

Planinitiativ

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for Bjergsted Havnefront, planid 2730

Utarbeidet av Multiconsult

Datert 29.01.2020

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Multiconsult
	Kontaktperson	Espen Eek
	E-post	espen.eek@multiconsult.no
	Telefon	951 32 234
Forslagstiller	Firma	Base Property
	Kontaktperson	Randi Sunde
	E-post	rs@baseproperty.no
	Telefon	936 56 895
Hjemmelshaver	Navn	Stavanger kommune og DNV GL Pensjonskasse
	E-post / Telefon	

Bakgrunn for planarbeidet

Stavanger kommune gjennomførte i 2014 en konkurranse for utvikling av den regulerte hotelltomten i Bjergsted (plan 2205). Home Properties (nå Strawberry Properties) og Base Property fikk tilslag på sitt hotellkonsept, og det ble signert en opsjonsavtale for kjøp av hotelltomten i 2015. Avtalen krever at det gjennomføres en arkitektkonkurranse basert på vinnende konsept. Arkitektkonkurransen ble utsatt i påvente av vedtak om ny kommunedelplan for sentrum som området er en del av. Etter at sentrumsplanen ble vedtatt er arbeidet med hotelltomten gjenopptatt.

Sentrumsplanen legger opp til en videre utvikling av havneavsnittet i Bjergsted, med en lengre kai med ISPS-sone som sikres med gjerder. Dette endrer forutsetningene for et eksklusivt hotellprosjekt i sjøkanten. Samtidig vil en kai gi mer landareal, noe som kan benyttes til å utvikle området og styrke Bjergsted som tyngdepunkt for arbeidsplasser, kultur og undervisning.

Stavangerregionen Havn, som skal bygge ny kai i henhold til sentrumsplanen, har i forbindelse med forlengelse av opsjonsavtalen med kommunen inngått en tilhørende avtale med Base Gruppen for den praktiske gjennomføringen av arkitektkonkurranse, detaljregulering og etablering av hotelltomten. Avtalene omhandler partenes hensikt med å utvide byggbart sentrumsareal nord for hotelltomten. Dette har avgjørende betydning for at det er økonomisk gjennomførbart å bygge kaien og realisere hotellet. En ny lang ISPS-kai i

Bjergsted har i tillegg stor betydning for gjennomføring av den øvrige transformasjon av havnefronten som sentrumsplanen legger til grunn.

Informasjon om planinitiativet (Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.)

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Sentrumsplanen legger opp til en videre utvikling av havneanlegget i Bjergsted med etablering av ny kai med ISPS-sone. Kaien sikres etter EU-regelverk for skip som går i internasjonalt farvann, inkludert cruiseskip. Formålet med planen er å tilrettelegge for denne kaien samt for hotell, kontor og offentlig/privat tjenesteyting på arealet på innsiden av kaien. Detaljplanen reguleres med tilhørende adkomst, uteområde, parkering og andre funksjoner. Det legges opp til at noe av område vist som framtidig grønnstruktur i sentrumsplanen, benyttes til byggeformål. Dette er nærmere kommentert og begrunnet under kapittel 4.

2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger i Bjergsted. Foreslått varslingsgrense framgår av figur 1, og området innenfor grensen er ca 86 dekar stort hvorav 49 dekar er sjø. Endelig planavgrensning kan bli mindre enn dette.



Figur 1: Forslag til planavgrensning

Begrunnelse for foreslått varslingsgrense og foreløpige plangrense er:

- Gjeldende reguleringsplan (2205 Hotell i Sandvigå) legger opp til adkomst via Sandvigå, og at nødutrykning kan skje via parkeringsanlegg i DNV GL-bygget. Det er uavklart om brannbil kommer gjennom parkeringsanlegget, og bruk forutsetter avtale med privat eier. I varslingsgrensen er det derfor tatt høyde for etablering av en eventuell alternativ beredskapsvei i ytterkant av Bjergstedparken mellom Veritasvegen og Sandvigå.
- Sentrumsplanen forutsetter at reguleringsplan for ny kai må omfatte adkomst til hoved- eller samleveinett, og planområdet inkluderer derfor også vei til og med rundkjøring ved konserthuset.
- For å sikre nødvendig areal for kai og riggområde under arbeid med kaien er grensen lagt helt inntil DNV GL-bygget i nord og inntil videregående skole i sør.
- Kuppelhallen er en del av gjeldende reguleringsplan 2205, og ny varslingsgrense følger samme grense rundt Kuppelhallen. Videre er det innlemmet en del av Bjergstedparken i nord. Årsaken til at disse to områdene er innlemmet er for at en gjennom planarbeidet skal kunne sikre gode og grønne gangforbindelser mellom Bjergstedparken m/ Kuppelhallen og rekreasjonsarealer/promenade langs kaien, noe som er en viktig forutsetning for planarbeidet.

Beskrivelse av planområdet

Dagens arealbruk

- Lengst nord ligger eiendommen og kontorene til DNV GL
- Kaiareal
- Sandvigå 11 – bygg av historisk verdi i dårlig tilstand
- Bjergstedparken med Kuppelhallen
- Vei

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere til eiendommene innenfor planområdet er Stavanger kommune (gnr./bnr. 59/119, 904, 1643, 1644, 1649, 1651, 1779, 1917, 1990) og DNV GL Pensjonskasse (gnr./bnr. 59/1802). Stavangerregionen Havn IKS eier en del av eiendommene hjemlet til Stavanger kommune.

Tilstøtende arealbruk

- Bjergstedparken med bygg for undervisning og ulike kulturaktiviteter.
- Sandvigå 9 - videregående skole
- Sandvigå 7 - kontorer mm.
- Sandvigå 5 - kulturskole
- Bjergsted terrasse – boliger, nærings- og undervisningslokaler
- Konserthuset

Stedets karakter, bebyggelse og struktur

Prosjektområdet er plassert mellom land og sjø med det grønne på den ene siden, og det blå på den andre, og ligger i forlengelsen av den blå promenaden. Det ligger utenfor det primære veinettet. Det går en vei gjennom området som ender i en parkeringskjeller ved bygget til DNV GL. Området ligger eksponert til fra sjøen, og har panoramautsikt mot

havnebassenget, byøyene og bybrua. Området ligger også i viktig siktlinje fra Bjergstedparken mot sjøen.

Innenfor planområdet ligger Kuppelhallen og Sandvigå 11. Sandvigå 11 ble tidligere brukt til lagerformål i forbindelse med hermetikkindustrien, og i Temaplan for hermetikkfabrikker og tilknyttede virksomheter i Stavanger er Sandvigå 11 definert under «Støttenæringer og viktige sosiale funksjoner». Sandvigå 11 er siste ledd i en tidligere sjøhusrekke. Kulturskole, Katedralskole og Konserthus har en arkitektur som tar opp i seg på linjene i sjøhusene.

Kuppelhallen var opprinnelig en utstillingshall som ble ombygd til konserhus i 1982, og har fått sitt navn etter den karakteristiske kuppelformede takkonstruksjonen. Kuppelhallen er nylig renoverert og er sammen med Zetlitz og Fartein Valen (nytt konserthus), en av de tre salene i konserthuskomplekset.

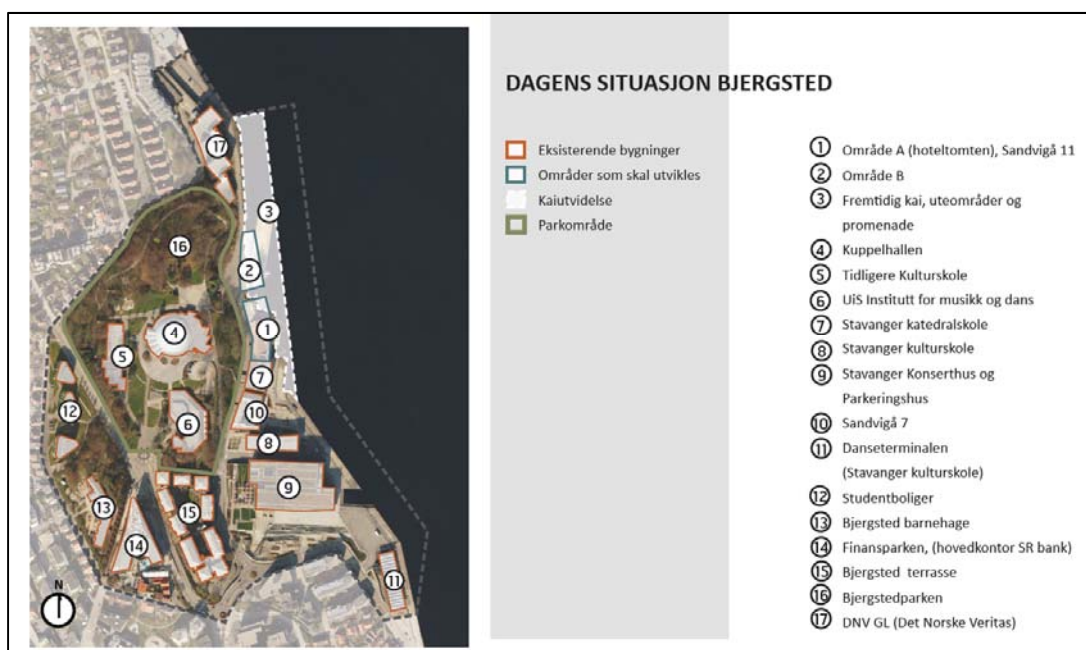
Bjergstedparken fungerer som en grønn lunge for området og for bydelen. Vegetasjonen og de gamle løvtrærne har både høy miljøverdi og kulturhistorisk betydning i et byområde som har vært i sterk utvikling. Det er registrert flere rødlistede lavarter i tilknytning til trærne. Parken er har flere utsikspunkt og siktlinjer mot sjøen.

Landskap

Sandvigå danner en kurve på en ellers rett og bratt kyststrekning mellom Straen og Kalhammeren. Sandvigå er i nord avgrenset av høydedraget i Bjergstedparken og i sør av Rosenberget. Mellom disse bergene utvides landskapet i en skålform som åpner seg mot byfjorden i nordøst. Planområdet ligger nederst i denne skålformen. Den delen av planområdet som skal romme ny kai, hotell og næringsbebyggelse er i dag for en stor del sjøareal, og krever utfylling i sjø.

Analyse av nærområdet/omgivelsene

Området for kai og ny bebyggelse ligger ved foten av Bjergstedparken som er ett av de største grønne områdene i/nær Stavanger sentrum. Parken ligger i høyden over og danner rammen rundt prosjektområdet. Prosjektområdet er i dag (med unntak av Sandvigå 11) et ubebygget «mellomrom» mellom parken og sjøen, med et høydedrag mellom park og vei/kai.



Figur 2: Dagens arealbruk og bebyggelse i Bjergsted.

I Bjergstedparken ligger Kuppelhallen og flere bygg for undervisning og ulike kulturaktiviteter. Videre ligger det i nærområdet både videregående skole, kulturskole og konserthus. Sammen er alle disse bygningene med og understøtter Bjergstedvisjonen som byens klare tyngdepunkt for kulturinstitusjoner, undervisning og tilhørende aktiviteter.

I Bjergstedområdet ellers er det en blanding av kontor og boliger. Figur 2 gir en oversikt over hva som finnes av bebyggelse og arealbruk i nærområdet.

3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Statlige planretningslinjer

Følgende statlige planretningslinjer er spesielt relevante og vil bli lagt til grunn for videre planarbeid:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

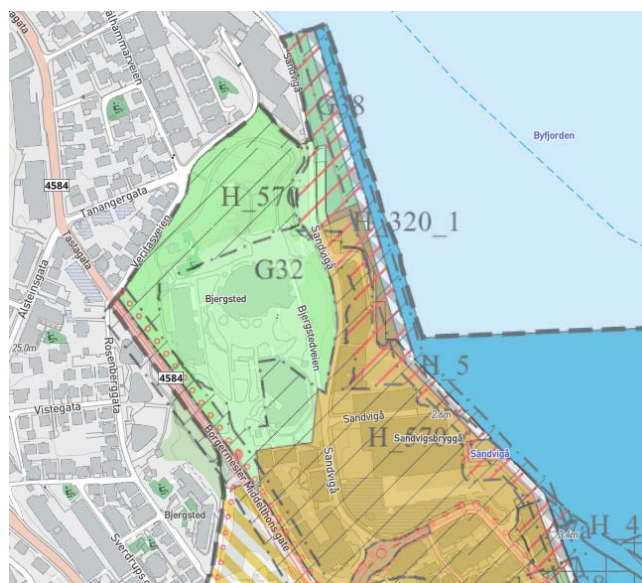
Regionalplan for Jæren 2050

- Planen trekker frem at Stavanger sentrums kapasitet for cruisetrafikk er viktig for lokaløkonomien og for regional eksponering. Reguleringsplanen vil være med på å opprettholde/øke kapasitet for cruisetrafikk.
- Regionalplanens retningslinjer for lokalisering av rett virksomhet på rett sted vil bli fulgt opp ved at det planlegges for virksomheter med høy arbeidsplass- og besøksintensitet (kontor, hotell og cruiseanløp) i sentrum av Stavanger.

Kommuneplan for Stavanger

Planområdet ligger innenfor bysone A i byutviklingsstrategien definert i kommuneplanen. Kommuneplanen legger opp til at 80 % av utbyggingen i planperioden skal skje innenfor bysone A og B. Kommuneplanen har en rekke retningslinjer og bestemmelser relevante for detaljreguleringen i Bjergsted. Arealformålene er gitt i kommunedelplanen for sentrum.

Kommunedelplan for Stavanger sentrum (sentrumsplanen)



Figur 3: Kommunedelplan for sentrum

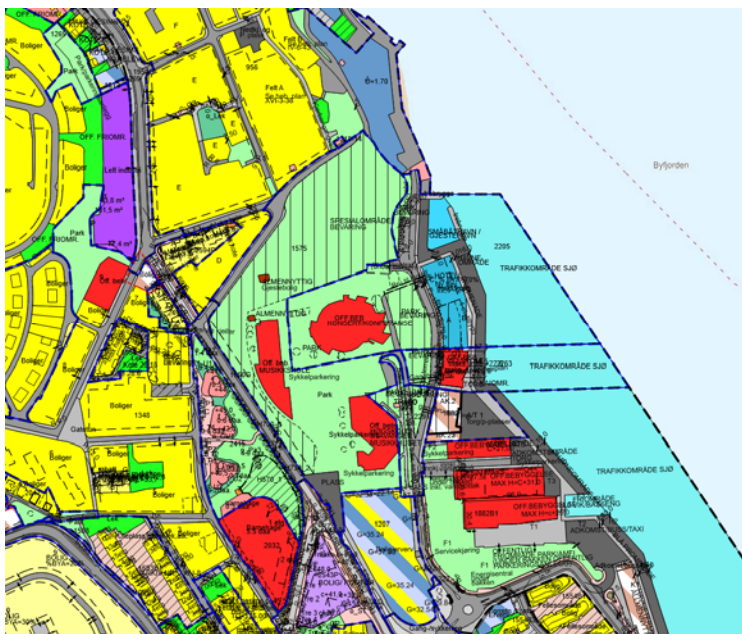
Kommunedelplanen legger opp til en utvidelse av ISPS-kai i Bjergsted som erstatning for ISPS-kaier ved Bekhuskaien som avvikles ved byomforming, samt erstatning for Skansekaien som må tas ut av drift mens utfylling ved Holmen pågår. Videre har planen rekkefølgekrav om at før ny kai tas i bruk skal det foreligge avtale mellom kommunen og Stavangerregionen Havn IKS som regulerer bruk av ISPS-området på strekningen fra Vågen til Tollboden/Skansenskaien til cruiseanløp til et minimum.

Arealformål i kommunedelplanen innenfor planområdet er sentrumsformål, grønnstruktur og kombinert samferdselsformål. Hensynssoner innenfor planområdet er H_320_1 flomfare, H_570 bevaring kulturmiljø og H_540_7 grønnstruktur.

Kommunedelplanen har flere retningslinjer og bestemmelser som er aktuelle for detaljreguleringsplanen:

- §1-8 Rekkefølgekrav: Reguleringsplan for ny kai i Bjergsted må omfatte adkomst til hoved- eller samleveinett.
- § 1.3.2 retningslinjer om utnyttelsesgrad: Min-maks % BRA i områder med sentrumsformål med 0 boligandel er 180 – 400%
- § 1.12.1 Bestemmelser for parkering: Området ligger innenfor parkeringssone 1c i sentrumsplanen, som har et fastkrav på 0,5 plasser per 100m² BRA næring. Bakkeparkering tillates som hovedregel ikke. Parkeringsanlegg i sone skal ha adkomst fra sidegate til hoved- eller samleveg, og 20 % av plassene i anleggene skal være offentlig tilgjengelige.
- § 2.8.2 Kombinert samferdselsformål: Planen har bestemmelser om ISPS-gjerder langs havnefronten, herunder utforming og bruk.
- § 3.1 Sikrings-, støy og faresoner: Bestemmelse om sikring av ny sammenhengende terrenghøyde på +2,06 moh. som del av nytt flomvern for Stavanger sentrum, samt utforming av flomvernet.
- § 3.3 Retningslinjer til hensynssoner grønnstruktur, landskap, natur- og kulturmiljø: Retningslinje om sammenhengende rekreativ forbindelse langs sjø, utforming og at brygger og piler bør være tilgjengelig og inviterende. Tilretteleggingen bør skje i aktivt samspill med og ikke forhindre aktiv havnedrift.

Forholdet til gjeldende reguleringsplaner



Figur 4: Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet er:

- Plan 2205 Hotell i Sandvigå
- Plan 956 Kalhammaren Sør
- Plan 1575 Bjergsted Musikkenter og Parkområde
- Plan 2263 Videregående skole, musikk, dans og drama, Sandvigå. Eiganes og Våland bydel.
- Plan 1882B1 Bebyggelsesplan for konserthus i Sandvigå
- Plan 2291 Justering av trafikkareal i området veien Sandvigå – Bjergstedveien

Foreslåtte varslingsgrense omfatter hele området for plan 2205, og deler av de andre reguleringsplanene nevnt over.

Prinsippavklaring Utvalg for by- og samfunnsutvikling:

Utvalg for by- og samfunnsutvikling behandlet 19.12.2019 som sak 13/19 prinsippavklaring om Sandvigå 11, og vedtok følgende:

«1) Utvalg for By og Samfunnsutvikling ønsker at det fremlegges forslag til plan for Sandvigå som ivaretar følgende:

- a. Et eller flere forslag til offentlige og plasseffektiv parkeringsløsning med alternativt bruk av fasade slik som vist i presentasjonen den 05.12.19
- b. At planen bygger best mulig opp omkring Bjergstedsvisjonens intensjoner.
- c. At planen sikrer en god kontakt mellom Bjergstedparken og sjøen.

2) Utvalg for By og Samfunnsutvikling ønsker videre at følgende skal gjelde for nyoppføring av Sandvigå 11:

- a. Bygningen skal i størst mulig grad være en eksakt kopi (replika). Dimensjonene kan økes noe så lenge elementene og proporsjonene står i riktig forhold til hverandre.
- b. Replika av fasadeuttrykk og detaljering på langsiden av bygget prioriteres.
- c. Utvalgte bygningselementer i originalbygget skal tas ned, settes i stand og oppføres som eksponerte element i hotellet. Dette gjelder i hovedsak bæresystemer i stål og tre. Videre kan for eksempel, vinduer, dører, teglstein vurderes gjenbrukt i samråd med Byantikvar og byggteknisk konsulent

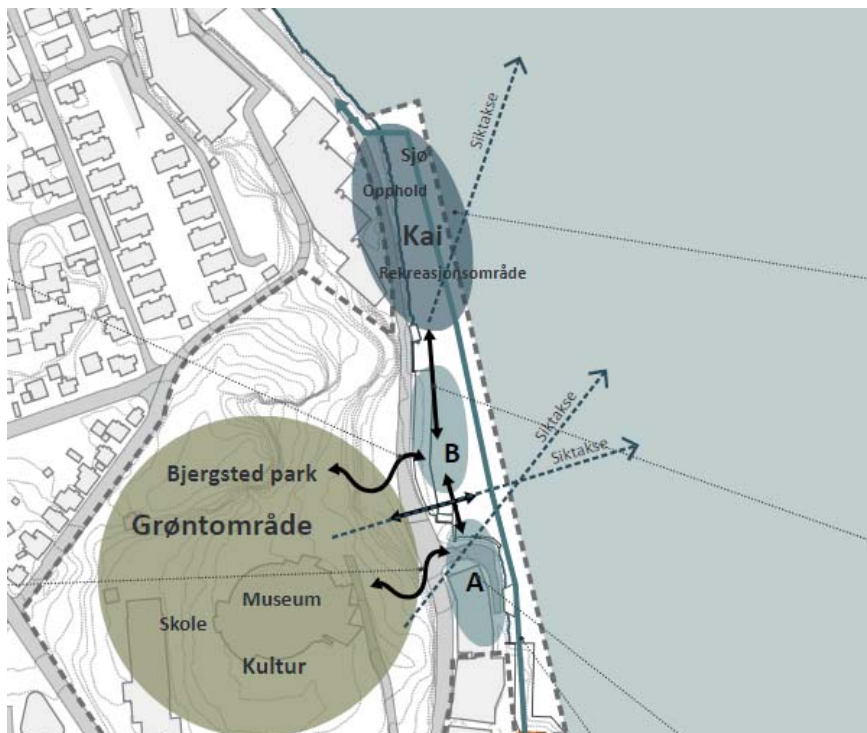
3) Utvalg for By og Samfunnsutvikling ønsker at det fremlegges et eller flere forslag til offentlige og plasseffektiv parkeringsløsning med alternativ bruk av fasade slik som vist i presentasjonen den 05.12.10 og som benytter de ei kapasiteter som er planlagt i kaiområdet. Formål skal være for å betjene og tilby nullutslippsbiler i poolordning eller annen offentlig bildelingsordning.»

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Utgangspunktet for tiltakshaver er at planen skal tilrettelegge for ny ISPS-kai og for hotell og kontorbebyggelse på arealet på innsiden av kaien. Tanken er at hotell får hovedvekten i område A og kontorlokaler får hovedvekt i område B (se skisse under). Tiltakshavers antatte kritiske masse gir et areal for hotell på rundt 12.000-13.500 m², og annen bebyggelse på rundt 10.000 m², det vil si et samlet areal på drøyt 20.000 m² som skal vurderes innpasset best mulig på bebyggbare arealer langs kaifronten. Arealet skal jobbes med samlet og det helhetlige uttrykket vektlegges. Gjennom arkitektkonkurranse skal dette detaljeres. Videre planprosess og konsekvensutredning vil avdekke hvilke konsekvenser slike utbyggingsvolum får for landskapet, Bjergstedparken og øvrige omgivelser, og om konsekvensene er akseptable.

For Stavanger kommune er det viktig at planen bygger best mulig opp omkring Bjergstedsvisjonens intensjoner, jf. politisk vedtak gjengitt over og rådmannens saksfremlegg i saken. For tiltakshaver er det avgjørende for utvikling av området at det tillates formål kontor, og fornyet opsjonsavtale legger opp til en markedstilpasning som er nødvendig for realisering av kai og helhetlig utvikling av området.

For å imøtekomme begge hensyn tas det sikte på å regulere deler av området (område B) til kombinert formål kontor og tjenesteyting. Tjenesteyting (offentlig og privat) i kombinasjon med kontor åpner opp for kulturinstitusjoner og virksomheter som typisk kan bygge opp om Bjergstedvisjonen og gir en fleksibilitet i bruk av bygningsmassen. Gjennom bestemmelsene må det presiseres nærmere hvordan kombinasjonen av formål er tenkt.



Figur 5: Skisse over planområdet med sammenkoplinger mellom rekreasjonsområder

Prosjektet slik det er tenkt innebærer at noe av området nord for opprinnelig hotelltomt, vist som framtidig grønnstruktur i sentrumsplanen, benyttes til byggeformål. En utvidelse av byggeformålet er av avgjørende betydning for at det skal bli økonomisk gjennomførbart å bygge kaien og realisere hotellet. Videre har en ny lang ISPS-kai i Bjergsted stor betydning for gjennomføring av den øvrige transformasjon av havnefronten som sentrumsplanen legger til grunn.

Planen skal sikre god kontakt mellom Bjergstedparken og sjøen i tråd med vedtak i Utvalg for by- og samfunnsutvikling. En kan benytte både nye takflater og eksisterende park til å skape attraktive og grønne byrom. Prosjektet vil skape nye arealer der det i dag er sjø, noe som muliggjør etablering av promenade langs sjøen der det i dag ikke er noen. Videre kan prosjektet bidra til å revitalisere Bjergstedparken til å bli et tilgjengelig, trygt og trivelig rekreasjonsområde. For å få til dette, er særlig disse punktene avgjørende:

- Gangforbindelser og byrom oppå og langs nye bygninger som knytter sammen det grønne (parken) og det blå (havn og sjø).
- Styrke eksisterende gang-/sykkelforbindelser.
- Folk, aktivitet og byliv som følge av arbeidsplasser og besøkende.

For å sikre mulighet til skape disse viktige forbindelsene og rekreasjonsområdene er Kuppelhallen og deler av Bjergstedparken innlemmet i varslingsområdet og foreløpig planavgrensning.

Trafikk og parkering

Noe parkering som en del av prosjektet er viktig for markedsmessig attraktivitet, og dette må ivaretas både på kort og lang sikt. Et parkeringshus vil gi nytteverdi på flere områder, f.eks. utnyttelse av overskuddskapasitet av strøm og ivaretagelse av ulike tilbud.

Bygningene skal ha adkomst via Sandvigå. Området ligger i sone 1C i sentrumsplanen med bestemmelse om 0,5 parkeringsplasser per 100 m² næring. Videre planprosess med tilhørende arkitektkonkurranse vil avdekke hvor mye parkering som vil være nødvendig, og det legges opp til at parkeringen skal løses i tråd med vedtak fra Utvalg for by- og samfunnsutvikling.

Gjeldende reguleringsplan (2205 Hotell i Sandvigå) legger opp til alternativ beredskapsvei gjennom parkeringsanlegg i DNV GL-bygget. Det er uavklart om brannbil kommer gjennom parkeringsanlegget, og bruk forutsetter avtale med privat eier. Det må derfor vurderes om det må etableres en beredskapsvei i ytterkant av Bjergstedparken mellom Veritasvegen og Sandvigå.

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tiltaket med etablering av en ny lang ISPS-kai i Bjergsted og opparbeiding av areal på innsiden har stor betydning for gjennomføring av den øvrige transformasjon av havnefronten som sentrumsplanen legger til grunn. Tiltaket gir mulighet til å forlenge promenade langs sjøen og gi gode koblinger mellom denne og Bjergstedparken. Videre vil tiltaket muliggjøre målsetting om å redusere bruken av Skagenkaien til cruiseanløp.

Virkninger utenfor planområdet vil gjelde adkomst, vei- og trafikksituasjon og støypåvirkning fra trafikkøkning som følge av utbyggingen. Støyrapport vil utarbeides for å kartlegge eventuelle konsekvenser for eksisterende boligområder som følge av planlagt utbygging. Økt trafikk og skip som ligger til kai kan også gi økt luftforurensing. Dette skal også kartlegges.

Videre vil landskapet og utsikt påvirkes ved større bygningsmasse og anløp av større båter enn i dag. Det må i planprosessen vurderes nøye tilpasning av høyder og volum til omkringliggende landskap og bebyggelse. Stavangerregionen Havn IKS har som målsetting at utbygging av Bjergstedkaien og havnedriften her skal være utslippsfri, blant annet med tilbud av landstrøm.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Det skal utføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for prosjektet. Denne skal vurdere om planlagte tiltak vil medføre endret risiko for mennesker, miljø og/eller materielle verdier. Analysen skal utføres for både anleggsfasen og permanent situasjon. Sannsynligheten for at en hendelse inntreffer skal anslås. ROS-analysen skal utføres så tidlig at resultatene kan avdekke evt. risikoer og brukes til å justere planen dersom behov. Aktuelle tiltak for å forebygge og håndtere uønskete hendelser skal beskrives.

Ras og flom

Området for ny kai og størsteparten av området for hotell og næringsbebyggelse på innsiden ligger i hensynssone flomfare H320_1. Sentrumsplanen har bestemmelser til hensynssonen, herunder krav om etablering av nødvendig terrenghøyde som del av nytt flomvern.

Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp

Hotell- og næringsbebyggelse samt ny kai med ISPS-sone er i seg selv ikke virksomheter med stor brann- og eksplosjonsfare eller som slipper ut skadelige stoffer til miljøet. Gjennom ROS-analysen må det avdekkes om kaien potensielt skal brukes til virksomheter som utgjør en slik fare.

Trafikksikkerhet

Det er ikke registrert trafikkulykker med personskader innenfor planområdet. Tiltaket vil innebære en økning i trafikk, både i form av gående, syklende, biler og busser, inn og ut av området. Ved planområdet er det flere undervisningsbygg som gjør at det ferdes mange barn og unge der. Dette gir et økt potensiale for ulykker. Trafikksikkerhet på sjø vil også bli et tema i ROS-analysen.

Forurensning (støy og luft)

Økt trafikk og utslipp fra cruiseskip eller andre større båter som ligger til kai vil føre til potensielt større belastning på nærområdet både når det gjelder støy- og luftforurensning. Det er ikke eller kommer til å bli støyfølsom bebyggelse innenfor planområdet, men det ligger slik bebyggelse i nærheten i form av boliger og skole/undervisningslokaler. En økning av støy kan forringe kvaliteten av parken som viktig friluft- og rekreasjonsområde i byen.

Støy utredes ved at det skal utarbeides støysonekart iht. retningslinje T-1442/2016. Dersom kartleggingen viser at anbefalte støygrenser for støyfølsom bebyggelse eller Bjergstedparken overskrides, skal det vurderes støyreducerende tiltak innarbeidet i reguleringsplanen.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), samt Folkehelseinstituttets og Miljødirektoratet sine anbefalte luftkvalitetskriterier legges til grunn for vurdering av luftkvalitet. Det foreligger en del grunnlag og beregninger fra før mht. til utslipp til luft fra cruiseskip som vil bli brukt i planarbeidet.

Forurenset sjøbunn

Tiltaket innebærer utfylling i sjø på over forurenset sjøbunn for å kunne realisere ny kai og byggegrunn. Avbøtende tiltak for spredning av forurensete masser må beskrives og følges opp.

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

Krav om konsekvensutredning blir utløst av at det skal etableres havn/havneanlegg der skip på over 1350 tonn kan seile og anløpe (KU-forskriften §6 b), vedlegg 1 nr. 8). Krav blir også utløst av at det planlegges for næringsbygg med bruksareal på mer enn 15 000 m² ((KU-forskriften §6 b), vedlegg 1 nr. 24).

Tema aktuelle for konsekvensutredning:

Landskapsbilde:

Planområdet er i dag kun delvis bebygget og framstår som et åpen område mellom Bjergstedparken og sjøen. Området ligger eksponert til fra sjøen og i viktig siktlinje fra parken/høyden bak. Økt bebyggelse i området og kai med anløp av store båter vil påvirke landskapet. Den visuelle virkningen av nye bygninger, kai og båter som ligger til kai skal visualiseres. Fjern- og nærvirkning skal vurderes, og tilpasning til grønnstrukturen/Bjergstedparken skal beskrives og vurderes.

Friluftsliv/byliv:

Bjergstedparken ligger rett ved og delvis innenfor planområdet. Parken er et sentrumsnært og viktig grønt- og rekreasjonsområde i Stavanger. Videre utgjør planområdet en forlengelse av promenade langs sjøen og et viktig bindeledd mellom denne og Bjergstedparken. Tiltakene vil kunne gi mer rekreasjonsareal samt bedre koblinger, samtidig som de vil påvirke rekreasjonsområdene både visuelt og gjennom mer trafikk, støy mm. Tiltakenes betydning og påvirkning for grøntstruktur og rekreasjonsområder skal utredes, både i anleggsperioden og i permanent situasjon.

Trafikk:

Utbygging av kai, hotell og kontor vil føre til økt trafikk og endret trafikkmønster. Det skal utarbeides en analyse med en vurdering av tiltakene samlet sett i forhold til trafikale konsekvenser. Konsekvenser av økt trafikk for nærområdet skal beskrives, herunder konsekvenser for myke trafikanter. Det skal utarbeides mobilitetsplan med mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransport.

Tema foreløpig vurdert som ikke aktuelle for KU:

Naturmangfold

Bjergstedparken er registrert som naturtypen parklandskap med flere gamle løvtrær og stort potensial for moser og lav. Det er registrert to rødlistede lavararter der. Det er ikke kjente registreringer av viktig naturmangfold i sjø i/ved planområdet. Utfylling i sjø og realisering av hotell, næringsbebyggelse og kai vil ikke påvirke naturtypen på land direkte. Det vurderes i denne omgang at det ikke er nødvendig med konsekvensvurdering for tiltaket for tema Naturmangfold. Gjennom planarbeidet skal det legges til rette for gode koplinger mellom Bjergstedparken og kaifronten, og opparbeidelse av disse koplingene må ta hensyn til naturtypen.

Kulturarv

Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø (trehusbyen) med tilhørende retningslinjer, men ligger et godt stykke unna selve trehusbyen. Bygget i Sandvigå 11 har høy verneverdi på grunn av tidligere lagerformål i forbindelse med hermetikkindustrien. Tilstanden til bygget er dårlig, og bygget skal derfor rives før oppføring av nytt hotellbygg. Ny bygning skal i størst mulig grad være en eksakt kopi, med nærmere angitte føringer. Det er utover dette ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet. Det vurderes som tilstrekkelig å behandle tema kulturarv som en del av planbeskrivelsen.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Det vil bli lagt opp til planprosess med de lovpålagte varslinger og høringer som følger av dette.

I tillegg skal det gjennomføres en interessentanalyse der formålet er å identifisere personer, enheter eller organisasjoner som berøres av prosjektet, kartlegge deres behov og forventninger, samt definere aktiviteter for interessenthåndtering. De ulike berørte partene stiller ulike krav til medvirkning og behov for informasjon fra prosjektet. En kartlegging av interessenter og aktører vil gi en god oversikt over disse. Medvirkning vil foregå i alle faser av prosjektet. Når interessentene er kartlagt lages en handlingsplan, og basert på hvor i prosessen en ønsker/ser nødvendigheten av medvirkning, utarbeides og avtales en møteplan.

Av offentlige organer/instanser skal Statens Vegvesen, Kystverket, Fiskeridirektoratet, Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune varsles om planoppstart.