

Planinitiativ

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

Planinitiativ for SR-Bank Arena Gnr 16 Bnr 1264 Stavanger kommune.

Utarbeidet av Brandsberg-Dahls Arkitekter AS

Datert 17.03.21

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Brandsberg-Dahls Arkitekter AS
	Kontaktperson	Eivind Stornes Gjertsen
	E-post	esg@bda.no
	Telefon	+47 938 05 265
Forslagstiller	Firma	Viking Stadion AS
	Kontaktperson	Ole Rugland
	E-post	Ole.rugland@skanem.com
	Telefon	+47 911 69 155
Hjemmelshaver	Navn	Viking Stadion AS
	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)

Hensikten med planen er å legge til rette for en styrking av det eksisterende bydelssenteret rundt Viking stadion, gjennom å utvikle et større idrettsrelatert senter på sør- og østsiden.

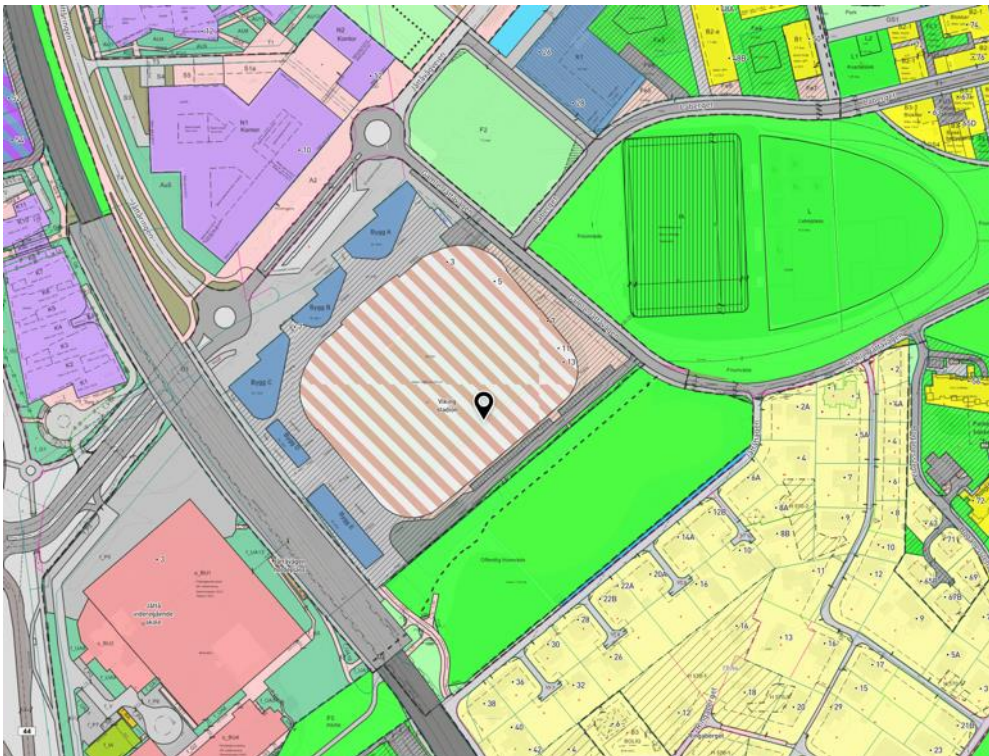
Det skal legges til rette for blandet bruk med bl.a. lokaler til Vikingakademiet (Vikings talentsatsing med spillerinnkvartering/spillerhotell,) garderobes og møterom for kvinnefotball, forretning, legesenter/fysioterapiklinikk, aktivitetssenter for eldre, klatresenter og andre servicefunksjoner knyttet til bydelen.

Gjeldende regulering 1877B1 viser til kombinert formål

Stadion/forretning/kontor, så i hovedsak vil det innebære å videreføre dagens formål.

§8.2 i plan 1877B1:

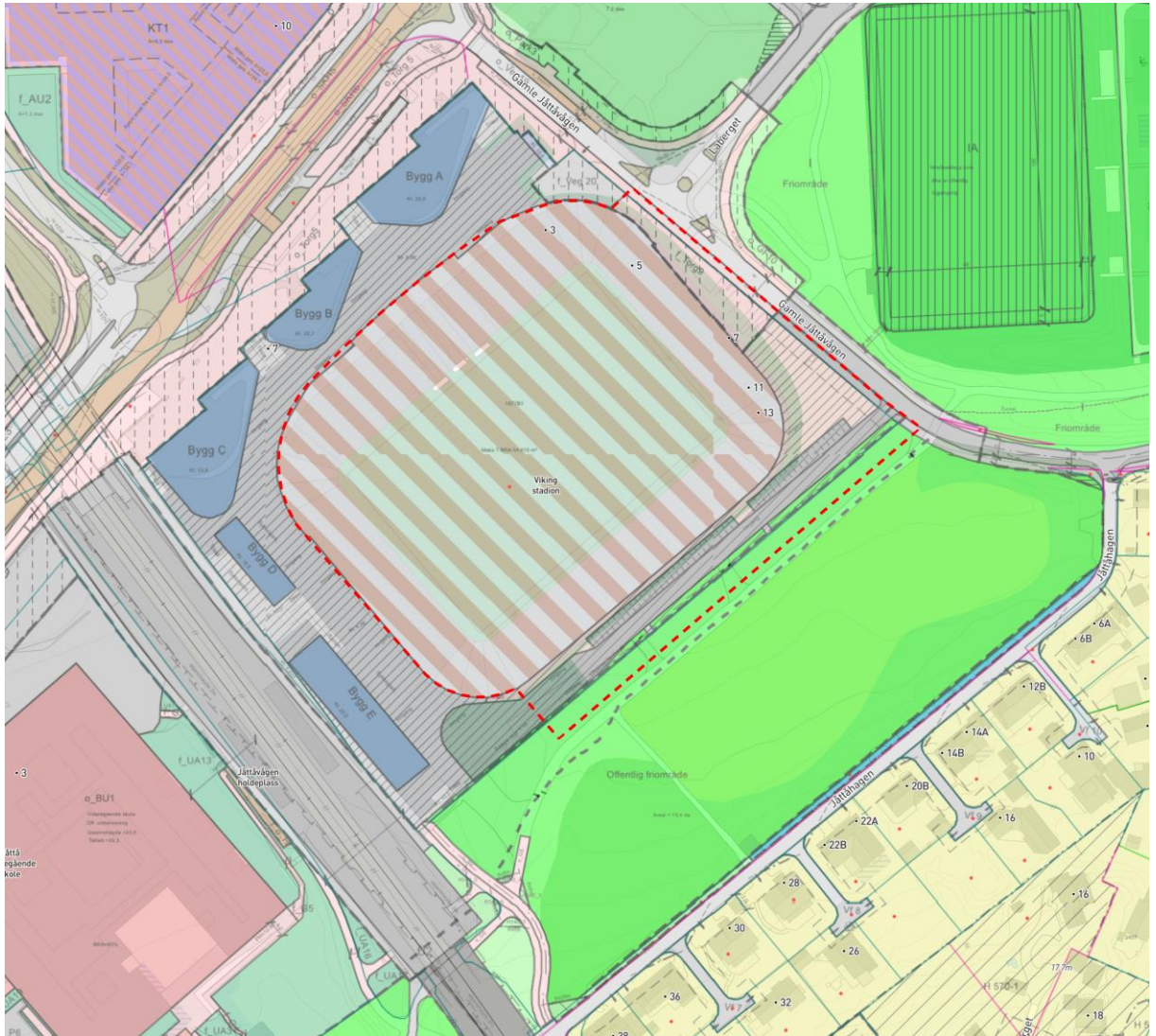
«Innenfor byggeområdet tillates stadion og idrettsfunksjoner inkludert tribuneanlegg, garderobes, kontorer for Viking, VIP- og presse fasiliteter, forretning inntil 10.000m², kontorer, service, bevertning, forsamlingslokale, post, bank, lege/fysioterapi, helse /treningssenter og lignende.»



Utsnitt fra gjeldende plan i området.

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

Planavgrensning og lokalisering



- Beliggenhet: Viking Stadion, Stavanger kommune.

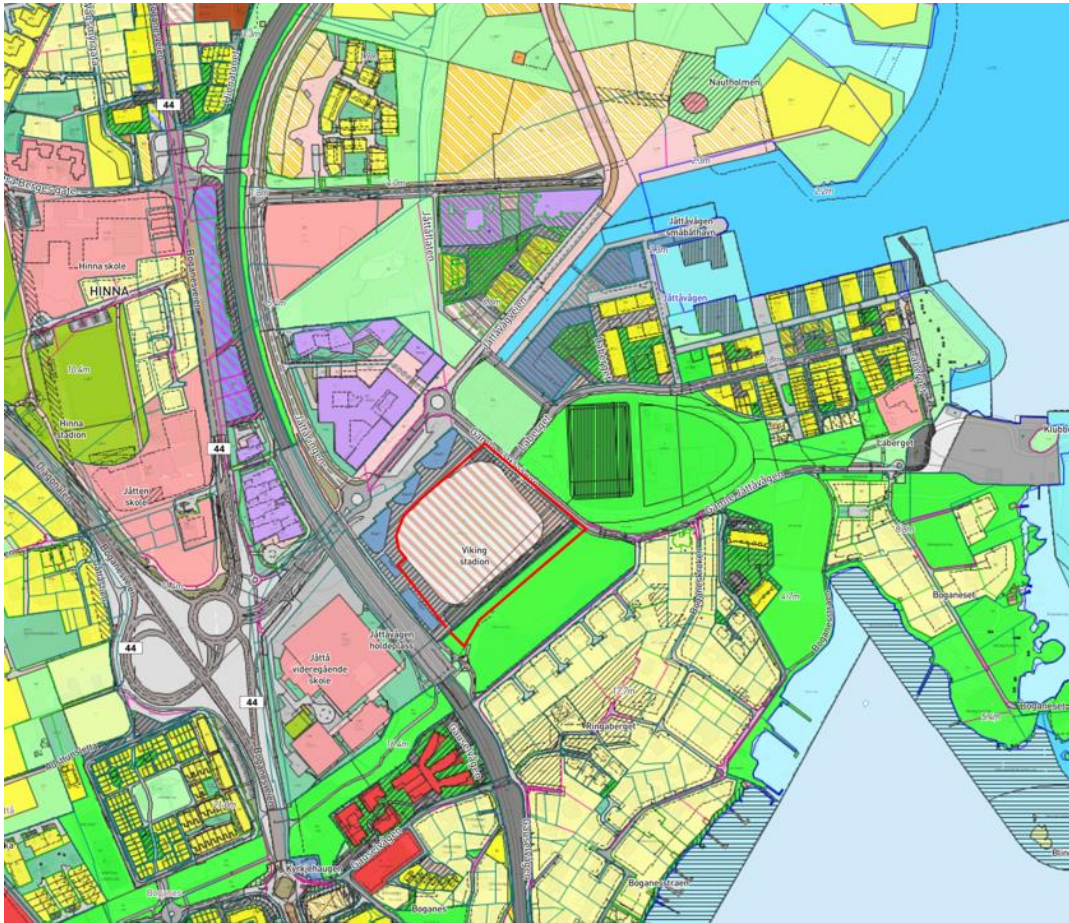
Plangrense foreslås i rød strek som vist på kartet. Det vil være naturlig å ta med hele stadion, selv om utvidelsen skal skje mot frimråde. For å få overgangen mot frimrådet godt løst er det medtatt litt av dette.

Det er ikke planlagt at noe av utvidelsen skal ligge på bakkeplan der som det i dag er regulert til frimråde.

Beskrivelse av planområdet

- Dagens arealbruk: Bydelssenter med Stadion og støttefunksjoner, forretning og kontor.
- Eiendomsforhold: Privat eid eiendom for utleie av næringslokaler.
- Tilstøtende arealbruk: Frimråde i sør og øst, kontor og næringsbygg.

- Stedets karakter: Tett utbygget område med til dels høy utnyttelse med både kontor og boliger. Området ligger ved innfallsporten til Jåttåvågen, og er omkranset av forholdsvis store friarealer.
- Bebyggelse: Leilighetsbygg og næringsbygg på 5-8 etasjer.
- Landskap: Stigende mot Vest.
- Analyse av nærområdet/omgivelsene: Tomten ligger i angrepspunktet til hele Jåttåvågen, og er et naturlig midtpunkt i «scenerommet» aksen som strekker seg ut til skråtårnet på Nautholmen. Det er korte avstander til butikk, kollektivtransport og annen tjenesteyting.



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

Forholdet til overordna planer og føringer

I *Regionalplan for Jæren 2050* er fortetting og transformasjon i sentrumsområder listet opp som et prioritert satsingsområde. Planforslaget vil bidra til å bygge oppunder regionalplanens intensjoner.

Forholdet til kommuneplan og kommunedelplan

Kommuneplanen viser tomten til sentrumsformål, og kommunedelplanen for Jåttåvågen som Senterområde/Næring. Angitt utnyttelse i kommunedelplan er TU 150%.

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Gjeldende reguleringsplan plan 1877B1 regulerer tomten til Kombinert formål

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Det pågår ikke planarbeid på andre tomter i umiddelbar nærhet.

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

Prosjektet har som bærende ide å lage en stedstilpasset utvidelse av Stadionbygget, som kompletterer eksisterende geometri og formspråk. Programmet skal styrke lokalsenteret med service og funksjoner knyttet til idrettsvirksomhet.

Det legges opp til en del som idrettshall med padeltennis og klatring, og et idrettssenter med kontorer, behandlingsrom, og treningssenter med garderober.

Prosjektet løftes opp fra bakkeplan for å ivareta stadionfunksjon med tanke på rømming, samt trafikk og parkering til virksomheter.

Forventet utvidelse ligger i størrelsesorden 15 000m² BRA.

Av disse blir en liten del tiltenkt detaljhandel/salg av utstyr i forbindelse med idrettshallen, ca 100m². Det planlegges ikke for andre butikker.

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

Ambisjonen er at utvidelsen skal inntre som en naturlig del av stadion gjennom formgivning som kompletterer stadion. Tilgrensende boligbebyggelse på sørsiden må hensyntas i forhold til lys og solforhold, men avstanden er såpass stor at virkninger vil være av mindre karakter.

Virkninger på trafikkbildet i området må studeres enda nærmere i mobilitetsplan, etter at flere av planens forutsetninger er kartlagt.

Det forutsettes stor grad av mobilitet gjennom kollektiv transport og sykkel, i tråd med overordnede politiske mål for regionen. Planområdet er særdeles godt egnet til å ha en høy andel av kollektiv dekning, med nærhet til tog og ny bussvei.

Planområdet ligger i bysone 2, og det er satt krav om minimum 0,3 maksimum 0,9 plasser per 100 m² i kommuneplanen.

Eksisterende Stadionutbygging, og grunnlag for parkeringsdekning er 51 500 m². Det er på tomten totalt 490 plasser. Det gir en dekning i dagens situasjon på 0,95 per 100 m².

Med en utvidelse på rundt 15 000 m² følger krav om ca 45 nye plasser hvis man beregner at alt utvidelse skal dekkes av ny parkering.

I tillegg kommer sykkelparkering. Kravet er 2 stk. per 100 m², som gir 300 nye sykkelparkeringsplasser.

Med nye 15 000 m², havner dekningen på 0,8 per 100 m² hvis det ikke etableres nye parkeringsplasser. Dette er da innenfor kravet satt i kommuneplan.

De planlagte virksomhetene har aktivitet på forskjellige tider av døgnet. Ca halvparten på dagtid og halvparten på ettermiddag/kveld og helg. Sambruk av parkering med både nye og eksisterende virksomheter er derfor mulig å se for seg.

I dag er det etablert 56 parkeringsplasser på bakkeplan. Dette økes til 67 plasser gjennom rasjonalisering av arealene. Totalt sett med disse blir parkeringsdekningen da ligge på 0,82.

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

Det er ingen spesielle risikomomenter registrert.

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

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. Tiltent formål er i tråd med gjeldende reguleringsplan og kommuneplan, og tiltaket er ikke stort nok til å omfattes av forskriftens oppfangskriterier. Tiltaket vurderes heller ikke å ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Forslagsstiller har på dette grunnlag vurdert at planen ikke skal konsekvensutredes etter forskriften.

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

Naboer som blir berørt vil bli informert og varslet iht. lovpålagte rutiner for medvirkning. Samarbeid og medvirkning utover dette vurderes fortløpende i planprosessen i samråd med Stavanger kommune. Offentlige instanser som varsles er de «vanlige»: Statsforvalteren, Rogaland fylkeskommunes regionalplanavdeling og kulturavdeling, Statens vegvesen, ulike etater og utvalg i Stavanger kommune, samt eventuelle vellag eller beboerforeninger i området. Fullstendig varslingsliste fremkommer av startpakken som Stavanger kommune utarbeider.

9. Vedlegg

1. Hefte «SR-BANK Arena Skisseprosjekt»