

Planinitiativ

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

Planinitiativ for Gnr. 24, bnr. 381 Rennebergstien 24, 4021 Stavanger. Hillevåg bydel. (Universitetsområdet)

Utarbeidet av LINK arkitektur AS

Datert 01.02.2021

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	LINK Arkitektur
	Kontaktperson	Erling Molland
	E-post	erm@linkarkitektur.no
	Telefon	48193112
Forslagstiller	Firma	Studentsamskipnaden i Stavanger
	Kontaktperson	Øyvind Bethuelsen/ Øyvind Lorentzen
	E-post	ob@studentensbeste.no ol@studentensbeste.no
	Telefon	Øyvind Bethuelsen: 952 23 884 Øyvind Lorentzen: 482 95 048
Hjemmelshaver	Navn	Statsbygg er hjemmelshaver.
	E-post / Telefon	

Informasjon om planinitiativet

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

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

Planinitiativer gjelder campusområdet i Stavanger i Hillevåg bydel, felt U8 og U9 i gjeldende områderegulering plan 2510, samt tilhørende parkområde og torgareal.

Studentsamskipnaden i Stavanger (SiS) ønsker å utvide eksisterende sportssenter og gi bygget en utvidet funksjon. Det overordnede målet er at det nye bygget, SiS-huset, skal inneholde viktige velferdstilbud til studentene – et velferdshus som ikke kun er et sportshus. Alle velferdstilbud til studentene skal samles i et bygg.

Formålet med planen er å tilrettelegge for utvidelse av det eksisterende bygget. Det planlegges å bygge et nytt bygg på østsiden av dagens sportssenter, i tillegg til å utvide eksisterende bygg mot sør og vest. Nytt bygg skal knyttes sammen med det eksisterende bygget.

Hensikten med utvidelsen er å skape et nytt bygg på campusområdet som støtter opp under de sosiale aspekter rundt studentlivet. Det er et ønske fra SiS å samlokalisere mange funksjoner i et hus for å bidra til at flere folk vil oppsøke stedet og invitere studenter til å oppholde seg lengre på campusområdet. Innholdet i det nye SiS-huset er ikke ferdig definert, men alt av velferdstilbud til studenter skal samles i et bygg. Dette er studentrelaterte aktiviteter, studentareal for linjeforeninger, bok-café/studentbokhandel (for faglitteratur), ulike sosiale soner, studieplasser, helse (tannlege, lege, fysioterapeut), studentparlamentet, e-sport, undervisningsrom, scene, pub, sykkelverksted, m.m.

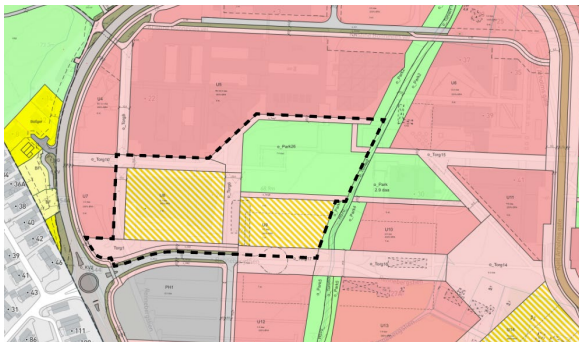
Som et velferdstilbud for studenter/ansatte i tilknytning til UiS og tilbud til internasjonale doktorgradsstipendiater og andre utenlandske ansatte på UiS, vurderer det også etablert noen gjesteboliger/ gjennomgangsboliger i det nye SiS-huset. Disse vil kunne erstatte boliger UiS i dag har i midlertidige bygg/boligrigger på campus.

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

Planavgrensning og lokalisering

Universitetet i Stavanger er lokalisert på Ullandhaug. Tomten inngår som en del av universitetsområdet og ligger like øst for Kristine Bonnevis vei.

Forslag til planområde, på ca. 25 daa, avgrenses av Kjølvs Egelands hus i nord (felt U5 i plan 2510), parkeringsareal i vest (felt U7), Rennebergstien i sør og parkareal i øst.



Figur 1 Forslag til planavgrensning markert på utsnitt av gjeldende regulering i området og ortofoto.

Beskrivelse av planområdet

– Dagens arealbruk

I dag benyttes vestre del av planområdet til sportssenter og parkeringsplasser. Østre del består hovedsakelig av grøntareal, med unntak av noen brakker (paviljong 4). Paviljong 4 er studentareal for linjeforeninger og benyttes som et samlested for studenter. Det er planlagt at linjeforeningene skal flyttes inn i det nye SiS-huset. I dag ligger det parkeringsplasser på vest- og sørsiden av planområdet, og atkomst til disse er via Kristine Bonnevis vei i vest. Det er gangadkomst fra alle retninger.

- Eiendomsforhold

Hjemmelshaver for eiendommen er Statsbygg, og Studentsamskipnaden i Stavanger er i prosess om å inngå en festeavtale.

- Tilstøtende arealbruk

Tomten grenser til undervisningsformål i nord, grøntareal i øst og kjøreveg/parkeringsplasser i sør og vest.

- Stedets karakter

Universitetsområdet har utviklet seg over lang tid og det kan gjenkjennes ved ulike byggestiler. Kjølv Egeland's hus, som ligger nord for felt U8 og U9, er et av de eldste byggene på campus. Bebyggelsen på campusområdet ligger delvis spredt og består av større bygningsmasser på rundt 3-4 etasjer.

Universitetsområdet er omkranset av eneboliger, landbruk og skogsarealer.

Terrenget ved planområdet heller noe mot sør.

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

- Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Med sin plassering på universitetsområdet og ved det nye universitetssykehuset som nå bygges, inngår planområdet i regionalt prioriterte utviklingsområder.

Kombinert bebyggelse og anlegg er ikke særlig fokusert i gjeldende 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. Byvekstavtalen
- 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.

Forholdet til gjeldende kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er det 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 definert gjennomføringszone GF-08, og i kommuneplanens **bysone D – den ytre byen**

Området er på plankartet til gjeldende kommuneplan vist som **kombinert bebyggelse og anleggsformål**.

Planområdet er innenfor gjennomføringsområdet «GF-08», som definerer kommunes strategiske utbyggingsområder. Innenfor GF-08 tillates det en utnyttelsesgrad mellom 150-300 % BRA.

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

- Planområdet ligger innenfor gjennomføringssonen «GF-08», og kommunens føringer for utnyttelsesgraden i denne sonen er mellom 150-300 % BRA.
- Det skal redegjøres for hvordan universell utforming både internt i planområdet og til omkringliggende områder er ivaretatt.
- Med utgangspunkt i planområdets plassering innenfor GF-08, bør norm for BGF 0,7 legges til grunn.
- Krav til parkering skal vurderes og fastsettes av kommunen.
- Det skal utarbeides mobilitetsplan.
- Anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets T-1442 skal legges til grunn.
- Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn.
- Hensyn til miljø og energibruk utredes i planbeskrivelsen.
- For utbygginger med samlet BRA >10 000m² er det krav om tilrettelegging for vannbåren varme og vurdering av hensiktsmessig energikilde for området.
- 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.

Forholdet til områdeplanen for universitetsområdet

Plan 2510, områdeplan for universitetsområdet ble vedtatt 27.03.2017.

Områdeplanen legger til rette for videre utbygging og utvikling av kunnskapsmiljøet på Ullandhaug, nytt sykehus, samarbeid med kunnskapsbaserte bedrifter, samt etablere et godt boligtilbud for studenter.

Områdeplanen legger opp til å fjerne dagens overflateparkering i felt U8, U7, U4 og U12. Det skal bygges et parkeringshus på PH1 som erstatter overflateparkeringen, og p-huset vil ligge like sør for planområdet.

Planarbeidet vurderes i hovedsak å ligge innenfor rammene for arealbruk og utnyttelse i områdeplanen. Det vil bli aktuelt å omregulere felt torg6 for å knytte sammen nytt bygg med eksisterende sportssenter. I formannskapetets flertallsvedtak (71/20 Høringsuttalelse til Campusutviklingsplan) anbefaler Stavanger kommune at SiS-huset blir lokalisert på U9 for å samlokalisere studentenes velferdstjenester i ett bygg.

Kombinert formål:

Innenfor områder angitt med U, tillates offentlig tjenesteyting herunder undervisning og forskning. Idrettshall og idrettsbane tillates innenfor felt U8, U9, U19 og U20. Det tillates servicefunksjoner (helse, kafé, utstillingslokale, treningscenter etc.) innenfor felt U9 mot torg 17.

I U8 tillates det 100%-BRA og 3 etasjer, og i felt U9 tillates det 300%-BRA og 5 etasjer i nordre del og 7 etasjer i søndre del.

Studentbokhandelen skal flyttes fra Kitty Kiellands hus og inn i det nye SiS-huset. Bokhandelen skal fortsette å være et studentvelferdstilbud, som gir studenter mulighet til å kjøpe faglitteratur på campusområdet. Stavanger kommune har signalisert at dette vurderes som et avvik fra gjeldende områderegulering, da bokhandel i prinsippet defineres som forretning, og forretning ikke inngår i kombinasjonen av arealbruk definert i områdereguleringen.

For UiS og SiS er det viktig å fortsette, tilpasse og utvikle arealene langs «campusaksen» for å bidra til at visjonen om et sammenhengende «campusgulv» kan realiseres. I denne sammenheng er det avgjørende at de tilbud og funksjoner SiS i dag har i Kitty Kiellands hus flyttes til det nye SiS-huset. UiS, Statsbygg og SiS er alle positiv til at bokhandelen flyttes til det nye SiS-huset.

Som et velferdstilbud for studenter/ansatte i tilknytning til UiS og tilbud til internasjonale doktorgradsstipendiater og andre utenlandske ansatte på UiS, vurderer det også etablert noen gjesteboliger/ gjennomgangsboliger i det nye SiS-huset. Disse vil kunne erstatte boliger UiS i dag har i midlertidige bygg/boligrigger på campus.

Etablering av gjesteboliger/ gjennomgangsboliger inngår ikke i kombinasjonen av arealbruk som er opplistet i områdereguleringen, og vil dermed i prinsippet også være et avvik fra denne. Det kan imidlertid være naturlig å se tiltaket i sammenheng med Campusutviklingsplanen, som grunnet redusert arealbehov for undervisning, legger opp til å trekke studentboliger inn på campusområdet i større grad enn det som er definert i områdeplanen.

Plankrav til detaljreguleringen:

Det er krav om å utarbeide detaljregulering for hvert enkelt felt inklusiv tilstøtende torgarealer. *Planen skal vise disponering av arealer til ulike formål, interne gatenett og utearealer/grønnstruktur, parkeringsløsning, omriss av planlagt bebyggelse samt eventuelle utvidelsesmuligheter, høyder, renovasjonsløsning iht. kommunalteknisk avfallsnorm, m.m.*

Tilpasning til terreng og eksisterende bygninger skal belyses med snitt, oppriss og i 3Dmodell. Det skal redegjøres for overvannshåndtering på egen grunn og hvordan dette knyttes opp mot overordnet vannhåndtering for hele planområdet.

Det skal lages miljøoppfølgingsprogram for hvert delfelt eller utbyggingsetappe. Miljøoppfølgingsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til blant annet energibruk, materialvalg, transport og massehåndtering, lokal overvannshåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd fram til gjennomføring og drift. Som ledd i dette skal det lages en mobilitetsplan for den samlede transporten som den enkelte virksomheten skaper.

Planforslaget omfatter detaljregulering for felt U8 og U9 med tilhørende torg- og parkarealer.

Detaljreguleringen av felt U8 og U9 i områdeplanen utløser rekkefølgekrav:

- Ved utbygging på felt som ligger inn mot kollektivtraseen nord for Professor Olav Hanssens vei (U3, U6, U11, U14, U15, T1, KT1, KT3, HKT, KT2, U18, U17 og U16) eller **felt U9**, U10, U12, U13, U19 eller U20, skal opparbeidelse av kollektivtraseen med tilhørende sykkelfelt og gangarealer/torg nord for Professor Olav Hanssens vei, sikres gjennomført.
- Sykkelveg med fortau o_S3 og o_F3 skal gjennomføres samtidig med utbygging av felt U4 - **U9**.

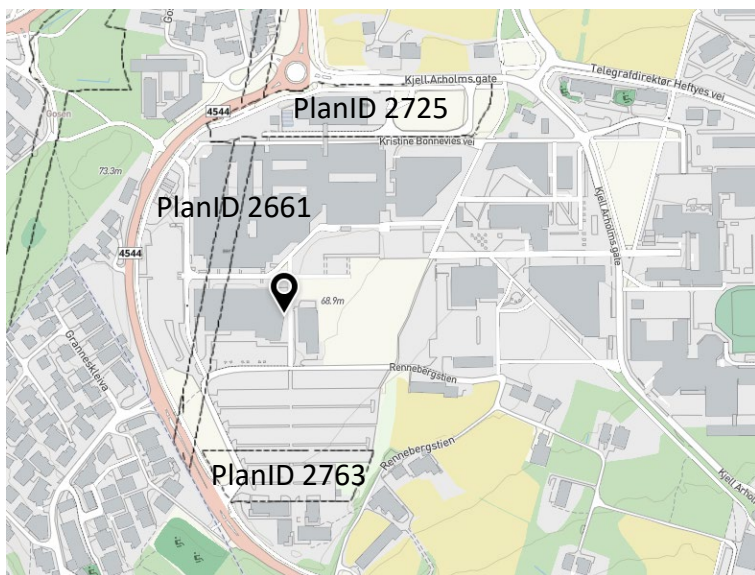
Vurdering av rekkefølgekravene i områdeplanen gjøres som del av planprosessen. Det er naturlig at behovet for utbyggingsavtale blir vurdert i sammenheng med dette. Som utgangspunkt tas sikte på at rekkefølgekrav om tilgrensende del av sykkelveg med fortau o_S3 og o_F3 videreføres i detaljplan.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

- PlanID 2725: Kjell Arholmsgate gate 3 – energisentral for UiS. Planen lå ute til offentlig ettersyn (1.gangsbehandling) i perioden 15.10.2020-04.12.2020.

Planarbeidet legger til rette for felles energisentral som skal forsyne hele campusområdet.

- PlanID 2763: Studentboliger felt BS5 – universitetsområdet. Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert).
- PlanID 2661: Hovedvannledning vest – Stavanger. Madla bydel. Planen har vært ute på høring og offentlig ettersyn i perioden 13.09.2019-25-10-2019.



Figur 2 Kart som viser pågående planarbeid i nærområdet.

Campusutviklingsplan for Universitetet i Stavanger

Campusutviklingsplanen er utført for Statsbygg. Planen er ikke en juridisk bindende plan etter PBL, men planen er viktig å forholde seg til for å få en helhetlig utvikling av campusområdet.

Campusutviklingsplanen omfatter universitetets bygninger og områder på Ullandhaug. Masterplanen viser en ønsket utvikling av universitetsområdet. Et hovedgrep er å få dannet en sentrumsgate/«Campusaksen». Denne er markert med rødt på masterplanen. For å oppnå dette er det viktig å ha aktive 1. etasjer ut mot uterommet, i tillegg til å ha fellesfunksjoner samlet på utvalgte steder slik at de fungerer som sosiale gravitasjonspunkter. Bygulvet i «Campusaksen» behandles som en sammenhengende flate, og i samspill med hovedinnganger, fasader, hovedakse og gateprogrammering.

Campusutviklingsplanen støtter opp under universitetets målsetning om å være åpent, inkluderende og miljøvenning. Campusutviklingsplanen er godt forankret i organisasjonen gjennom organisering av prosjektet og gjennom en bred høringsrunde. Både UiS og Stavanger kommune har vedtak i hhv UiS styret og Formannskapet til Stavanger kommune at SiS-huset kan bygges, og at det kan legges innenfor felt U9.

e-sport, undervisningsrom, scene, pub, sykkelverksted, gjestebolig/gjennomgangsbolig m.m.

- Det skal være flytende overgang mellom sportssenteret og andre studentrelaterte aktiviteter
- Eksisterende bygg utvides mot sør og tilbygg planlegges øst for eksisterende bygg. Det tenkes at eksisterende fasader som fortsatt vil være synlig etter en utbygging, kan kles med et nytt material for å skape en helhet uten å gjøre store endringer i eksisterende bygg.
- BRA mellom 8000 -10 000 m².
- Det vurderes å legge en stor sykkelparkering i underetasjen. Her kan det også være mulig å etablere sykkelverksted.
- Høyde på bebyggelsen planlegges mellom 2- 6 etasjer.
- Det tilrettelegges ikke for nye bilparkeringsplasser i planområdet.

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

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

- Prosjektet er i trå med campusplanen for universitetsområdet, og bygger opp under planen om å forsterke «Campusaksen» campusaksen.
- Prosjektet planlegges med åpen førsteetasje som vil være synlig og lett tilgjengelig.
- Prosjektet medfører noen avvik fra områdeplanen. Det planlegges at eksisterende bygg utvides østover til vestre del av U9, slik at samlet bygningsmasse vil ligge på områdeplanens felt U8, torg6 og vestre del av U9. I tillegg planlegges det å utvide eksisterende bygningsmasse noe sørover. Dette vil medføre at selve formålet torg6 vil utgå i planforslaget, men at aksens/forbindelsen opprettholdes ved at den legges gjennom første etasje i det nye SiS-huset. På denne måten inviteres studenter inn i bygget og bygget får et større aktivitetsnivå. Aktivitetene i bygget medfører at det vil stå åpent store deler av døgnet.
- Utvidelsen av eksisterende bygg mot øst, vil inngå i vestre del av felt U9. Dette samsvarer med Campusutviklingsplanen, der det er lagt opp til bebyggelse i vestre del av feltet, mens østre del forblir ubebygget og kan styrke innslaget av biologisk mangfold på campusområdet og samtidig skape forbedrede muligheter med sikte på fordrøyning av overvann.
- Prosjektet vil bidra til å skape et levende hus med masse av liv fra tidlig morgen til sen kveld. Det vil invitere studenter og andre til å oppsøke stedet og bidrar til at de ønsker å oppholde seg lengre på campusområdet.

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

Ras og flom:

Området er ikke markert i NVE sin database; skredfaresone eller flomsone.

Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp:

Er ikke kjent. Avklares i planprosessen.

Trafikksikkerhet:

Adkomstveien sør for planområdet er ferdig opparbeidet og ble tatt i bruk september 2020. Det skal ikke tilrettelegges for andre kjøreveger enn det som er vist i gjeldende områdeplan. Det vil kun tillates nødvendig transport til byggene. Det blir viktig å ha fokus på myke trafikanter og trafikksikkerhet ved planlegging av adkomstveg for varelevering. I tillegg skal det legges til rette for god tilknytning til overordnet gang- og sykkelforbindelser.

Forurensning (støy og luft):

Vestre og søndre del av felt U8 ligger innenfor gul støysone med et støynivå Lden 55-65 dB (Statens vegvesen, beregningsdato 14.05.2017).

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

Tiltaket er vurdert til å ikke falle innenfor krav til konsekvensutredning eller utarbeidelse av planprogram, jfr. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8.

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

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Det er i hovedsak arealer og funksjoner tilhørende Statsbygg/UiS som berøres.

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

UIS, Statsbygg og vanlige høringsinstanser.

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

Standard prosess med mulighet for medvirkning gjennom offentlig ettersyn av planforslag.

UiS og Statsbygg er involvert i planleggingen av utvidelsen av sportssenteret.