

# UTBYGGINGSPOTENSIAL KDP STAVANGER SENTRUM

**NOTAT: BEREGNINGER OG BESKRIVELSE AV MULIGHETER I  
PLANFORSLAG KDPS DATERT 02.02.2018**

## Innhold

Innledning.....	2
Havnefronten: .....	2
Sentrumskjernen: .....	3
Sentrum vest, Løkkeveien .....	3
Kannik og Madlaveien: .....	3
Sentrum sør, Paradis og Lagårdsveien: .....	3
Bergelandsgata og Pedersgata: .....	3
Sentrum øst, Urban sjøfront: .....	4
Vurdering.....	4

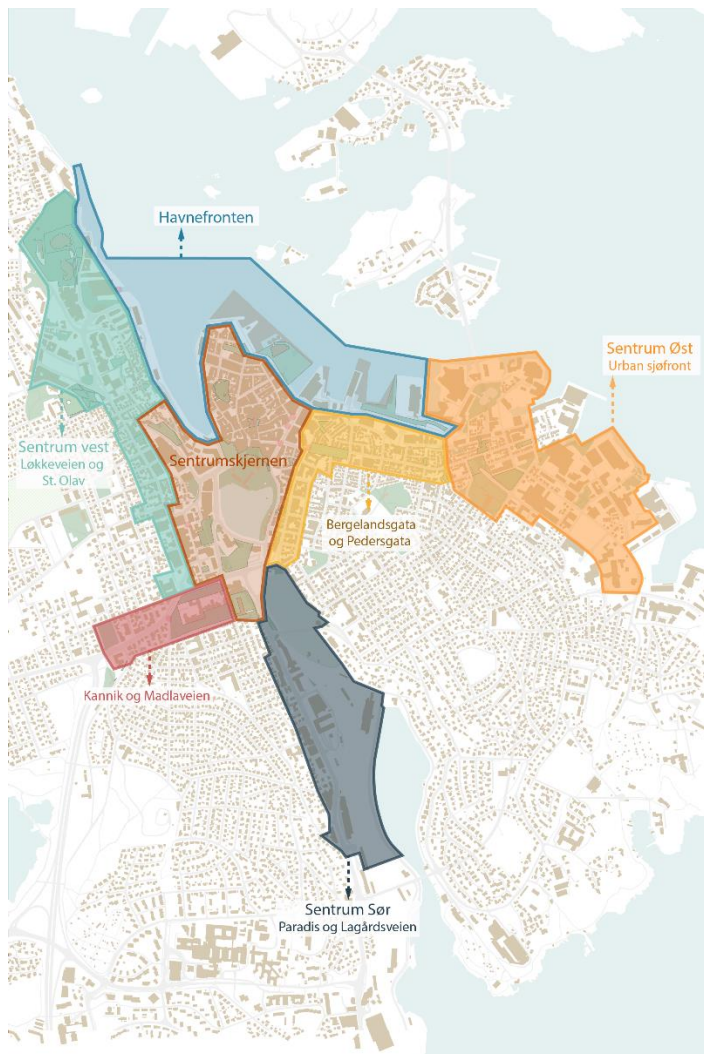
## Innledning

Hensikten med en områdevis opplisting av utbyggingsarealet i KDP sentrum er å tydeliggjøre

- områder med stort potensiale for ny utbygging
- områder med mer begrenset potensiale for ny utbygging og/eller andre løsninger
- enklere sammenlikningsgrunnlag mellom områdene i planen

Nettotallene er nytt utbyggingsareal ekskludert eksisterende bebyggelse. Bruttotallene er det totale utbyggingsarealet inkludert eksisterende bebyggelse. Tallmaterialet er basert på kommunens egne modellstudier og utregninger, Lund og Slaattos utregninger fra 2017/2018, samt tallmateriale fra tidligere høringer. Tallene baserer seg utelukkende på potensialet i bestemmelsesområdene. Det vil også kunne være utbyggingspotensial utenfor bestemmelsesområdene.

Utbyggingspotensial er beskrevet for delområdene vist i figur under:



### Havnefronten:

For områdene langs havnefronten (Holmen, Jorenholmen, Fiskepiren, Bekhuskaien, Vestre havn) anslår vi på bakgrunn av kommunens egne modellstudier at netto utbyggingspotensiale vil være på ca. 115 000 m<sup>2</sup>. Av dette arealet er 37-38 000 m<sup>2</sup> lokalisert på Holmen (A4). Brutto utbyggingsareal er på 135 000 m<sup>2</sup>. Vi har også kontrollert tallene opp mot Lund & Slaattos beregninger for dette

området. Kommunens beregninger er noe høyere, sannsynligvis på grunn av økt høyde for deler av Bekhuskaien, samt en økning på 7500 m<sup>2</sup> på Holmen.

### Sentrumskjernen:

For Stavanger stasjon er det beregnet et totalt netto utbyggingspotensiale på 45 000 m<sup>2</sup>. Området er delt i tre deler, E5 a,b og c. Det er størst utbyggingspotensiale i vest, mot St.Olav, mens det i øst mot Storhaug er mindre å gå på høydemessig. Brutto utbyggingspotensiale vil være på ca. 51 000 m<sup>2</sup>. Tallene er basert på kommunens modellstudier.

I Klubbgata er det beregnet et totalt netto utbyggingspotensial på ca. 3500 m<sup>2</sup>. Tallene er basert på kommunens egne modellstudier, samt tall fra Lund & Slaato.

Netto utbyggingspotensial i St.Olav er på ca. 14 000 m<sup>2</sup>. Lund og Slaatto oppgir noe høyere nettotall for dette området, ca. 15 000 m<sup>2</sup>. Her er det usikkerhetsmomenter knyttet til hvordan utnyttelsen blir på samtlige tre tilgjengelige tomter. Dette er antakelig bakgrunnen for at tallene ikke er helt i samsvar. Brutto arealpotensial er på ca. 17 000 m<sup>2</sup>

### Sentrum vest, Løkkeveien

I Løkkeveien har planløsningen beveget seg i retning av byreparasjon og infillprosjekter. Det er derfor forholdsvis lite nytt areal som kan innpasses på disse tomtene. I B3 er det et uttalt arealpotensial, og rett nord for Løkkeveien er det en tomt med betydelig utbyggingspotensial. I tillegg er det nord for plangrensen til KDP sentrum igangsatte detaljreguleringsprosesser med betydelig arealpotensial, eksempelvis Løkkeveien 99 (Møbelgalleriet). Det er ikke hensiktsmessig å finregne på tallene for bestemmelsesområdene i Løkkeveien basert på valgt planløsning.

### Kannik og Madlaveien:

For Kannik og Madlaveien er netto arealpotensial på ca. 21 000 m<sup>2</sup>. Brutto arealpotensial er ca. 63 000 m<sup>2</sup>. Tallene er basert på Lund & Slaattos beregninger.

### Sentrum sør, Paradis og Lagårdsveien:

Netto arealpotensial i Lagårdsveien er på ca. 58 000 m<sup>2</sup>. Tallene er basert på Lund & Slaattos beregninger.

Netto utbyggingspotensiale for Sentrum sør er anslått til å være ca. 200 000 m<sup>2</sup>. Tallene for Paradis er basert på den første og andre høringen og de beregningene som ble gjort da. Brutto arealpotensiale er ca. 304 000 m<sup>2</sup>.

### Bergelandsgata og Pedersgata:

Det er i samråd med Riksantikvaren besluttet at det skal lages egne reguleringsplaner for bestemmelsesområdene C1, C3 og C7 i Bergelandsgata. Disse skal fokusere på byreparasjon og reguleringsplanene skal fungere som et laboratorium for denne type områder. Det skal i reguleringsprosessen være tett samarbeid med Byantikvaren, Rogaland fylkeskommune og Riksantikvaren. Det vil i dette arbeidet gjøres en grundig vurdering av hvilke hus som kan rives og

erstattes og hvilke hus som skal bevares. Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å si noe om utbyggingspotensialet i KDP sentrum.

Det ble i tilleggshøringen i 2018 vedtatt å ta ut høydebestemmelser for felt C11 (Nytorget). Det vil i henhold til kommunens egne modellstudier og beregninger være mulig å innpasse minimum 5000 m<sup>2</sup> netto. Brutto 11 000 m<sup>2</sup>. Det er igangsatt en arkitektkonkurranse for Nytorget i regi av Stavanger Utvikling der en del av oppgaven er å tegne forslag til ny bebyggelse for C11.

### Sentrum øst, Urban sjøfront:

Det ble besluttet å ta ut alle bestemmelsesområdene i sentrum øst etter andre høringsrunde. Det antas å være et betydelig arealpotensial i Stavanger øst, basert på tidlige arealberegninger, tilgjengelig byggeareal/tomter og planinitiativ. Tallmaterialet fra den første høringen antyder et netto utbyggingspotensial på 230 000 m<sup>2</sup>. Brutto arealpotensial er ikke tilgjengelig for dette området.

	Totalt nettoareal	Totalt bruttoareal
<b>Havnefronten</b>	115 000	135 000
<b>Sentrumskjernen</b>	63 000	72 000
<b>Kannik og Madlaveien</b>	21 000	63 000
<b>Sentrum vest</b>	x	x
<b>Sentrum sør (Paradis og Lagårdsveien)</b>	258 000	304 000
<b>Bergelandsgata og Pedersgata</b>	x	x
<b>Sentrum øst (Urban Sjøfront)</b>	230 000	x
<b>Total (avrundet)</b>	685 000	x

Totalt netto utbyggingsareal: 670 000 – 700 000 m<sup>2</sup> (685 000)

Totalt brutto utbyggingspotensiale: 760 000 – 800 000 m<sup>2</sup> brutto. (Basert på anslag fra tredje høring).

## Vurdering

Som tallene viser ligger de største utbyggingspotensialene utenfor det som er definert som sentrumskjernen. Samtidig er det grunn til å påpeke at hele eller deler av utbyggingspotensialet i Havnefronten ligger nært opp til sentrumskjernen, og at noe av dette, særlig Holmen, også kunne vært en del av potensialbeskrivelsen for sentrumskjernen. I forlengelse av dette er det og grunn til å påpeke at de største potensialene ligger i randsonen/ytterkanten av det som kan defineres som sentrumskjernen (Sentrumshalvøya/Domkirken). Samtidig er det og en ambisjon i sentrumsplanarbeidet å legge til rette for en utvidelse av sentrum sammenlignet med dagens avgrensning; både faktisk ved å gi sentrumsrammer for utvikling for et større område og mentalt.

I disse tallene er ikke utbyggingspotensial i Løkkeveien, Bergelandsgata eller Nytorget regnet med. Som nevnt over regner vi potensialet i to førstnevnte for lavt, mens det for Nytorget er det lagt til rette for en betydelig utbygging på nåværende politistasjonstomt.