

## PLANINITIATIV

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

**Planinitiativ for** Ryfylkegate 13

Utarbeidet av KAP

Datert 05.11.2020, oppdatert 11.04.2021

Fagkyndig	Firma	KAP
	Kontaktperson	Henrik Lundberg
	E-post	<a href="mailto:hl@kap.no">hl@kap.no</a>
	Telefon	97 02 38 86
Forslagstiller	Firma	Hesbygate 5 AS
	Kontaktperson	Brit Rugland
	E-post	<a href="mailto:bksr@stavanger-investering.no">bksr@stavanger-investering.no</a>
	Telefon	913 14 325
Hjemmelshaver	Navn	Hesbygate 5 AS
	E-post / Telefon	

### Eventuelt andre relevante opplysninger

På vegne av Hesbygate 5 AS melder KAP med dette om et planinitiativ for å detaljregulere del av kvartal med benevnelse BL3 i plan 1901.

### Informasjon om planinitiativet

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

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

Hensikten med detaljplanen er å legge til rette for ny næringsbebyggelse med uterom, samt bedre tilkomst til kvartalet. Planen tenkes utformet i tråd med gjeldende reguleringsplan, sentrumsplan og kommuneplan.

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

##### Planavgrensning og lokalisering

Planområdet omfatter del av kvartal som ligger mellom Haugesunds gate, Ryfylke gate og Avaldsnes gate. Planområdet er ca 12 daa (med tilstøtende gateareal).



### Forslag til planavgrensning

#### Beskrivelse av planområdet

Området består av en tidligere industrieiendom der haller og kontorbebyggelse har fått nytt innhold. En hall rommer i dag et trampolinesenter, en annen er severingsted/matkulturseter. Kontorbygget brukes til kontor og ysteri. Deler av åpne arealer mellom bygg er parkeringsplass. I tillegg rommer denne delen av kvartalet fire bolighus.

Næringsarealet eies av Hesbygate 5 AS. Boliger er i privat eie.

På eiendommen er det to haller fra 1990-tallet, noe eldre hallbebyggelse og et kontorbygg bygget i flere tidsperioder. Tilstøtende arealbruk i samme kvartal er bolighus og næringsbygg. Landskapsmessig er området stort sett ubeplantet, med unntak av små hager ved bolighusene. Området har kvartalsbebyggelse, gater med fortau, bebyggelse som er blanding av småhus og store bygg

Stavanger øst er et område som har fått ny urbanitet med kafeer og serveringssteder, høyt antall kontorarbeidsplasser, treningsaktiviteter og annen service, parker og kulturtilbud. Bebyggelse som er sammensatt av eldre industri og næringsbygg, bolighus og nyere nærings- og boligbebyggelse.





*Planområdet sett fra Storhaug*

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

#### Ev. forholdet til overordna planer og føringer

Nasjonale forventninger til kommunal planlegging handler om å legge til rette for bærekraftig areal- og transport, der fortetting er et sentralt element. Gjennom statlige planbestemmelser (SPB) og planretningslinjer (SPR) er det nedfelt prinsipper for samordning av areal- og transport, samt lokalisering av riktig funksjon på riktig sted.

Regionalplan for Jæren og indre Ryfylke 2050 har som overordnet mål å effektivisere arealbruk og transportarbeid for å redusere behovet for transport.

Planinitiativet bygger opp rundt dette ved å legge til rette for flere arbeidsplasser og bylivsfunksjoner i et sentralt, urbant område i Stavanger øst.

#### Forholdet til kommuneplan

KPA 2019-2034 har som hovedtema «Et kortreist hverdagsliv» der målet er at folk skal redusere transportbehovet sitt bl.a. gjennom å korte arbeidsreiser og et tjenestetilbud lokalt i nærhet til boligområder.

Planinitiativet har til hensikt å redusere transportbehovet til befolkningen i Stavangers sentrumsnære bydeler. I tillegg vil planen bidra til å styrke bylivet i bydelen og slik legge til rette for at daglige gjøremål kan utføres uten å være bilbasert.

#### Forholdet til kommunedelplan for sentrum

*KDP Sentrum 2019-2034* har som formål å styrke sentrum som regionens viktigste møteplass, markeds plass og identitetsbærer. Den skal styrke sentrums tiltrekningskraft gjennom å øke bebyggelsens kapasitet for funksjoner; arbeidsplasser og tilbud, bidra til å øke innholdet i sentrum, samt styrke og bedre tilgjengeligheten til sentrum.

§ 1.3.2 angir retningslinjer for utnyttingsgrad. Glideskalaen angir et utnyttingsgrad fra 90 – 400% avhengig av boligandel. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse og kvartalsstruktur.

§ 2.2.1 c. *Handel* sier at forretninger skal legges til gatenett med krav til aktive førsteetasjer, med inngang fra gatenivå. Rammer for detaljhandel er for Stavanger øst angitt til 20 x fasadelengde for gater/gatedeler som inngår i temakart for aktive førsteetasjer.

Sentrumsplanen er både en nyere plan og høyere i hierarkiet slik at den tolkes til å gjelde over dagens reguleringsplan.

Planinitiativet har til hensikt å legge til rette for aktive førsteetasjer både mot Ryfylkegate og Haugesundsgate. Det planlegges utadrettede funksjoner som forretning og service i førsteetasjene i de nye byggene.

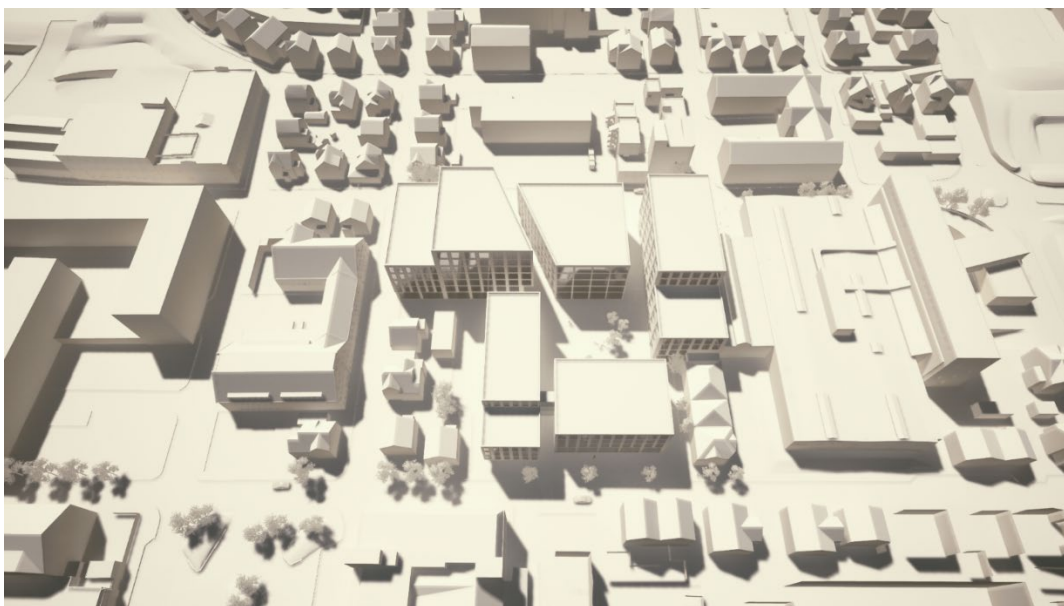
#### Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Planområdet er regulert som BL3 i plan 1901, med kombinert formål. Det stilles krav om bebyggelsesplan, som nær tilsvarer dagens detaljerte reguleringsplan.

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

Detaljplanen skal utformes innenfor rammene til Sentrumsplanen og plan 1901, med de hensyn det legges for bebyggelse og uterom i disse planer.

Ny bebyggelse skal romme arbeidsplasser, servicefunksjoner og butikker. Bebyggelsen skal ha tydelig gatehenvendelse. Det planlegges et indre torg og passasjer som leder på tvers av kvartalet. Utnyttingsgrad er ikke fastlagt, men skal ligge mellom kommuneplanens minsteutnyttelse på 200% og høyeste utnyttelse på 400%. Bebyggelsen tenkes foreløpig i 4 etasjer mot Ryfylkegate, og vekslende mellom 5, 6 og 7 etasjer mot Haugesundsgate. Det planlegges ikke boliger.



*Bymessig bebyggelse med gatehenvendelser, passasjer og et indre torg*

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

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

Planen skal regulere ny bebyggelse og uterom som forholder seg til eksisterende bystruktur, med mål om å bli et positivt tilskudd til områdets byliv og identitet. Prosjektet vil gi positive virkninger for byområdet gjennom å være tilskudd av et betydelig antall arbeidsplasser, servicefunksjoner og kvaliteter som styrker bylivet.

Skalaen knytter seg opp mot omkringliggende næringsbebyggelse, samt det nyetablerte 5 grader øst. Volumene trappes ned mot Ryfylkegata der folk ferdes, og noe opp mot Haugesundsgate som er mer preget av biltrafikk. Slik demmer bebyggelsen opp mot støy og skaper skjermete uterom for opphold.



*Bylandskap av bygg i ulike høyder og volum*

## 6 Samfunnsikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Området har ikke en beliggenhet som gjør det utsatt for flom eller ras. Det planlegges heller ikke å romme virksomheter med spesiell brann- og eksplosjonsfare. Området ligger til flere gater, og derved vil trafikksikkerhet være et tema å vurdere. Biltrafikken i området er kilde til både luft- og støyforurensing som blir tema i sårbarhetsanalysen. I arbeidet med ROS-analysen kan det også avdekkes andre tema, som da vil bli innarbeidet i analysen.

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

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).

Forskrift om konsekvensutredninger § 6 sier:

- b) *Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*

Tiltaket vil kunne omfatte et areal med næringsbygg som er større enn 15 000m<sup>2</sup> og derved utløse krav om konsekvensutredning i henhold til vedlegg I, punkt 24, der det heter: *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>*

Da det konkrete tiltaket ikke er utredet i sentrumsplanens konsekvensvurderinger vil det være behov for en utredning i forbindelse med denne planen

Hvordan oppfylles kravene hvis planen krever konsekvensutredning?

Aktuelle utredningstema vil være

- Byutvikling; Hvordan utvikling av planområdet vil påvirke utviklingen av omkringliggende områder
- Bylandskap og bebyggelse: Bylandskapet: Nær- og fjernvirkninger. Forholdet mellom eksisterende og ny bebyggelse i kvartalet og i tiliggende områder
- Byrom og sammenhenger: Oppholds- og opplevelseskvaliteter i gater og byrom. Kvaliteter i passasjer og torg, forbindelser og sammenhenger. Tilrettelegging i utbyggingsetapper
- Mobilitet: Overordnet mobilitetskonsept. Tilgjengelighet og tilrettelegging for gående og syklende. Parkering for bil og sykkel
- Handel og næring: Konsept for og virkninger av aktuell næringsvirksomhet i planområdet

I tillegg vil planbeskrivelsen inneholde følgende redegjørelser

- ROS-analyse
- Barn og unges interesser
- Anleggsfase
- Klimatilpasning; VA-rammeplan
- Kulturminner, kulturmiljø
- Mobilitetsplan

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

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Ingen særskilte interesser

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

Fylkesmannen, fylkeskommunen, Statens vegvesen, politiske råd og utvalg, Luks, Lyse, kommunale etater

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

Det legges opp til normal medvirkningsprosess etter plan- og bygningsloven.