnemyndighet i saken og dermed er formell eier av alle innsigelser med kulturminnebegrunnelse. Det ble fremholdt at planens omfang og inngrep er bakgrunnen for det høye antallet innsigelser, ikke planens kvalitet.

Riksantikvaren kommenterte utvalgte innsigelser knyttet til Holmen, Stavanger stasjon og generelt om inngrep i trehusbyen.

For Stavanger stasjon fremholdt Riksantikvaren at de ikke er prinsipielt mot høyhus, men har innvendinger til plasseringen og høyden særlig mot Kongsgata/Storhaugsiden og til den dominerende sokkelen på stasjonsområdet. Høyhus mot St.Olav vil kunne være lettere å kunne akseptere.

For innsigelsen til Holmen gav Riksantikvaren uttrykk for forståelse for ønsket om byutvikling i denne delen av sentrum, men pekte på at utfyllingen og bebyggelsesstrukturen i planen er for dårlig tilpasset de historiske omgivelsene. Riksantikvaren oppfordret til å vurdere en løsning for avgrensning og bebyggelsesstruktur som ligger tettere opp mot og viderefører den historiske bystrukturen på Holmen.

For de øvrige innsigelsene pekte Riksantikvaren på at disse generelt gjelder inngrep i trehusbyen og innsigelsene er begrunnet i omfanget av rivning og tilpasningen til de historiske omgivelsene. Riksantikvaren viste til arbeidet med revisjon av NB-områdene. På spørsmål fra kommunen om forholdet mellom innsigelsene, nåværende og framtidige NB-områder svarte Riksantikvaren at direktoratets innsigelser alltid har en verbal kulturminnebegrunnelse der NB-områdeavgrensningene kun er retningsgivende.

På spørsmål fra kommunen svarte Riksantikvaren at de deler behovet for vitalisering i gateløpene Bergelandsgata og Løkkeveien, men ønsker andre løsninger for å oppnå dette. På videre spørsmål om det var forskjeller mellom disse gateløpene, svarte Riksantikvaren at de kulturhistoriske interessene er sterkere i Bergelandsgata.

På spørsmål fra kommunen om Riksantikvaren har et prinsipielt syn på bevaring av hele bygg versus fasadebevaring, ble det fremholdt at det ikke er det. Dette må likevel vurderes ut fra det konkrete behovet og fasadebevaring kan være en nødløsning der mer fullstendig bevaring ikke er mulig.

På spørsmål fra kommunen svarte Riksantikvaren at de ikke er prinsipielt mot en hver form for påbygg i E3 (Gamle Stavanger sykehus), men at det utløsende behovet vil vektlegges.

På spørsmål fra kommunen svarte Riksantikvaren av begrepet byreparasjon brukt i tilknytning til innsigelse til A4b (Børehaugen) skal forstås som tilbakeføring til tidligere tilstand.

På spørsmål fra kommunen svarte Riksantikvaren at innsigelsen til C9 (påbygg i Klubbgata) at denne gjelder nærheten til St.Petrikirken og den visuelle virkningen fra sentrumshalvøya, ikke fra Nytorget.

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.



Møtereferat

Møtested: Stavanger kommune, Olav Kyrres gate 23, møterom 274

Møtedato/-tid: 3. februar 2017 kl 12.00-14.15

Møteleder: Ole Martin Lund

Referent: Tor Brynjar
Welander

Deltakere:

Riksantikvaren: Leidulf Mydland, Ole Christian Tollersrud, Mikael Lye
Rogaland fylkeskommune: Lars Olav Tjelflaat, Liv Flage, Kate Syvertsen
BaneNOR: Peder Vold, Jens Gunnar Mersland
Stavanger kommune: Ole Martin Lund, Tor Brynjar Welander, Lise
Storås, Marthe Håland, Håvard Bergsagel, Iqbal Mohammad
Deltakere fra BaneNOR forlot møtet kl 13.15. Deltakere fra
Riksantikvaren og Rogaland fylkeskommunes kulturseksjon deltok fra kl
13.00.

Forfall: [FORFALL]

Kopi til:

Fra: Tor Brynjar Welander/Kommuneplan

Referat fra drøftingsmøte kommunedelplan Stavanger sentrum 3.februar 2017

| Sak nr. | |
|--|---|
| Forståelse av ny jernbanelov og generelt om jernbanes arealbehov | <p>Kommunen viste til oversendt materiale om ny jernbanelov og ba BaneNOR klargjøre hvordan lovendringene vil virke.</p> <p>BaneNOR fremholdt at:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kommunen kan vedta annen byggegrense enn jernbanelovens 30 m i kommunedelplan, men vedtaket vil ikke binde BaneNORs håndtering etter jernbaneloven før grensen er fastsatt i reguleringsplan. For jernbaneforvaltningen vil byggegrense på kommuneplannivå vil ha virkning tilsvarende retningslinje.- Byggegrenser fastsatt i reguleringsplan vil virke slik: |

| Sak nr. | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ Utenfor byggegrensen og inntil 30m skal tillatelse alltid gis, men det kan knyttes vilkår til tillatelsen. ○ Innenfor byggegrensen kan søknad avslås eller tillates med vilkår. ○ Byggegrensene gjelder i alle retninger, også høyde. <p>Kommunen etterlyste oversendelse av endelig vedtatt <i>Utviklingsplan for Jærbanen</i>. BaneNOR avklarer utredningens status og oversender rapporten snarest mulig.</p> <p>BaneNOR forklarte at utviklingsplanen fastslår at Stavanger stasjon skal opprettholdes med en kapasitet på 6+1 (optimaliseringsløsning) og at det må lages en hensettingsplan for hele Jærbanen. Løsningen for Stavanger stasjon må konkretiseres i en sporplan. Det foreligger ikke bevilgning fra Jernbanedirektoratet til å utarbeide verken sporplan eller hensettingsplan, og på spørsmål fra kommunen bekreftet BaneNOR at de heller ikke har anmodet direktoratet om midler til dette.</p> <p>Det var enighet om at eventuelle spørsmål om prioriteringer knyttet til byveksttaltalene rettes til Jernbanedirektoratet.</p> <p>BaneNOR viste til at områdene ved Byterminalen ikke berøres av jernbanens arealbehov og kan utvikles friere enn resten av stasjonsområdet. På spørsmål fra kommunen om eksisterende lokk over stasjonen har tilstrekkelig høyde, svarte BaneNOR at dette ikke har vært vurdert i nyere tid.</p> <p>BaneNOR forklarte kort organisasjonsstrukturen i den nye etaten og oversender organisasjonskart etter møtet.</p> |
| Drøfting av omfang av rekkefølgekrav i Paradis | <p>Kommunen refererte Jernbaneverkets innsigelse som fremholder at rekkefølgekravet knyttet til område E17a også må knyttes til områdene G13, E17b og E17c. Kommunen viste til at kommunedelplanen utdypet gjeldende kommuneplan og stilte spørsmål om en utvidelse av rekkefølgekravet til E17a (<i>kan ikke bygges ut før ny lokalisering av driftsbanegård er sikret</i>) til hele det arealet som viser som jernbaneformål i gjeldende kommuneplan vil løse innsigelsen.</p> <p>BaneNOR avviste løsningsforslaget og fremholdt som alternativ en skisse der:</p> <ul style="list-style-type: none"> – rekkefølgekravet utvides til hele Paradisområdet – arealkartet endres tilbake til kommuneplanens arealvisning – Adkomsten til området endres ved at friområde omdisponeres til jernbaneformål – kommunedelplanen fastsetter en byggegrense på 20 m fra spor 3 (servicesporet) <p>BaneNOR utdypet også hva arealbehovene i Paradisområdet var knyttet til, kfr. vedlagte presentasjon.</p> <p>Kommunen anførte en nå har et bedre utgangspunkt for å komme tilbake med et nytt forslag på senere tidspunkt.</p> |

| Sak nr. | |
|---|---|
| <p>Drøfting av innsigelsespunkter i Stavanger øst D6/D7</p> | <p>Det ble konstatert at planforslaget legger opp til bevaring av bygningen i D6 og det var derfor enighet i møtet om at innsigelsen til D6 anses som løst.</p> <p>Kommunen henviste til at det ikke er gitt en konkret vurdering av bevaringsverdien av bygningene i D7 i høringsuttalen. På spørsmål fra kommunen om utdypning av bevaringsverdien svarte Riksantikvaren at bygningene inngår i et homogent og helhetlig trehuskvarter i NB-område der særlig hjørnebygget er viktig. Riksantikvaren fremholdt at de ikke mener nybygg vil bidra til vitalisering av gateløpet og at bevaring kombinert med rent boligformål vil være bedre egnet for å oppnå dette.</p> <p>Kommunen vil vurdere synspunktene nærmere. Kommunen vil også sjekke ut om det nylig er gitt tillatelser til tiltak fra byggesak i området nylig, kfr. rivningsaktivitet i området i forbindelse med bevaring.</p> |
| <p>Drøfting av innsigelsespunkter i Løkkeveien</p> | <p>Kommunen viste til innsigelse til rivning av bygning i B4a og fremholdt at det er vanskelig å forstå innsigelsen da bygningen fremstår som et brudd med trehusbebyggelsen i resten av kvartalet. Riksantikvaren utdypet at hovedinnvendingen til planforslaget her gjelder byggehøyden. Kommunen vurderer å redusere byggehøyden i revidert planforslag.</p> <p>Riksantikvaren viste til innsigelse til område B4b og understreket at innvendingene til rivning her er mer tungtveiende. Fylkeskommunen pekte på at kommunens unntak fra plankrav i høringsforslaget er en viktig tilleggsgrunn for flere av innsigelsene. Kommunen opplyste om at unntakene fra plankrav vurderes fjernet i revidert plan.</p> <p>Kommunen viste til innsigelse til byggehøyde i B5 og la fram illustrasjoner av høringsforslagets byggehøyde. Illustrasjonene viste at byggehøyden ikke overstiger høyden på nabobebyggelsen på nordsiden. Ulike synspunkter om hvorvidt illustrasjonsmateriellet var riktig fremkom. Riksantikvaren pekte på at nabobyggene har ulike høyder og anmodet også kommunen om å vurdere bevaringsverdien på gnr/bnr 58/710. Kommunen vurderer innspillene videre.</p> <p>Kommunen viste til innsigelse til rivning i B7 og reiste spørsmål om bevaring med en hevet sokkeletasje kunne løse innsigelsen. Riksantikvaren pekte på at bygget er et historisk viktig objekt som nå er tilbakeført og avviste at dette vil løse innsigelsen.</p> <p>Kommunen viste til innsigelse til byggehøyder i B3 og ba Riksantikvaren utdype om dette er knyttet til begge alternative høyder (7 og 9 etasjer) og hvor de oppfatter at tålegrensen er i dette området. Riksantikvaren bekreftet at innsigelsen gjelder både 7 og 9 etasjer med dagens rammer for innpassing av høydene, og pekte på at en avtrapping mot Løkkeveien er vesentlig for å få en akseptabel situasjon i området.</p> <p>Riksantikvaren pekte generelt også på at byggenes møne, gavl og størrelse er viktig i hele gateløpet for Løkkeveien.</p> |

Sak nr.

På spørsmål fra Riksantikvaren og fylkeskommunen svarte kommunen at planforslaget vil bli oppdatert ift. temaplanen for hermetikkindustribygg.

Riksantikvaren opplyste avslutningsvis at direktoratet har gjort en formell feil da fylkesutvalgets innsigelse til rivning av brannstasjonen i E7 ikke ble tatt opp i høringsuttalelsen fra Riksantikvaren. Innsigelsen fra fylkesutvalget vil formelt stå ved lag så lenge direktoratet ikke eksplisitt fremholder at de overprøver fylkeskommunens vedtak. Det er ikke gjort i dette tilfellet og det foreligger dermed innsigelse til alternativ bestemmelse for E7 som åpner for rivning av brannstasjonsbygget.

Kommunen varslet at tema for neste drøftingsmøte blir knutepunktet og tilgrensende områder. Havnefronten inkludert Holmen blir også tema dersom arbeidet med dette området har kommet langt nok. Det vil bli sendt ut et diskusjonsgrunnlag i forkant av møtet.

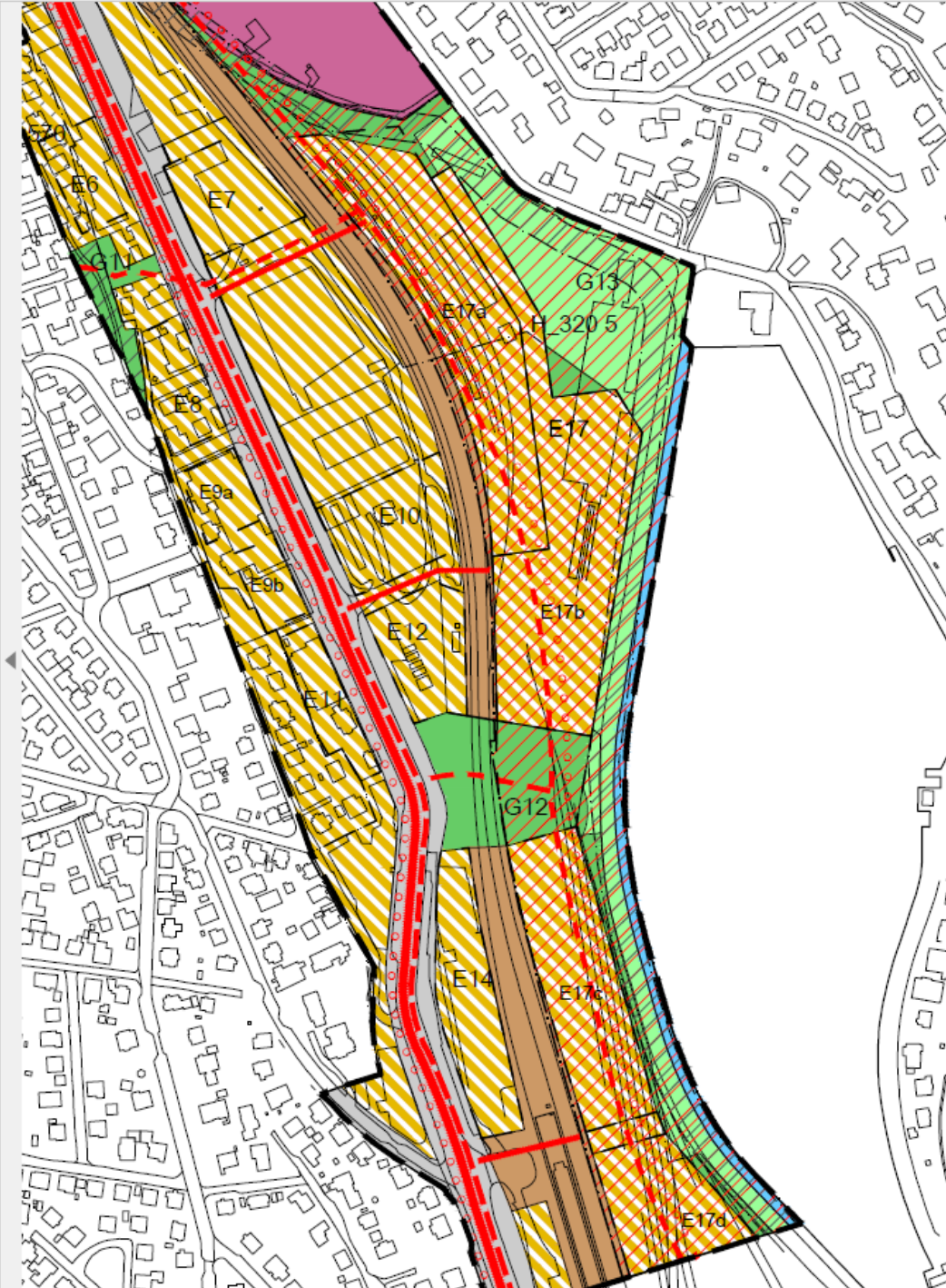
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Drøftingsmøte om kommunedelplan for Stavanger sentrum








Stavanger 3. februar 2017
Arealbehov Paradis og byggegrenser

Jens Gunnar Mersland og Peder Vold





Bebyggelse og anlegg (PBL.2008 §11-7-Nr.1)

| Nåværende | Nytt i planen | |
|---|---|-------------------|
|  |  | Boligbebyggelse |
|  |  | Sentrumsformål |
|  |  | Kombinerte formål |
|  | | Tjenesteyting |
| | | Grav og urnelund |







Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL.2008 §11-7-Nr.2)

| | | |
|---|---|----------------------|
|  | | Vei |
| |  | Kombinert samferdsel |
|  | | Jernbane |

Grønnstruktur (PBL.2008 §11-7-Nr.3)

| | | |
|---|---|---------------|
|  |  | Grønnstruktur |
|---|---|---------------|

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL.2008 §11-7-Nr.6)

| | | |
|---|---|--|
|  | | Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone |
|  |  | Ferdsel |
|  |  | Friluftsområde |
|  | | |

Sikringszone (PBL.2008 §11-8 a)

| | |
|---|----------|
|  | Flomfare |
|---|----------|

H 320 (PBL.2008 §11-8 b)



Kommunedelplan
Stavanger sentrum,
delområde Paradis.

**Rød skravur
markerer områder der
nasjonale jernbaneinteresser
ikke er ivaretatt**

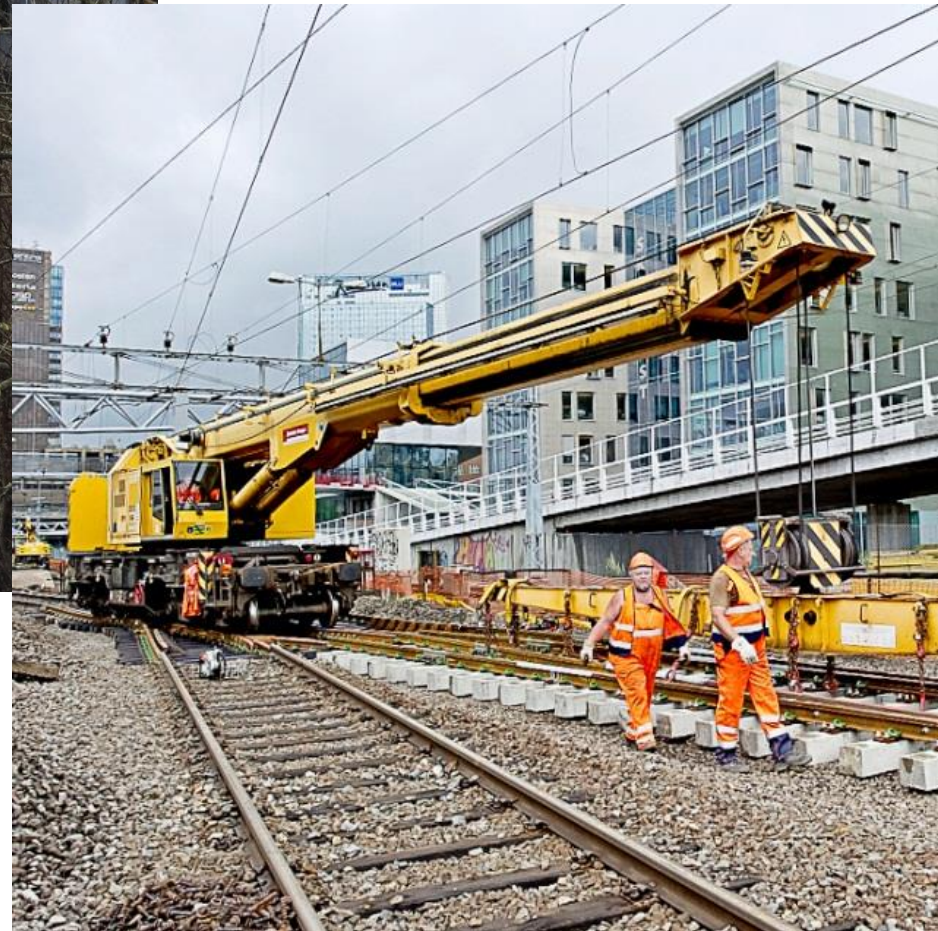
Jernbanens arealbehov:

- Parkeringsanlegg for persontog
- Tilførselsspor (spor 3 og 4)
- Avgreningsspor
- Spor for «gule» maskiner
- Driftsbase



Avgreningsspor fra
Jærbanen til Paradis
driftsbanegård

Gule maskiner



Eksempel: Kongsvingerbanen

Lillestrøm driftsbasis med hensetting (togparkeringsanlegg)





**Lillestrøm
hensettingsanlegg
når alle tog er i
ordinær drift.**



Om byggegrenser

KP-arealdel 2015 og KDP sentrum 2016:

- Ingen av plankartene viser byggegrenser mot jernbanen.
- Planbestemmelsene angir heller ikke byggegrenser mot jernbanen.

Dersom det fastsettes byggegrenser i kommunedelplan (jf. pbl § 11-9) vil Jernbaneloven § 10 gjelde i tillegg:

Innenfor 30 m fra nærmeste spors midtlinje (over, under eller langs jernbanen) må det alltid innhentes tillatelse fra kjøreveiens eier (Bane NOR) til å «*oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling m.v.*»

Bane NOR kan fastsette vilkår for tillatelsen.

Bane NOR forutsetter at Paradis-området har følgende byggegrenser : se neste lysark →

Kommuneplan 2014-2029, vedtatt 15.juni 2015

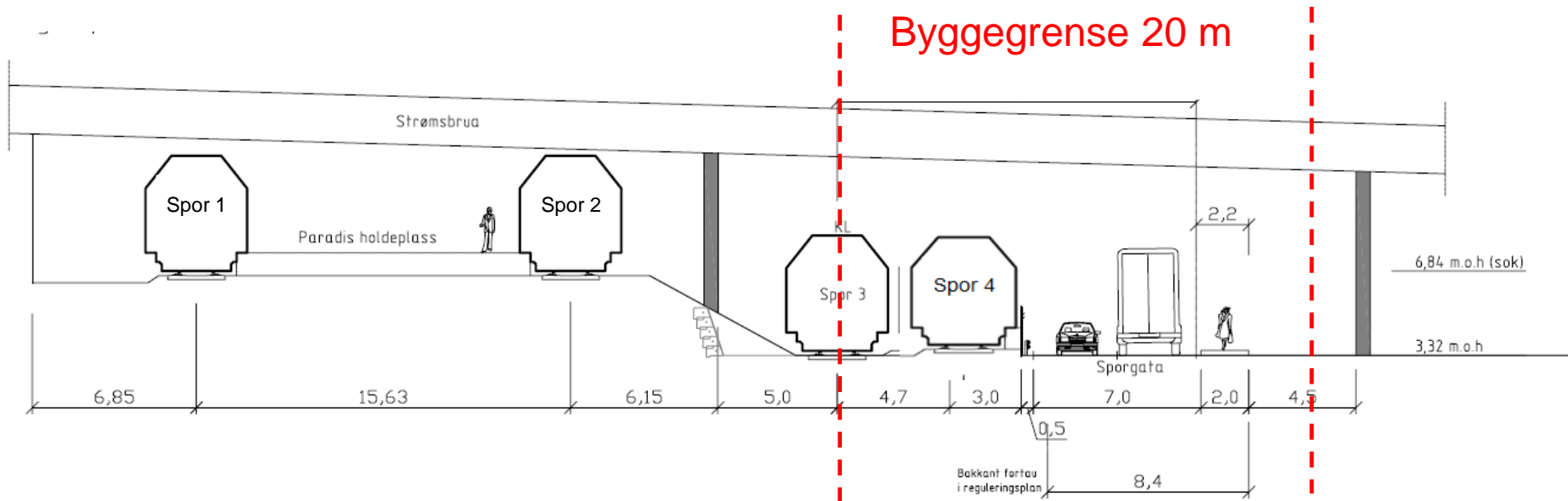
Driftsbasis for å vedlikeholde/utvikle jernbanen i Stavanger kommune. Arealbehovene er:

- kjøreadkomst til Paradisveien
- driftsspor/lastegate for gule maskiner
- rigg- og anleggsområde for å kunne bygge parkeringsanlegg for tog og ny Stavanger S.
- kontorer med tilhørende funksjoner
- fasiliteter for renhold/vedlikehold av togsett
- manøvreringsarealer, parkering etc

Nord for avgreningspunkt A:
Byggegrense 20 m fra
nærmeste spors midtlinje på
driftsbanegården.

Sør for avgreningspunkt A:
Byggegrense 20 m fra
midtlinje spor 3.

Tverrprofil ved Strømsbrua





Møtereferrat

Møtested: Stavanger kommune, Olav Kyrresgate 23

Møtedato/-tid: 30.mars kl 09.00-10.00

Møteleder: Tor Brynjar Welander

Referent: Tor Brynjar
Welander

Deltakere:

BaneNOR: Peder Vold og Jens Gunnar Mersland

Rogaland fylkeskommune: Lars Olav Tjelflaat

Stavanger kommune: Tor Brynjar Welander og Ellen Figved Thoresen

Forfall: Ole Martin Lund

Kopi til:

Fra: Tor Brynjar Welander/Kommuneplan

Referat drøftingsmøte om Paradisområdet 30.mars 2017

Bakgrunn for drøftingsmøtet var BaneNORs innsigelser til kommunedelplan for Stavanger sentrum og formålet med møtet var å drøfte mulige løsninger på innsigelse til manglende rekkefølgekrav til bestemmelsesområder i Paradis.

Stavanger kommune viste til oppstartsmøte for regulering av utvidede jernbanefunksjoner på Kvalaberg og ba BaneNOR orientere om bakgrunn, aktuelle funksjoner, tidshorisont og forholdet til Paradisområdet. BaneNOR opplyste at bakgrunn for reguleringen er dekning av et samlet verkstedbehov for Arendalsbanen, Jærbanen og Sørlandsbanen i forbindelse med at togtilbudet på disse strekningene skal settes ut på anbud i 2018. Nytt verkstedanlegg skal stå ferdig til desember 2018.

Kvalabergområdet skal utvikles i to faser. BaneNOR kunne ikke opplyse om reguleringen ville omfatte begge faser og viste til at dette skal avklares i et internt oppstartsmøte. Det ble opplyst at første fase særlig skal løse behovet for ny verkstedkapasitet og flytting av driftsbasis (rengjøring/lager) fra Paradis. På spørsmål fra kommunen svarte BaneNOR at hensetting av tog og gule maskiner også vurderes i første fase, men at fase 2 tar sikte på å flytte dagens hensetting i Paradisområdet til Kvaleberg så langt det er arealmessig kapasitet innenfor Bane NORs eiendom på Kvaleberg. Det ble samtidig opplyst at

samlingen av verkstedfunksjoner fra de tre banestrekningene på Kvalaberg og planlagt 10-minuttersfrekvens på Jærbanen vil øke hensettingsbehovet i Stavangerområdet og kan gjøre det nødvendig med fortsatt hensetting i Paradis også i framtiden. Bane NOR har for øvrig behov for rigg- og anleggsområder med sportilknytning for å kunne vedlikeholde og utvikle jernbanen i Stavanger.

Stavanger kommune opplyste at statlige og kommunale forpliktelser om gjennomføring av reguleringen og flytting av jernbanefunksjoner fra Paradis til Kvalaberg inngår i utkast til byvekstavtale.

Stavanger kommune viste til BaneNORs utspill til løsning på innsigelsen i drøftingsmøte 3.februar om arealvisning tilsvarende kommuneplanen, utvidet rekkefølgekrav, omdisponering av grønnstruktur og en avklaring av byggegrense. Kommunen svarte at forslaget i for liten grad representerer noen trygghet for en ønskelig framtidig utvikling av området og ønsket heller å drøfte en utvidelse av rekkefølgekravet slik det er lagt opp til i høringsbrevet fra Jernbaneverket. Kommunen pekte på at en utvidelse av rekkefølgekravet til E17b og deler av G13 er forståelig og kan være akseptabelt, dersom byvekstavtalen inneholder statlige forpliktelser som referert tidligere i møtet. Kommunen stilte derimot spørsmålstegn ved behovet for slikt rekkefølgekrav i E17c.

BaneNOR fastholdt at jernbaneformål fortsatt er ønskelig i deler av området, men at en er åpen for å diskutere om rekkefølgekravet må gjelde E17c. Bane NOR påpekte i den forbindelse at Jærbanens dobbeltspor, samt sporene 3 og 4 forutsettes sikret til jernbaneformål. Det ble også fremholdt at det kan være aktuelt å fjerne rekkefølgekravet dersom planen viser jernbaneformål på en måte som ivaretar jernbanens arealbehov. Kommunen fastholdt at innsigelsen ikke omfatter et krav om visning av jernbaneformål, men svarte at en flernivåvisning med jernbaneformål på bakkenivå i utsnitt for deler av området likevel kan være aktuelt. På spørsmål fra kommunen bekreftet BaneNOR at formuleringen av rekkefølgekravet i høringsforslaget er dekkende for henvisningen til jernbanens arealbehov i innsigelsen. Utdypende forklaring kan gis i planbeskrivelsen.

Det var enighet om at Stavanger kommune skal oversende et nytt utkast til løsning på e-post og at behovet for flere drøftingsmøter om denne innsigelsen avtales da. Kommunen vil vurdere en løsning med flernivåvisning og en utvidelse av rekkefølgekravet til større deler av Paradis. BaneNOR opplyste at en slik løsning kan gi grunnlag for å løse innsigelsen.

Stavanger kommune orienterte også avslutningsvis om planlagt tidspunkt for tilleggshøring i september og at en begrensning av antallet biladkomster til E17-områdene også vurderes mer inngående.

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.



Møtereferat

Møtested: Stavanger kommune, Olav Kyrresgate 23

Møtedato/-tid: 30.mars 2017 kl 12-15

Møteleder: Tor Brynjar Welander

Referent: Tor Brynjar
Welander

Deltakere:

Riksantikvaren: Leidulf Mydland, Ole Christian Tollersrud, Mikael Lye
Rogaland fylkeskommune: Lars Olav Tjelflaat, Liv Flage, Kate Syvertsen
BaneNOR: Peder Vold, Jens Gunnar Mersland
Stavanger kommune: Tor Brynjar Welander, Iqbal Mohammad, Lise
Storås, Hanne Windsholt, Håvard Bergsagel
BaneNORs representanter forlot møtet ca. kl 13.20.

Forfall: Ole Martin Lund

Kopi til:

Fra: Tor Brynjar Welander/Kommuneplan

Referat drøftingsmøte om kommunedelplan for Stavanger sentrum 30.mars 2017

Bakgrunn for møtet var innsigelser fra Riksantikvaren, Rogaland fylkeskommune og BaneNOR til kommunedelplan for Stavanger sentrum, og formålet med møtet var å drøfte mulige løsninger på innsigelser til bestemmelsesområdene for Stavanger stasjon, Holmen og Bergelandsgata.

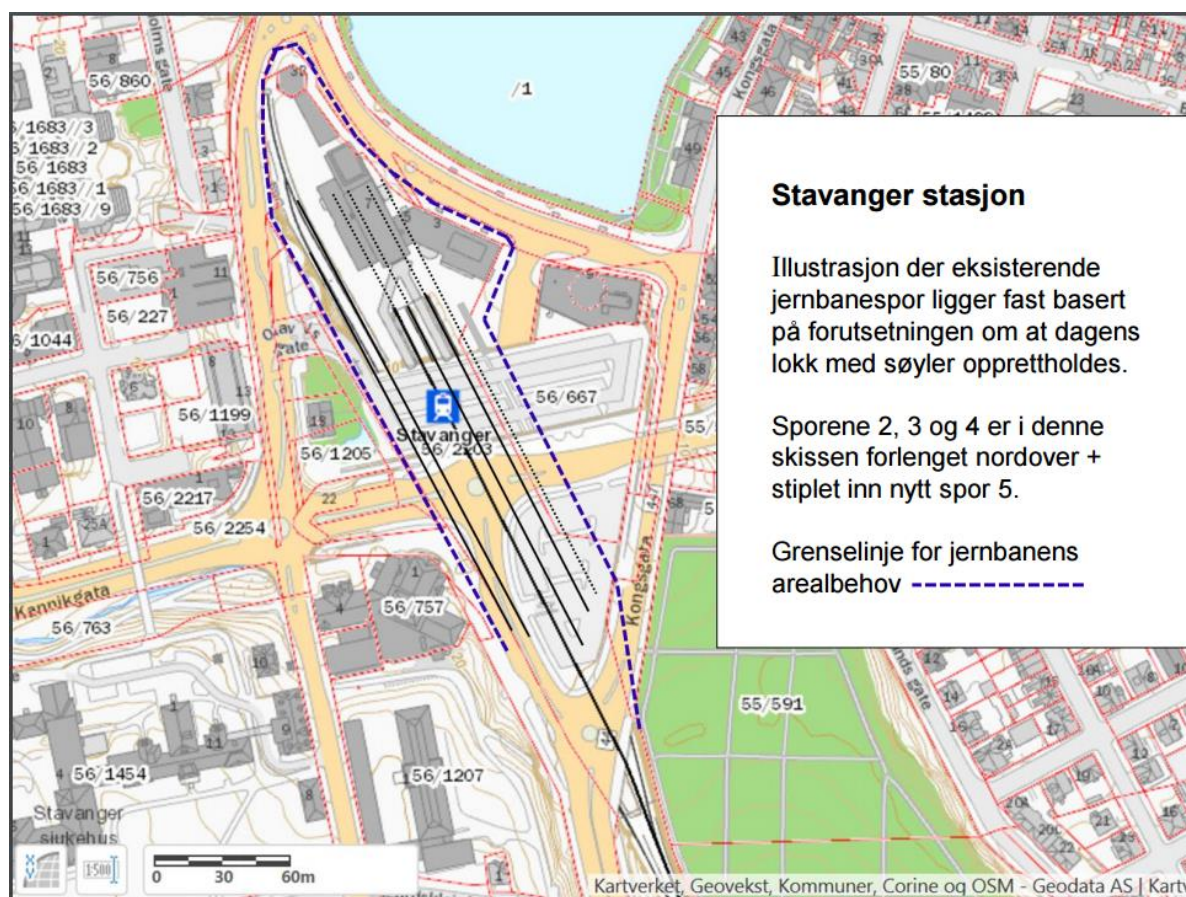
Til møtet var det sendt ut modellskisser av bearbejdede bebyggelsesstrukturer som grunnlag for diskusjon.

Knutepunktsområdet/Stavanger stasjon

Stavanger kommune orienterte kort om at det pågår forhandlinger mellom Staten v/Veidirektøren, fylkeskommunen og bykommunene om en byvekstavtale. Avtalen skal se utviklingen av areal og transport i sammenheng. BaneNOR og Riksantikvaren opplyste at de ikke er involvert i forhandlingene.

Riksantikvaren orienterte kort om sin nye bystrategi og pekte på at dette nå representerer etatsens offisielle syn på byutviklingspolitikk. Strategien oversendes kommunen formelt om kort tid.

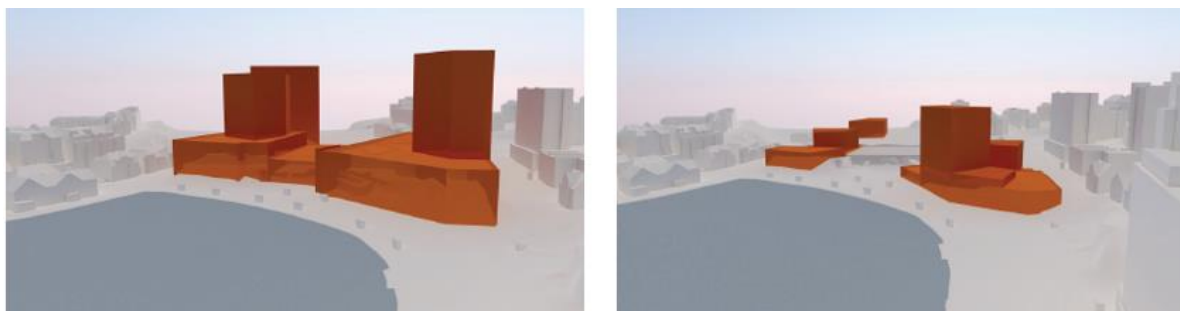
Kommuneplanens arealvisning og hvordan denne blir endret med høringsforslaget for stasjonsområdet ble kort gjennomgått. Kommunen viste til høringsuttalen fra Jernbaneverket og foreslo at BaneNORs innsigelse løses ved å bruke flernivåvisning i plankartet slik at deler av området vises i utsnitt med jernbaneformål. Det var enighet om dette som løsningsspor for innsigelsen og at kommunen oversender et løsningsforslag på e-post som tar utgangspunkt i figuren under.



På spørsmål fra kommunen, bekreftet Riksantikvaren og Rogaland fylkeskommune at de ikke har vesentlige innvendinger til denne løsningen. Kommunen varslet at deler av området i figuren mot nord kan bli aktuelt å foreslå tatt ut.

Kommunen viste også illustrasjoner av en mulig grønn lokkoverbygning sør for stasjonsområdet (over trakten) for å skape bedre forbindelser mot Paradis og varslet at det kan bli aktuelt å høre en slik endring i tilleggshøringen. BaneNOR svarte at de ikke vil ha vesentlige innvendinger til en slik arealendring.

Kommunen gikk gjennom det oversendte illustrasjonsmateriellet av foreslått bebyggelse i stasjonsområdet og gav utfyllende orientering om ulike vurderinger i området, samt svarte på spørsmål. Deler av illustrasjonene er gjengitt under.



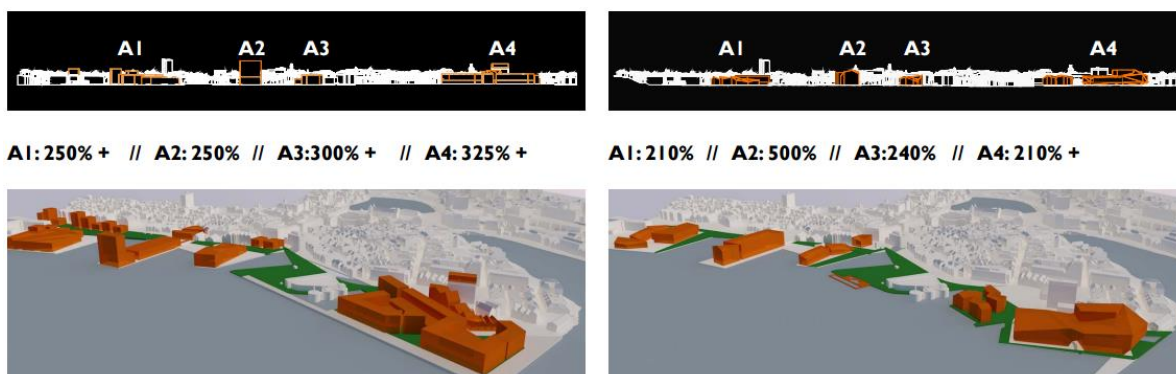
Figur 1: Tidligere høringsforslag til venstre. Skisseløsning bearbejdet plan til høyre.

Riksantikvaren og Rogaland fylkeskommune gav uttrykk for at skissene representerte en sterk forbedring og trolig vil kunne løse innsigelsene til bestemmelsesområde E5 dersom disse innarbeides i det justerte planforslaget. Fylkeskommunen viste generelt til at fylkesutvalget må ta stilling til innsigelsene ved ny høring. Riksantikvaren oppfordret kommunen til å vurdere en avtrapping av bebyggelsen mot Breiavatnet og til å angi byggehøyder i koter i stedet for etasjer. Rogaland fylkeskommune gav uttrykk for skepsis til fortsatt boligformål og oppfordret til å prioritere næringsbebyggelsesformål/arbeidsplasser som hovedformål i stasjonsområdet. Det ble referert til fylkesutvalgets innsigelse og forventning om fortsatt høy arealutnyttelse i knutepunktet, og at det bør legges arbeid i å tydeliggjøre og oversette begrepet utnyttelsesgrad til m² bruksareal og allment forståelige begrep som antall arbeidsplasser e.l. i høringsmateriellet. På spørsmål fra Riksantikvaren svarte kommunen at skissene foreløpig ikke er drøftet politisk, men at det kan være aktuelt å omtale endringene i en sak som behandles i månedsskiftet april/mai.

BaneNOR hadde ikke synspunkter på foreslåtte rammer for utbygging og så positivt på at planen vil innebære begrensninger i antallet parkeringsplasser i stasjonsområdet. På spørsmål svarte kommunen at plassering av regionalt busstilbud ikke er konkret løst/plassert og at kommunen ikke kjenner til grunnundersøkelser fra området.

Holmen

Kommunen gikk gjennom det oversendte illustrasjonsmateriellet av foreslått bebyggelse og gav utfyllende orientering om ulike vurderinger i området og svarte på spørsmål. Deler av illustrasjonene er gjengitt under.



Figur 2: Tidligere høringsforslag til venstre. Skisseløsning bearbejdet plan til høyre.

Riksantikvaren og Rogaland fylkeskommune gav uttrykk for at skissene representerte en sterk forbedring og trolig vil kunne løse innsigelsene til planforslaget på Holmen dersom disse innarbeides i det justerte planforslaget. Begge vektla som viktig at cruise som

premiss for formgivning av kailinjer er tatt ut og at ny variert linjedraging av kaifront er positiv. Forutsetningen om et offentlig formålsbygg vil ha stor betydning for om det kan aksepteres større bygningsvolumer i området. Foreslått pirløsning synes akseptabel, men konsekvenser av ev. cruice-skip foran et offentlig formålsbygg der arkitektur og henvendelse mot omgivelsene blir viktig, ble ikke drøftet.

Bergelandsgata

Stavanger kommune viste til tidligere uttalelser om forslagene i Bergelandsgata i høringsuttale og drøftingsmøter, og uttalte at kommunen tolker dette som at Riksantikvaren ikke er innstilt på å se på kompromissløsninger for bestemmelsesområdene.

Riksantikvaren bestred denne tolkningen og fremholdt de er villige til å gå inn i en diskusjon om områdene. Et premiss for en slik diskusjon er imidlertid at kjernebygg fra trehusbyen ikke rives og at ny bebyggelse er småskalert og begrenset i høyde tilsvarende løsningene diskutert langs Løkkeveien. Riksantikvaren fremholdt likevel et samarbeidsprosjekt om byreparasjon (tilbakeføring) som et mer interessant løsningsspor enn høringsforslaget.

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.



Møtereferat

Gruppe: **Drøftingsmøte Kommunedelplan for Stavanger sentrum**
Møtested: **Stavanger kommune**
Møtedato/ -tid: **23.05.17**
Møteleder: **Tor Brynjar Welander** Referent: **Ole Martin Lund**
Deltakere: **Leidulf Mydland- Riksantikvaren, Ole Christian Tollersrud– Riksantikvaren, Liv Torhild Welde Flage – Rogaland fylkeskommune, Håvard Bergsagel – Stavanger kommune**
Forfall:
Kopi til:

REFERANSE

JOURNALNR

DATO
16.06.2017

Agenda:

1. Drøfting av mulige løsninger på innsigelser fra Riksantikvaren til områder i KDP Stavanger sentrum:
 - Lagårdsveien E6, E7, E8 og E10.
 - C9 i Klubbgata
 - E3 ved fylkeshuset
 - Bergelandsgata, alle bestemmelsesområder
2. Drøfting av mulig innhold i samarbeidsprosjekt for revitalisering av historisk viktige bygater.

1. Drøfting av mulige løsninger på innsigelser fra Riksantikvaren til områder i KDP Stavanger sentrum

E6, Lagårdsveien

Kommunen vektlegger ønske om høy utnyttelse langs bussveien sterkest som begrunnelse for forslag om omforming. Kommunen vektlegger videre at en omforming av området avgrenset til området nærmest Lagårdsveien, vil gi en dårlig situasjon for bebyggelsen vest for et nybygg. Det er ikke registrert særskilte verneverdier for bygningene ut over at bygningene inngår i trehusbyen. Det er fremmet privat reguleringsplanforslag for området. Vil bli lagt frem for politisk behandling for høring før KDP sentrum kommer på ny høring.

Fylkeskommunen vektlegger hensynet til trehusbyen og at planforslaget åpner for riving av hus som inngår i trehusbyen på Våland. Dette er yngre bygg fra mellomkrigsårene, hvorav tre

er murhus. Riksantikvaren opplyser at området inngår i revidert NB-område, men at det ikke er gjort særskilte vurderinger for dette området i revisjonen av NB-avgrensningen.

Det ble drøftet en løsning med endret bestemmelse som åpner for en justert utgave av planforslaget der bestemmelsene i sentrumsplanen suppleres med bestemmelser/retningslinjer for:

- Sikrer maksimal byggehøyde 5 etasjer
- Som sikrer at vestsiden av bygget ikke fremstår som en bakside mot Trehusbyen, men bidrar til god strøksutvikling og tilfører nye kvaliteter til denne delen av Trehusbyen.
- Etablerer siktlinje fra Sigurdsgate mot Storhaug

Kommunen vil legge fram et revidert planforslag tilpasset føringene over. Disse vil også legges til grunn ved behandling av innsendte reguleringsplanforslag.

E7, Lagårdsveien

Kommunen vektlegger ønske om høy utnyttelse langs bussveien sterkest som begrunnelse for forslag om omforming og ønsker å legge fram et revidert planforslag som fortsatt åpner for å rive brannstasjonen i sin helhet. Kommunen opplyste videre at det er vedtatt ny brannstasjonsstruktur som ikke inkluderer nåværende stasjon på Lagårdsveien.

Riksantikvaren fremholdt at brannstasjonen ønskes vernet på grunn av gjennomførte arkitektoniske kvaliteter, det er en tidstypisk bygning som synes godt bevart. Riksantikvaren peker på at det bør være mulig å integrere hele eller deler av eksisterende bygningsmasse i nytt bygg. Riksantikvaren fremholdt at E7 ikke har vært drøftet internt, og at RA derfor ikke ønsker å konkludere om anbefaling til valg av løsning i møtet, og vil komme med respons på forslag til løsning.

E8, Lagårdsveien

Kommunen vil som utgangspunkt regulere hjørnehusene i bestemmelsesområdet til bevaring. Imidlertid kan Statens vegvesens arbeid med reguleringsplan for bussveien medføre behov for å rive eller flytte det såkalte Buch-huset. Kommunen opplyste at en i reguleringsplanprosessen for bussveien kan forsøke å finne løsning som muliggjør bevaring av Buch-huset, men at arealbehov til bussveien vil tillegges stor vekt.

Riksantikvaren er positiv til kommunens forslag til bevaring av hjørnehusene, og viste til at de to «midthusene» har begrenset kulturminneverdi. RA viste til at det vil være vanskelig å motsette seg riving av Buch-huset dersom dette er begrunnet i behov for vegutvidelse ved fremføring av bussveien, og vil vurdere å akseptere rivning med dette som begrunnelse.

E10, Lagårdsveien

Kommunen opplyste at innsigelsen vil etterkommes ved at alternativet som åpner for rivning av vernet trehus innenfor bestemmelsesområdet utgår.

Fylkeskommunen reiste spørsmål om bevaring av større trær i hagen til trehuset er vurdert. Kommunen opplyste at det ikke er tatt stilling til det på dette plannivået.

C9 Klubbgata:

Riksantikvaren fremholdt at St.Petri kirke er et viktig bygg, som ikke bør «bygges inne» med bygg som blir for dominerende nært opp til, eller reduserer synligheten til bygget fra viktige

ståsted på sentrumshalvøya. Det ble spesielt pekt på St.Petri som fondmotiv fra gågata i Østervåg. Riksantikvaren er også skeptisk om det bidrar til godt bymiljø å øke høydene mot Klubbgata. Etter RAs vurdering har konsekvensutredningen svakheter for dette forslaget.

Kommunen fremholdt at St.Petri ikke er synlig fra spesielt mange steder på sentrumshalvøya, bortsett fra gågata i Østervåg. Kommunen støtter vurderingen av betydningen av St.Petri som fondmotiv sett fra gågata i Østervåg. Kommunen fremholdt at dette representerer en «fortetting» i Klubbgata, som vurderes å ikke ha negative konsekvenser for gatemiljøet i Klubbgata. Kommunen vurderer også at forslaget i liten grad er i konflikt med St.Petris synlighet fra Nytorget.

Riksantikvaren opprettholder innsigelsen, men vil befare området på ny for å se på hvordan forslaget kommer i konflikt med Se.Petris synlighet fra sentrumshalvøya. Riksantikvaren ser det som lite trolig at det er rom for mellomløsninger i dette området. Konklusjon oversendes kommunen neste uke.

E3, Madlaveien:

Kommunen opplyste området er bearbeidet og at kommunen ønsker å høre en justert versjon av planforslaget. Alternative løsninger ble vist i møte, og innebærer at nytt volum løsrives fra eksisterende bygg og at fasaden i eksisterende bygning forblir urørt.

Riksantikvaren så positivt på skisserte løsningsforslagene og anser dem som en vesentlig forbedring. Riksantikvaren pekte på at et nybygg som fremstår som en addisjon til eksisterende bebyggelse bør kunne aksepteres, og at et viktig hensyn er at eksisterende fasades synlighet mot Madlaveien beholdes.

2. Drøfting av mulig innhold i samarbeidsprosjekt for revitalisering av historisk viktige bygater.

Riksantikvaren ønsket å drøfte muligheten for et samarbeidsprosjekt i tilknytning til diskusjonen om innsigelser i Bergelandsgata. Drøftingen av innsigelsene til alle bestemmelsesområder i gata følger derfor under.

Bergelandsgata, alle delområder:

Kommunen har vurdert det som lite aktuelt å undersøke alternative løsninger i delområdene i Bergelandsgata og opplyste at områdene vil opprettholdes uendret i tilleggshøringen. Kommunen fremholdt planforslaget i gateløpet som et helhetlig grep, spesielt for å fornye med bebyggelse som på en god måte henvender seg til gateløpet. Kommunen opplyste at det vil høres en løsning med endringer i gateløpet som reduserer vegarealet, prioriterer mer areal til fotgjengere og gir økt prioritet/synlighet for syklistene.

Riksantikvaren spilte inn mulighet for samarbeidsprosjekt som skal se på ulike virkemidler for revitalisering av historisk viktige gateløp uten at viktige historiske kvaliteter går tapt der Bergelandsgata kan være en aktuell case. Det er laget en prosjektbeskrivelse som skal til behandling i ledergruppen i Riksantikvaren med det første. RA ser for seg et prosjekt med to til tre års varighet som skal omhandle virkemidler for denne type bymiljø. Målet er at prosjektet skal munne ut i en områderegulering som svarer på de utfordringer kommunen beskriver for gateløpet.

Kommunen er positiv til å gå inn i et slikt samarbeidsprosjekt, men ser ikke nødvendigvis at prosjektet er i konflikt med planforslaget. Viste til at det er gjort en helhetlig vurdering av gateløpet og hvordan bygningene forholder seg til dette. Kommunen pekte på at det allerede etablerte samarbeidet mellom kommune, Stavanger sentrum AS, Grønn by og Urban sjøfront – CID Stavanger sentrum støttet av KMD, kan bidra med verdifull kunnskap inn i et samarbeidsprosjekt.

Kommunen avventer formell invitasjon fra Riksantikvaren til å delta i et samarbeid, og vil redegjøre for samarbeidsinvitasjonen i saksframlegget til justert plan. Riksantikvaren opprettholder innsigelsene til planforslaget.