
PLANPROGRAM - DETALJREGULERING – PLAN 2730

BJERGSTED HAVNEFRONT

FORSLAGSTILLER

Base Property

EMNE

Planprogram detaljregulering Bjergsted
havnefront – Plan 2730

DATO: HØRINGSUTGAVE - 29. januar 2020



INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning	3
1.1	Bakgrunn for planarbeidet.....	3
1.2	Formålet med planen.....	3
1.3	Krav om konsekvensutredning.....	3
1.4	Planavgrensning.....	4
1.5	Dagens arealbruk og eiendomsforhold.....	5
2	Rammer og føringer for planarbeidet.....	5
2.1	Statlige planretningslinjer.....	5
2.2	Regionalplan for Jæren 2050	5
2.3	Kommuneplan for Stavanger 2019-2034	6
2.4	Kommunedelplan for Stavanger sentrum 2019 - 2024	6
2.5	Gjeldende reguleringsplaner 2291.....	7
2.6	Politisk prinsippavklaring	8
3	Beskrivelse av tiltaket.....	9
3.1	0-/referansealternativet	9
3.2	Planalternativet	9
4	Tema og utredningsbehov	11
4.1	Metode	11
4.2	Utvalg av tema for utredning.....	11
4.3	Friluftsbilbyliv.....	12
4.4	Landskapsbilde.....	13
4.5	Trafikk	14
4.6	Risiko og sårbarhet	15
4.7	Tema som ikke utredes men som omtales i planbeskrivelsen.....	16
5	Planprosess	17
5.1	Organisering.....	17
5.2	Informasjon og medvirkning.....	17
5.3	Fremdrift.....	17

1 Innledning

1.1 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, ble arbeidet med hotelltomten gjenopptatt.

Sentrumsplanen legger opp til etablering av ny kai i Bjergsted, og er definert som en ny 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.

1.2 Formålet med planen

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 skal 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 3.2.

1.3 Krav om konsekvensutredning

I følge plan- og bygningslovens § 4-2 annet ledd skal reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn konsekvensutredes i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Forskriften har bestemmelser som hvilke planer som skal konsekvensutredes.

§ 6 i forskriften lister opp hvilke planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram. Under pkt. b heter det: *Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg 1.*

Bokstav b gjelder ikke for reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Vedlegg 1 lister opp planer som alltid skal konsekvensutredes. Under pkt. 8 og 24 heter det her:

- 8b). Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip på over 1 350 tonn kan seile og anløpe.
- 24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²

Etablering av ny kai i Bjergsted som planlagt er tidligere ikke konsekvensutredet, og tiltaket er derfor utredningspliktig etter pkt. 24. Det planlegges for bygg til hotell, kontor og offentlig/privat tjenesteyting med samlet BRA på inntil 20-25 000 m². Arealet der hotell er planlagt er satt av til hotellformål i gjeldende reguleringsplan og sentrumsformål i sentrumsplanen. Det skal planlegges for bebyggelse utover det disse planene i utgangspunktet åpner for, og tiltaket er derfor vurdert til å være utredningspliktig etter pkt. 24.

1.4 Planavgrensning

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: 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 samleveinnett, 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.

1.5 Dagens arealbruk og eiendomsforhold

Bebyggelse i og ved planområdet:

- Lengst nord ved planområdet ligger kontorene til DNV GL.
- I Bjergstedparken ligger bygg for undervisning og ulike kulturaktiviteter.
- Byggene langs Sandvigå inneholder videregående skole, kontorer og kulturskole.
- Bjergsted terrasse med boliger med nærings- og undervisningslokaler
- Lengst sør ved planområdet ligger konserthuset.

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.

2 Rammer og føringer for planarbeidet

2.1 Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer skal legges til grunn for planlegging etter plan- og bygningsloven. Av aktuelle statlige planretningslinjer relevante for denne reguleringsplanen nevnes:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

2.2 Regionalplan for Jæren 2050

Regional plan for Jæren er en langsiktig plan for areal- og transportutvikling og skal gi strategisk retning for hvordan regionen skal vokse de neste 30 årene.

Aktuelle føringer fra regionalplanen:

- Under kapittel 8 «Effektivt, helhetlig og miljøvennlig transportsystem» heter det at Stavanger sentrums kapasitet for cruisetrafikk er viktig for lokaløkonomien og for regional eksponering.
- Planens har retningslinjer for lokalisering av «rett virksomhet på rett sted», det vil si lokalisering etter areal- og transportegenskaper. Dette innebærer blant annet at virksomheter med høy arbeidsplass- og besøksintensitet skal legges til by- og tettstedssentre med tilgjengelighet for gåing, sykling og kollektivtransport.
- Planen har retningslinjer om utnyttelse, parkering mm.

2.3 Kommuneplan for Stavanger 2019-2034

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.

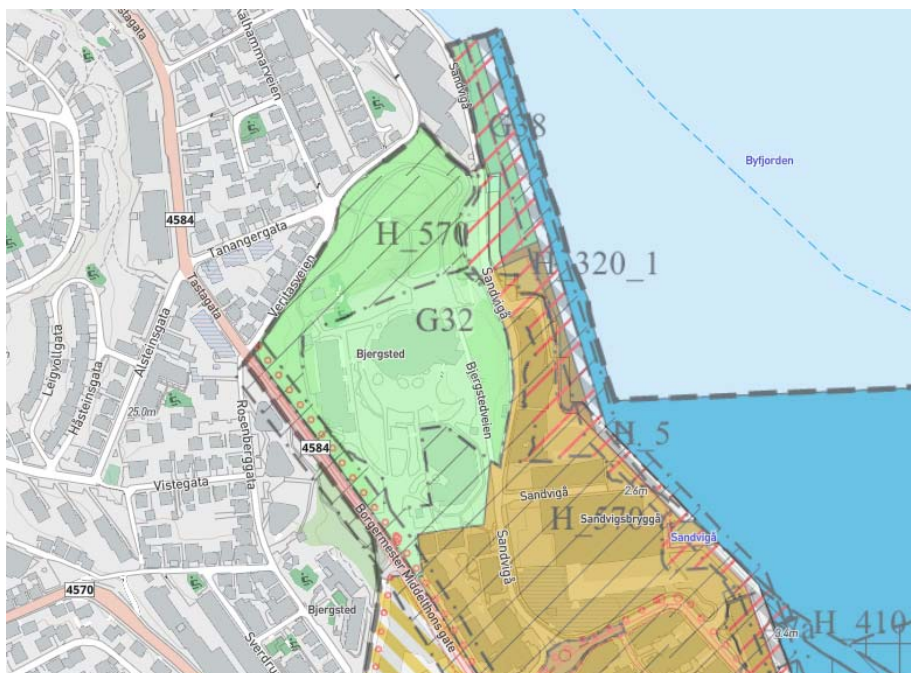
Kommuneplanen har en rekke retningslinjer og bestemmelser relevante for detaljreguleringen i Bjergsted. Disse er i første rekke:

- Retningslinjer for lokalisering av virksomheter (1.5)
- Bestemmelser om hensyn til samfunnssikkerhet (1.6)
- Bestemmelser om rekkefølgekrav (1.8)
- Bestemmelse om universell utforming (1.9)
- Retningslinjer om blågrønn faktor (1.11)
- Bestemmelser og retningslinjer for parkering (1.12)
- Bestemmelser og retningslinjer om miljøprofil ved nybygg (1.14)
- Krav til løsninger for overvann, vannforsyning, avløp, transport og energi (1.18)
- Bestemmelser om mobilitetsplan (2.2.5)
- Bestemmelser og retningslinjer om grønnstruktur (2.4)
- Retningslinjer til hensynsoner for grønnstruktur, landskap, natur- og kulturmiljø (3.3)

Arealformålene er gitt i kommunedelplanen for sentrum.

2.4 Kommunedelplan for Stavanger sentrum 2019 - 2024

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 Skansekaeien 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/Skansenskaeien til cruiseanløp til et minimum.



Figur 2: Kommunedelplan for sentrum

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 pিরer bør være tilgjengelig og inviterende. Tilretteleggingen bør skje i aktivt samspill med og ikke forhindre aktiv havnedrift.

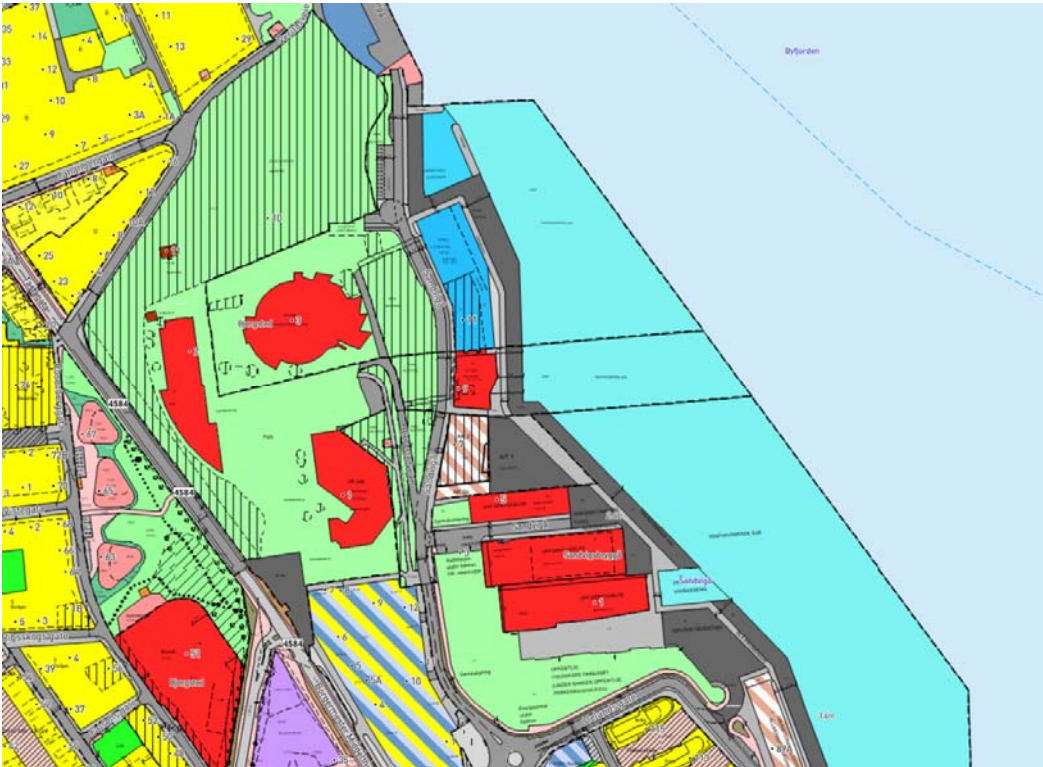
Ved motstrid gjelder kommunedelplanen foran kommuneplanen.

2.5 Gjeldende reguleringsplaner 2291

Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet er:

- Plan 2205 Hotell i Sandvigå og
- 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

De to førstnevnte reguleringsplanene omfatter området aktuelt for ny kai, hotell og næringsbebyggelse/offentlig formål.



Figur 3: Gjeldende reguleringsplaner

2.6 Politisk prinsippavklaring

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 el kapasiteter som er planlagt i kaiområdet. Formål skal være for å betjene og tilby nullutslippsbiler i poolordning eller annen offentlig bildelingsordning.»

3 Beskrivelse av tiltaket

3.1 0-/referansealternativet

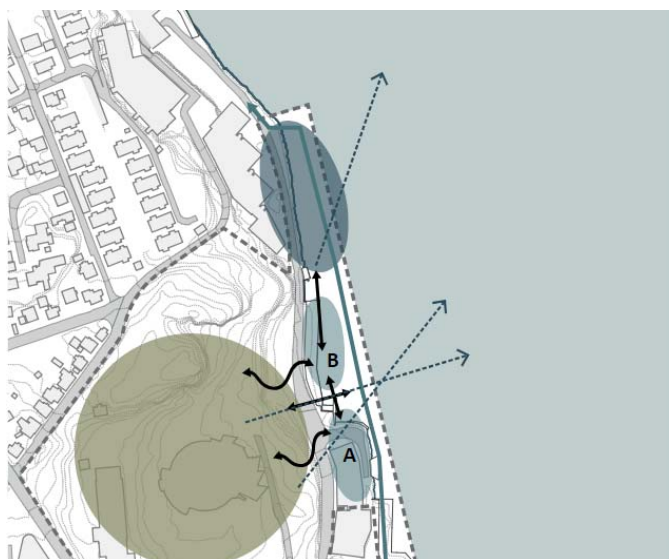
I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger § 20 skal en konsekvensutredning inneholde en beskrivelse av den nåværende miljøtilstanden og en oversikt over hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen eller tiltaket ikke gjennomføres (null-alternativet).

Dersom utbygging planalternativet ikke blir gjennomført vil trolig området bli liggende som i dag. 0-alternativet i dette tilfellet er derfor definert som at området blir værende som i dag, dvs en videreføring av dagens situasjon.

3.2 Planalternativet

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, om konsekvensene er akseptable, og om andre utbyggingsalternativer må vurderes.

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.



Figur 4: Skisse over planområdet med sammenkoplinger mellom rekreasjonsområder.

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.

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.

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.

4 Tema og utredningsbehov

4.1 Metode

For hvert deltema skal det gis en kort beskrivelse av dagens situasjon, samt gis en vurdering av tiltakets konsekvenser for det aktuelle tema. Dette gjelder uavhengig av om det skal utarbeides egen konsekvensvurdering eller om temaet kun beskrives i planbeskrivelsen. Det skal også gis en beskrivelse av influensområdet, som vil variere etter hvilket tema det dreier seg om. Videre tas med en omtale av datagrunnlaget og metoder som er brukt for å beskrive konsekvensene, og eventuelle faglige eller tekniske problemer med innsamling og bruk av dataene og metodene.

Iht. forskrift om konsekvensutredning er det kun virkninger av tiltaket som er beslutningsrelevante som skal utredes. I tråd med forskriften skal vurderingene så langt som mulig basere seg på kjent kunnskap. Metodikk fra Statens Vegvesens håndbok V71 2 Konsekvensanalyser skal benyttes. Alle konsekvensutredninger/ vurderinger skal ha et eget metodekapittel, samt kildehenvisning for å sikre etterprøvbarehet.

4.2 Utvalg av tema for utredning

Ut fra listen i forskrift om konsekvensutredninger § 21 ansees følgende tema som aktuelle for utredning:

Tema	Tema i henhold til håndbok V712	Vurdering
Naturmangfold	Naturmangfold	Vurderes ikke. Omhandles i planbeskrivelsen.
Økosystemtjenester	Naturmangfold	Vurderes ikke
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål		Vurderes ikke
Kulturminner og kulturmiljø	Kulturarv	Vurderes ikke. Omhandles i planbeskrivelsen.
Friluftsliv	Friluftsliv-/byliv	Vurderes
Landskap	Landskapsbilde	Vurderes
Forensing (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forensing av vann og grunn samt støy)		Vurderes som del av ROS-analyse. Støy og utslipp til luft inngår også i friluftsliv-/byliv.
Vannmiljø	Naturmangfold	Vurderes ikke
Jordressurser og viktige mineralressurser	Naturressurser	Vurderes ikke
Samisk natur- og kulturgrunnlag	Naturressurser	Vurderes ikke
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger		Trafikk vurderes som eget tema.
Beredskap og ulykkesrisiko		Vurderes som del av ROS-analyse.
Virkninger som følge av klimaendringer		Vurderes som del av ROS-analyse.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Friluftsliv-/byliv	Vurderes delvis. Inngår i friluftsliv-/byliv.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	Friluftsliv-/byliv	Vurderes. Inngår trafikkvurdering og i friluftsliv-/byliv.
Barn- og unges oppvekstvilkår	Friluftsliv-/byliv	Vurderes delvis. Inngår i friluftsliv-/byliv.
Kriminalitetsforebygging		Vurderes ikke
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Landskapsbilde	Vurderes. Inngår i landskapsbilde.

Tabell 1: Utredningstema

4.3 Friluftsliv/byliv

4.3.1 Dagens situasjon

Bjergstedparken er med unntak av Byparken byens største sentrumsnære friområde. Kommunedelplan for sentrum underbygger områdets betydning i byens grønnstruktur. Parken er i dag det vestlige endepunkt for den «blå promenaden». Videre er parken et viktig gjennomgangsområde i byens grønnstruktur, med gjennomgående gang- og sykkelveiforbindelse til boligområdene på Kalhammaren og de østlige deler av Tasta på begge sider av parken. Parken fungerer som en grønn lunge i bydelen, i et byområde som er utbygd med relativ høy utnyttelse og få restarealer.

Området for ny bebyggelse er plassert mellom land og vann med det grønne på den ene siden, og det blå på den andre, og ligger i forlengelsen/dagens endepunkt av den blå promenaden.

Det er ikke støyfølsom bebyggelse innenfor planområdet. Det er heller ikke planlagt for slik bebyggelse. Like utenfor/i nærheten av planområdet ligger det derimot slik bebyggelse i form av boliger og skole (videregående skole og kulturskole).

4.3.2 Antatte problemstillinger

Kai, hotell og bygg for kontor/tjenesteyting vil i seg selv ikke gjøre fysiske inngrep i eksisterende områder for grønnstruktur. Den prinsipielle begrunnelsen bak utforming av grønnstrukturen G38 i sentrumsplanen, har vært å sikre ny og forbedret kontakt mellom Bjergstedparken og sjøen, både visuelt og fysisk. Den skal også sikre sammenhengende forbindelse langs sjøen (Blå promenade), og at denne får god forbindelse opp/ned til Bjergstedparken. Deler av planlagt bebyggelse kommer i denne grønnstrukturen. Med rett utforming av kai og bebyggelsen kan disse gi forbedret forbindelse mellom sjøen og Bjergstedparken i forhold til dagens situasjon.

Reguleringsplanen skal legge til rette for en forflytning av havneaktivitet særlig fra Vågen og til Bjergsted som da vil få økt støybelastning fra havnestøy. Planen skal videre legge til rette for hotell og bygg for kontor/tjenesteyting som sammen med havneaktiviteten vil føre til mere biltrafikk i området. Sammen vil dette gjøre støybelastningen i og rundt området større, og kan påvirke både støyfølsom bebyggelse og Bjergstedparken. En vesentlig økning av støy kan forringe kvaliteten av parken som viktig friluftsliv- og rekreasjonsområde i byen.

Kommuneplanen til Stavanger har bestemmelse om at tiltak som medfører økning i støynivået i friområder og/eller grønnstruktur, kan bare tillates etter at nødvendige vurderinger er dokumentert og plan sikrer avbøtende tiltak. (Støyskjerming skal føre til at støybelastningen reduseres.)

4.3.3 Utredningsbehov

Tiltakenes betydning og påvirkning for grøntstruktur og rekreasjonsområder skal utredes, både i anleggsperioden og i permanent situasjon. Tiltakets innvirkning på dagens og fremtidig forbindelse mellom Bjergstedparken og sjøen skal vurderes. Forbindelsen mellom Bjergstedparken og sjøen handler ikke bare om fysiske gangforbindelser, men også om det overordna landskapsrom, oppholdssteder langs promenaden og siktlinjer fra parken mot sentrum og innseilingen.

4.4 Landskapsbilde

4.4.1 Dagens situasjon

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.

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.

Utsikten fra selve parken er begrenset av bebyggelse i og utenfor parken og av til dels tett vegetasjon. Parken åpner seg mot øst i «søkket» mellom kuppelhallen og Bjergstedhøyden, og utgjør en viktig siktlinje østover mot sjøen. Planlagt kai og bebyggelse ligger i denne siktlinjen.

Området ligger eksponert til fra sjøen, og har panoramautsikt mot sjøen.

4.4.2 Antatte problemstillinger

Ny bebyggelse og havneaktivitet med anløp av store cruiseskip vil påvirke landskapsbildet i forhold til dagens situasjon. 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. Volum og utforming av bygninger må tilpasses landskapsbildet.

4.4.3 Utredningsbehov

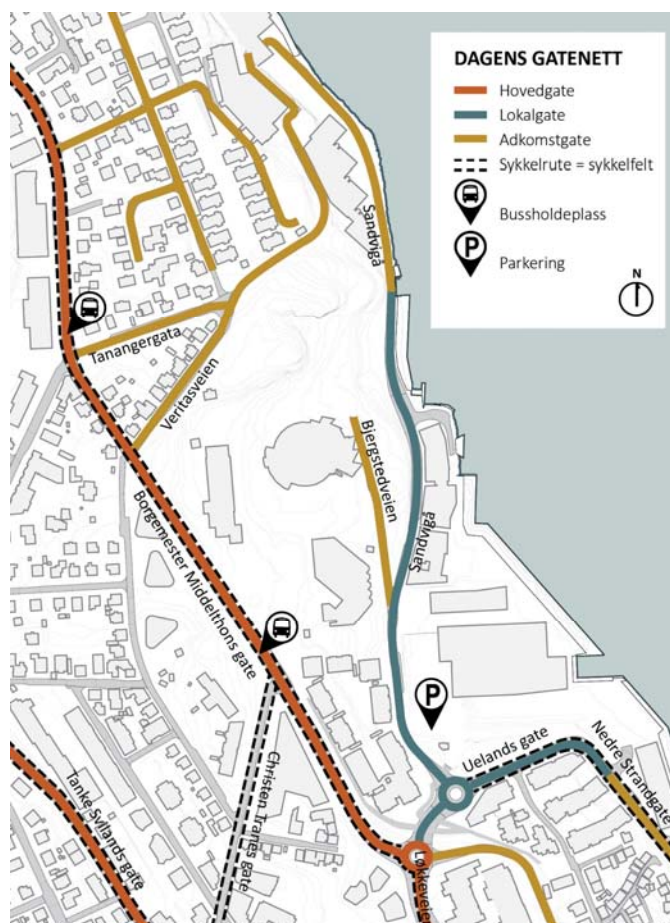
Virkingen av nye bygninger, kai og båter som ligger til kai skal visualiseres. Fjern- og nærvirkning skal vurderes, og tilpasning til grøntstrukturen/Bjergstedparken skal beskrives og vurderes. Tiltakets innvirkning på den grønne landskapsformen bak planområdet, og siktakser fra/mot sjøen skal utredes.

4.5 Trafikk

4.5.1 Beskrivelse av dagens situasjon

Det går en vei gjennom selve planområdet. (Sandvigå). Denne ender opp i en parkeringskjeller i bygget til DNV GL. Borgermester Middelthons gate (Tastagata mot nord og Løkkeveien mot sør) er nord-sør gående hovedgate gjennom Bjergsted. Uelandsgate og Sandvigå er lokalgater i søndre og østre del av området. Bjergstedveien gir adkomst til Kuppelhallen, mens Veritasveien er hovedadkomsten til bygget til DNV GL. Det er også mulig å komme fram til DNV GL i forlengelsen av Sandvigå mot nord.

Hovedrute for syklende er ført langs Borgermester Middelthons gate og over i Uelandsgate mot sentrum. Gangtrafikken føres på fortau langs de fleste gater, i tillegg til flere gangveger i Bjergsted-området. En bussrute (rute 8 Stavanger sentrum – Randaberg/Endrestø) følger Borgermester Middelthons gate. Stoppestedene er plassert slik at det gir god flatedekning av Bjergsted-området.



Figur 5: Gatenett i Bjergstedområdet

Parkeringshuset ved konserthuset (P-Arketten) er et offentlig parkeringsanlegg og har 290 plasser. Det er også offentlige tilgjengelige parkeringsplasser i Finansparken. Det er nylig gjort politisk vedtak om å åpne for at det kan etableres parkeringsplasser for nye byggeprosjekter i Smedvigs bygg i Borgermester Middelthons gate. DNV GLs og Bjergsted terrasse har egne parkeringsanlegg for ansatte / bosatte / besøkende. I tillegg er det kansteinsparkering langs mange av gatene i Bjergsted-området.

4.5.2 Antatte problemstillinger

Detaljregulering av området vil medføre økning i trafikkmengde. Utbygging av kai, hotell og kontor vil føre til økt trafikk og endret trafikkmønster. Cruisepassasjerer skal fraktes fra og til kaien ved anløp. Tiltaket vil også medføre endret trafikkbilde i anleggsperioden.

Lokal- og adkomstgaten Sandvigå har et smalt tverrsnitt og ligger mellom bebyggelse og fjellskjæring. I den nordre delen er det knapphet på areal, noe som begrenser snumuligheter for større kjøretøy. Det er mange barn og unge som ferdes i området på grunn av kulturskolen og andre aktiviteter.

4.5.3 Utredningsbehov

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 i tråd med føringer i kommuneplan for Stavanger. Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, sykkel, kollektivtransport og bil, inkludert løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen. Mobilitetsplanen skal dokumentere:

1. Antall ansatte
2. Besøksintensitet
3. Omfang av vareleveranser og eventuelt godstransport.
4. Transport inn og ut av virksomheten: personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport.
5. Fordeling av transporten gjennom døgnet.
6. Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel
7. Tiltak for ønsket reisemiddelfordeling og for å nå kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransporten.

4.6 Risiko og sårbarhet

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-3 skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold ved tiltaket av betydning. Herunder kommer risiko for og tiltak mot flom, ev. skred og erosjon, sårbar fauna og flora, forurenset grunn samt brann- og eksplosjonsfare.

Hovedhensikten med en ROS-analyse er å gjøre en systematisk gjennomgang av mulige uønskede hendelser og å vurdere hvilken risiko disse hendelsene representerer. ROS-analysen skal være en realistisk framstilling av risikobildet der det vurderes hvorvidt de planlagte tiltakene vil medføre endret risiko for mennesker, miljø og/eller materielle verdier. Analysen skal utføres for både anleggsfasen og driftsfasen.

Sannsynligheten for at en hendelse inntreffer skal anslås. ROS-analysen skal utføres så tidlig at resultatene kan avdekke ev. risikoer og brukes til å justere planen dersom behov. Aktuelle tiltak for å forebygge og håndtere uønskete hendelser skal beskrives.

Sentrale ROS – forhold i dette prosjektet er:

- Stormflo og havnivåstigning
- Grunnforhold
- Trafikksikkerhet, både på sjø og land
- Forurenset grunn/sjøbunn
- Brann- og eksplosjonsfare
- Flom og overvann
- Støy
- Lokal luftforurensing

Planen legger til rette for en forflytning av havneaktivitet særlig fra Vågen og til Bjergsted som da vil få økt støybelastning fra havnestøy. Planen legger også til rette for hotell og næringsbebyggelse som sammen med havneaktiviteten vil føre til mere biltrafikk i området. Sammen vil dette gjøre støybelastningen i og rundt området større, og kan påvirke både støyfølsom bebyggelse og Bjergstedparken. En vesentlig økning av støy kan forringe kvaliteten av parken som viktig friluft- og rekreasjonsområde i byen.

Kommuneplanen til Stavanger har bestemmelse om at tiltak som medfører økning i støynivået i friområder og/eller grønnstruktur, kan bare tillates etter at nødvendige vurderinger er dokumentert og plan sikrer avbøtende tiltak. (Støyskjerming skal føre til at støyp belastningen reduseres.

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 vurderingene vedrørende folkehelse. Konsekvenser med tanke på lokal luftforurensning skal utredes. Utredningen skal legge særlig vekt på problematikken knyttet til svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO2).

4.7 Tema som ikke utredes men som omtales i planbeskrivelsen

4.7.1 Naturmangfold

Bjergstedparken er registrert som naturtypen parklandskap med lang kontinuitet og regional verdi. Det er flere gamle løvtrær innenfor området som skaper et stort potensial for moser og lav. Det er registrert to rødlistede lavarter der, blant annet kystbrunlav. 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 opp mot naturtypen og biologisk mangfold på land. Gjennom planarbeidet skal det legges til rette for gode koplinger mellom Bjergstedparken og kaifronten, og opparbeidelse av disse kopleingene må ta hensyn til naturtypen.

4.7.2 Kulturarv

Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø (trehusbyen) med tilhørende retningslinjer, men ligger et godt stykke unna selve trehusbyen.

Sandvigå 11 ble tidligere brukt til lagerformål i forbindelse med hermetikkindustrien. I *Temaplan for hermetikkfabrikker og tilknyttede virksomheter i Stavanger* er Sandvigå 11 definert under «Støttenæringer og viktige sosiale funksjoner» med tilhørende retningslinjer/bestemmelser. Det er utover dette ikke kjente kulturminner innenfor planområdet. Tilstanden til bygget Sandvigå 11 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.

På grunn av planområdets beliggenhet helt i utkanten av hensynssone kulturmiljø, og at Sandvigå 11 er vedtatt revet er det tilstrekkelig å behandle tema kulturarv som en del av planbeskrivelsen.

5 Planprosess

5.1 Organisering

Multiconsult gjennomfører planarbeidet og utarbeider forslag til plandokumenter på oppdrag fra Base Property AS.

Rådmannen fremmer planforslag, saksbehandler og innstiller til politisk behandling.

5.2 Informasjon og medvirkning

Det vil bli lagt opp til planprosess med de lovpålagte varslinger og høringer som følger av dette. Informasjonsmøte(r) kan avholdes dersom det er behov for det.

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.

5.3 Fremdrift

Aktivitet	Dato/tidsrom
Varsel om planarbeid	Februar 2020
Planprogram til offentlig ettersyn	Februar 2020 – Mars 2020
Fastsettelse av planprogram	April 2020
Innsendelse av reguleringsplan m/ KU	September/Oktober 2020
1. gangs behandling	Oktober/November 2020
Offentlig ettersyn av reguleringsplan m/ KU	Desember 2020 – Januar 2021
2. gangs behandling / vedtak av plan	Juni 2021

Tabell 2: Fremdriftsplan