



Kommunedelplan for Stavanger sentrum

Analysesammendrag

Foreløpig forslag

Forslag til 1. gangs behandling, oktober 2014



STAVANGER KOMMUNE

Innledning

I forbindelse med forrige Kommunedelplan for Stavanger sentrum (1996), ble det utarbeidet en svært omfattende stedsanalyse og historisk beskrivelse av Stavanger sentrum. Disse analysene berører temaområder hvor det ikke har vært endringer av betydning fram til i dag, og har derfor fortsatt gyldighet.

Vi har i denne KDP Stavanger sentrum, vektlagt å få fram faktainformasjon om status og utviklingstrekk. I tillegg har vi gjennomført en rekke funksjonsanalyser, som grunnlag for å fastslå hva som er de største utfordringene, og fremste mulighetene, for en positiv utvikling av Stavanger sentrum.

Denne rapporten inneholder sammendrag og utdrag fra noen av de gjennomførte studiene. Ved ønske om mer grunnleggende informasjon, henvises det til utvidede fagrapporter og evt. andre kildehenvisninger under enkelte av temaene. Presentasjonene av samtlige Idé- og konseptarbeider og områdestudiene vil også være tilgjengelige på nettsiden i forbindelse med høringen.

Innhold

Innledning.....	2
Status, utviklingsmuligheter og veivalg	3
Fakta og funksjonsanalyser	3
Utviklingsmuligheter og prognoser	22
Oppsummert, de største utfordringene og mulighetene	31
Områdestudier	33
Lokaliseringsanalyse Rogaland Teater.....	34

Status, utviklingsmuligheter og veivalg

Vi har valgt to hovedinnfallsvinkler for å tilnærme oss målsetningen om å styrke sentrum:

1. **Hva er de største utfordringene i Stavanger sentrum i dag?** Spørsmålet er besvart gjennom å kartlegge og undersøke tilgjengelig fakta og gjennom funksjonsanalyser.
2. **Hvor ligger sentrums fremste fortrinn, egenskaper og ressurser for en positiv utvikling i tråd med overordnede føringer?** Spørsmålet er besvart gjennom ulike studier av utviklingsmuligheter og prognoser.

På denne måten ønsker vi å få bedre kunnskap om hvilke reelle utfordringene sentrum står ovenfor, og se etter muligheter også utover det som pr. i dag er ansett som løsninger og virkemiddelbruk.

Fakta og funksjonsanalyser

Under målbare fakta og funksjonsanalysen presenterer vi et sammendrag av funn.

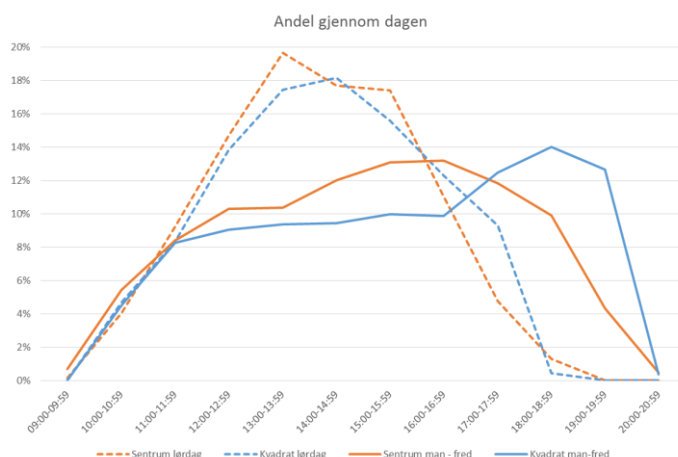
Varehandel

I planprogrammet ble det henvist til at Varehandelsundersøkelsen viser en meget svak utvikling i sentrumshandelen de siste årene. Samme undersøkelse viser en nullvekst i sentrum fra 2011-2012, mot tilsvarende 4,5 % vekst i Stavanger og 4,1 % i Rogaland.

Stavanger sentrum har i dag ca 26,5 % av den totale handelsomsetningen i Stavanger. Det er ca 295 butikker innenfor studieområdet.

I planperioden har vi supplert med en sammenstilling av handelsvirksomheter i sentrum og på kjøpesentre. Sammenstillingen ble utført våren 2013, basert på regnskapstall for 2012. Denne viser relativ like økonomisk resultat og soliditet for butikker i Sentrum, Kilden og Madla (målt i median), mens noe svakere i senterne Jåttåvågen, Hundvåg og Tasta.

Vi har også sammenstilt omsetning for 11 sammenlignbare klesbutikker i Sentrum og på Kvadrat. Denne viser relativ lik omsetning på dagtid (noe større i sentrum enn på Kvadrat), mens sentrumsbutikkene har markert svakere omsetning etter kl. 17.00, til tross for lik åpningstid. Selv om andel av totalomsetningen fra de 22 butikkene er relativt lik; Kvadrat (51 %) og sentrum (49 %), gir forskjellen utslag som sterkt påvirker marginen for sentrumsbutikkene, i dette tilfelle ca 1000 kr. pr. m2 pr. år



Den tydeligste forskjellen er med andre ord at sentrum i dag ikke tar tilstrekkelig andel av den betydelige kjøpekraften som benyttes etter kl. 17.00 på hverdager. Dersom 3,5 % av totalomsetningen pr. time på hverdager ble flyttet fra Kvadrat til Sentrum ville forskjellen vært utlignet.

Arbeidsplasser

I 2003 var Stavanger sentrum og Forus like store som arbeidsplassområder, med ca 20.000 arbeidsplasser hver. Fram til i dag har antall arbeidsplasser på Forus/Lura vokst til ca 45.000, mens utviklingen nærmest har stått stille i sentrum.

Innenfor Studieområde til sentrumsplanen jobber det 22.620 personer (jan 2013), som er 27 % av ansatte i hele Stavanger. 8,8 % av de ansatte i sentrum jobber innenfor detaljhandel, mot 6,7 % i hele Stavanger. 9,3 % jobber innenfor Overnattings- og servicevirksomhet, mot 4,3 % i hele Stavanger. **Det viser at Stavanger sentrum i relativt liten grad skiller seg ut som tyngdepunkt for handel,** mens rollen innenfor overnattings- og servicevirksomhet er sterkere.

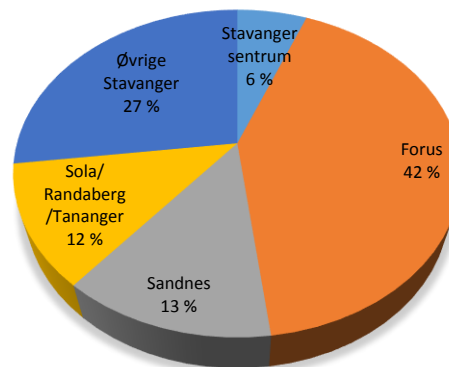
STAVANGER	Ansatte	Bedrifter	STUDIEOMRÅDET	Ansatte	Bedrifter
1. Helse- og sosialtjenester	17,9 %	10,7 %	1. Off.adm., forsvar, sosialforsikring	12,0 %	1,1 %
2. Bergverksdr. og utvinning	13,8 %	1,0 %	2. Bergverksdr. og utvinning	11,5 %	1,1 %
3. Varehandel, bilverksteder	10,6 %	13,2 %	3. Varehandel, bilverksteder	10,0 %	14,1 %
4. Forretningsm. tjenesteyt.	8,0 %	5,2 %	4. Overnattings- og serveringsvirks.	9,3 %	5,8 %
5. Industri	7,5 %	3,2 %	<i>Detaljhandel (isolert)</i>	8,8 %	11,2 %
6. Undervisning	6,9 %	3,7 %	5. Helse- og sosialtjenester	8,2 %	10,7 %
<i>Detaljhandel (isolert)</i>	6,7 %	8,0 %	6. Transport og lagring	7,5 %	4,0 %
	64,6 %	37,1 %		58,6 %	36,8 %

Studieområdet har høy andel transport og lagring grunnet NSB, offshore, posten mv.

Lokaler

Leieprisnivået i sentrum er relativt høyt og ledigheten av lokaler er samlet lav.

Den totale ledigheten av næringslokaler var høsten 2013 på 6 %, mot 42 % på Forus og 27 % i øvrige Stavanger. Ledigheten i sentrum har sunket med 11 % mellom oktober 2012 og oktober 2013 til totalt 13.620 m2. I samme periode har ledigheten på Forus steget med 57 % til drøyt 100.000 m2. I oktober 2013 stod det ca 4.000 m2 butikklokaler ledig i Stavanger sentrum. Det er en økning på drøyt 900 m2 siste år. På samme tid stod det 9.500 m2 kontorlokaler ledig i sentrum, en nedgang på 22 % fra året før. På Forus stod det høsten 2013 51.300 m2 kontorlokaler ledig, en økning på 59 % siste år.



Kilde: EM1 Næring, Markedsundersøkelsen oktober 2013

Det er imidlertid en opphopning av ledige butikklokaler i samme segment og gateløp i sentrum. Pt. står det mellom 20 og 30 lokaler ledige på bakkeplan, noe som utgjør 1-2 % av butikklokalene i sentrum.

I følge utbyggere og senterledere er det stor interesse for lokalisering i Stavanger sentrum. Vanlige forespørsler er kontorlokaler på 5.000 – 7.000 m2 med grunnflate 1.000 – 1.500 m2, butikklokaler på 100 – 1000 m2 over én flate helst på bakkeplan og spisesteder 100 – 350 m2 med mulighet for uteservering.

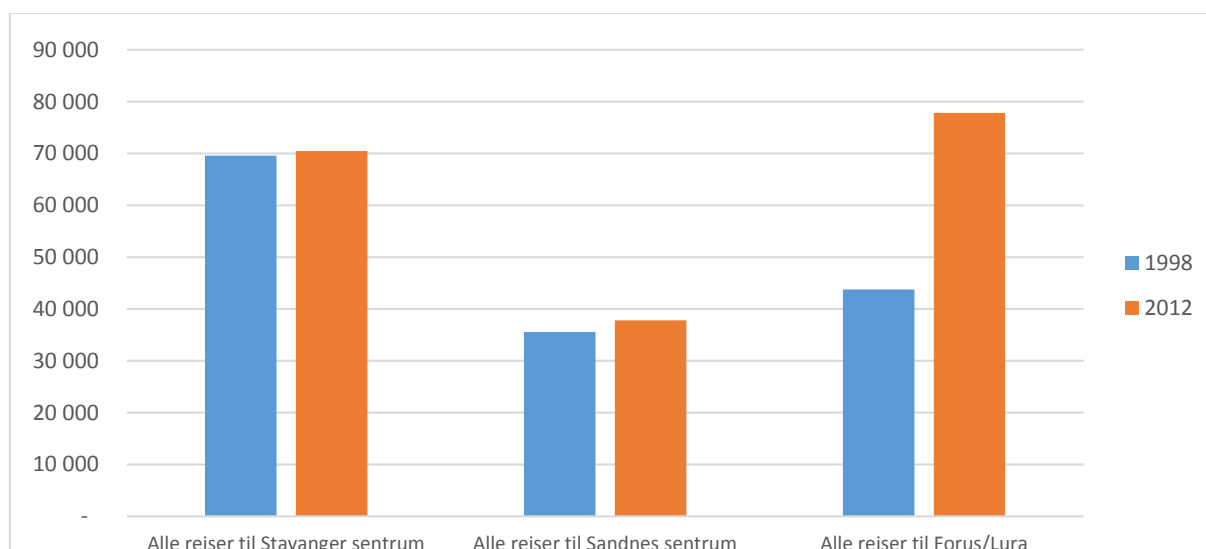
	Høy standard		God standard	
	fra	til	fra	til
Kontorlokaler				
Stavanger sentrum	1.800	2.650	1.200	1.800
Stavanger randsone	1.400	1.900	800	1.400
Hinna Park	1.800	2.300	N/A	N/A
Forus	1.600	1.900	1.000	1.600
Sandnes	1.200	1.600	800	1.200
Lagerlokaler	700	1.000	500	700
Verksted- /produksjonslokaler	1.100	1.350	800	1.100

Kilde: EM1 Næring, Markedsundersøkelsen oktober 2013

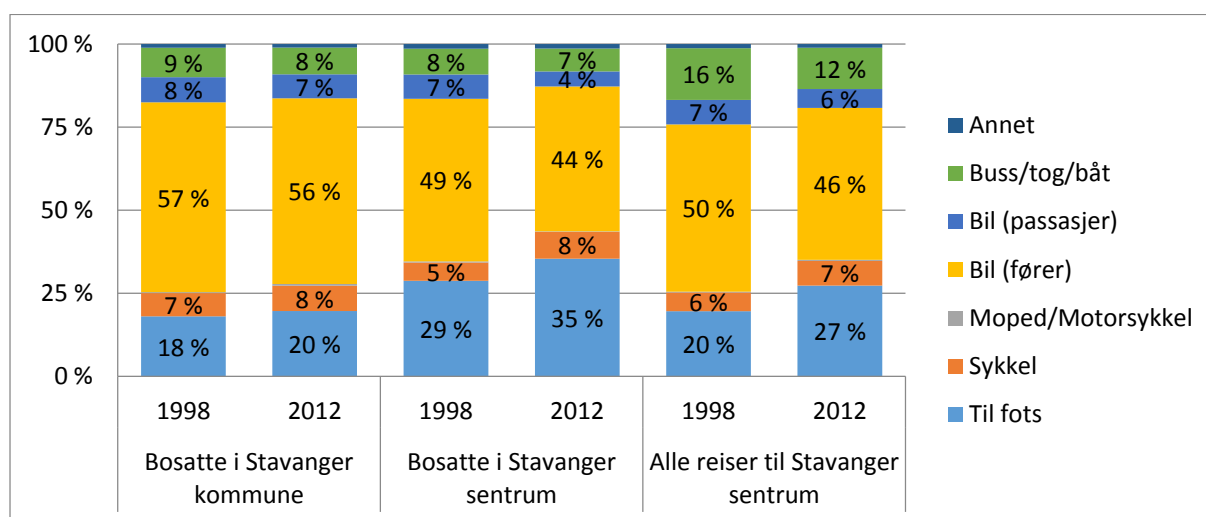
Leieprisnivået i sentrum er høyt sammenlignet med øvrige næringsområder.

Reisevaner

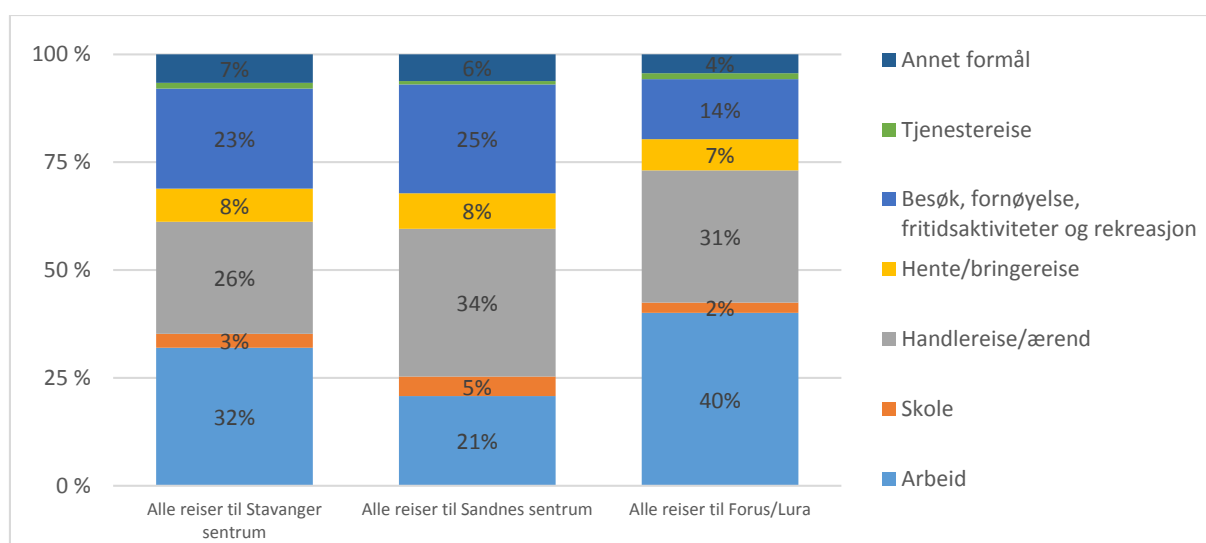
- Andelen reiser til Stavanger sentrum er synkende. Mellom 1998 og 2012 har det vært en 0-vekst med ca 70.000 reiser pr. døgn. Andelen reiser til sentrum har med dette gått ned fra 9,8 % til 7,7 % av totalt reiser i Stavanger pr. døgn. I tilsvarende periode har antall reiser til Forus/Lura økt fra 43.400 til drøyt 77.000 pr. døgn. Reiser til Forus/Lura representerte i 1998 6,2 % av alle reiser i Stavanger. I dag har andelen økt til 8,5 %.
- Bilandelen og antall bilturer til Stavanger sentrum er lavere i 2012 enn i 1998. 46 % av reiser til sentrum skjer med bil, mens bilandelen på reiser til Forus/Lura er 76 %.
- Gangandelen og antall gangturer til Stavanger sentrum er høy og har økt betraktelig fra 1998. 27 % av reiser til sentrum skjer til fots, tilsvarende 8 % til Forus/Lura.
- Kollektivtransporten har tapt markedsandeler fra 1998, mer har stort potensiale for vekst ved at kollektivtransportens konkurranseflate strykes gjennom økt framføringshastighet, framkommelighet i bussnettet, Bussvei 2020 og utvikling av nærings og boligarealer i Stavanger sentrum. Kollektivreiser utgjør 12 % til sentrum og 5 % til Forus/Lura.
- Andelen sykkelreiser til sentrum er 7 %, mens 5 % til Forus/Lura. Andelen passasjerer er lik for sentrum og Forus Lura, begge med 6 %.
- Reisevaneundersøkelsen tyder på at Stavanger sentrum er et balansert målpunkt og dekker de tre viktigste gjøremålene i hverdagen; arbeid, handel og fritid.
- Fordeling av reisene over tid har en topp på morgenen og ettermiddagen, men reisene til og fra Stavanger sentrum er jevnere fordelt enn reisene til Forus/Lura.
- Stavanger sentrums balanse i reiseformål, det vil si tilbudet Stavanger sentrum gir bør videreutvikles balansert for å gi en jevnere fordeling av reisene enn et mer ensidig område som dagens Forus/Lura.



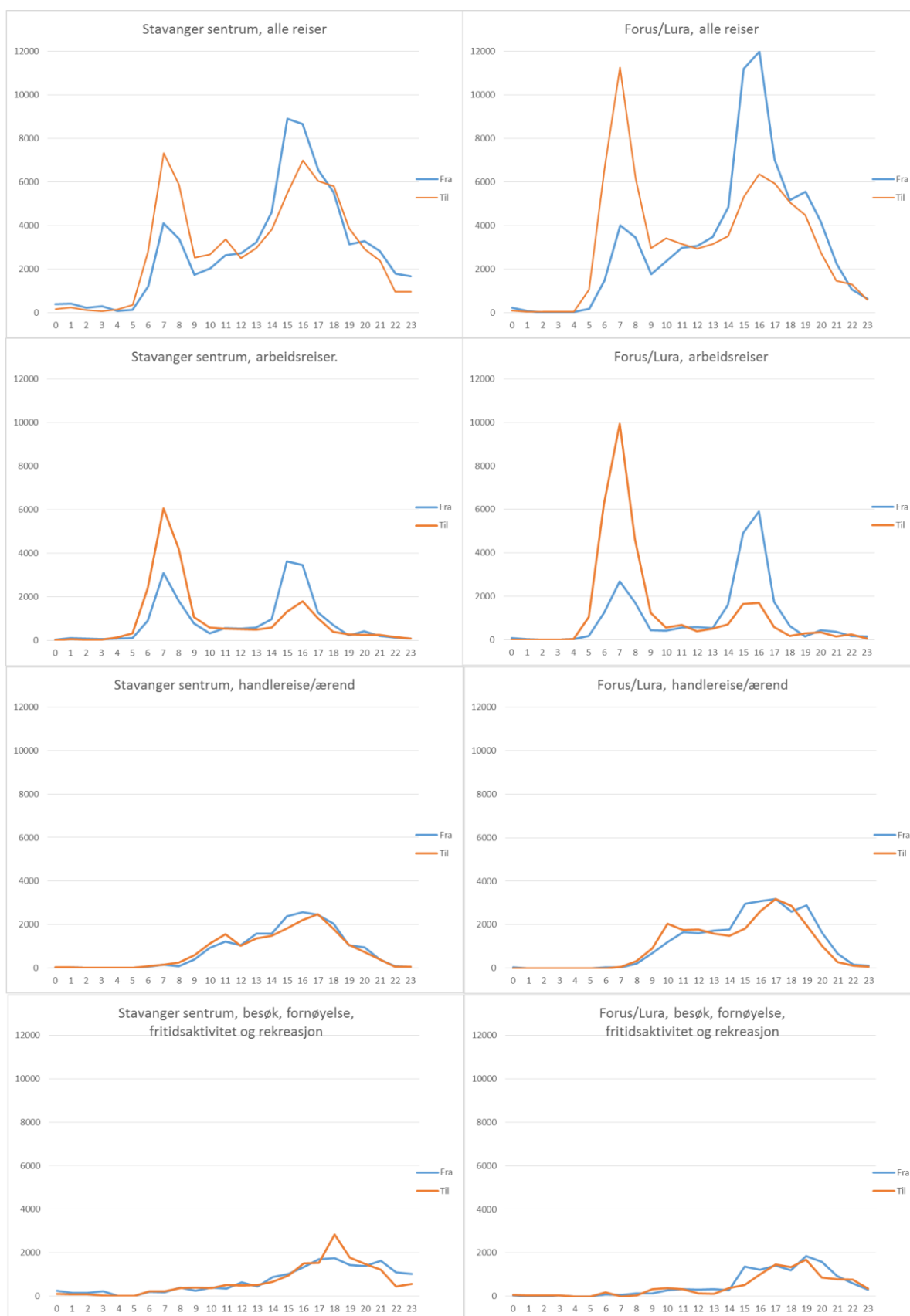
Figur 1. Estimert antall reiser per døgn til Stavanger sentrum, Sandnes sentrum og Forus/Lura.



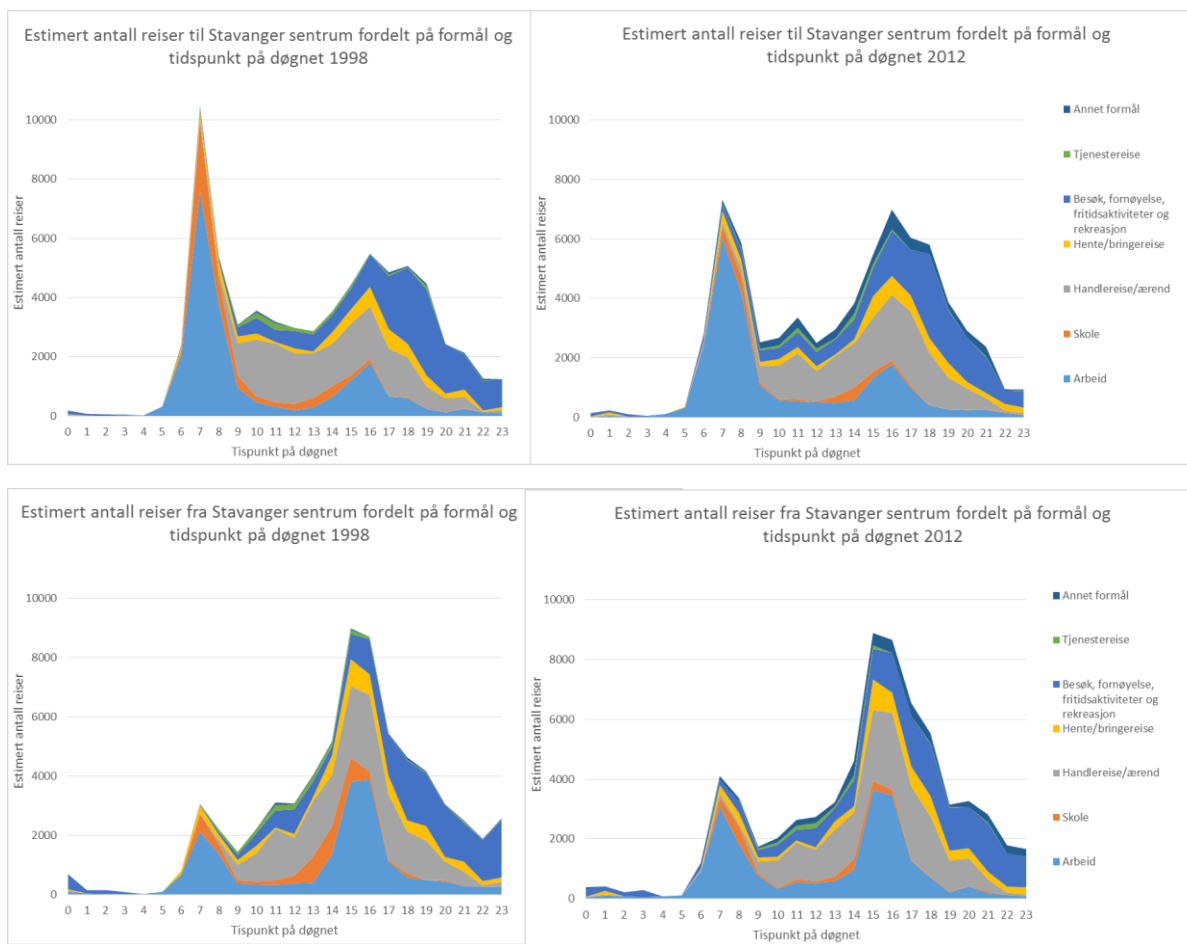
Figur 2. Reisemiddeelfordeling blant bosatte i Stavanger kommune, bosatte Stavanger sentrum og for alle reiser med målpunkt i Stavanger sentrum (fra hele byområdet). Andel i prosent.



Figur 4. Reiser til og fra Stavanger sentrum fordelt over døgnet i 1998 og 2012. Andel reiser i prosent.



Figur 5. Estimert antall reiser til og fra Stavanger sentrum og Forus/Lura timefordelt, henholdsvis alle reiser, arbeidsreiser, handlereiser/ærend og besøk, fornøyelse, fritidsaktivitet og rekreasjon. RVU2012.



Parkering

Parkeringsstatistikken viser at belegget i sentrum totalt sett står på stedet hvil, noe omsetningen også bekrefter. Det er godt belegg på de fleste anlegg mellom klokken 11-15 på lørdager, men det er aldri fullt. På den mest trafikkerte tiden på lørdager er det mellom 300 og 1000 ledige plasser i sentrum. Jorenholmen er det mest populære anlegget. Brukerundersøkelser viser at beliggenhet er den viktigste forklaringen på popularitet. P-Kyrre har meget lavt belegg til tross for tung markedsføring og gratisbilletter.

Inn til Jorenholmen er det kø noen få timer på lørdag. Kjøremønsteret er endret for å redusere at køen hindrer annen trafikk. Øvrige tiltak som kan forbedre situasjonen er dynamisk prising, bedre betalingssystem og påbygging.

I dag er det registret ca 8.500 p-plasser innenfor studieområdet, 55 % (4.700) av disse er offentlig tilgjengelige, mens 45 % (3.800) er private. Det er grunn til å anta at ikke samtlige private p-plasser er fanget opp og at fordelingen er nærmere 50/50 mellom offentlige og private og at samlet antall er ca 9.000. I studieområde er det pt. registret 2.025.000 m² totalt bruksareal. Fordeler vi dagens 9.000 p-plasser utgjør det en p-plass pr. 225 m².

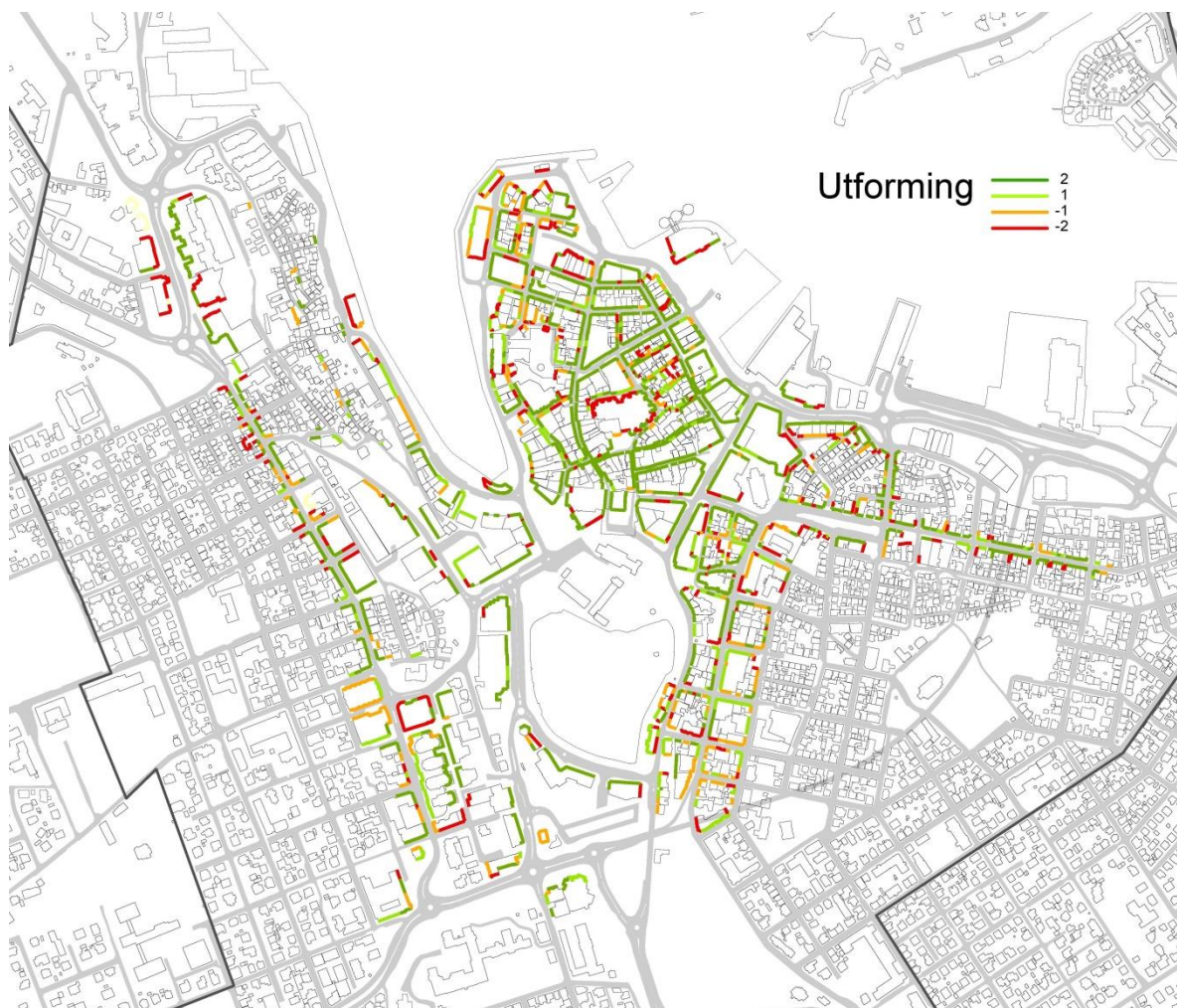
Interaksjonsanalyse

Mennesker går i ca 4,5 km i timen med blikket rett fram / litt ned. Vi har bruk for mange stimuli, ca 1000 stimuli pr. time = 1 hvert 4. sekund (*ref. Gehl Architects*) Hvilke stimuli tilbyr 1. etasjefasadene oss i Stavanger sentrum? For å få et svar på dette har vi analysert gatefasadene i det mest sentrale sentrumsområdet og viktige gatestrekk som Løkkeveien, Bergelandsgata og Pedersgata. Målet med analysen var å få økt kunnskap om status, sammenheng mellom gatefasader/funksjoner vs publikumsattraksjon, samt avdekke utviklingspotensial og grad av tiltak. Analysen består av tre registreringer:

UTFORMING

Hvordan er gatefasadene utformet/utrustet i forhold til å kunne fungere som gode sentrumsbygg?

	UTFORMING
2m/u	Meget god display m/u publikumsinngang
1m/u	Relativ god display m/u publikumsinngang
0	Bolig (ikke vurdert)
-1m/u	Mindre god display m/u publikumsinngang
-2 m/u	Ingen eller minimal display m/u publikumsinngang



- + Eldre sentrumsbebyggelse, store deler av sentrumshalvøya
- Nyere sentrumsbebyggelse, Holmen

INTERAKSJON

I hvilken grad fungerer bygningene i dag som sentrumsbebyggelse? Fasadene i 1. etasje er målt i forhold til om de benyttes på en måte som virker underholdende, inviterende, informativ og/eller oppdatert?

	INTERAKSJON
2	Stor grad av interaksjon: 4 faktorer
1	Relativt grad av interaksjon: 3-2 faktorer
0	Bolig (ikke vurdert)
-1	Liten grad av interaksjon: 1 faktor
-2	Ingen grad av interaksjon: 0 faktor



- + Gågatenettet
- Holmen, Løkkeveien, Bergelandsgate, Pedersgata

SKJØDSEL

Hvordan framstår fasadene mht vedlikehold?

	SKJØTSELSGRAD
2	Velholdt
1	Relativt velholdt
0	
-1	Lite velholdt («slitent»)
-2	Svært lite velholdt («forfall»)



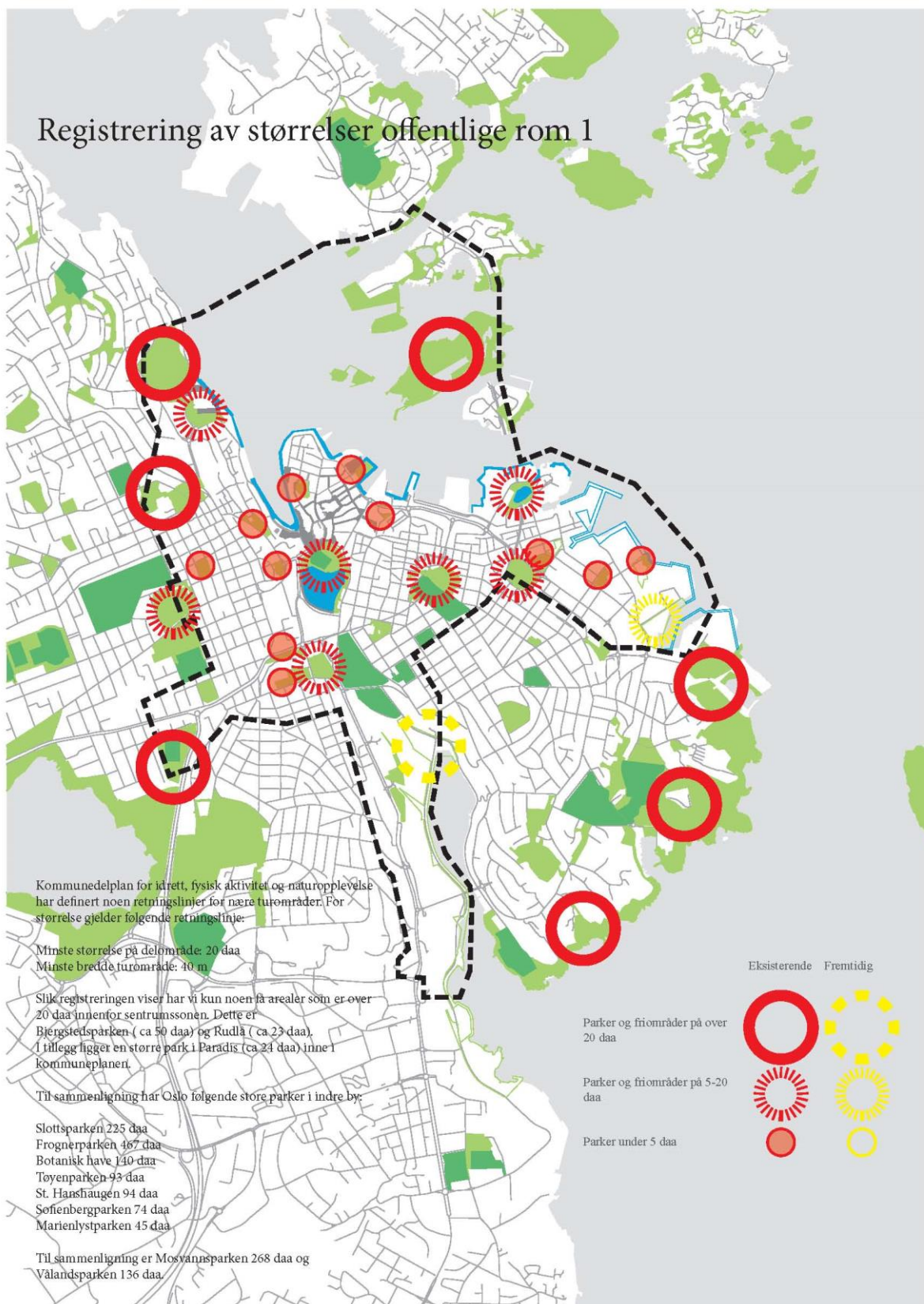
Totalt sett velholdt og relativt velholdt i hele analyseområdet

Byrom

De offentlige rom skal dekke ulike behov som sosiale møtesteder, arealer til festivaler og folkefester, behovet for rekreative arealer til bevegelse, aktivitet og hvile, visuelle kvaliteter som grønne omgivelser og vakre byrom. Til dette trengs det tilstrekkelig med arealer, arealer av ulik kvalitet og innhold og gode forbindelser mellom arealene. Når sentrum fortettes med nytt nærings- og boligareal, gir det også anledning til å suppleres med nye byrom. Større tetthet av mennesker gir potensiale til å befolke flere byrom, med forskjellige kvaliteter og atmosfære. Samlet vil det gjøre byen mer attraktiv som oppholdssted for aktivitet og rekreasjon, både for beboere og besøkende.

En kartlegging gjennomført av Park&Vei i forbindelse med planarbeidet, viser svakheter i

eksisterende situasjon. De enkelte rekreasjonsarealene i indre sentrumskjerne er relativt små og det er brudd i forbindelsene. Kartleggingen viser imidlertid også at vi fremdeles har muligheten til å skape nye gode offentlige rom. Spesielt arealene langs våre spaserdrag og forbindelsene mellom dem har store forbedringspotensialer.





Utforming av selve byrommet er viktig for hvor godt eller dårlig de fungerer. Like viktig er rammene (kantene). Både hvordan disse definerer byrommet og hvilke tilbud de i seg selv representerer og dermed genererer inn i byrommet.

Eksisterende byrom I – Arneageren

Arneageren er eksempel på et byrom som har godt definerte kanter og tydelig definerte bevegelses-akser.

Byrom av denne karakter bør opprettholdes i sin struktur.



Eksisterende byrom II – Torget / Tusenårsstedet

Diskusjoner om Torget (Tusenårsstedet) har pågått nesten kontinuerlig siden oppgraderingen i 2006. Diskusjonene har imidlertid stort sett gått på selve torgflaten og lite på de omkringliggende rammene for et velfungerende byrom.

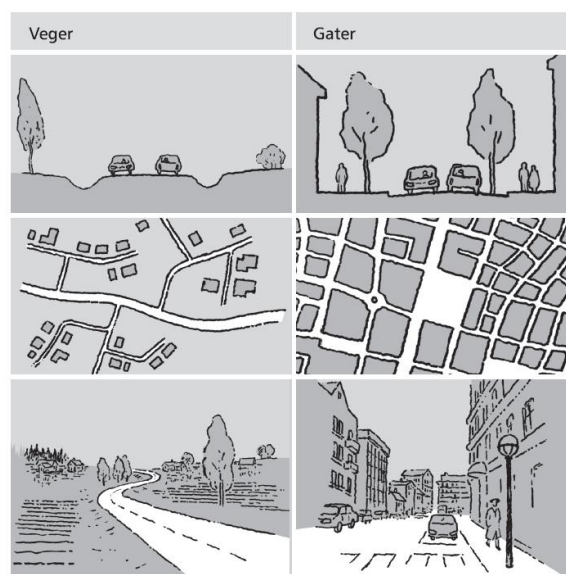
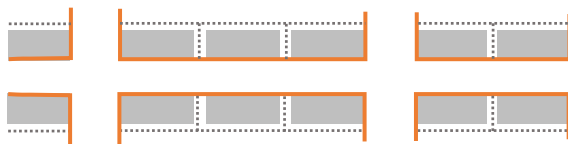
Ser vi nærmere på disse rammene, ser vi at Torget flyter ut.

I slike sammenhenger kan ny bebyggelse sørge for bedre definering av byrommet og åpne for nye funksjoner som øker aktivitetsnivået. Aktuelle steder for nærmere vurdering i arealdelen er markert med stiple linje.



Eksisterende Byrom III – vei vs. Gate

Sentrumshalvøya og den mer homogene trehusbyen har relativt definerte bygatestrukturer. I overgangssoner (randsoner), innfartsårer og i havneområdene løses gatestrukturen opp til fordel for mer utflytende veiføringer- og snitt. Den manglende gatestrukturen forsterker svakhetene funnet i interaksjonsanalysen og medfører svakere gangbarhet (walkability) og dårligere forbindelser mellom sentrums delområder.



Tetthet

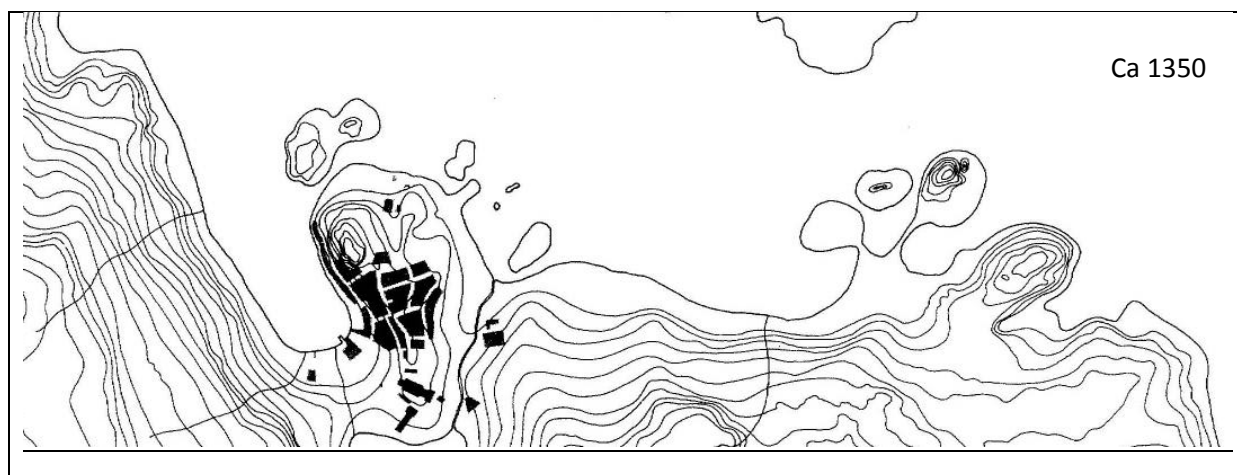
Bygningstettheten innenfor studieområdet er relativt lav. En kartlegging viser at et delområde på 0,6 km² på Vestre platå, inkl. Løkkeveien og skrenten ned mot Vågen inneholder 300.000 m² bygningsmasse. Til sammenligning har tilsvarende område på Grünerløkka i Oslo 800.000 m² og tilsvarende Vesterbro i København 1.200.000 m².

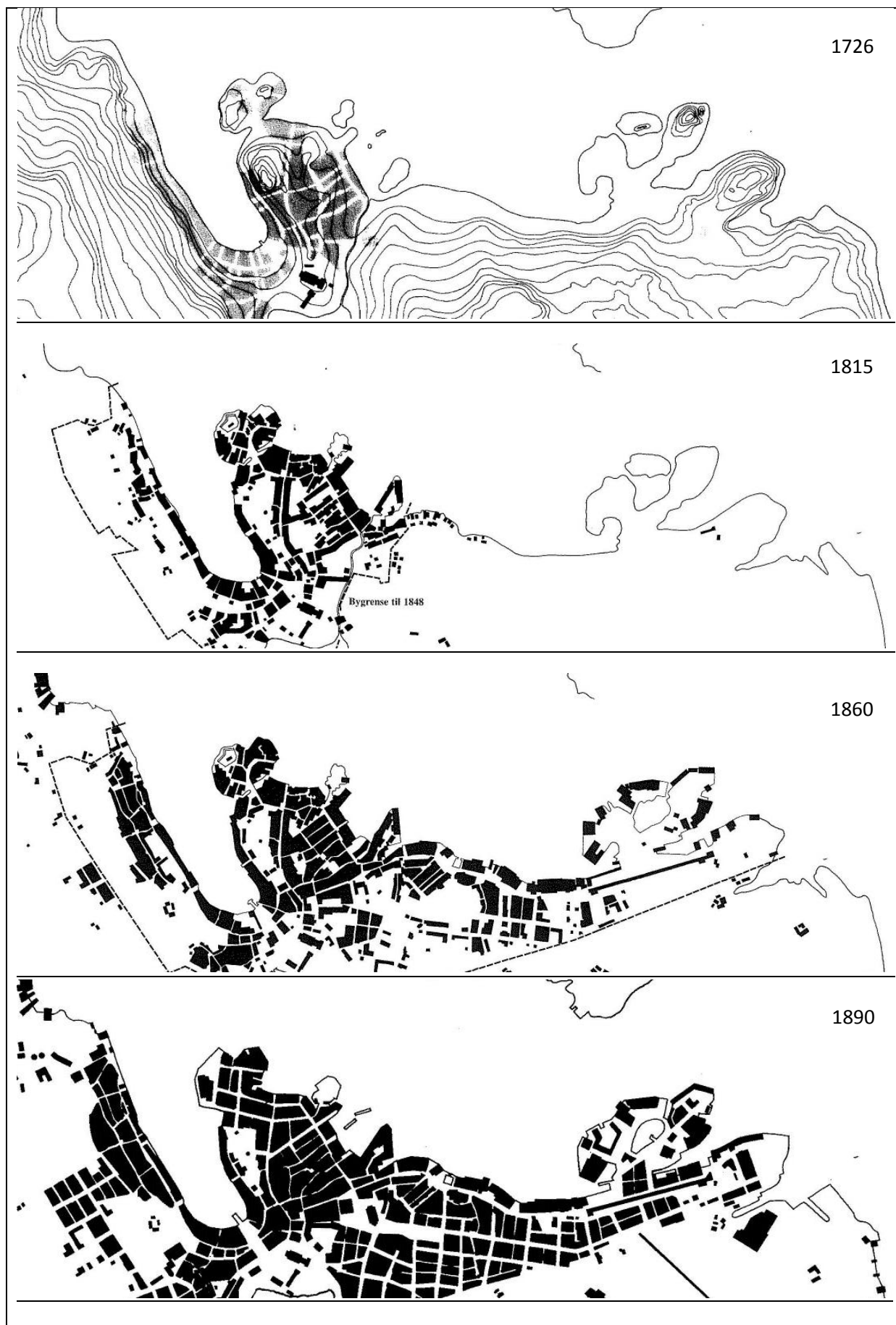


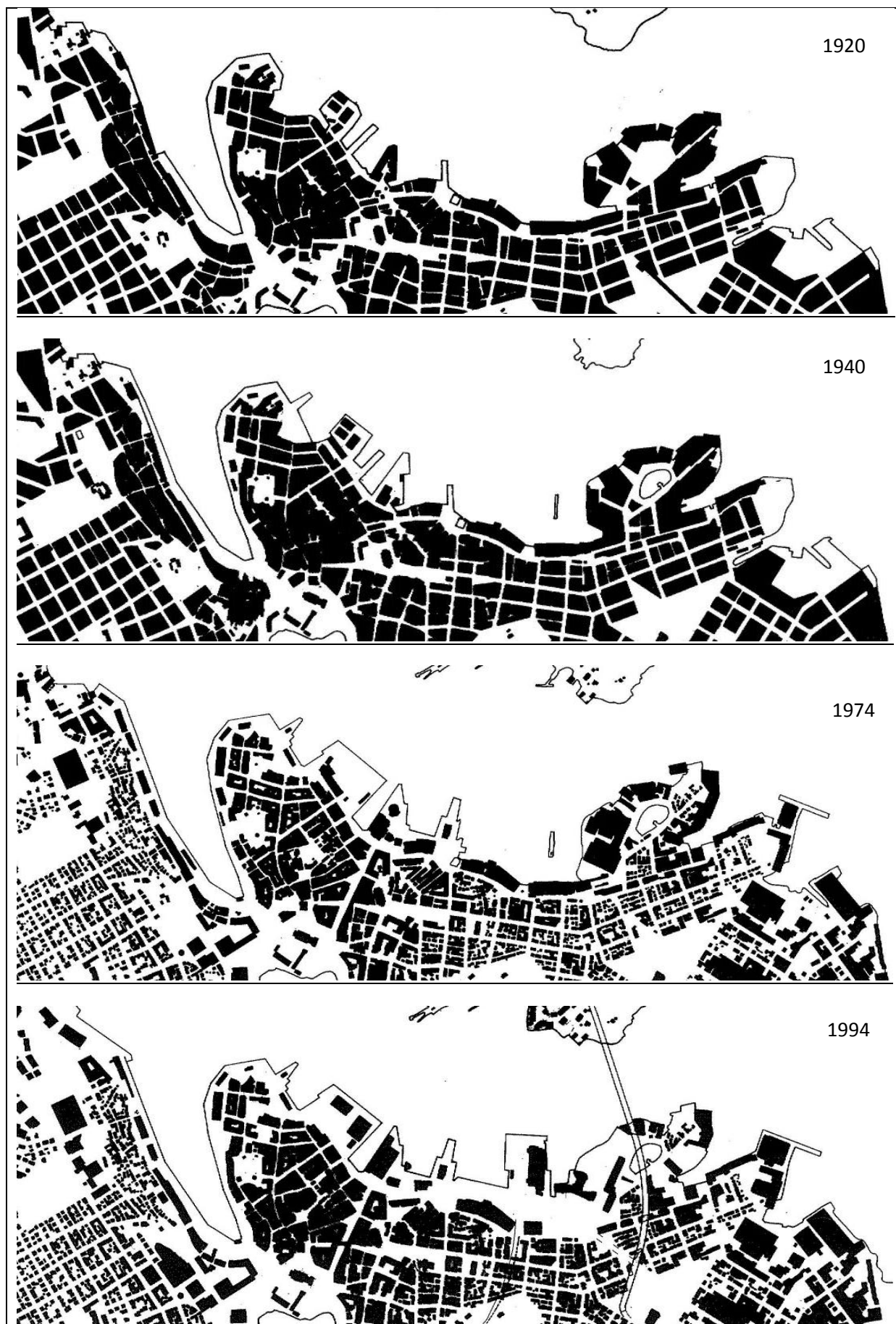
Figur 1 Tetthet Stavanger sentrum vs. Grünerløkka og Vesterbro

Endring av kystlinjen

Kystlinjen i Stavanger sentrum har endret seg gjennom tidene, for å tilpasse seg nærings- og samferdselsbehov. Her har vi samlet en studie fra arbeidet med forrige kommunedelplan for sentrum fra 1996.







Regulerings-usikkerhet

De siste årene er det bygget relativt lite i Stavanger sentrum. Som vist tidligere har vi i dag en situasjon der tilbud og etterspørsel etter lokaler ikke samsvarer. Gjeldene planer gir i liten grad signaler om hvor det er anledning til å realisere ny bygningsmasse. Nå viljen til nyetablering likevel er til stede så blir situasjonen kontinuerlig utfordret.

De gjentakende private forslagene til omforming følger imidlertid, og naturligvis, ingen felles strategi eller overordnet plan. Dette gir en kontinuerlig reguleringsusikkerhet. Prosjektene blir meget utfordrende og ressurskrevende både for offentlige og private aktører. Sentrums stedskvaliteter er under stadig press, resultatene blir ofte kompromissforslag med liten reel positiv virkning på sentrumsutviklingen og det hindrer effektivt en langsiktig og strategisk programmering. I sum hindrer dette tilføring av ny aktivitet som ville gitt en større jevn brukermasse i sentrum.

Programmering

Den største konkurrenten til handel i sentrum er kjøpesentrene i bydelssentrene og på Forus. Det at senterne har et konkurransefortrinn med store gratis parkeringsplasser og med alle tilbud under ett tak, er velkjent. Like viktig i en konkurransesituasjon er imidlertid organisering og drift. I et godt drevet senter er det lett for aktører å oppnå kontakt med senterledelsen og avklaringer om mulig leie av avklares raskt. Senterledelsene jobber også aktivt med å få nye interessenter til senteret, slik at tilbudet skal oppleves som oppdatert og dynamisk. Leiekontraktene gir ledelsen anledning til å flytte/arrondere eksisterende leietagere for å tilpasse lokaler til nye aktører. Likeledes benyttes det differensiert husleie, alle betaler for felles drift og markedsføring, og åpningstidene er forutsigbare og godt kommunisert. Sammensetning og intern organisering av handels- og servicetilbud følger en gjennomarbeidet strategi som gir kunden et bred sammensatt totaltilbud og opplevelse av gode og oversiktlige valgmuligheter. Senterne er også i stadig økende grad opptatt av arrangementer og andre aktivitetstilbud som programmeres utfra en felles strategi og plan.

Sentrum har ikke et entydig kontaktpunkt for nye interessenter. Det finnes ingen oversikt over ledige lokaler og hvilke lokaler som kan stilles til disposisjon på kort- eller lengre sikt. Hver enkelt gårdeier avgjør hvilken leietager som skal inn i sine lokaler og fastsetter husleie og evt. fellesutgifter. Det er pt. ingen felles satsning for å få nye aktuelle butikk- og servicetilbud til sentrum og ingen felles strategi for åpningstider og markedsføring. Tilsvarende gjelder for midlertidig aktivitet, som festivaler og andre opplevelsesaktiviteter, som i dag er en serie enkeltarrangementer uten evne til å trekke ut ringvirkningseffekt. Manglende fellesstrategi hos sentrumsaktøren medfører også at sentrum i liten grad evner å trekke veksler og konkurransefortrinn på sine eksklusive kvaliteter, ressurser og egenarten. I sum gir dette en svak, tilfeldig og lite profesjonell programmering av sentrum.

Rolle- og rollekonflikter

Storbysentre som Stavanger sentrum har en dobbel funksjon: de skal legge til rette for og oppmuntre til kommersiell og kulturell aktivitet for hele regionene; og de skal dekke lokalbefolkningens behov for bolig, arbeid, handel og fritidsaktiviteter innenfor sentrum (selvforsynthet/self-containment). De to rollene kan føre til forskjellige og til tider motstridene interesser (f.eks. natteliv, festivaler/kulturarrangementer, cruiseskip, osv.), noe som er viktig å ta med inn i sentrumsplanarbeidet.

Stavanger har en polysentrisk senterstruktur, der bydels- og lokalsenter ivaretar at mye av daglige gjøremål løses andre steder enn i sentrum. Stavanger sentrum utgjør heller ikke et naturlig

geografisk sentrum. I tillegg blir Stavanger sentrums rolle som regionens viktigste senter for handel og regionens ledende arbeidsplassområde, utfordret av andre regionale 'målpunkter' (Forus, SUS, UiS, Sola lufthavn) som har stor tiltrekningskraft.

Gange

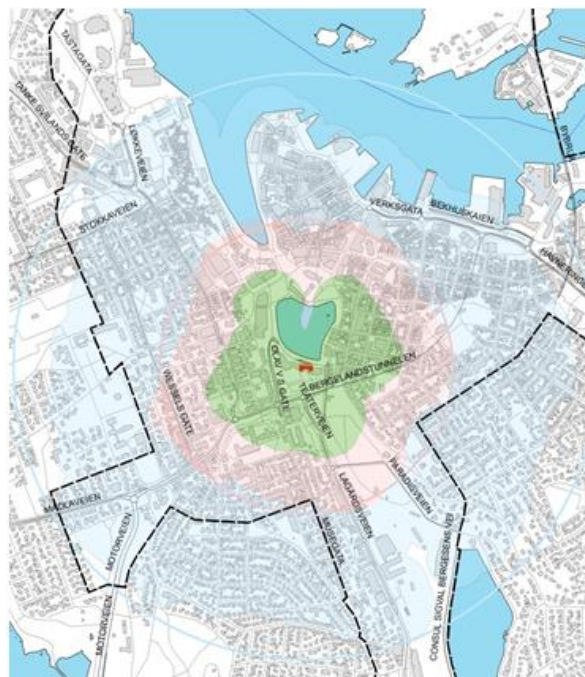
Kartet viser avstander på 500 m og 1000 m i luftlinje (teoretisk rekkevidde) fra Stavanger stasjon, og rekkevidden langs dagens gangnett fra Stavanger stasjon med gjennomsnittlig hastighet på 5 km/t i avstander på 300 m, 500 m og 1000 m.

Det er fortau eller gang- og sykkelvei langs de fleste hovedveiene inn mot sentrum og i sentrumskjernen flere gågater og bilfrie plasser. Øvrig veinett kan også brukes av gående, men har ulik grad av tilrettelegging. I Madlaveien, Kannik og Løkkeveien er det underganger for gående og syklende, en gang- og sykkelbro og ellers fotgjengeroverganger med og uten lysregulering.

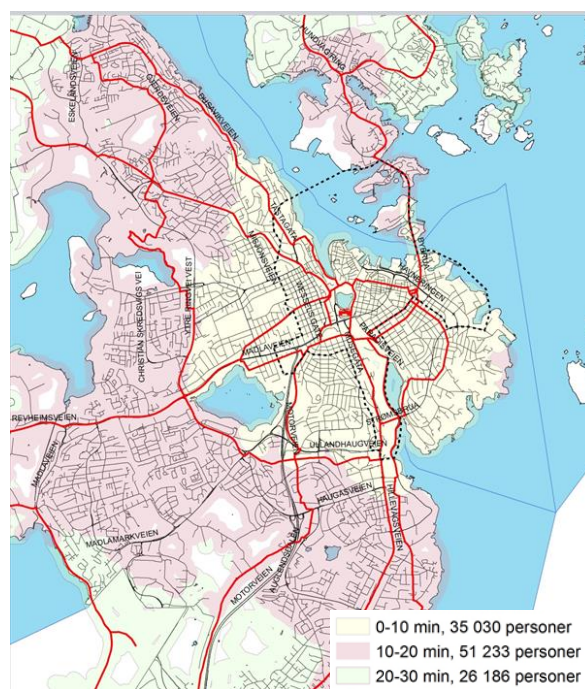
Fra vest og øst er det høydeforskjeller som må forseres. Fra Vestre platå er det også store bygninger som stenger forbindelsene ned mot sentrum og gjør veien lite lesbar. Fra sør er Jernbanelokket og Lagårdsveien barrierer for gående og syklende.

Sykkel

Beregninger i ATP-modellen viser at innenfor en sykkelavstand på 10 min. fra Stavanger stasjon er det bosatt ca. drøyt 35.000 personer. Innen 20 min er det antall bosatte totalt drøyt 83.000, med ytterligere 26.000 innenfor 30 minutter. Nasjonale reisevaneundersøkelser fra 2005 sier at reisetiden på de fleste sykkelturen er opp til 25 min. Øker lengden på turene er det færre som sykler. Befolkningsgrunnlaget over viser et stort potensiale for å få flere til å sykle ved å etablere flere hovedruter og bedre tilrettelegging av eksisterende rutene, med f.eks. færre systemskifter, bedre merking, prioritering i kryss osv.



Figur 2 Gangavstand



Figur 3 Sykkellavstand

Kollektivtrafikk

Stavanger har i dag et nettverk av kollektivtraséer som strekker seg fra alle bydelene og gjennom sentrum i helpendelruter.

Det er definert fire hovedkollektivtraséer, som danner utgangspunkt for kommunens byutviklingsstrategi.

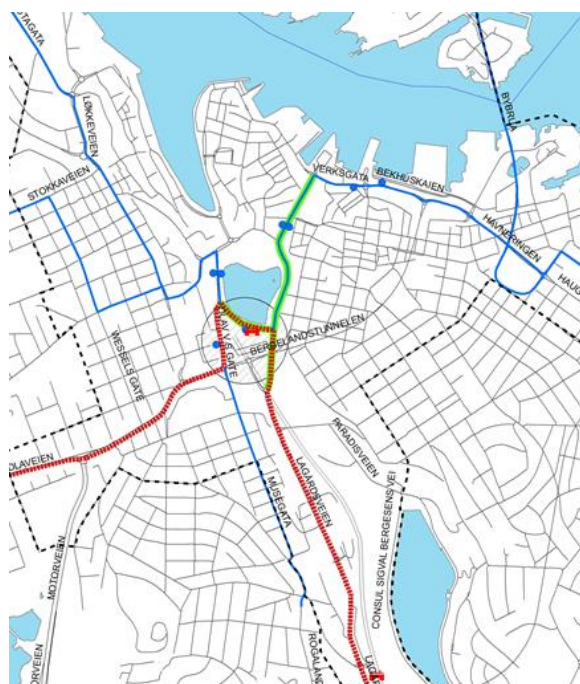
Alle byutviklingsaksene møtes i Stavanger sentrum, med knutepunkt ved Stavanger stasjon. De viktigste hovedkollektivrutene går langs disse hovedaksene. I tillegg er det andre hovedruter i andre traséer som dekker den utbygde byen, som også går gjennom Stavanger sentrum.

Tilgjengeligheten for kollektivtransport i sentrum er god. Innenfor 10 minutter dekkes store deler av planområdet for kommunedelplanen. De områdene som faller utenfor er Bjergsted og Vestre platå i nord, samt deler av Urban sjøfront og Storhaug. Disse områdene dekkes alle innenfor 20 minutter med kollektivtransport.

Nasjonal transportplan, NTP 2014 – 2023, har besluttet at transportsystemet på Nord Jæren skal være kollektivbasert, med bussvei som rammen omkring kollektivtilbudet. I tråd med regjeringens vedtak arbeider vi nå med realisering av Bussvei 2020 som innebærer bussveitraseer i bybåndet fra Stavanger sentrum til Sandnes sentrum og fra Stavanger sentrum til Hafrsfjord bru. Deler av bussveitraseen er realisert og hele Bussvei 2020 skal stå klar innen sommeren 2021.



Figur 4 Dekningskart for kollektivtraséer



Figur 5 Bussvei 2020

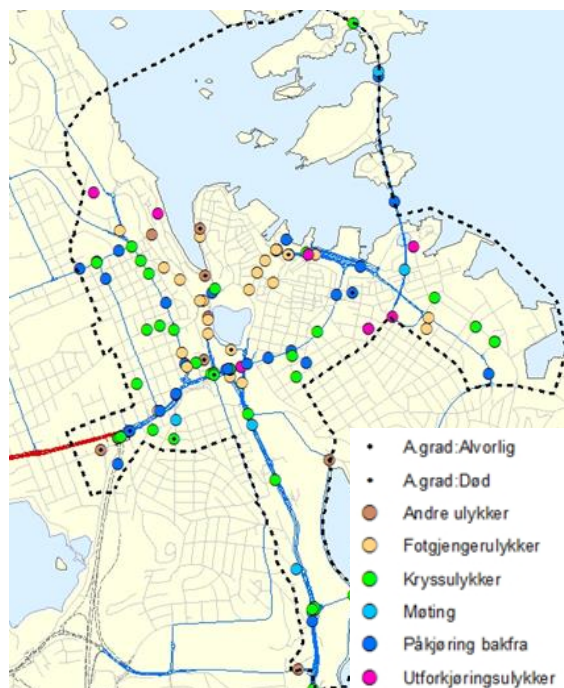
Sikkerhet - vold

I følge Rogaland politidistrikt er Stavanger sentrum trygg. Utfordringene er nesten utelukkende knyttet til hendelser på sen nattestid i helger. I perioden 2003 – 2007 økte antallet voldssaker i Stavanger sentrum med 73 %, før det kom en nedgang i 2008. Deretter gikk antallet voldssaker opp, med 2010 som nytt toppår. Situasjonen fikk på denne tiden meget stor medieoppmerksomhet både lokalt og nasjonalt. Etter oppstart av helgevoldprosjektet i 2011 er det igjen en betydelig nedgang fra 550 saker i 2012 til 389 i 2013.

Sikkerhet – trafikk

I perioden 2008 – 2012 har det vært 129 trafikkulykker med 10 alvorlig skadde og 3 døde innenfor studieområdet. 39 har vært kryssulykker, 28 fotgjengerulykker og 26 påkjørsler bakfra.

Det pågår arbeid med *Trafikksikkerhetsplan for Stavanger 2014-2017*. Planen skal være ferdig behandlet høst 2014/vinter 2015. Arbeidet ledes av Transportplanavdelingen, Stavanger kommune, med deltakelse fra Statens vegvesen, Trygg Trafikk, Park og vei, Oppvekst og levekår og folkehelsestadsrådgiver i Stavanger kommune.



Utviklingsmuligheter og prognoser

Hvor ligger våre fremste fortrinn, egenskaper og ressurser for en positiv sentrumsutvikling?

Fokus på styrking av sentrum, lokalt, regionalt og nasjonalt

Målsetninger om styrking av byenes sentre i offentlige nasjonale, regionale og lokale planer, vedtekter og retningslinjer, gir et godt moment for sentrumsplanarbeidet. Eksempelvis står «*Målet er å styrke byenes og tettstedenes sentre*» tydelig formulert i Regionalplan for Jæren, 2013. I Kommuneplan for Stavanger 2011-2025 står det tilsvarende under Senterstruktur: «*Styrke og utvikle Stavanger sentrum som **regionens viktigste** senter for handel, offentlig og privat tjenesteyting, kultur, uteliv, opplevelser og som **regionens ledende** arbeidsplassområde*»

Vekst

Stavanger sentrum skal styrkes i en kommune og region som de siste årene har hatt en kraftig vekst. Stavanger kommunes prognoser viser også betydelig vekst i årene framover. Basert på målsetningen om 1.250 nye boliger hvert år viser prognosen at Stavanger i 2030 vil ha 177.000 innbyggere (+ 48.000 vs. 01.01.2013). Tilsvarende viser prognosen at Stavanger i 2030 vil ha 127.000 arbeidsplasser (+ 43.000 vs. 01.01.2013). Arbeidsplassveksten vil komme både fra egne nye innbyggere i arbeidsaktiv alder og gjennom økt innpendling. Veksten gir oss anledning til å korrigere utbyggingsmønsteret slik at det i større grad er i tråd med målsetningene om styrking av sentrum.

Økt kjøpekraft

I samarbeid med pågående rullering av Kommuneplan for Stavanger 2014 – 2029, har vi gjennomført en omfattende handelsanalyse. I det videre følger et lite utdrag fra funn i analysen. For komplett beskrivelse av metode og beregningsgrunnlag vises det til: *Senterstruktur og handelslokalisering i Stavanger – fagrapport til kommuneplan 2014-2029 datert 13.01.14.*

Utgangspunktet for handelsanalysen er befolkningsøkningen til 177.000 innbyggere i 2030, og fordelt på hvor i kommunen boligutbyggingen vil finne sted. Det er i hovedberegningen lagt til grunn at samlet kjøpekraft fordeles som vist i tabellen til høyre.

Det er imidlertid knyttet usikkerhet til handelsutviklingen og endringer i kjøpevaner. I modell-kjøringen er derfor handelsanalysen testet med følgende fire tilleggsscenarier

	Andel av kjøpekraft i prosent
Sentrum	25
Nærmeste senter	35
Andre sentre (enn nærmeste)	20
Annen handel (dagligvare og handel utenfor kommunen)	20
Netthandel	5
Sum	105

Sterk sentrumsvekst. Ambisjonene for Stavanger sentrum som regionalt handelsknutepunkt høynes slik at sentrumsandelen økes.

Netthandelen tar av. Alle prognoser tilsier at netthandelen kommer til å utgjøre en stadig større andel av omsetningen. Dette vil ha betydning for behovet for handelsareal.

Stavanger som regional handelsmagnet. Stavangers attraktivitet som regionalt handelsknutepunkt øker og vi får en situasjon tilsvarende flere av de andre storbyområdene.

Timinuttersbyen. Timinuttersbyen fester grepet og en stor andel av folks handleiser tas lokalt i nærmeste senter.

STERKT SENTRUM	NETTHANDEL	REGIONAL MAGNET	TIMIN BYEN
Fordeling handel	Fordeling handel	Fordeling handel	Fordeling handel
Andel næ 30 %	Andel næ 30 %	Andel næ 35 %	Andel næ 50 %
Sentrum 40 %	Sentrum 25 %	Sentrum 35 %	Sentrum 20 %
Handel ar 20 %	Handel ar 15 %	Handel ar 25 %	Handel ar 15 %
Annen ha 15 %	Annen ha 35 %	Annen ha 30 %	Annen ha 20 %
105 %	105 %	125 %	105 %

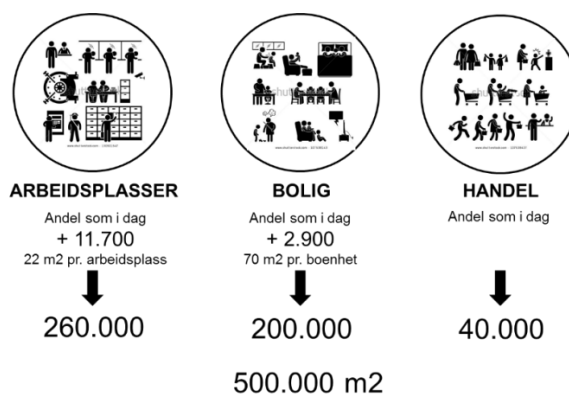
Scenariene gir et samlet bilde på at kjøpekraften i 2030 vil tilsvare mellom 223.000 m² handelsareal (lav) og 350.500 m² (høy). Gjeldende kommuneplan har en ramme for handelsetablering utenfor sentrum på 111 800 m² i bydelssentre og lokalsentre. Med ulike scenarier bør tilsvarende ramme med nytt befolkningsgrunnlag ligge mellom 115 000-175 000 m² detaljhandelsareal.

I dag er det anslagsvis 70.000 m² handelsareal i Stavanger sentrum. Avledet innebærer det at sentrum fram til 2030 som minimum bør tilrettelegge for 38.000 m² mer handelsareal. I tillegg kommer lokalsenteret på Storhaug (Tinfabrikken) inn under sentrumsområde med ca 10.000 m². For å styrke sin andel viser maksimal ramme for ny handel i sentrum 105.000 m² nytt handelsareal.

Andel og posisjon

Som vist tidligere har sentrum de siste årene i hovedtrekk hatt en nullvekst innen handelsomsetning, arbeidsplassutvikling og reiser. Sentrum taper dermed sin andel og posisjon, stikk i strid med de overordnede målsetningene. Med fortsatt vekst er det interessant å se på hvor stor andel Stavanger sentrum bør ta for å hindre at denne utviklingen forsetter.

Som vist innledningsvis viser prognosen at Stavanger i 2030 vil ha 177.000 innbyggere. Stavanger sentrum har i dag 13,5% av boenheter i Stavanger. Tilsvarende viser prognosen for Stavanger at det i 2030 vil være 127.000 arbeidsplasser. 27% av alle arbeidsplassene ligger i dag innenfor studieområdet. Videre viser handelsanalysen at det som minimum bør tilrettelegges for 48.000 m² mer handelsareal for å ivareta dagens andel.

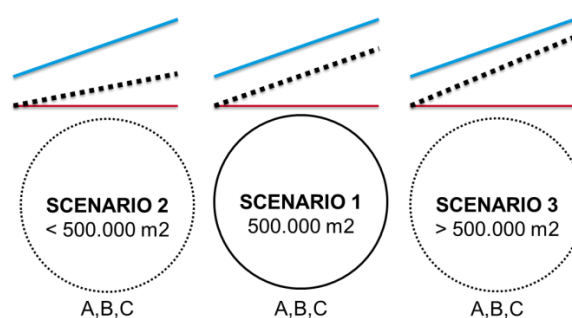


Omregnet innebærer det at det innenfor studieområdet må tilrettelegges for minimum rs. 500.000 nye m² bra, fordelt på ca:

- 12.000 nye arbeidsplasser
- 3.000 nye boliger
- 50.000 flere m² handelsareal

Sett i betraktning av at sentrum de siste årene har stagnert og hatt en 0-vekst målt mot øvrige Stavanger og regionen, er det grunn til hevde at Stavanger sentrum ikke kun skal ivareta dagens posisjon, men faktisk øke denne.

Figur 6 Kalkulering av arealbehov (justeres til 48.000 handel)



Figur 7 Alternative arealscenarier

Identitet og egenart

Et av moderne byers største utfordring er at de stadig blir likere både i utseende og innhold. Identitet og egenart kan defineres på ulike måter. Forenklet kan det forklares: «*Identitet er først og fremst hva man faktisk er og framføres i 3 stadier; gjennom det visuelle, det verbale og det innholdsmessige. Utseende, tale og oppførsel. Vektingen kan variere, men generelt betyr oppførsel (innhold) mest. Et image er det speilbildet omverdenen selv former ut fra den gitte identiteten*»

Kilde: Visuell Identitet, forfatter/forlag

Så hva er egentlig Stavanger sin identitet? Vi gjorde en enkel test ved å «Google» Stavanger for å se hvilket speilbilde vi fikk. Svaret var relativt entydig: NATUR (fjordlandskap, Prekestolen mv.) og KULTURMINNER -/ARV (historisk bebyggelse og bygningsmiljøer). Det tar vi med oss videre som en av våre fortrinn.

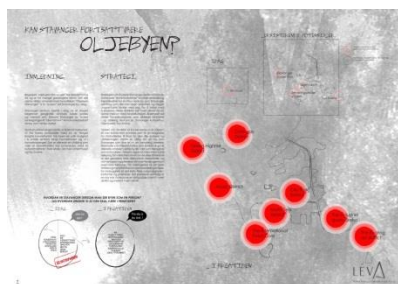


Figur 8 Første side etter å ha "googlet" Stavanger

Men vi ønsket å finne mer å bygge på fra nåtidige og framtidige ressurser. Derfor inviterte vi innledningsvis i planarbeidet til Idé- og konseptutvikling. 13 grupper med 7 personer av ulik bakgrunn og kompetanse fikk tildelt et tema og en fasilitator. Gjennom to lange arbeidsmøter med 10 dagers mellomrom løste de sine oppgaver. Etter møtet nr. 1 bearbeidet fasilitatoren innspillene, som deretter ble gjennomgått og videreutviklet på møte nr. 2 før det ble ferdigstilt og presentert i åpne møter. Metoden er en videreutvikling av «Spillet om Stavanger sentrum, Tou Camp 2011»

Oppgavene ble delt i to hovedgrupper:

A Identitet & ressurser



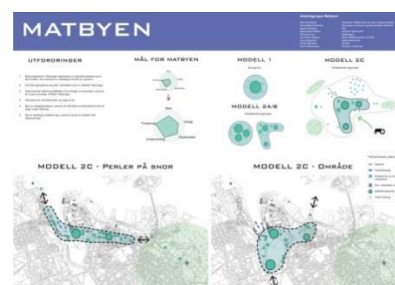
Oljebyen Stavanger

Fasilitator: Aslaug Tveit, Leva Urban Design as



Kulturbyen Stavanger

Fasilitator: Anne-Sofie Nielsen, Alliance Arkitekter as



Matbyen Stavanger

Fasilitator: Moa Sundberg, Dimensjon Rådgiving as



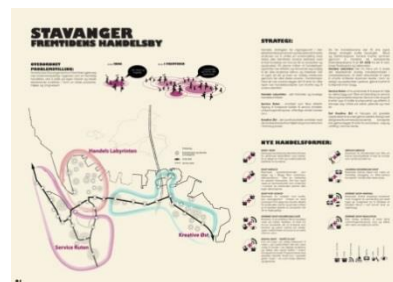
Studentbyen Stavanger

Fasilitator: Alexandria Algard, Alexandria Algard Architects as



Turistbyen Stavanger

Fasilitator: Marion Højris Jensen, Leva Urban Design as



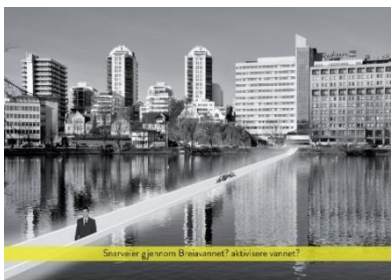
Handelsbyen Stavanger

Fasilitator: Aslaug Tveit, Leva Urban Design as



Energiby Stavanger

Fasilitator: Randi Augenstein, Helen & Hard as



En by er et sted, der en liten gutt når han går omkring....

Fasilitator: Mathias Wijnen, Link Arkitektur as

B Trender, muligheter & rammevilkår



Byene i byen

Fasilitator: Alexandria Algard, Alexandria Algard Architects as



Globalisering, urbanisering, gentrifisering

Fasilitator: Randi Augenstein, Helen & Hard as



Livskvalitet og folkehelse

Fasilitator: Anne-Sofie Nielsen, Alliance Arkitekter as



Tilgjengelighet

Fasilitator: Anne T. Schults, Atsite as



Kulturarenaplanen

Fasilitator: Henrik Lundberg, KAP AS

Samtlige innspill er tatt med i det videre planarbeidet, bl.a. som et viktig underlag for områdestudiene.

Analysesammendrag KDP Stavanger sentrum – foreløpig planforslag

Stor takk til deltagerne:

Aleksander Stokkebo, Alexandria Algard, Anders Bang-Andersen, Anita Helstrup, Anna Roos, Anna-Marie Antonius, Anne Espedal, Anne T. Schultz, Anne-Sofie Nielsen, Arne Rannestad, Arve Serigstad, Asgeir Sand, Aslaug Tveit, Astrid Sjurseike, Aud Vikør, Birte Nettelhorst Bærheim, Bjarte Espeland Horpestad, Bjørn Eskeland, Cecilie Christ, Christin Berg, Christopher Bush, Claus Sigurd Petersen, Daniela Arriado, Einar Skjæveland, Eirik Faret Sakariassen, Eli Sirnes Willumsen, Elisabeth Ø. Rasmussen, Eroll Novaj, Finn E. Krogh, Finn Gjedebo, Torunn Larsen, Gunn Jorunn Aasland, Hanne Berentzen, Hanne Vasshus, Hanne Vastveit, Hans Edward Hammons, Harald Brynlund-Lima, Harald Minge, Helene Ødegaard, Henrik Lundberg, Ingeborg Sanner, Ingrid Dalseg, Ingrid Eide, Jarle Tronerud, Kai Victor Hansen, Kaj Lea, Ketil Dybvig, Kjersti Melberg, Kristin Øye Gjerde, Lene Klovning Jørpeland, Line Grubb, Marion Højris Jensen, Marit Egaas, Marthe S. Haaland, Mathias Wijnen, Moa Sundberg, Njål Gaute Sollund, Paal Kloster, Per Arne Tengesdal, Peter Gabriel Måsvær Moi, Randi Augenstein, Rune Augenstein, Rune Bertelsen, Sigve Skretting, Silje Kjosavik, Siri Aavitsland, Siri Skaar Stornes, Sissel Halseth Kjær, Stian Robberstad, Gunhild Vevik, Svein Arild Holmen, Thomas Bendiksen, Thomas Elgar, Thommas Bjerga, Tor Brynjar Weland, Tore Tobiassen, Torleiv Brimsø, Trond Lie, Vegard Bø, Wenche Hansen, Withney Love

Gjennomføringene av idé- og konseptarbeidene satt oss i møte med et meget bredt utvalg personer, med svært ulik kompetanse og interesseområder. Samlet har innspillene gitt grunnlag for en rekke av de vurderingene som siden er gjort inn i planforslaget.

Selv om vi har dekket bredt, følte vi imidlertid at vi ikke hadde fått belyst to forhold tilstrekkelig: Ungdommenes syn på Stavanger sentrum og 2 Stavanger som interkulturell by. Vi gjennomførte derfor to ekstra studier, der vi engasjerte Katrine Svangtun som prosjektkoordinator.

Under presenteres sammendrag fra de to studiene. Det er også utarbeidet komplette prosjektrapporter, dersom noen ønsker å se nærmere på materialet og resultatene.

Ungdomsundersøkelsen Punkt.

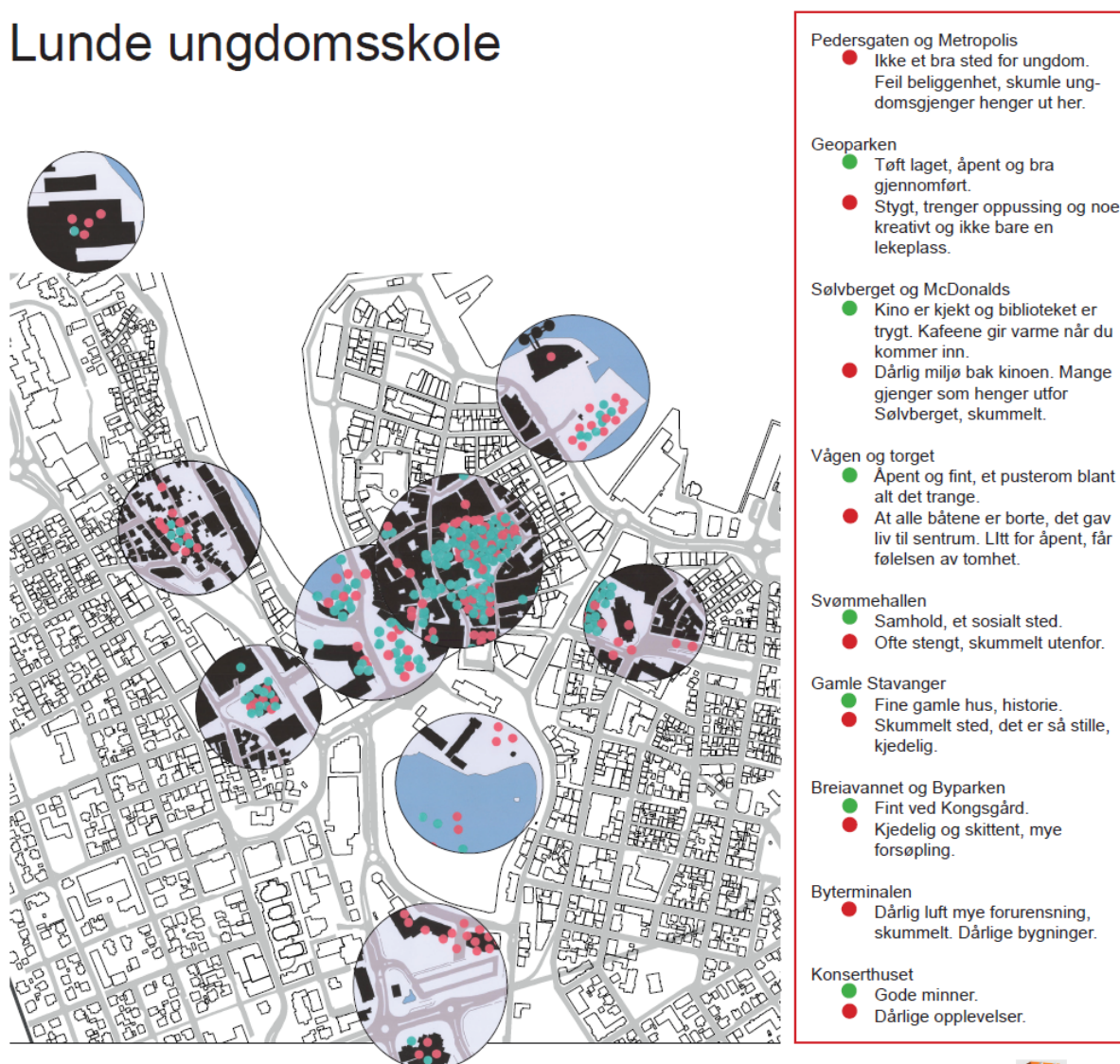
Prosjektets mål var å få kunnskap om ungdommenes holdninger til Stavanger sentrum, samt gi både dem og planarbeidet kunnskap om sentrum. Elevene ble også orientert om hvordan et plandokument blir til og det arbeidet som ligger bak. Her presenteres kun noen hovedfunn. For mer informasjon henvises det til prosjekt rapporten «Punkt».

I januar og februar 2014 ble det arrangert workshoper i 9. trinn på 7 av kommunens ungdomskoler; St.Svithun, Kannik, Ullandhaug, Kristianlyst, Lunde, Revheim og Gautesete. Til sammen deltok 475 elever. Seansen bestod av en spørreundersøkelse, der svarene ungdommene ga ble plottet inn på sentrumskartet, samt bearbeidet i tabellform, og en illustrasjonsoppgave hvor ungdommene skapte kartkunst. Etter bearbeiding av resultatene far de ulike skolene, var vi tilbake og hadde en samtale med alle om hvilke funn som ble gjort.

Det ble gjort følgende funn i undersøkelsen: Ungdom skaper territorier i sentrum som bidrar til deres identitet og tilhørighet. Skal ungdom oppholde seg i sentrum, etterlyses det møtesteder og de kommersielle aktivitetene er mest attraktive. Det å henge i byen sees ikke på som god smak, men det er god smak å henge på Starbucks eller Steam. Slik bruker ungdommene sentrums som arena for

selvutvikling i møte med andre. Kulturhuset Sølvberget og spisesteder er det som avtegnes som de beste stedene i sentrum ved registreringer direkte i kartet. «Kino er kjekt, biblioteket er trygt, og kafeen gir varme når du kommer inn». Geoparken er et av byens kontroversielle steder, det vil si at ungdommene er uenig om det er et godt sted eller ikke. Det er et tøft sted, men forfallent, ødelagt og barnslig er kommentarene elevene gir. Det er påfallende få ungdommer som har et forhold til De unges kulturhus, Metropolis som møtested. Området rundt Metropolis beskrives som et område som ikke er bra for ungdom. Et annet sted ungdommen ikke liker seg i sentrum er på baksiden av Sølvberget fordi det er «skummelt og mørkt, skittent». Myten om sentrum som skummelt og farlig varierer fra krets til krets. St.Svithun skole skiller seg ut ved å ha et nyansert forhold til sentrum og det å oppholde seg der. Disse elevene har sentrum som sin sosiale arena og «byhengere» sees på som «kjekke folk». Det er et stigma knyttet til det å oppholde seg formålsløst i sentrum. Jo større avstanden er, jo mer negativ er ungdommenes holdning til sentrum. Det kan tyde på tillærte holdninger fra foreldre og søsken mot å «henge ut» i sentrum. Dette er kulturelt interessant fenomen som forteller mye om nordmenns holdninger overfor sentrum og ungdom.

Lunde ungdomsskole



KATRINE SVANGTUN



Figur 9 Kartet viser gode (grønt) og dårlig (rødt) steder i sentrum for elevene ved Lunde ungdomsskole.

«For alle» Interkulturelt Stavanger

Bakgrunnen for delstudiet var å se de ulike interkulturelle lagene sentrum består av opp mot holdninger ulike nasjoner har til sentrum. I byer oppstrå møter daglig og det å leve side om side med andre kulturer gir forståelsen for mangfoldet i måter å leve på. Urbane rom har iboende det kulturelle mangfoldet: i restauranter, kafeer, butikker, i boliger og i det offentlige rom. På disse arenaene kommer individer sammen fra ulike eller samme nasjonalitet og det oppstår inklusjon: «når likeverdighet oppfattes som rett til å være forskjellig i motsetning til integrasjon som kun er rett til å tilpasse seg flertallets fellesskap» (Paul Stephens) For mer informasjon henvises det til delstudiet «For alle».

Delstudiet ble til i samarbeid med Internasjonalt kulturnettverk og Johannes læringssenter. Vi har hatt to workshoper sammen med deltagerne fra ulike nasjonaliteter.

- Næringsdrivende i sentrum og professor i sosialpedagogikk Paul Stephens.
- Elever ved Johannes læringssenter.

Vi har også benyttet oss av nyere forskning på området.

Deltagerne så på sentrum gjennom en interkulturell linse da de fikk spørsmålene “Er Stavanger en interkulturell by? Hvordan kan sentrum innby til interkulturelt mangfold?”

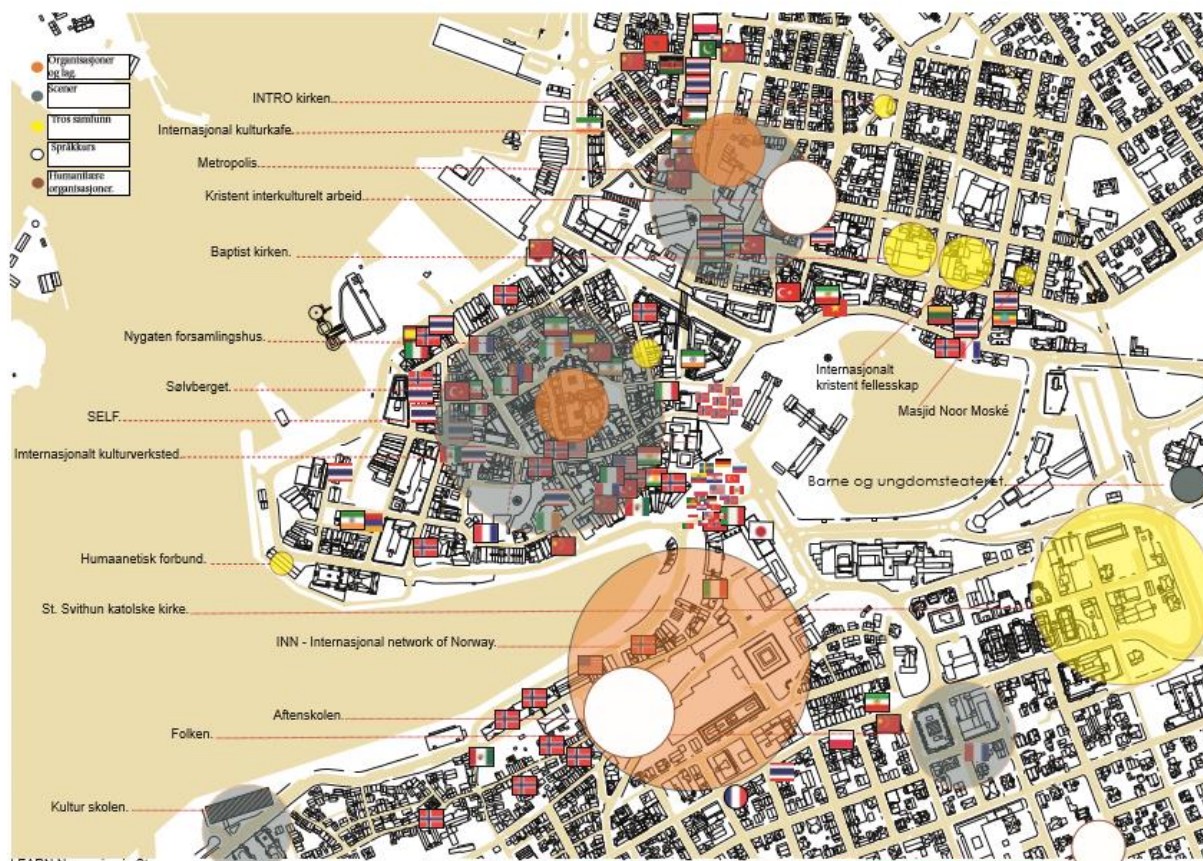
Workshopene gav oss følgende innspill i utfordringer og forbedringer for å gjøre sentrum åpen for alle. Hovedfunnene fra del prosjektet indikerer at Stavanger er en interkulturell by, men informasjon om møtesteder og nettverk for næringsdrivende i sentrum har ikke nådd frem til deltagerne. Utfordringen er ikke å opprette nye møtesteder og nettverk, men få ut kunnskap om de som finnes i sentrum. Informasjon om aktiviteter og arrangementer som ikke er nettbasert etterlyses. «Mye informasjon er online, vi er offline».

Holdninger til og stigmatiseringen av eksempelvis romfolket og afrikanske kvinner er et problem for et sentrum åpent for alle. Oppfattelsen av at alt koster penger i sentrum og at «ingenting skjer» er et annet problem. Sentrum oppleves som rolig og trygt, men kjedelig.

For å innby til mangfold bør sentrum fortsette å skape det gode mangfoldet og gi rom for etablering av lokale uavhengige aktører. Torget bør settes sammen på nytt med mer mangfold av lokale aktører. Parkene, som sees på som nøytrale pusterom i sentrum, bør ha gress, møbleres med overbygde sitteplasser og drikkefontener. Prosjektet fant at sentrums åpenhet, mangfold og urbane kvaliteter er et fortrinn sentrum har og bør bygge videre på.

Denne studien har vært et første steg i behandlingen av temaet interkulturelt mangfold. Stavanger kommune har nå blitt medlem av nettverket Intercultural cities (ICC) og det er mulig at det videre arbeidet skjer i samarbeid med dette nettverket.

It is positive that there are neither areas in Stavanger reputed as “dangerous”, nor spaces or areas dominated by one ethnic group where other people may feel unwelcome. (Result of intercultural Cities Index)



Kritisk masse

Antall beboere, arbeidstagere og andre besøkende blir ofte omtalt som kritisk masse for å opprettholde og styrke sentrumsfunksjonene. Det vil derfor være avgjørende i videreutvikling av Stavanger sentrum at det blir tilrettelagt for flere beboere, arbeidsplasser og andre som finner det attraktivt å benytte sentrum til handel, service, kulturelle- og sosiale aktiviteter.

Kritisk masse kan i noen grad kvantifiseres. Bl.a. har Vanberg (2000) beskrevet etableringskriterier for detaljhandel, med oversikt over retningslinjer for befolkningsgrunnlag og andre faktorer. Han konkluderer likevel med at slik tallfesting alene ikke er tilstrekkelig og henviser stadig til andre, mer kvalitative aspekter som f.eks. sentrumets identitet og historie, regional betydning, rolle i forhold til andre lokale sentre, osv.

Kritisk masse som begrep blir også brukt i kommunikasjonsteori, hvor det beskriver «*en tilstrekkelig mengde som har godtatt/tatt i bruk en innovasjon for at implementeringen blir selvforsterkende*» Hvor rask man oppnår en slik kritisk selvregenererende masse blant brukere er blant annet avhengig av «*innovasjonens relative fordeler i forhold til den nåværende situasjonen, kompatibilitet med tidligere erfaring, enkelhet og forståelighet, utprøvnbarhet og observerbarhet*» (Rogers, 2003).

Forenklet kan vi «oversette» det med: Vi må sørge for at det er en relativt stabil kjernebrukergruppe i sentrum. Sentrum må i tillegg oppleves å ha/tilby fordeler (unike omgivelser og innhold (program), god tilgjengelighet mv). God kommunikasjon og videreformidling er også sentralt i dette arbeidet.

Organisering og samarbeid - Sterkere Stavanger sentrum as – mulig BID

Det finnes i dag et godt grunnlag for samarbeid om utviklingen av Stavanger sentrum. Stavanger sentrum as ble etablert i 2007 som resultat av prosjektet «Samarbeid for sentrum» I 2013 gikk Gårdeierforeningen og Byen inn i Stavanger sentrum as. Stavanger sentrum as eies nå av Næringsforeningen i Stavanger-regionen og Stavanger kommune. Stavanger sentrum har en liten administrasjon med i underkant av to stillinger, men ivaretar likevel viktige fellesoppgaver for Stavanger sentrum, som arrangør, felles talsrør for sentrumsaktørene og formidler. I desember 2013 stod Stavanger sentrum bl.a. for ny julebelysning og i 2014 legger Stavanger sentrum as fram en ny strategiplan. I tillegg har Næringsforeningen i Stavanger-regionen etablert en egen ressursgruppe for Stavanger sentrum og et eget kontaktutvalg er etablert mellom arbeidsutvalgene i kommunalstyret for byutvikling (KBU) og kommunalstyret for bymiljø og utbygging (BMU) og Stavanger sentrum as. I tillegg er det jevnlig kontakt mellom Stavanger sentrum as og Park og vei.

Som en liten medlemsorganisasjon med 275 frivillige medlemsbedrifter har imidlertid Stavanger sentrum relativt usikre rammevilkår for strategisk drift og utvikling. Tilsvarende gjelder for sentrumsforeninger i andre byer. I 2010 (sjekk årstall) sendte ordfører Leif Johan Sevland en henvendelse til Miljøverndepartementet, med oppfordring om å utrede muligheten for å innføre en norsk modell basert på Business Improvement District (BID). Et Business Improvement District (BID) er et offentlig / privat bindende samarbeidsfelleskap, der eiendomseiere aktivt velger å gå sammen med felles innsats og felles bidrag for å opprettholde, utvikle og markedsføre et nærmere definert og avgrenset næringsområde. BID er et resultatorientert økonomisk bærekraftig samarbeid med formål å stabilisere og øke aktiviteten – både for hver enkelt virksomhet innen -, så vel som for hele næringsområdet samlet. I 2012 fikk Norsk Sentrumsutvikling (NSU) i oppgave av Miljøverndepartementet å gjennomføre utredningen, med Karl-Jan Søyland som prosjektleder. Fire norske byer har deltatt i utredningsarbeidet; Stavanger, Trondheim, Brekstad og Lillehammer (ny for Hamar). To alternative modeller er utredet; En ny forvaltningslov og en modell innenfor Lov om urbant jordskifte. NSU legger fram sin sluttrapport med anbefaling om valg av modell, til statsråd Jan-Tore Sanner i slutten av april 2014.

Uansett utfall av en norsk BID-modell vil det være sentralt for utviklingen av Stavanger sentrum å styrke den kollektive organiseringen gjennom videreutvikling av samarbeidsmodeller.

Oppsummert, de største utfordringene og mulighetene

De største utfordringene

Innenfor handelsomsetning, arbeidsplassutvikling og reiser har sentrum de siste årene hatt en tilnærmet nullvekst. Det er en utfordring som forsterkes av at regionen i samme periode har hatt en betydelig vekst. Sentrum taper dermed sin andel og posisjon, stikk i strid med overordnede mål.

Det er etterspørsel etter lokaler, men tilbudet av egnede lokaler mangler. Sentrum er med dette ikke noe reelt lokaliseringalternativ for større kontorbedrifter og handelskonsepter. Vi har en situasjon der tilbud og etterspørsel ikke samsvarer.

Det er lite ledige lokaler i sentrum, men det som står ledig er samlet i noen av gatene på sentrumshalvøya. Selv om andelen ledige lokale er lavest i regionen, er den likevel veldig synlig, omtalt og svekkende både for sentrums omdømme generelt og for virksomheter i samme gate/delområde.

Deler av sentrum har svake bystrukturer, det vil si at gater er utformet mer som veianlegg, og byrom mangler definerte grenser. Utfordringen forsterkes ved at bebyggelsen i flere områder gir lite tilbake til byrommene. Manglende bystrukturer reduserer gå-vennligheten i sentrum og øker den opplevde avstanden mellom områder og funksjoner.

Det råder en oppfatning av at det er vanskelig å parkere i sentrum. Noe av forklaringen på dette er at flere av p-anleggene i sentrum oppleves som lite sentrale. Situasjonen er imidlertid at det samlet sett er en god parkeringskapasitet i sentrum. Realiteten er heller for lav dekningsgrad (for få parkerte biler) i flere av sentrumsanleggene, enn mangel på ledige plasser. Men så lenge mange deler oppfatningen om at det er slik, er dette fortsatt en utfordring for sentrum.

Det er en betydelig reguleringsusikkerhet i sentrum. Utviklingsprosjekter følger ikke en overordnet plan, de gir enkeltvis relativt lite tilbake til sentrumsutviklingen og prosessene er svært tid- og ressurskrevende for alle parter.

Stavanger sentrum er regionens kollektivknutepunkt, men svikter på noe av det viktigste for kollektivbrukerne; forutsigbarhet og komfort. Konkret betyr det at vi må bort fra en situasjon der kollektivtrafikken i de gatene som har flest busspasseringer i regionen blir forsinket av biltrafikk, der kollektivreisen gjennom sentrum er ukomfortabel som følge av veidekket og der lokalisering av holdeplassene er lite permanente. Flere av de mest brukte holdeplassene tilbyr ikke tak over hodet til ventende passasjerer.

Stavanger sentrum ligger i sykkelavstand for en stor andel av byens befolkning, men mangler en sammenhengende ens tilrettelegging som separerer syklistene fra biltrafikk og fotgjengere. Videre er syklistenes plass i trafikkbildet mange steder uklar, kombinert med at en som syklist opplever en rekke systemskifter på en sykkelstur gjennom sentrum.

Stavanger sentrum er ikke et naturlig geografisk sentrum i kommunen og regionen. I tillegg blir Stavanger sentrums rolle som regionens viktigste senter for handel og regionens ledende arbeidsplassområde, utfordret av andre regionale målpunkter (eksempelvis Forus og UiS) som har stor tiltrekningskraft.

Sentrum er usammenhengende programmert. Sentrum har ikke et entydig kontaktpunkt for nye interessenter. Det finnes ingen komplett oversikt over ledige lokaler og hvilke lokaler som kan stilles til disposisjon på kort- eller lengre sikt. Det er ingen felles satsning for å få nye aktuelle butikk- og

servicetilbud til sentrum og ingen felles strategi for åpningstider og markedsføring. Sentrum er med andre ord svakest der kjøpesentrene er best.

Deler av middelalderbyen ligger på kotehøyder som i dag blir oversvømt ved springflo. Med forventet framtidig havnivåsigning kan deler av denne bystrukturen (bygninger og veier) bli permanent oversvømt.

Den siste utfordringen kan vi ikke dokumentere med fakta og funksjonsanalyser som de andre utfordringene. Når vi likevel velger å ta den med, er det ut i fra sum av de innspillene vi har fått, og erfaringer vi har gjort, i planprosessen. Vi er en relativt ung bynasjon. Det preger vår bykultur, våre forbilder, væremåter og preferanser, som fortsatt er mer rurale enn urbane, og mer individualistiske enn kollektive.

De største mulighetene

Nasjonale, regionale og kommunale føringer er nå entydige på at styrking av byer og tettsteder er et av de viktigste fundamentene i en bærekraftig byutvikling. Det gir sentrumsutviklingen i Stavanger sentrum bedre rammevilkår i dag enn tidligere.

Stavanger sentrum har en svært verdifull egenart å bygge videre på. Den historiske bebyggelsen, bygningsmiljøer og nærheten til fjordlandskapet, er bærende elementer.

Stavanger sentrum har betydelige utviklingsmuligheter i nåværende og framtidige menneskelige- og materielle ressurser. Vi har et sterkt, om enn litt ensidig (skal vi ta ut ensidig?), næringsliv.

Tilsvarende har vi naturressurser, kompetansemiljøer og ressurspersoner som vi bare så vidt har begynt å trekke veksler på både innenfor energi, mat, helse, kunst og kultur, arkitektur, reiseliv, forskning og undervisning, mv. Vi har også blitt en interkulturell by.

Det er interesse for å etablere arbeidsplasser, handels- og servicekonsepter, mv. i Stavanger sentrum. Flere ønsker også å bo i sentrum. Dersom utviklingen i Stavanger følger internasjonale trender, vil denne utviklingen bare forsterkes i årene framover.

Dette, sammen med vekstprognoser for befolknings- og arbeidsplassutvikling i Stavanger, gir tilstrekkelig potensial og moment til å korrigere siste års 0-vekst i sentrum, gjennom nybygg og økt aktivitet. Her er det også vesentlig at vi allerede har solide utviklings- og investeringsaktører lokalt og at tilsvarende eksterne aktører ser på Stavanger med interesse.

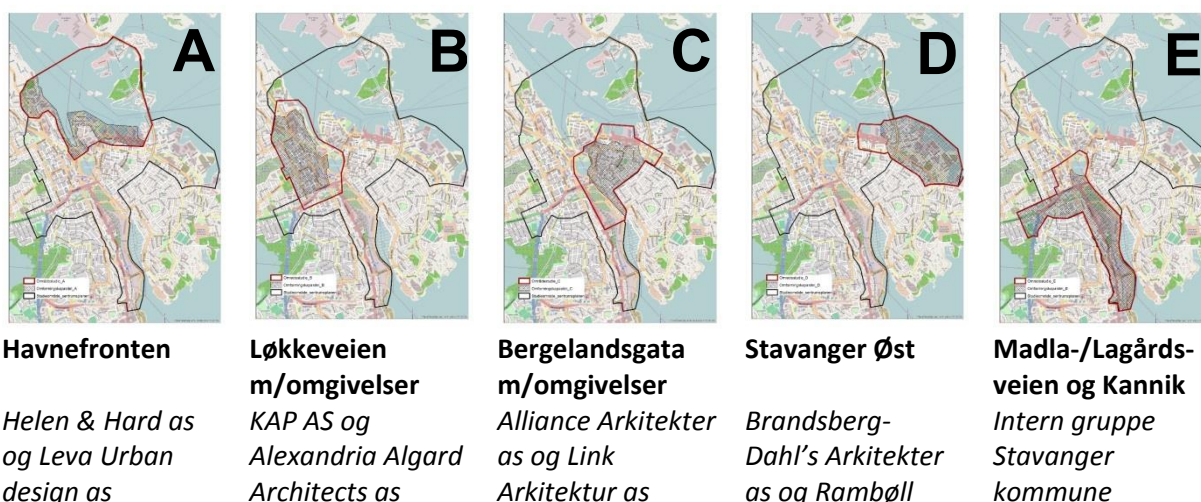
Stavanger sentrum as er et meget godt utgangspunkt for et konstruktivt og virkningsfullt offentlig-privat samarbeid om sentrum gjennom et styrket Stavanger sentrum as og en mulig BID-ordning.

Det er et stort potensial i å øke sykkelandelen. Drøyt 85.000 (65 %) av Stavangers innbyggere bor innenfor en sykkelavstand på 25 minutter. Sentrum har den laveste bilandelen på reiser, 46 %. Til sammenligning er bilandelen på reiser til Forus og Lura 76 %.

Områdestudier

Kvantitative studier basert på Stavangers vekstprognose viser at sentrum som minimum må realisere 500 000 m² nye BrA fram til 2030, for å beholde sin nåværende andel av boliger, arbeidsplasser og handel. Realistisk må det planmessig tilrettelegges for 1 ½ - 2 ganger arealreserve. Flere av studiene som ligger til grunn for planarbeidet er imidlertid entydige på at en slik vekst må plasseres strategisk og hensynsfullt i forhold til sentrums historiske verdier og egenart. For å sikre et godt samspill mellom kvantitet og kvalitet har vi derfor gjennomført områdestudier.

I områdestudiene stilte vi spørsmålet: **Hvor og hvordan kan vi fortette slik at det gir nye areal, av rett størrelse og rett plassert – uten å forringe sentrums egenart, men heller bidra til sterkere bystrukturer og bedre romdannelser?** Til å besvare denne oppgaven inviterte Stavanger kommune med seg åtte arkitekt- og urbandesignkontor. Studieområdet ble delt i fem delområder, nummerert fra A-E. Arbeidet startet opp i slutten av oktober, med innlevering i starten av desember og presentasjon i Politisk seminar 9. desember.



Gruppene fikk følgende oppgave:

- 1. Vurdering/konkretisering av innspill gitt i de 13 utførte idé- og konseptarbeidene.**
Gjør en vurdering av hvilke elementer fra de 13 idé- og konseptarbeidene dere anbefaler å ta med i planen og gi det en konkret tilpasning i delområdet.
- 2. Stedsspesifikke problemstillinger**
Hvert delområde har ulike problemstillinger som framkommer både i vedtatte fagplaner og i analyser/studier gjennomført som del av dette planarbeidet. Foreslå konkrete løsninger for disse.
- 3. Byomformingsskapasitet** Dere skal gi en faglig anbefaling av hva dere mener er maksimal utnyttelse av delområdet.

Områdestudiene viste anbefalinger om økt kapasitet på ca 700 000 m², som er rett i underkant av den realistiske reserven som må ligge tilgrunn for realisering av minimum 500 000 m² innen 2030. Studiene viste imidlertid en rekke grep som var mulig å videreutvikle. De eksterne samarbeidspartnerne fulgte arbeidet videre også på nyåret 2014.

Samtlige områdestudier er vedlagt på nettsiden til høringsforslaget. Vi har også benyttet noe illustrasjonsmaterialet direkte inn i planbeskrivelsen.

Lokaliseringsanalyse Rogaland Teater

Rogaland Teater og Stavanger kommune har samarbeidet om innledende studier for å avklare hvilket lokaliseringalternativ som samlet er det beste, dersom teateret skal realisere et nytt bygg. Prosessen ble lagt til arbeidet med Sentrumsplanen høsten 2013, og ble da formulert som en deloppgave i arbeidet med områdestudiene. Deretter er det gjennomført en mer inngående tomtestudie av de fem lokaliseringalternativene som framkom; Bekhuskaien, Stavanger stasjon, Jorenholmen, Holmen og Nytorget.

Rogaland teater har deretter utarbeidet en egen evaluering av de fem tomtealternativene. Tilsvarende har Stavanger kommune gjennomført en evaluering ut fra følgende perspektiv:

1. Byutviklingsperspektivet, basert på to påstander/spørsmål:
 Påstand/spørsmål 1: Lokalisering av nytt teater vil være en viktig referanse for et omformingsområde og nære omgivelser. Det vil trekke til seg andre virksomheter som ønsker å være nabo til teateret eller funksjoner som ønsker å samlokalisere seg med teateret. I dette perspektivet vil et nytt teater være generator for byliv og annen utvikling. I hvilken grad mener dere de ulike tomtealternativene vil trenge det?
 Påstand/spørsmål 2: Teateret vil beslaglegge areal som kunne blitt benyttet til andre sentrumsformål (handel/kontor/bolig mv.). Teateret utgjør i størrelsesorden 18.000 m². I hvor stor grad vil tomten, og nære omgivelser, være mer tjent med et annet sentrumsprogram enn teater?
2. Kapasitet – plass og arrangeringsmuligheter på tomten
3. Eksterne forhold – mengden gjenstående avklaringer av eksterne forhold som vil kunne få konsekvens for framdrift og mulig stopp/opphold i planlegging og realisering
4. Kulturell infrastruktur, sett i lys av kulturarenaplanen, akser, naboskap, spredning mv.
5. Tilgjengelighet – kollektivtransport, gang/sykkel, bil og parkering

Samlet har evalueringen gitt følgende resultat for videre vurdering:

Bekhuskaien skårer høyt på Kapasitet og positivt på Eksterne forhold. I summen av byutviklingsperspektivet havner Bekhuskaien litt over middels, relativt godt på Tilgjengelighet, men lavere på Kulturell infrastruktur.

Stavanger stasjon skårer samlet høyest av alle på Byutviklingsperspektivet, Tilgjengelighet og Kulturell infrastruktur. Alternativet kommer imidlertid meget svakt ut på Eksterne forhold og middels på kapasitet.

Holmen skårer relativt høyt på Kulturell infrastruktur og Kapasitet, middels på Tilgjengelighet og Eksterne forhold, og noe svakere på Byutviklingsperspektivet.

Jorenholmen skårer dårlig på Kapasitet, Byutviklingsperspektivet og Eksterne forhold. Middels på Kulturell infrastruktur og relativt godt på Tilgjengelighet.

Nytorget skårer over middels på Byutviklingsperspektivet, Kulturell infrastruktur og tilgjengelighet, men veldig svakt på Eksterne forhold og Kapasitet.

Samlet står det relativt likt mellom Bekhuskaien og Stavanger stasjon. Holmen havner deretter på en klar 3. plass, mens Nytorget og Jorenholmen skårer samlet så lavt at de er å anse som uaktuelle.