

OPPSTARTSMØTE - PLANSAK

Tittel: C11 Nytorget

Sted: Microsoft Teams

Tid: 6. mai kl. 12-1330

Deltakere:

Fra forslagsstiller: Tore André Eide, Olav Mariero, Fieke Verschueren, Ellen Hellsten, Thyra Fredrikke Grimstad

Fra kommunen: Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen, Hanne Windsholt, Iqbal Mohammad, Jo C. Fougli, Kristin von der Lippe

1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Viser til forslagstillers planinitiativ for utvikling av felt C11 (129 K) på Nytorget til sentrumsformål.

2. Gjeldende planer, andre relevante vedtak og evt. pågående planarbeid

Relevante planer og pågående planarbeid er oppgitt i planinitiativet

Andre vedtak som vil være relevante for hvilke formål som skal inn i C11:

Bystyret i Stavanger vedtok 16.12.2013:

«Planen skal vise hvordan Nytorget kan styrkes som et attraktivt sted for ulike kulturnæringer og som et moderne og innovativt byrom».

Styrevedtak i Stavanger Utvikling fra 12.03.2021:

«Stavanger utvikling anbefaler å relokalisere Ungdom og Fritid med Metropolis og Helsestasjonen på BS1 og å ta utgangspunkt i et konsept som kombinerer scenario 3 og 4 fra mulighetsstudiet, alternativt scenario 5. SU innleder forhandlinger med eierne av seksjon 2 i Nedre Dalgate 2 med sikte på kjøp av seksjonen til bruk i den kommunale virksomheten».

Sammen med kommunen har SU forberedt en politisk prosess fram mot sommeren, da konseptvalget skal legges frem i Formannskapet. Dersom det blir vedtatt at Ungdom og Fritid/Metropolis kan relokaliseres innenfor BS1, vil det ikke være behov for å sette av plass til dette formålet innenfor C11.

3. Krav til dokumentasjon

Konsekvensutredning

Vurderer at dette tiltaket ikke har et omfang som vil utløse fra til konsekvensutredning, men dersom estimert arealutnyttelse overstiges (over 15000 kvm BRA) vil KU-plikt utløses.

Utredninger som skal utføres

VA-rammeplan

Handelsanalyse dersom dette blir et av formålene

Støyrapport

Mobilitetsplan
Miljøoppfølgingsprogram
Brannstrategi
Avfallsteknisk plan
Blågrønn faktor
Utredning om lokalklimatiske virkninger f.eks. vindrapport, sol-/skyggestudier
Tilstandsrapport for bygg som planlegges revet

Krav om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne jf. kulturminneloven §8 fjerde ledd, siden deler av planområdet (Bergelandsgata) er innenfor Middelalderbyen med sikringszone.

Kommunen oppfordrer sterkt til at det utarbeides en stedsanalyse. Denne vil ha en stor verdi for prosjektet og saksbehandlingen, men er ikke et krav i gjeldende kommuneplan.

Planfaglige tema som skal vurderes/Planbeskrivelse

Det kreves alltid planbeskrivelse og ROS-analyse jamfør plan- og bygningsloven.

Vi viser til hovedtema og oppsett gitt i startpakken. Ta med alle hovedoverskrifter i planbeskrivelsen. Ta kun med de vurderingstema som anses relevante. De øvrige skal ikke kommenteres.

Følgende tema skal beskrives:

Vi viser til liste i startpakken <https://www.stavanger.kommune.no/startpakke>
Samt foreløpig liste fra planinitiativet:

- Overordnet by- og sentrumsutvikling
- Arkitektonisk utforming, kvalitet, identitet, trivsel
- Kulturminner
- Trafikk og trafiksikkerhet, tilgjengelighet
- Klima og miljø
- Teknisk infrastruktur
- Risiko- og sårbarhetsvurderinger
- Anleggsfasen

Flere tema kan føyes til etter at merknader til varsel om oppstart er mottatt

Illustrasjoner

Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal utnyttelse

3D-illustrasjoner

Fjernvirkning

Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse

Bestilling av startpakke

Bestillingsskjema finnes på internett på <http://stavanger.kommune.no/startpakke>

Bestilling sendes til arealplanmottak@stavanger.kommune.no

Krav gitt i Startpakken <http://stavanger.kommune.no/startpakke> skal følges.
På samme side ligger lenke til informasjon om kommuneplan, vedtekter, normer og retningslinjer.

Politisk førstegangsbehandling

Medvirkningsprosessen følger oppsett i planinitiativet

Arbeidsmøter med aktuelle etater i kommunen settes opp ved behov underveis. Byutvikling kan invitere eksterne myndigheter til møter angående aktuelle tema som dukker opp i løpet av planprosessen.

5. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Kulturminnehensyn:

KDP sentrums vernebestemmelser for C11:

KDP Sentrumsplanen krever at Kongsteinsgata nr. 3, 5, 7, 9, 11 og 22 skal bevares med sine kvaliteter mot Kongsteinsgata, men kan inngå i nybygg. Resten av den eksisterende bebyggelsen i C11 kan rives og erstattes med nybygg.

Andre viktige kulturmiljøer:

Nytorget og Petrikirken som listeførte kulturminner jf kulturminneplanen

Flere hensynssoner og andre listeførte enkeltbygg som grenser til planområdet, samt Riksantikvarens NB!-område Trehusbyen.

Tilbakemelding fra Byantikvaren:

Helhet: Stiller seg spørrende til at det foreslås tre ulike bygningstypologier innenfor planområdet, og mener at illustrasjonene i planinitiativet viser svært massive volumer, spesielt innenfor felt A. Ønsker heller et samlet bykvarter med mer enhetlig og småskalert bebyggelse.

Trehusbebyggelsen:

Det vil ikke være mulig å bevare Kongsteinsgata nr. 3 og 5 p.g.a. dårlig teknisk stand.

Nytorget 9 og 11 kan nok bevares, men det er også forståelig at disse husene må erstattes siden mye av bærekonstruksjonene er fjernet. Byantikvaren er derfor åpen for at det vises forslag til nybygg her som gjengir tilsvarende volumer og fullfører gateløpet på en god måte.

Politihuset:

Ønsker at alternativet med rehabilitering og påbygg av politihuset inngår i planene, men påpeker at et eventuelt grep som dette ikke kan forsvare at andre bygg på tomten økes i skala.

Trafikkfaglig:

Adkomst: Hospitalsgata og Bergelandsgata skal være kollektivtrase for rute 13, sykkeltrasé og atkomstvei for tilliggende bebyggelse. Nytorget stenges for bil. Fraråder derfor avkjørsel fra vest hvor det i dag er bussholdeplass. Kjøreatkomst bør være i Brødregata, som er det alternativet som vil gi færrest ulemper for omgivelsene.

Parkering: I henhold til KDP sentrum, sone 1a sentrumskerne, kreves 0,1 p-plass pr 100 m² som skal plasseres i offentlig p-anlegg, dvs at det ikke kan bygges P-anlegg på C11. Men: forutsetningene har endret seg etter at KDP sentrum ble vedtatt: P Jorenholmen erstatter Fiskepiren, og kapasiteten på offentlig P-anlegg blir dermed redusert. I tillegg droppes

planlagte p-plasser på Nytorget. Kommunen åpner derfor for at det *kan* etableres et offentlig P-anlegg innenfor C11 som også er tilgjengelige for andre virksomheter og beboere. Stvgr. parkering må i tilfelle involveres i beregning av parkeringsbehov.

Annet:

Varelevering skal skje på egen grunn.

Det skal tilrettelegges for HC-parkering og tilkomst for brannbil og renovasjonsbil.

Lomme i Brødregata skal beholdes for å dekke politiets behov, evt må det vises alternativ løsning for dette.

Sykkelparkering skal ha trafiksikker adkomst, differensiert mellom ansatte og besøkende.

Andre tilbakemeldinger:

Reguleringsformål skal støtte opp om torget, med aktive publikumsrettete funksjoner.

Rekkefølgekrav i KDP sentrum om nye lokaler for U+F/M: Dette kan for eksempel dokumenteres gjennom vedtak om at kommunalt bygg skal tas i bruk til dette formålet eller med leiekontrakt dersom et bygg med andre eiere skal huse U+F/M.

Det er viktig at bebyggelsens volumer er god tilpasset omgivelsene og henvendelsen mot Nytorget. Bygningsvolumene skal brytes opp slik at solforholdene på Nytorget ivaretas. Formgivingen av bebyggelsen skal gi en inviterende ankomst opp til torget fra Hospitalsgata.

Miljøperspektiv og kulturminneverdi: Anbefaler bevaring av politihuset. Prosjektet skal støtte opp om kommunens mål i klima- og miljøplanen.

Materialvalg er viktig i Trehusbyen, og spesielt i dette sentrale byrommet med mange kulturminnehensyn.

Utearealer: Nytorget er definert som et byrom med lek i KDP sentrum, og kravet til kvartalslek kan dekkes opp her. Samlet areal på egen tomt kan imidlertid ikke være mindre enn at kravet til sandlekeplass er oppfylt.

Retningslinjene i kommuneplanen sier at blågrønn faktor skal være BGF 0,7.

Gangforbindelser langs og gjennom planområdet skal vise gode sammenhengende traséer for gående.

Krav til aktive fasader i Kongsteinsgata: Et alternativ er at man her omdefinierer til såkalte «åpne fasader» som er fasader som ikke fremstår som lukket mot omgivelsene, men har vinduer i første etasje. Dette vil også ivareta vernehensynene på en god måte.

Rekkefølgekrav i KDP sentrum:

Nytorget - C11 kan ikke bygges ut før ny plan for opparbeiding av Nytorget er godkjent.

Intensjonen med denne bestemmelsen er at utformingen av byrommet skal legge premisene for hvordan C11 kan bygges ut. Det betyr at det ved fremleggelse av planforslag for C11, må vises og dokumenteres hvordan planforslaget er tilpasset og samhandler med plan for opparbeidelse av Nytorget (forslag til gatebruksplan for torget)

6. Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller: Ellen Hellsten

Kommunen: Kristin von der Lippe, Plan og arkitektur

Krav til fagkyndig anses oppfylt: ja

7. Annet

Forhåndskonferanse plan er en drøfting mellom tiltakshaver og kommunens planmyndighet for om mulig avklare planrelaterte problemstillinger tidligst mulig i planprosessen.

Konferansen gir ingen av partene rettigheter overfor den annen part.

Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger.

Vedlegg

Planinitiativ