

# Link Planinitiativ

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

**Planinitiativ for** Gnr/bnr 56/1440 m.fl. / Jens Zetlitz gate 33, Eiganes og Våland bydel

Utarbeidet av Link Arkitektur AS

Datert 29.05.2020

## Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	LINK Arkitektur
	Kontaktperson	Erling Molland
	E-post	erm@linkarkitektur.no
	Telefon	48193112
Forlagstiller	Firma	Rogaland Fylkeskommune
	Kontaktperson	Renee Thomassen
	E-post	Renee.Thomassen@rogfk.no
	Telefon	90174779
Hjemmelshaver	Navn	Rogaland fylkeskommune v/ fylkesordfører
	E-post / Telefon	Marianne.Chesak@rogfk.no

## Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

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

- Tilrettelegge for ombygging/ nytt tilbygg til dagens skolebygninger. Det er behov for utvidelse av dagens arealer til skoleformål.
- Arealformål: Offentlig eller privat tjenesteyting – undervisning.

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

#### Planavgrensning og lokalisering

- Planområdet omfatter et helt kvartal, og avgrenses av Fv. 419 Eiganesveien, Fv. 420 Wessels gate, Jens Zetlitz gate og Møllegata.
- Omfatter ca 8,5 daa.
- Lokalisering: St. Olavs kvartalet, Eiganes.

#### Beskrivelse av planområdet

- Dagens arealbruk: Skolekvartal med VGS, samt et boligbygg.
- Planområdet består av en rekke eiendommer. Med unntak av to eiendommer Gnr./ Bnr 56/2188 og 56/ 1436, er Rogaland fylkeskommune grunneier og

fester? av eiendommene. Stavanger kommune står som hjemmelshaver for 56/2188. Boligeiendommen 56/1436 er privat eid.

- Tilstøtende arealbruk: I hovedsak bolig, innslag av næring/forretning.
- Stedets karakter: bykvartal, deler av omliggende bebyggelse består av trehusbebyggelse.
- Kjøreadkomst til skolekvartalet for varelevering o.l. via Jens Zetlitz gate. Parkering i skolekvartalet har adkomst via Wessels gate. Gangadkomst via Jens Zetlitz gate og Eiganesveien.

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

– Regionalplan for Jæren 2013-2040 (RPJ) og Regionalplan for Jæren 2050  
Offentlig tjenesteyting er ikke særlig fokusert i gjeldende regionalplan eller i forslag til ny regionalplan, men denne arealbruken inngår i målsetninger og strategier om helhetlig arealbruk og samordnet areal- og transportplanlegging.

Regionalplanen legger her mellom annet opp til

- Arealutvikling med korte avstander til daglige funksjoner, slik at det blir enkelt å bevege seg –gå, sykle og reise kollektivt til og fra skole, arbeid, butikken, aktiviteter mv.
- Planlegging for trygge og attraktive lokalmiljø, for reduserte klimagassutslipp, og for nullvekst i personbiltransport i byområdet, jf. Byveksttalen
- Sikring av god utnyttelse av transportsatsingen slik at vi kan håndtere framtidig transportvekst og samtidig redusere behovet for stadig ny utbygging og ekstraordinær finansiering.
- Målretting av nye investeringer slik at de tilrettelegger for fornyelse av byene og tettstedene våre.

*Med sin plassering like utenfor avgrensningen av Stavanger sentrum, inngår planområdet i regionalt prioriterte utviklingsområder.*

#### Forholdet til kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er definert en byutviklingsstrategi i tråd med regionalplanens målsetninger og strategier.

- Stavangers byutvikling skal legge grunnlaget for et kortreist hverdagsliv. Dette oppnås ved å forsterke urbane kvaliteter og sikre vekst innenfor det sentrale Stavanger. Byutviklingen skal bygge opp under Stavangers unike særpreg og bidra til en bærekraftig by med et langsiktig utviklingspotensial.
- Det kortreiste hverdagslivet er et vesentlig bidrag i innsatsen for å lykkes med å redusere byens samlede transportbehov. For å nå målsettingene om å reduksjon av utslippene, er det nødvendig å legge opp til en byutvikling som er mer kompakt og reduserer det samlede transportbehovet.

Som viktige hovedgrep i byutviklingsstrategien er det i kommuneplanen gjort en differensiering av de ulike byområdene og en strategi for prioritering av rekkefølgen av utviklingsområdene, ved bruk av *bysoner* og *gjennomføringssoner*.

Planområdet ligger innenfor kommuneplanens **bysone A – den sentrale byen**, men **utenfor definerte gjennomføringssoner**.

Området er på plankartet til gjeldende kommuneplan vist som **Tjenesteyting – annen skole** (dvs ikke barne- eller ungdomsskole).

En rekke bestemmelser til kommuneplanen vurderes å være relevante for planarbeidet:

- Planområdet ligger innenfor kommuneplanens bysone A – den sentrale byen, men utenfor definerte gjennomføringssoner. Dette medfører at utnyttelsen i % BRA bør ligge **mellom 120 % og 240 %**.
- Med utgangspunkt i planområdets plassering i byområde A, bør norm for **BGF 0,7** legges til grunn.
- For skoler skal krav til parkering vurderes og fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.
- anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets T-1442 skal legges til grunn ved planlegging av skoler.
- Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn.
- Hensyn til miljø og energibruk utredes i planbeskrivelsen.
- Ved førstegangsbehandling av reguleringsplan skal kartlegging av flomforhold og flomveier i og gjennom området og til resipient, inngå. Tiltak skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem.
- Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Planen skal vise prinsipløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.
- Ved etableringer og bruksendringer (alle formål) med mer enn 50 ansatte eller større enn BRA 1 000 m<sup>2</sup>, skal det utarbeides mobilitetsplan.
- For alle bygg, anlegg- og samferdsel-, og infrastrukturiltak som generer over 1 000 m<sup>3</sup> masse skal grunnforhold og disponering av masse inngå som del av planbeskrivelsen.

Planområdet ligger innenfor kommuneplanens hensynssone for bevaring av kulturminner – trehusbyen, der egne retningslinjer gjelder, jfr. Kommunedelplan for kulturminner 2010-2025.

#### Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Planområdet for planarbeidet tilsvarer planområde for gjeldende reguleringsplan 1340, i kraft 16.09.1991.

- Arealbruken for hele planområdet er her fastsatt til offentlig bebyggelse.
- Planens bestemmelser angir at riving, påbygging eller ombygging bare kan tillates etter bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Det ble i 1995 vedtatt egen bebyggelsesplan som dekker hele planområdet. I bestemmelsene til bebyggelsesplanen §2 er det angitt at det ved endring av

betydning for trafikksituasjonen i omliggende gater eller bebyggelsen innenfor området, må fremlegges revidert plan for det faste utvalget for plansaker.

Planområdet er grenser til reguleringsplanene 1513, 2025 og 2332. Disse regulerer tilgrensende arealer i hovedsak til bolig. Tilgrensende arealer i nordøst er regulert til kombinert bebyggelse bolig/forretning/kontor.

Under grunnen er vestre del av planområdet berørt av reguleringsplan 2192 for Eiganestunnelen.

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

Det er utarbeidet et mulighetsstudie for prosjektet. Dette viser flere ulike alternativer for utvikling, og vil være et utgangspunkt for planarbeidet. Endelig løsning vil bli utformet parallelt med planprosessen.

- Eksisterende biblioteksbygg og gymsal-bygg tenkes revet.
- Ny bygningsmasse i form av tilbygg vil medføre økt bebygd flate og økt utnyttelse av området. Det antas ny bebyggelse med ca 6800 m<sup>2</sup> BRA.
- Det kan bli aktuelt å øke høyden med ca 1 etasje på deler av bebyggelsen.
- Det legges opp til minimalt parkeringsareal for bil, i utgangspunktet avgrenset til HC-parkering og parkering for drift.
- Det legges opp til gode forhold for sykkelbruk/sykkelparkering.



*Figuren viser en av flere mulige utviklingsmuligheter for kvartalet. Endelig løsning vil utformet parallelt med planprosessen.*

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

Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

- Prosjektet legger opp til en fortetting i skolekvartalet. Dette medfører noe økning i bebygd flate, og at deler av bebyggelsen øker litt i høyde.
- Det legges opp til at nye bygninger og tilbygg skal medføre at skolebyggene fremstår mer helhetlig og sammenhengende, både visuelt og funksjonelt.
- Nye bebyggelse må også tilpasses verneverdige bebyggelse som skal inngå i fremtidig løsning.

- De aktuelle tiltakene vil først og fremst gi konsekvenser internt for skolekvartalet. Deler av bebyggelsen som får økt byggehøyde vi kunne medføre konsekvenser i form av litt mer skygge på tilgrensende bebyggelse på visse tidspunkt.
- Aktuelle utredningstema vil være mobilitet/parkering, støysituasjon, VA-rammeplan med overvannsbehandling og blågrønn faktor, energibruk og forholdet til trehusbyen.

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

Planområdet er ikke spesielt utsatt for utfordringer mht. risiko og sårbarhet i dag, og situasjonen blir i liten grad endret som følge av tiltaket.

Ras og flom: Området ligger i et tilsynelatende flatt terreng og området er ikke markert i NVE's aktsomhetskart for flom- eller skredfare.

Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp:  
Ingen virksomheter i nærheten med kjent fare.

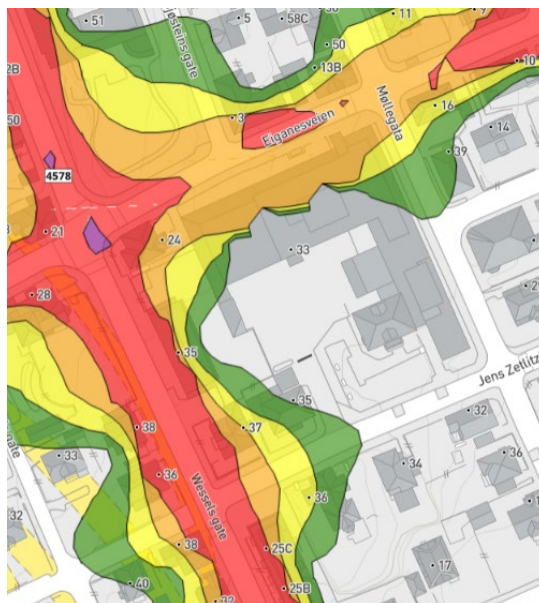
Trafikksikkerhet:

- Det er registrert trafikkulykker (bilulykker) i alle kryssene mellom tilgrensende veger, med flest ulykker langs Eiganesveien og i krysset Eiganesveien/ Wessels gate.
- Planområdet ligger i et rolig bystrøk med relativt liten biltrafikk. Størst trafikkmengde antas å være i Fv 420 Wessels gate, her er det registrert ca 4000 ÅDT (2019). Fv. 419 Eiganesveien har registrert ÅDT ca 1700 (2010). Det ligger ikke inne registreringer for Jens Zetlitz gate og Møllegata på vegvesen.no. Disse er lokale gater med innsnevring i gateløpet, og antas å ha liten trafikk
- Deler av kjørebanelen i Møllegata har fargelagt belegg som sykkelgate. Fra planområdet er det fotgjengeroverganger i krysset Møllegata/ Eiganesveien og i krysset Eiganesveien/ Wessels gate.
- Trafikksikkerhet i anleggsfasen må vurderes.

- Forurensning (støy og luft):

Støyberegninger beregnet med grunnlagsdata fra FKB-kartlegging og NVDB-data viser at fasader som ligger mot Wessels gate og krysset Eiganesveien/Wessels gate kan ligge i gul og mulig også rød støysone. Det er lite støy inne i skolegården.

Det er i hovedsak veitrafikk som er hovedkilden til nedsatt luftkvalitet og dermed gir støykartet en indikasjon på hvor luftforurensningen i området kan være verst. Trafikkmengden er ikke av en slik størrelse at dette indikerer spesielle utfordringer med tanke på luftkvalitet.



Figur: Utsnitt av støyberegninger med grunnlagsdata fra FKB-kartlegging og NVDB-data (kommunekart.com)

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

Planarbeidet omfatter ikke tiltak som medfører krav til konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8, jfr. forskriftens vedlegg I og II.

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

Vesentlige interesser i planarbeidet:

I tillegg til selve skolen vil vesentlige interesser være beboere i planområdet, samt naboer til planområdet.

På bakgrunn av plasseringen i hensynssone for trehusbyen, vil også kulturminnemyndigheter være en vesentlig interesse.

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

Byantikvar, Lyse, Rogaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Rogaland, Stavanger kommune, park og vei, evt. Statens vegvesen.

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

Forslagsstiller har hatt innledende dialog med brukere av skolen og nærmeste beboere/naboer, denne tenkes videreført under planprosessen.

Det har også vært innledende dialog med byantikvar og kulturavd. ved Rogaland fylkeskommune, som også tenkes naturlig å videreføre.

Utover dette vil medvirkning skje etter plan- og bygningslovens krav: ved varsel om planoppstart og høring av planforslag.