

# OPPSTARTSMØTE - PLANSAK

## Detaljregulering for Harald Hårfagres gate 15 – Storhaug bydel

**Møte 25.01.2019**

### **Deltagere:**

Lise Muurholm Storås, Byutvikling  
Knut Haaland Grøtte, Byantikvar  
Anita Helstrup, Byutvikling  
Jan Olav Knudsen, SVG 1 AS?  
Kristine C. Walløe, Plank Arkitekter  
Gabriel Gilje, Plank Arkitekter

## **1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ**

### Formålet med planen

Det foreslås etablering av selvbetjent hotell med næring som kafé og butikk i første etasje. Formål skal henvende seg mot gaten/parken og være et tilbud til bydelen.

### Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet består av et kvartal avgrenset av trehusbebyggelsen i nord, bilverksted i vest, Tielvene i øst og i sør ligger Kjelvene skatepark. Terrenget skrå opp mot Kjelvene skatepark og mot bilverksted i vest.

Byutvikling presenterte i møte forslag til planavgrensning, hvor tilgrensende veier mot nord/vest (Arbeidergata, Spilderhauggata) og Ryfylkegata mot sør inngår i planavgrensningen. Hensyn til varelevering og atkomst parkering må ses i sammenheng med eventuell tilkomst via Arbeidergata og enveiskjøring i Peders gata.

Rekkefølgekrav blir tatt i utbyggingsavtale. I bestemmelsene skal rekkefølgekrav omtales som *sikres*, - ikke sikres opparbeidet. Rekkefølgekrav er aktuelle ved oppgradering av tilgrensende veiareal i forbindelse med prosjektet.

### Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er i forkant av oppstartsmøtet gjennomført dialogmøte med forslagsstiller, Byplan og byantikvar i juni 2018. I etterkant ble det gjennomført en befaring på tomten med byantikvar Hanne Windsholt og Knut Grøtteland om hvilke bygg som var viktige å beholde.

Tårnbygget i Harald Hårfagres gate 15 står oppført på tilleggsobjektlisten i ny Kommunedelplan for Stavanger sentrum som snart skal til behandling. Forslagsstiller vil beholde og integrere dette i prosjektet, resten av eksisterende bebyggelse planlegges revet.

Byantikvaren vurderer det som positivt at tårnbygg skal beholdes, samt at fasaden planlegges oppdelt. Foreløpige skisser hvor tårnbygget trer frem mot ny bebyggelse vurderes som et positivt grep.

Forslagsstiller ble samtidig gjort oppmerksom på at overordnede vernemyndigheter kan stille seg negative til rivning av de to sveitserhusene på tomten. Byantikvaren har ikke landet denne problemstillingen, og vil vurdere dette ved utlegg av planen. Ved konkrete forslag til prosjekt, vil byantikvaren gi tilbakemelding på overgang mellom ny bebyggelse og tårnbygg.

Det tillates samtidig å gjøre justeringer i bygget som skal tas vare på. Byutvikling anbefaler at det utarbeides en tilstandsrapport på de to trehusene.

Forslagsstiller har trukket bebyggelsen til kant fortau rundt hele kvartalet. Byutvikling ber om at byggegrense trekkes 2-4 meter inn for å sikre overgang mot fremtidig grøntareal G35, og/eller at byggegrensen trekkes godt inn for å åpne opp hjørnet Haugesundsgata-Ryfylkegata da dette arealet blir svært smalt. I møtet ble det skissert opp forslag om å trekke byggegrense inn fra og med eksisterende trehusbebyggelse på tomten – mot Ryfylkegata. Forslagsstiller drøftet mulighet for å trekke bebyggelsen inn for de to første etasjene. Overgang mot G35 blir et viktig tema i planprosessen. Byutvikling gjorde i forbindelse med G35 oppmerksom på hensynssone for grønnstruktur i ny KDP for sentrum som går over tomten.

Utomhusplan skal vise planlagt opparbeiding av gårdsrom og forslag til opparbeiding av tilgrensende uterom/veiareal. Ryfylkegata, mellom Kjevlene og tomten har en del gateparkering i dag. Dette området er vist for sykkel og gange i ny kommunedelplan, og kan fremtidig koble sammen Kjevlene og aktiviteter på første plan i prosjektet.

Renovasjon og varelevering skal løses i planprosessen. Oppstillingsareal for avfall må løses slik at det oppleves som integrert i prosjektet. Krav til frisikt jf. parkeringskjeller må ivaretas. Det foreligger gatebruksplan for området samt planer for treplanting. Byutvikling vil følge opp og gi tilbakemelding om føringer i disse.

*Etterskrift: I beregning av BRA skal areal til parkering under bakken inngå i regnestykket.*

#### Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planen vil i stor grad forholde seg til høyder, med størst høyde mot Kjevlene og nedtrapping mot boligbebyggelse i nord. Bebyggelsen planlegges til 3 – 5 etasjer. Noe avvik fra gjeldende plan (1-2 meter) begrunnes med tilpassing til skrånende terreng. Fasadene skal varieres i bredde og fasadeuttrykk. Byutvikling vurderer at det er positivt med kvartalsbebyggelse og nedtrapping mot lavere trehusbebyggelse. Høyder vil vurderes opp mot konsekvens for nabobebyggelsen.

#### Funksjonell og miljømessig kvalitet

Parkering for bil og sykkel er planlagt i parkeringskjeller under hele kvartalet. Indre kvartal anbefales tilført grønne kvaliteter og møblering som støtter opp under formålet. Byutvikling ber forslagsstiller vurdere møbleringsareal sett opp mot planlagt formål i første etasje, og anbefaler at det settes av areal til lett tilgjengelig sykkelparkering til aktivitetene mot gateplan. Det planlegges gangadkomst gjennom kvartalet. Byutvikling vurderer dette som positivt.

Planlagte funksjoner på gateplan skal være et tilbud til hotellformålet og bydelen. Det er treningsfunksjoner på tomten i dag, men disse planlegges ikke videreført. Forslagsstiller vurderer at dette tilbudet finnes i bydelen. Forslagsstiller ønsker å vurdere ev. enveiskjøring i Spilderhauggata.

*Etterskrift: Forslagsstiller bes ta i betraktning bredde/åpning i bebyggelsen hvor det muligens planlegges både parkeringskjeller, varelevering, renovasjon og gangadkomst mellom bebyggelsen. Dette blir en «aktiv» sone, og det må settes av nok areal for god funksjonalitet, sikkerhet og estetikk.*

#### Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

I planinitiativet pekes det på at prosjektet ikke vil gi betydelige skygger. Forslagsstiller viste til at det er laget skisser som viser at nytt bygg ikke vil skyggelegge uteområder til

nabobebyggelsen. Effekt på fasader og uterom skal dokumenteres i planmaterialet. Byutvikling vurderer at planlagte formål i første etasje kan bidra positivt. Det vurderes og som positivt med kvartalsbebyggelse som brytes opp og oppleves som flere bygg, ikke et stort volum.

*Etterskrift: Det vurderes som viktig at det sikres at Spilderhauggata ikke oppleves som en bakside/bakgate mot den lave trehusbebyggelsen.*

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

Planen vil forholde seg til overordnede føringer og retningslinjer i ny Kommunedelplan for sentrum og kommuneplanen, men vil bryte noe med høyder i gjeldende reguleringsplan.

Blågrønn faktor og krav blir et tema i planarbeidet. Byutvikling peker på at sedumtak og gårdsrom i kvartalsbebyggelsen kan bidra til å øke faktoren. Beregning av blågrønn faktor skal skje med utgangspunkt i utbyggingstomten.

#### Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planinitiativet lister opp naboer, skole og Storhaug bydelsutvalg. Byantikvaren deltok i møtet på bakgrunn av vernehensyn i planen. Mobilitetsplan skal utarbeides i planprosessen.

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

Det skal utarbeides en risiko og sårbarhetsanalyse.

#### 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

Normal prosedyre med nabovarsling. Det legges opp til dialog med byantikvar i forbindelse med tårnbygg. Byutvikling vil tilrettelegge for dialog med park mht. avklaring rundt tilgrensende grøntareal.

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

Skal ikke konsekvensutredes. Planlagt bebyggelse er på ca. 8000m<sup>2</sup> for hotellet og ca. 2250m<sup>2</sup> for parkeringskjelleren, totalt ca. 10250m<sup>2</sup>.

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

Planinitiativet lister opp føringer og retningslinjer i overordnede planer og gjeldende reguleringsplan.

## **3. Krav til dokumentasjon**

#### Utredninger som skal utføres

VA-rammeplan – håndtering av overvann.

Lokalklimatiske virkninger

- Sol og skygge analyser må gjennomføres for å vise virkning på nabobebyggelsen (uterom og fasade). Illustrasjoner må være lesbare mht. terrengunderlag etc.

Støy

Mobilitetsplan  
BGF – blågrønn faktor

### Konsekvensutredning

Stavanger kommune vurderer at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning

### Planfaglige tema som skal vurderes/Planbeskrivelse

Det kreves alltid planbeskrivelse og ROS-analyse jmfør 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. 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
- Samfunnsikkerhet
- Rekkefølgekrav
- Blågrønn faktor
- Miljøoppfølgingsprogram – tiltak for å redusere energiforbruk, miljøhensyn, forurensning

### Illustrasjoner

Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal utnyttelse

3D-illustrasjon – også opplevd fra gateplan

Fjernvirkning skal dokumenteres

Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse

Fasadeoppriss – Materialbruk og overgang mellom ny og verneverdig bebyggelse.

### Bestilling av startpakke

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

Bestilling sendes til [arealplanmottak@stavanger.kommune.no](mailto: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. 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 forslagstiller 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: Gabriel Gilje  
Kommune: Anita Helstrup  
Krav til fagkyndig anses oppfylt.

## **5. Videre fremdrift fram til politisk behandling**

Startpakken kan bestilles.

Oppstart av planarbeid kan starte når planinitiativ er oppdatert og planavgrensning er avklart. Det legges opp til nytt arbeidsmøte når merknader fra varsel om oppstart er oppsummert. Videre fremdrift mot førstegangsbehandling vil drøftes da.

Det legges ikke opp til felles behandling av plan- og byggesak.

## **6. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen**

### Det er enighet om:

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

### Det er uenighet om:

På gjeldende tidspunkt er det ikke klare uenighetspunkter. Byantikvaren har ikke konkludert om det skal åpnes for å rive trehus mot vest. Avstand og byggegrense mot vest er ikke satt, men byutvikling ga tilbakemelding om at byggegrense må trekkes inn på grunn av fremtidig grønnstruktur jf. eksisterende eiendomsgrense.

### Følgende er ikke avklart:

Avstand mot Haugesundsgata. I planprosessen må tverrsnitt i deler av Spilderhauggata vurderes.

## **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