

OPPSTARTSMØTE - PLANSAK

Plan 2698 - Detaljregulering for Borgenkvartalet – Storhaug bydel

Møte 14.12.2018

Deltagere:

Jo C. Fougli, Byutvikling
Hanne Windsholt, Byantikvar
Anita Helstrup, Byutvikling
Jarl Nilsen, Kvitsøygt. 19
Erik Aasberg Oma, MAD
Per Fretheim, MAD

1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Formålet med planen

Det foreslås å etablere næring og servicefunksjoner med flere serveringstilbud.

Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Forslagsstiller presenterte innledningsvis en mulighetsstudie for fortetting av Borgen kvartalet, utarbeidet i samarbeid med LEVA. Eksisterende bebyggelse og identitetsbærende kvaliteter i og rundt tomten er kartlagt, og det er sett på forskjellige alternativer for fortetting i kvartalet. Mulighetsstudien er omtalt i planinitiativet, og kommunen anbefaler at hovedtrekk i denne innarbeides i planinitiativet.

Forslagsstiller ønsker også at innhold og rom i bygget kan bli et tilbud til bydelen/nærmiljøet. Byutvikling kommenterte at program kan ses i sammenheng med områdeløftet på Storhaug, og at forholdet til sistnevnte kan omtales i planinitiativet.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Bredde i program og funksjoner er en viktig del i prosjektet, og det planlegges tilrettelegging for flerbruk, deling og fellesskap gjennom nye løsninger. Planen vil samtidig bygge opp om eksisterende formål og funksjoner i området. Prosjektet ønsker å legge til rette for aktører med ulik størrelse, og det er ønskelig å legge til rette for at endringer i bygget kan skje over tid. Arkitekt har i mulighetsstudien sett på ulike alternativer for program, og lysinnslipp inn i bebyggelsen er en viktig faktor for organiseringen.

Planen skal styrke eksisterende program mot Ryfylkegata og Kvitsøygata, samt etablere et nytt gateløp mot sør. Uteområde i nordvest og sørøst skal oppgraderes og knyttes sammen med tilgrensende areal. Fasaden til Borgen skal beholdes, og det ses på muligheten for å etablere Borgen som en inngangssone.

I dag skjer varelevering for Ostehuset mot sør. Byutvikling kommenterer at det ikke er ideelt med gjennomkjøring i sør, ut på Ryfylkegata, og at det i utgangspunktet bør snus på egen tomt. I møtet ble det diskutert at intern løsning kan bli utfordrende pga. lite snuareal, og byutvikling ber forslagsstiller vurdere siktsoner ved evt. utkjørsel. Det vil ikke tillates innkjøring via Ryfylkegata.

Etterskrift: Det tillates generelt ikke kjøreadkomst fra Ryfylkegata.

Løsning for renovasjon er ikke omtalt i planinitiativet men vil bli innarbeidet før planen varsles. I dag er renovasjon etablert på to ulike steder innenfor planområdet; i søppelrom på parkering ved «fitnessbygget» øst for Borgen, og i søppelrom/skur sør for Ostehuset. Forslagsstiller peker på at dagens løsning ikke er optimal, og det vil vurderes nye løsninger i samråd med renovasjon i planprosessen.

Forslagsstiller planlegger å ta bort parkeringshuset i Kvitsøygata 19 og omorganisere parkeringsplassene til boligfeltet i sør-øst for å få en annen trafikksituasjon på området. Byutvikling er positiv til å ta bort eksisterende parkeringshus. Nåværende parkering i østre del av planområdet vil da kun være tilgjengelig for varelevering og uttrykningskjøretøy. Ny parkering er planlagt samordnet i felles parkeringkjeller, med adkomst i sørøst.

Det ble stilt spørsmål om frikjøp av parkering. Byutvikling kommenterte at det er ok hvis det er tinglyste plasser som følger bygget. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for minimumskrav for parkering, og ser på mulighet for at parkeringsareal kan transformeres til annet formål hvis det kan bli aktuelt på sikt.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

I planinitiativet er det vist til at ny bebyggelse vil følge eksisterende høyder i området, men går opp i 5 og 6 etasjer i nord-vest og sør-øst. Det ble gjennomført et dialogmøte med Stavanger kommune i september 2018, og rammer i konseptet er bearbeidet i etterkant av dette, blant annet ved å gå ned i høyde på bygg i øst mot Ryfylkegata.

Det planlegges nytt utbyggingsareal på nær 10 000 m².

Arkitekt peker på at skala og formål i nær bebyggelse skal tas hensyn til. Eksempel på dette er sol- og skygge effekt mot nabobebyggelse ved parken, samt bevissthet om offentlig og privat - plassering av uteservering jf. boligbebyggelse. Skala i ny bebyggelse planlegges brutt opp med variasjon i eksempelvis høyder, rytme og fasadeuttrykk for å unngå at volumet oppleves som «en kloss». Det legges også opp til flere ulike adkomstsituasjoner.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Byantikvaren er positiv til at Borgen tas i bruk og gir identitet til prosjektet, samt at nabobygget mot øst skal transformeres. Illustrasjon viser forslag til at fasaden foran Ostehuset forlenges. Byantikvaren stilte spørsmål ved løsning med glassbygg foran Ostehuset, og ber arkitekt vurdere løsning med en etasje lavere og med evt. uteterrasse. Byutvikling ber også arkitekt vurdere hjørneløsning slik den er illustrert i skisser, og peker på at åpenheten i uteserveringen bidrar til å knytte sammen arealet med park og uteområde i Ryfylkegata/Kvitsøygata i dag.

Det er står lite konkret under tema «funksjonell og miljømessig kvalitet» i planinitiativet, men dette er i større grad omtalt i mulighetsstudien. Innarbeides og oppdateres og i planinitiativet.

Etterskrift: Det må sikres at adkomstareal for renovasjon og varelevering ikke oppleves som en bakside mot eksisterende boligbebyggelse.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Arkitekt presenterte ulike volumstudier fra mulighetsstudien i møtet. Nybygg og tilbygg på tomten skal bidra til å forsterke gateløp i Ryfylkegata, ny «Bryggerigate» og Kvitsøygata. Det ble vist foreløpige sol- og skyggeanalyser i møtet, hvor hensyn til boligbebyggelse i sørøst og nord blir ivaretatt. Byutvikling ber om at sol-skygge illustrasjoner som legges ved planmateriale ytterligere viser differensiering i dekke, for at disse blir lettere lesbare. Det er ikke avklart materialutforming, men tegl ble omtalt som en mulighet. Byutvikling viste til at

snitt gjennom bebyggelsen, for å synliggjøre overgang mellom eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse er viktig.

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planforslaget vil forholde seg til føringer og rammer i ny kommunedelplan for sentrum, i tillegg til Kommuneplan 2014-2029. Dette skal omtales i planinitiativet.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Byantikvaren deltok i møtet på bakgrunn av vernehensyn i planen. Fasaden til Borgen og Ostehuset er viktige bygg jf. bevaring. Forslagsstiller er i dialog med berørte naboer og vil gjennomføre ytterligere medvirkning/ informasjonsmøter med disse. Mobilitetsplan skal utarbeides i planprosessen.

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides ROS analyse.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Liste over høringsparter vil bli gitt i forbindelse med bestilling av Startpakken.

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Forslagsstiller viste til at det er etablert dialog med naboer i forbindelse med mulighetsanalysen. Det planlegges orienterings/medvirkningsmøte med naboer i forkant av varsel om oppstart. Dette planlegges gjennomført i januar, og varsel om oppstart i februar - mars. Byutvikling er positiv til at det legges til rette for utvidede medvirkningprosesser med naboer og aktører i prosjektet.

Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planen vil åpne opp for omtrent 10 000 m² nytt næringsareal, og forslagsstiller vurderer at planen derfor ikke utløser krav om KU.

Planinitiativ oppdateres etter tilbakemelding fra Stavanger kommune og vil legges ved oppstartsmøtereferat ved varsel om oppstart.

2. Gjeldende planer, andre relevante vedtak og evt. pågående planarbeid

Planen forventes varslet rundt februar 2018. Planen vil følge føringer og rammer som blir lagt i ny kommunedelplan for sentrum, Kommuneplan 2014-2029 og kommunedelplan for kulturminner. Planinitiativet lister opp sentrale føringer og retningslinjer. Mulighetsstudien omtaler gjeldende reguleringsplaner – dette innarbeides i revidert planinitiativ.

Kommuneplan 2014-2029

Kommuneplanen legger føringer om utnyttingsgrad, funksjoner, boligtypologi, boligstørrelser, utearealer, lekeplasser, solforhold, parkering og andre generelle faktorer som har innvirkning på en framtidig utvikling.

Plankart:

- Omgivelsene er regulert til både kombinert formål og boligformål. Trehusbebyggelsen på andre siden av Lervigsveien er regulert til bolig og bevaring (H570)
- Tomten har kort avstand til friområde langs sjøen som defineres som en hovedturforbindelse.
- Lokalsenteret ligger i direkte tilknytning langs Ryfylkegata
- Hovedsykkelrute og kollektivaksen ligger i Ryfylkegata
- Parkeringssone 2

Retningslinjer:

- Utbyggingsområder over 1000m² eller mer enn 10 boenheter bør være i tråd med følgende utnyttelsesgrad:
100% bolig: 90-180% BRA
60/40% bolig/næring: 110-200% BRA
30/70% bolig/næring: 130-210% BRA
10/90% bolig/næring: 150-220% BRA
100% næring: 160-300% BRA
- Blågrønn faktor: 0,7
- Alle nybygg bør oppføres med svært energieffektive løsninger

Bestemmelser:

- Dokumentasjonskrav til regulering: Forbedre kvaliteter til fremkommelighet for gående og syklende, trafikkikkerhet og grønnstruktur. Det skal redegjøres for siktlinjer, betydningsfull bebyggelse, byens silhuett og viktige landskapstrekk. Byggehøyder skal vurderes ut fra tomtens karakter og tilstøtende omgivelser samt arkitektonisk utforming.
- Gulvkote skal ligge på +3.
- Rammeplan for overvann til førstegangsbehandling
- Utearealene skal ha min. 50% sol 21. mars kl 15 og 21.juni kl 18.
- Parkering: 5% skal avsettes til HC og 5% til EL-biler
- Næringsbebyggelse: 0,5-0,9 bilplasser per 100m², min. 2 sykkelplasser per 100m². Frikjøp gjelder fastkrav 0,9.
- Bolig: 1,2 bilplasser per boenhet ved felles anlegg, 2 bilplasser ved individuell parkering
- Sentrum: min 3 sykkelplasser ved individuell parkering, min 2 sykkelplasser ved felles parkering

Kommunedelplan for Stavanger sentrum er under revisjon, høringsversjon fra 02.02.2018.

Sentrumspanen avgrenses i ytterkant av Borgen. Tou park, Siriskjæret og Lervig parken ligger utenfor plangrensen.

Plankart:

- Hele området er regulert til kombinerte formål. Trehusbebyggelsen på andre siden av Lervigsveien i tillegg regulert til bevaring.
- Rød strek viser framtidig hovedvei for bil

- Ryfylkegata vises både som kollektivtrasé, sykkelvei og gangvei. Dessuten avsettes det et belte til grønnstruktur

Relevante retningslinjer:

- Utnyttelsesgrad for kombinert formål:
100% bolig: 90-180% BRA
80/20% bolig/næring: 110-220% BRA
60/40% bolig/næring: 120-240% BRA
40/60% bolig/næring: 130-280% BRA
20/80% bolig/næring: 140-300% BRA
100% næring: 180-400% BRA

Relevante bestemmelser:

Parkering: sone 1C: 0,5 bilplasser per 100m² næring, 0,5 bilplasser per boenhet.

Bakkeparkering tillates ikke. Parkering skal grense til hoved- eller samlevei. 20% skal være offentlig tilgjengelig.

Etterskrift: Planinitiativet omtaler at fasaden til Borgen er fredet. Omtale av vernehensyn jf. ny KDP sentrum -Ryfylkegata 30 og fasaden av Kvitsøygata 15 på gnr/bnr 53/632 kan innarbeides i planinitiativet.

3. Krav til dokumentasjon

Utredninger som skal utføres

VA-rammeplan for tomten – håndtering av overvann

Lokalklimatiske virkninger –

- Sol og skygge analyse.

Mobilitetsplan for bolig og næring

BGF – blågrønn faktor anbefales.

Konsekvensutredning

Etterskrift. Stavanger kommune vurderer at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Planfaglige tema som skal vurderes/Planbeskrivelse

Det kreves alltid planbeskrivelse og ROS-analyse jamfør pbl.

Vi viser til hovedtema og oppsett gitt i startpakken. Ta med alle hovedoverskrifter i planbeskrivelsen. Ta kun med de vurderingstema som anses relevante. De øvrige skal ikke kommenteres.

Noen tema er aktuelle å omtale både under beskrivelse av området, og under virkninger av planforslaget. I de fleste tilfeller er det da tilstrekkelig å ta det opp under virkninger.

<https://www.stavanger.kommune.no/startpakke>

Følgende tema skal beskrives:

- Formål
- Bebyggelsen og uteområdenes kvaliteter
- Utnyttelsesgrad og høyder (obs høyderestriksjoner Stavanger lufthavn)
- Uteareal/lekeareal/grønnstruktur
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Levekår

- Lokalisering av virksomhet
- Parkering
- Kollektiv, gange og sykkel
- Kulturminner
- Universell utforming
- Samfunnssikkerhet
- Rekkefølgekrav
- Blågrønn faktor
- Miljøoppfølgingsprogram – tiltak for å redusere energiforbruk, miljøhensyn, forurensning

Illustrasjoner

Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal utnyttelse

3D-illustrasjon

Fjernvirkning

Snitt med tilgrensende terreng/nabobebyggelse

Fasadeoppriss

Bestilling av startpakke

Bestillingsskjema finnes på internett på <http://stavanger.kommune.no/startpakke>

Bestilling sendes til arealplanmottak@stavanger.kommune.no

Krav gitt i Startpakken <http://stavanger.kommune.no/startpakke> skal følges.

På samme side ligger lenke til informasjon om kommuneplan, vedtekter, normer og retningslinjer.

Stavanger kommune lager annonsekart og fremskaffer liste over hjemmelshavere og instanser som skal varsles.

Planavgrensning

Forslagsstiller bes vurdere avgrensning mot sør jf. eksisterende bygg og planavgrensning. Stavanger kommune vil vurdere planavgrensning i veiformål. Endelig avgrensning settes i forbindelse med bestilling av startpakken.

Plannummer

Gis ved bestilling av startpakken.

Elektronisk varsling

Stavanger kommune tar på seg ansvar for elektronisk kunngjøring ved planoppstart. Når forslagsstiller sender varsel til berørte skal det sendes e-post med nødvendig informasjon til arealplanmottak@stavanger.kommune.no

Nødvendig informasjon er:

- plannummer og tittel
- formålet med planen
- dato for annonsering i avisen og utsendelse av brev til berørte
- frist for merknader
- forslagsstillers besøksadresse
- forslagsstillers adresse for innsending av merknader, inkl. e-post-adresse
- navn på kontaktperson hos forslagsstiller og vedkommendes telefonnummer

Merk e-posten: Kunngjøring planoppstart for plan nr

4. Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller: Erik Aasberg Oma, MAD
Kommune: Anita Helstrup, Byutvikling

Krav til fagkyndig anses oppfylt.

5. Videre fremdrift fram til politisk behandling

Milepæler

Oppstart av planarbeid kan varsles når planinitiativ er oppdatert etter tilbakemelding fra kommunen.

Forslagsstiller kan bestille startpakke før jul.

Planforslag til førstegangsbehandling vil ikke legges frem før ny kommunedelplan for sentrum er vedtatt. Innsending i løpet av våren kan gi førstegangsbehandling før sommeren.

6. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Det er enighet om:

Det er i stor grad enighet om rammer for planlagt formål og program.

Det er uenighet om:

På gjeldende tidspunkt er det ikke klare uenighetspunkter. Kommunen stiller spørsmål ved skissert løsning for utvidelse av Østehuset og hjørnet Ryfylkegata – Kvitsøygata, dette må vurderes i den videre planprosessen.

Følgende er ikke avklart:

7. Annet

Forhåndskonferanse plan er en drøfting mellom tiltakshaver og kommunens planmyndighet for om mulig avklare planrelaterte problemstillinger tidligst mulig i planprosessen. Konferansen gir ingen av partene rettigheter overfor den annen part.

Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger.

Vedlegg

Planinitiativ