

PLANINITIATIV

Detaljregulering for Lervigsveien 14

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

Planinitiativ for	Gnr./Bnr 52/12, 52/672 og 53/110 / Lervigsveien 14
Utarbeidet av	Afry Ark Studio og Arkitektværelset
Datert	28.03.2023

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Afry Ark Studio
	Kontaktperson	Henrik Haver
	E-post	Henrik.haver@afry.com
	Telefon	97748767
Forslagsstiller	Firma	Union
	Kontaktperson	Harald Martin Gjøvaag
	E-post	hmg@union.no
	Telefon	99612121
Hjemmelshaver	Navn	Havnelageret Stavanger AS
	E-post/ Telefon	23092008

Contents

1	Formålet med planen	3
2	Planområdet og omgivelser	3
2.1	Planavgrensning og lokalisering	3
2.2	Beliggenhet.....	3
3	Beskrivelse av planområdet.....	4
3.1.1	Dagens og tilstøtende arealbruk.....	4
3.2	Stedets karakter	5
3.3	Bebyggelse og struktur.....	6
3.4	Topografi og landskap	7
4	Plansituasjon og føringer	7
4.1	Overordnede føringer	7
4.2	Regionale planer.....	7
4.2.1	Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke	7
4.3	Kommunale planer.....	7
4.3.1	Kommuneplan for Stavanger 2019-2034.....	7
4.3.2	Kommunedelplan for Stavanger sentrum, 2019.....	10
4.4	Gjeldende plan	11
4.5	Andre føringer	12
	Overordnet plan for sjøpromenade mellom Svankevigå og Breivig, 2008	12
4.6	Tilgrensende reguleringsplaner	13
4.7	Forholdet til pågående planarbeid.....	13
4.8	Sammenstilling av føringer som påvirker planområdet	14
5	Kort presentasjon av prosjektet/planidéen.....	15
5.1	Generelt	15
5.2	Arealbruk og utnyttelse.....	15
6	Virkninger på omgivelsene	16
6.1	Tiltakets virkning på landskap og omgivelser	16
7	Samfunnsikkerhet	17
8	Konsekvensutredning	17
9	Planprosess og medvirkning	17
10	Vedlegg	18

1 Formålet med planen

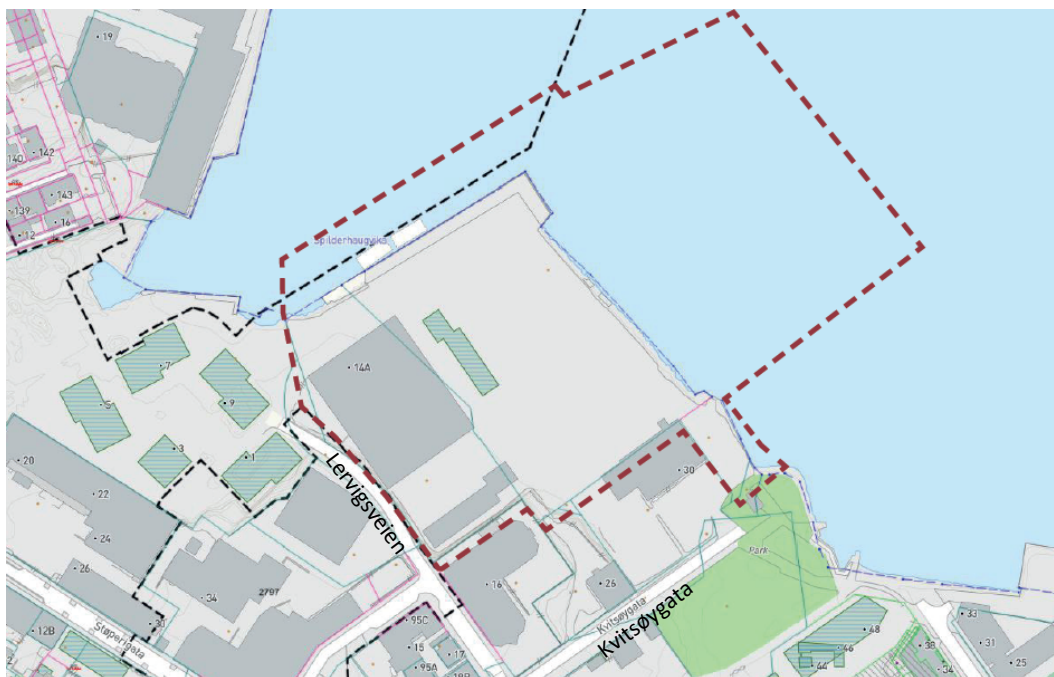
Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av et urbant boligområde ved sjøen som skal bidra positivt til områdets og Stavangers byutvikling.

Planforslaget vil regulere området til boligformål, sjøpromenade, næring- og fellesarealer, samt tilhørende teknisk infrastruktur og grøntarealer. En mulig utbygging av småbåthavn er også en del av det som skal vurderes i planprosessen. Det er en ambisjon å utvikle tomten til å romme ca 365 boliger, men antall vil utredes videre i planprosessen.

2 Planområdet og omgivelser

2.1 Planavgrensning og lokalisering

Planområdet avgrenses av Lervigsveien i sørvest, grenser til bebyggelse langs Kvitsøygata i sørøst og møter fjorden i nordvest og nordøst. Nedenfor vises foreslått plangrense - det er ønskelig å få fastsatt plangrensen i oppstartsmøtet.



Figur 1 Plangrense stiplet i rødt

2.2 Beliggenhet

Planområdet, Lervigsveien 14, ligger ved fjorden sentralt til i østre bydel i Stavanger kommune. Stavanger øst inneholder i dag en blanding av gammelt og nytt, industri og moderne arkitektur. Bydelen har hatt stor utvikling med etableringene Tou, 5 grader øst, Ryfylkegata 22, Ryfylkegata 30, Lervigstunet med mer. Lervigskvartalet er under bygging med ny skole, barnehage, idrettshall og diverse bydelsfunksjoner. Planområdet ligger i kort avstand til servicefunksjoner, dagligvarehandel, skoler og barnehage. Sykkelvei inn til sentrum og hovedkollektivrute er i umiddelbar nærhet.



Figur 2 Oversiktsbilde som viser planområdets plassering i forhold til sentrum.

3 Beskrivelse av planområdet

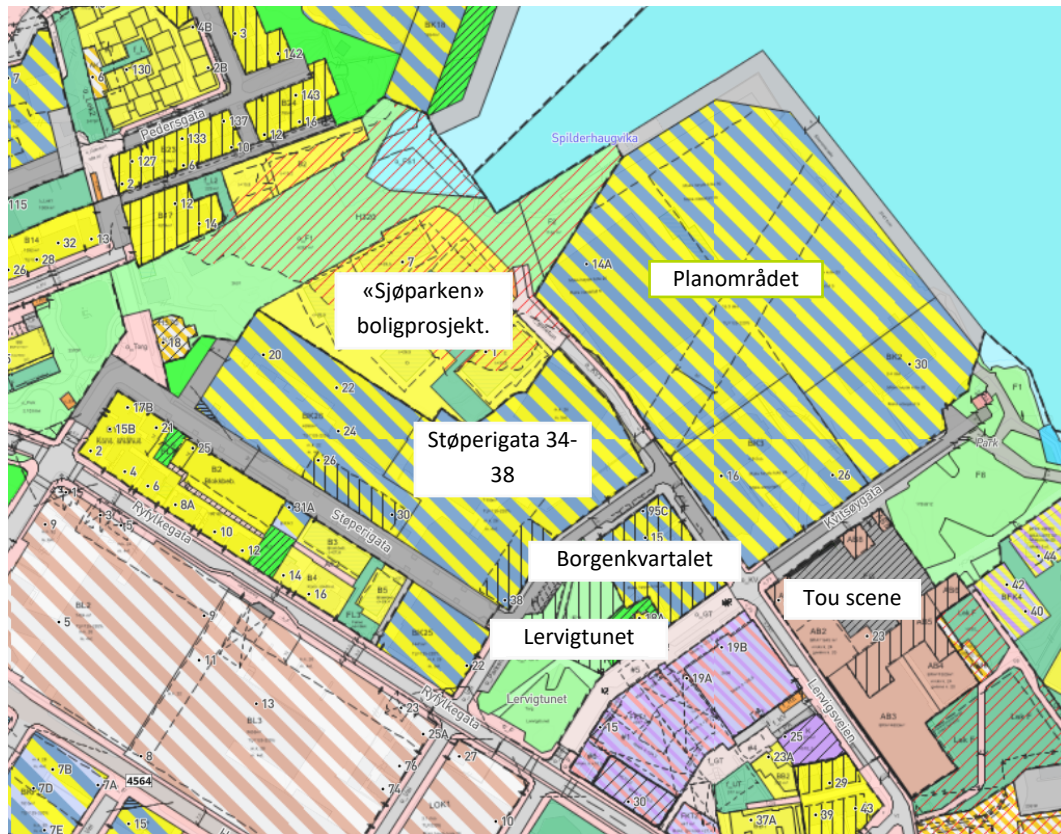
Det er utarbeidet en innledende stedsanalyse av området som følger planinitiativet med mer inngående og detaljert beskrivelse av eiendommen og området. Følgende tema er utredet i stedsanalysen:

- Oversikt og planstatus
- Bebyggelsesstrukturer
 - o Sammenhenger og strategisk designplan
 - o Gatenett
- Landskap
 - o Historie og klima
 - o Topografi og utsikt
- Bo- og bymiljø – utfordringer og muligheter for nabolaget
- Anbefalinger

Se vedlegg 1.

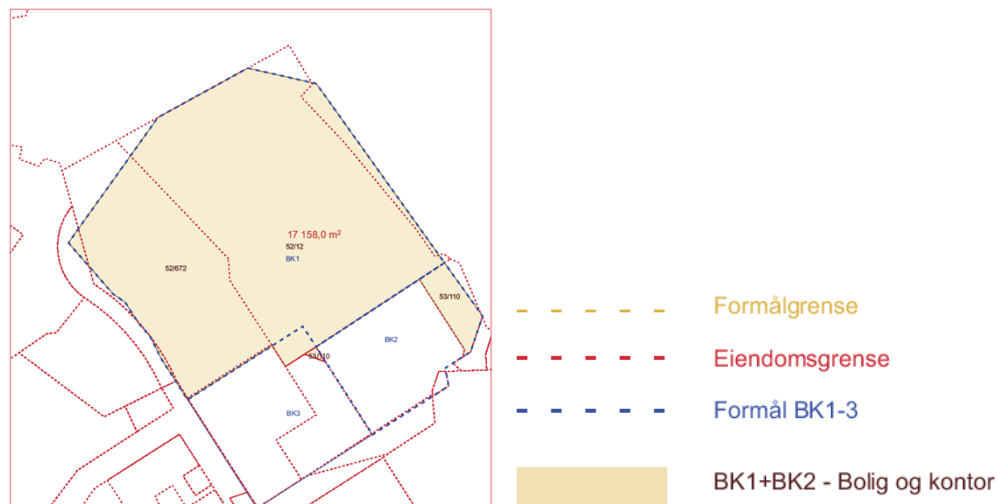
3.1.1 Dagens og tilstøtende arealbruk

Planområdet består av tre eiendommer; gnr/bnr 52/12, 52/672 og 53/110. Eiendommene grenser til vei, bolig og kombinerte arealformål i sør.



Figur 3 Tilgrensende planer

Figuren nedenfor viser eiendomsflater med eiendomsgrenser og areal i gult som er mulig feltutnyttelse.



Figur 4 Planområdets eiendomsgrenser og feltutnyttelse (Illustrasjon fra Arkitektværelset)

3.2 Stedets karakter

Tomten består i dag av eldre industribebyggelse og asfalterte flater. Det er ingen rekreasjonsverdi i området i dag.



Figur 2 Flyfoto av planområdet (kart.finn.no)

3.3 Bebyggelse og struktur

Eksisterende bebyggelse innenfor planavgrensningen består av en eldre lagerhall på en etasje. I østre bydel er det en blanding av typologier med ulike byggehøyder. Nærliggende eksisterende og planlagte boligprosjekter spenner fra 4-9 etasjer. I nærområdet ser man at bebyggelsen trappes opp mot sjøfronten. Dette grepet tas med i videre utviklingen av tomten. Se figur 6.

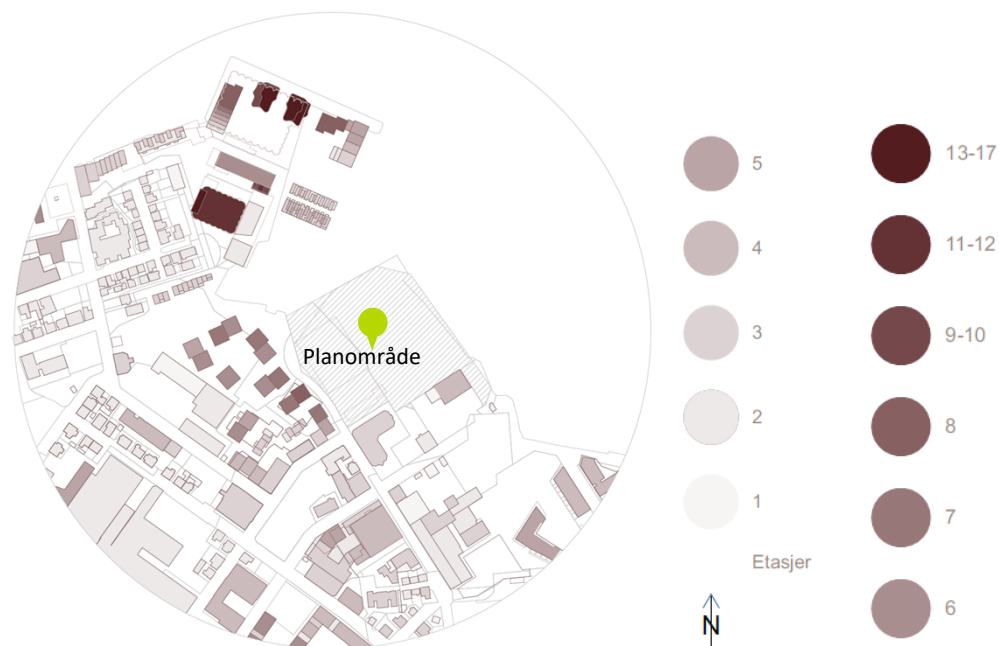


Figure 6 Illustrasjon som viser etasjer på eksisterende og planlagte bygg i nærområdet.

3.4 Topografi og landskap

Opprinnelig var tomtens topografi svakt skrånende nordøstover, ned mot sjøen. Gjennom de siste hundre årene har tomten på ulike vis blitt bearbeidet og tilpasset industrivirksomhet. Den fremstår derfor i dag sterkt bearbeidet, preget av både sprenging, utgraving og utfylling. Tomten er planert, både utgravd og tilbakefylt, og masser er fylt ut i sjøen. Resultatet av dette er i dag en planert og flat tomt som ligger på ca. kote 2,0 mot sjøen, mens tomten i sør ender i en 7-9 meter bratt skjæring mot annen bebyggelse. Den originale topografien er i praksis helt borte fra tomten, og for å få til gode bokvaliteter bør nytt terreng tilpasses nivåforskjellene ved å kobles til nabotomtenes kotehøyder.

4 Plansituasjon og føringer

4.1 Overordnede føringer

Foruten FN sine bærekraftsmål, er de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging å arbeide for kompakte og levende byer, der klimamål med reduserte utslipp, aktiv natur- og kulturforvaltning, verdiskapning og næringsutvikling er viktige innsatsområder og prioriteringer ved planlegging.

4.2 Regionale planer

4.2.1 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Regionalplanen har klare strategier og føringer om arealutviklingen, som omfatter blant annet:

- Levende sentrumsområder - Videreutvikle attraktive sentrumsmiljø og tiltrekke aktivitet til sentrum. Stedstilpasset urbanisering.
- Innenfra og ut - Utbygging prioriteres i sentrum og sentrumsnære områder først, og potensialet for fortetting og transformasjon ellers utnyttes før det omdisponeres nye arealer til utbyggingsformål.
- Enklere hverdag – Utbyggingsstrategier som gir økt nærhet til sentre og kollektivknutepunkter. Den nye regionalplanen har fokus på stedstilpasset by- og tettstedsutvikling. God stedstilpasning i en menneskelig skala tar hensyn til lokale forhold som byggeskikk, kulturminner, kulturmiljøer, landskap og bidrar til stedstilhørighet. Planen har et tydelig fokus på fortetting og transformasjon gjennom strategien «innenfra og ut».

Selv om planen vil forholde seg til kommune- og kommunedelplan er det flere retningslinjer med relevans for planarbeidet. For eksempel er det krav til minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på minimum 30 m² og retningslinjer på tetthet henhold til områdetype. Planen faller inn under transformasjonsområder i bybåndet.

4.3 Kommunale planer

4.3.1 Kommuneplan for Stavanger 2019-2034

Arealet er ikke regulert i overordnet plankart da området omfattes av kommunedelplanen for Stavanger sentrum (KDP). Kommuneplanen supplerer likevel KDP på tema som blågrønn faktor, krav til detaljplaner, herunder mobilitetsplan, rammeplan for vann- og avløp mm.

1.6 Retningslinjer om boligstørrelser (pbl § 11-9 punkt 5)

1. I reguleringsplaner bør boligtyper fastsettes ut fra å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser i alle bydeler. Levekårsundersøkelsen og prioriteringer i byutviklingsstrategien skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning i de enkelte plansakene.
2. I nye reguleringsplaner bør boligstørrelse være minimum 40m² BRA.
3. *Retningslinje 3 utgår. Justering presenteres under KDP for sentrum.*
4. I nye reguleringsplaner i bydelene Storhaug og Hillevåg bør mer enn 40 % av boligene ha en BRA på minst 80 m².
5. Summen av privat og felles bruksareal for hver bolig i bofellesskap bør være minimum 55m². Studentboliger kan unntas dette.
6. Deling av boliger i sentrumsnære områder med levekårsutfordringer bør unngås.
7. I områder med ensidig blokkbebyggelse kan en lavere andel leiligheter over 80 m² vurderes. Dette kan bli aktuelt i områder der familieboligandelen blir ivaretatt dersom et større og utvidet område blir tatt med i vurderingen.

1.15 Bestemmelser og retningslinjer om uteareal/lekeareal (pbl § 11-9 punkt 5)

1. Alle uteoppholds- og lekeareal skal opparbeides iht. kommunens norm for utomhusanlegg.
2. For boligbygging uten tilgang til felles/offentlig uteoppholds-/lekeareal, skal det avsettes tilstrekkelig areal til formålene på egen tomt, jf. Pkt 2.1 og plan- og bygningsloven § 28-7.

Uteoppholdsareal

3. For alle prosjekter/planer med 4 boliger eller mer, skal det avsettes minimum 30 m² felles/offentlig uteoppholdsareal på egen grunn. Arealet kan ikke være mindre enn at krav til sandlekeplass oppfylles, jf. tabell 2 lekeplassnorm.
4. Felles/offentlig uteoppholdsareal skal være egnet for lek, opphold og rekreasjon. Restareal, areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelparkering o.l., samt areal brattere enn 1:3, medregnes ikke. Det samme gjelder private uteplasser.
5. Felles/offentlige uteoppholdsarealer skal ha minimum 50 % sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Støynivå skal ligge under grensen for gul støysone, jf. T-1442-2016.
6. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass.
7. For Stavanger bysone A kan prosjekter helt eller delvis unntas fra kravene dersom dette er nødvendig ut fra vernehensyn

Lekeareal

8. I og i tilknytning til boligprosjekter skal funksjoner listet i Tabell 2 være tilgjengelig innenfor gitte avstander. Dersom funksjonene ikke allerede finnes, skal de opparbeides/tilrettelegges av prosjektet. Arealene skal ha kvaliteter iht. pkt 5.
9. For Stavanger sentrum er kvartalslekeplasser m.m. definert i kommunedelplan.

Tabell 2: Lekeplassnorm

Funksjon	Størrelse- og funksjonskrav	Maks. avstand fra bolig	Merknad
Sandlek	Minimum 150 m ² egnet areal på bakkenivå med tilfredsstillende sol- og støyforhold. Skal inneholde min. 3 ulike lekeaktiviteter, sandkasse og sittegruppe. Sandlek tillates plassert over	50 m på trafiksikker vei.	Dersom mer enn 25 boliger skal bruke lekeplassen, må størrelsen økes med 6 m ² pr bolig.

Funksjon	Størrelse- og funksjonskrav	Maks. avstand fra bolig	Merknad
	bakkenivå i senterområdene.		
Kvartalslek	Minimum 1,5 daa egnet areal på bakkenivå med tilfredsstillende sol- og støyforhold. Skal inneholde min. 5 ulike lekaktiviteter, sittegruppe og areal for fri lek. Maksimalt 50 % av arealet kan legges på underbygget areal. Areal må være regulert i 2 plan. Bygg under bakken skal dimensjoneres for å tåle opparbeidelse og vedlikeholdskjøretøy ³ .	150 m på trafiksikker vei.	Dersom mer enn 200 boliger bruker kvartalslekeplassen, må størrelsen økes med 10 m ² pr. bolig, eller området må bearbeides for å tåle økt bruk (ekstra kvaliteter). Det må tilføres flere lekefunksjoner og aktiviteter.
Ballfelt	Ballfelt på min. 20x40 meter + sikkerhetssoner. Skal kunne brukes uten konflikt med boliger.	400 m på trafiksikker vei.	For prosjekter med mindre enn 150 boliger kan kravet frafalles.
Sentralt lekefelt	Minimum 6 daa med varierte aktivitetsområder og oppholdsareal.	Trafiksikker adkomst.	Samlet større lekefelt for 600-1200 boenheter. Fastlegges i områderegulering.
Overordnet grønnstruktur	Tilgang til hovedturveinettet eller grønnstrukturen slik den er vist i kommuneplanen.	500 m på trafiksikker vei.	Kan frafalles der dette vil medføre urimelige krav.

1.16 Retningslinjer om blågrønn faktor ved regulering

I detaljregulering eller byggetiltak, der krav til blågrønn faktor ikke er fastsatt, bør følgende norm for blågrønn faktor (BGF) legges til grunn:

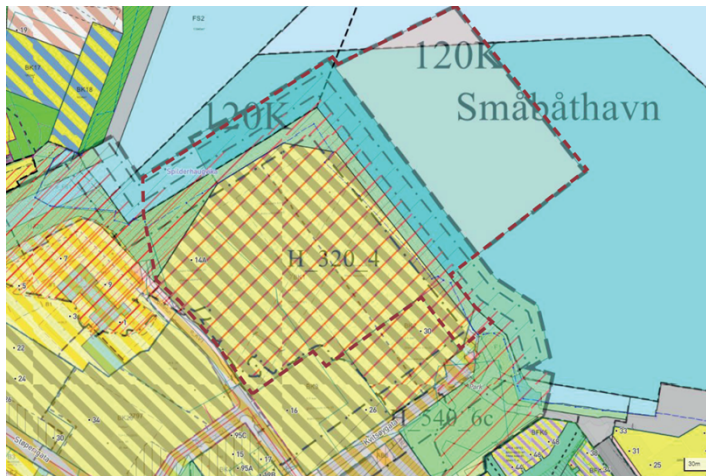
Innenfor bysone A, B og C: minimum 0,7.

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal Stavanger kommunes til enhver tid gjeldende norm for BGF eller tilsvarende dokumentert metode anvendes.

4.3.2 Kommunedelplan for Stavanger sentrum, 2019

Bestemmelsene og retningslinjene følger rekkefølge og kategorisering i Kommuneplan for Stavanger. Det betyr at denne planens bestemmelser og retningslinjer erstatter eller supplerer bestemmelsene i kommuneplanen.

Planområdet ligger under områdeinndeling Sentrum øst og er regulert til Kombinert bebyggelse og anleggsformål, småbåthavn, friluftsområde og grønstruktur.



Figur 7 Kommunedelplan for sentrum 2019. Stiplet rød linje viser plangrensen.

§ 1.3 Utnyttelsesgrad og utarbeiding av reguleringsplan

Detaljregulering av bebyggelse over 8 etasjer i planområdet tillates ikke.

§ 1.3.2 Retningslinjer for utnyttelsesgrad:

I byggeområder med kombinert formål gjelder følgende for utnyttelse: Tabell 1: Glideskala for utnyttelse

Boligandel	Min-maks % BRA i områder med sentrumsformål og kombinert formål innenfor planområdet
100	90-180
80	110- 220
60	120-240
40	130-280
20	140-300
0	180-400

§ 1..4 Boligstørrelser:

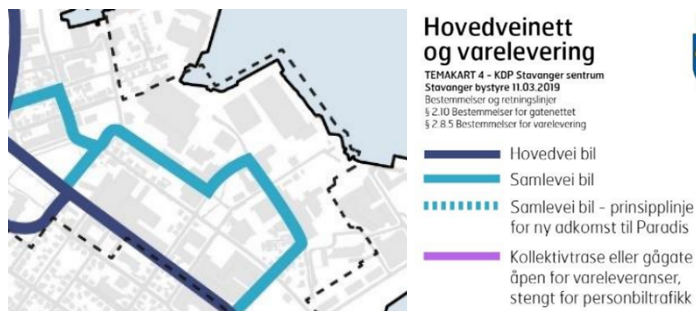
Kommuneplanens retningslinjer gjelder. Kommuneplanens retningslinje nr. 3 erstattes av følgende bestemmelse: I reguleringsplaner med bolig skal minimum 50% av boligene ha minimum 3 rom.

§ 1.12.1 Bestemmelser for parkering:

Kommuneplanens parkeringsbestemmelser inkludert krav til sykkelparkering, HC og EL gjelder, med følgende justering: For ny bebyggelse skal det i plan-, bygge- og delesaker avsettes plass for bilparkering for bil i henhold til tabell 3 og figur 1. Bakkeparkering tillates som hovedregel ikke. Planområdet ligger innen sone 1c – Øvrig sentrumssone.

Parkeringsanlegg i sone 1c skal ha adkomst fra sidegate til hoved- eller samleveg, kfr temakart 4. 20 % av plassene i anleggene skal være offentlig tilgjengelige. Kommunen kan samtykke til frikjøp for bilparkering tilsvarende p-kravet.

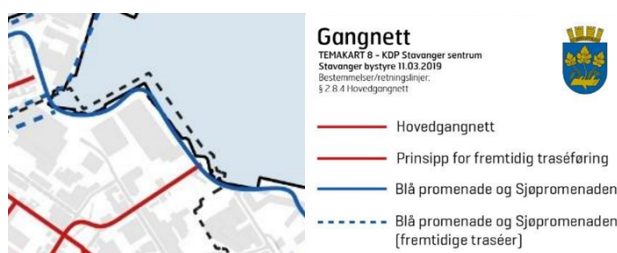
Sone, jf. figur 1	Bilparkering pr 100 m2 BRA næring/tjenesteyting	Bilparkering pr. boenhet inkludert gjesteparkering
Sone 1a – Sentrumskjernen	0,1 i eksisterende eller nye parkeringsanlegg	0,5 i eksisterende eller nye parkeringsanlegg listet i bestemmelsen under
Sone 1b - Sentrumssone med bussveidekning	0,3	0,5
Sone 1c - Øvrig sentrumssone	0,5	0,5



Figur 8 Utsnitt fra temakart 4 fra KDP

§ 2.8.4 Gangveier:

Gangveier som inngår i Blå promenade skal opparbeides med minst samme standard som eksisterende promenade.



Figur 9 Utsnitt fra temakart 8 fra KDP

4.4 Gjeldende plan

Planområdet inngår i plan 1785, Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå og er regulert til kombinert arealformål bolig/kontor (BK1), torg, park og havneområde i sjø.

Sjøpromenadearealet skal opparbeides som en sammenhengende gangpromenade langs sjølinjen og skal alltid ha en bredde på min. 8 m langs sjøen uavhengig av fyllingsgrense ut i sjø. Promenadens avslutning mot sjøen skal som hovedregel være vertikal og ikke en skrånende fylling. Promenaden må utformes slik at den kan benyttes av utrykningskjøretøy

Innenfor viste frisiktsoner tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 m over gateplan. Høystammede trær kan tillates.

BK1 har en maks byggehøyde på kote 20 med maks etasjetall 5, med unntak av arealet i nord som har en maks høyde på kote 60 med maks etasjetall på 18.



Figur 10 Plankart som viser maks høyde og etasjetall

4.5 Andre føringer

Overordnet plan for sjøpromenade mellom Svankevigå og Breivig, 2008

Det er utarbeidet en overordnet plan for sjøpromenade mellom Svankevigå og Breivig. Prosjektet har to hovedoppgaver:

1. Utarbeide prinsipper for utforming av sjøpromenaden med tilhørende kostnadskalkyle for de ulike prinsippene.
2. Utarbeide en overordnet plan som viser hvor det gjøres anbefalinger om vertikal og skrå sjøfront.

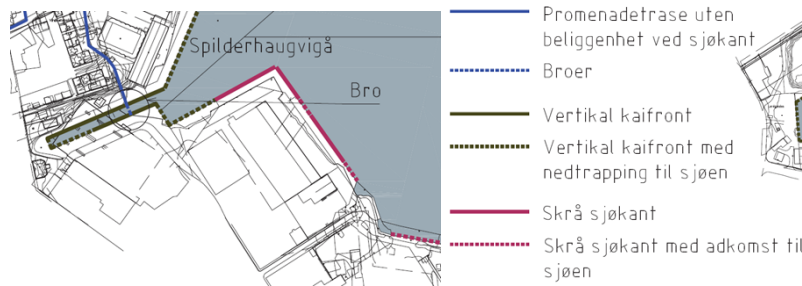


Figure 11 Viser hvor det anbefales opparbeidet vertikal eller skrå kaifront, samt hvor det bør skapes en nærmere kontakt med sjøen (Fra overordnet plan for sjøpromenade mellom Svankevigå og Breivig).

4.6 Tilgrensende reguleringsplaner

Spilderhaug, 2003

Formålet med bebyggelsesplanen er å legge til rette for utbygging av boliger og næringsvirksomhet samt felles lekeareal. Planen åpner opp for en byggehøyde på k+24,4 og +27,6.

Støperigata 18, 2019

Planen 2631 gir hjemmel for 5 boligblokker i varierende høyder mellom kote +26,2 til +32,5. Planen legger også til rette for lekeplasser, gatetun, fortau og kjørevei. Deler av nærområdet er også regulert gjennom plan 1980 Spilderhaug.

Borgenkvartalet

Formålet med plan 2698 er å legge til rette for utvikling av næringsbebyggelse og parkeringsanlegg under bakken, samt tilstøtende utearealer. Maks kotehøyde er satt fra 16-30.

4.7 Forholdet til pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel 2023-2040

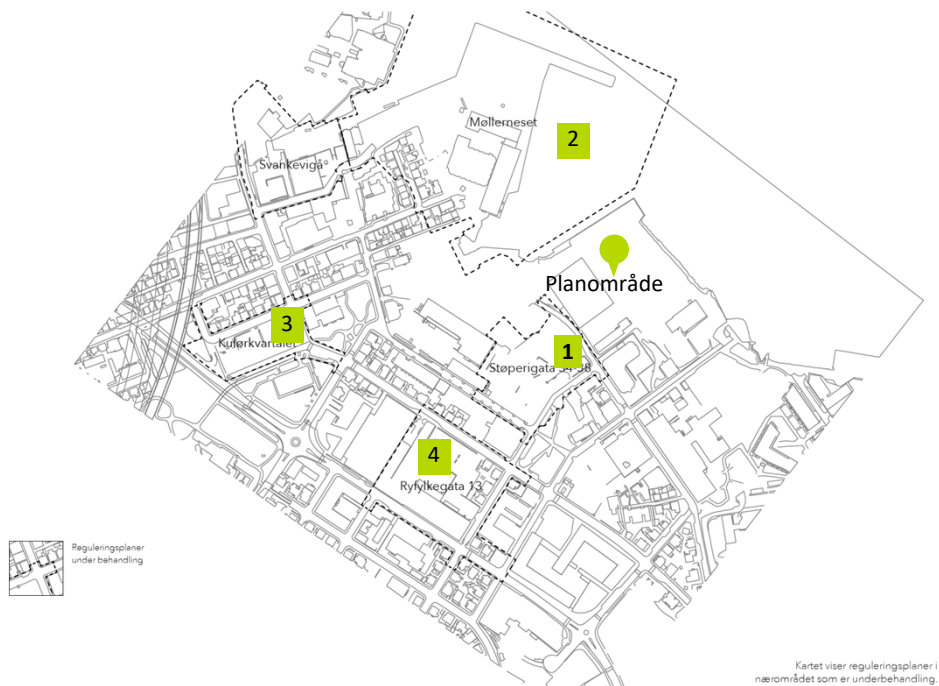
Stavanger kommune jobber med å utarbeide ny arealdel til kommuneplanen for 2023-2040. Høringsfristen gikk ut 16.september 2022 og det jobbes med å behandle høringsinnspill. Det kan komme justeringer fram til vedtak.

Planen ligger innenfor formål *Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB2*. Deler av planområdet er innen Faresone Flomfare H320_9, Småbåthavn, VS7 og Friområde.

Reguleringsplaner

Det er fire planer under behandling i nærområdet. Planene vil påvirke det fremtidige bebygde miljøet ved realisering og må derfor tas hensyn til i planen. Sammenhenger mellom eksisterende og planlagt bebyggelse og uteområder er vist i stedsanalysen Del 3a.

1. Støperigata 34-38
2. Møllerneset
3. Kulørkvartalet
4. Ryfylkegata 13



Figur 12 Kartet viser fire reguleringsplaner som er under behandling i nærområdet

4.8 Sammenstilling av føringer som påvirker planområdet

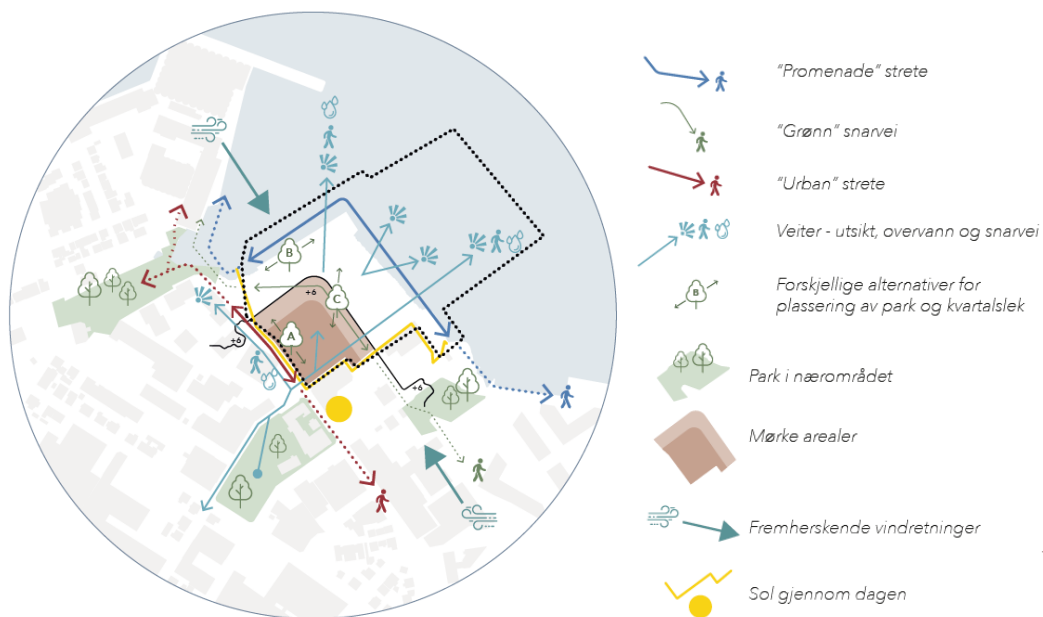
Føringer	Kilde
Minimum boligstørrelser på 40 m ²	KPA
40% av boligene bør ha en BRA på minst 80 m ²	KPA
I reguleringsplaner med bolig skal min. 50% av boligene ha minimum 3 rom	KDP
Det skal avsettes minimum 30 m ² felles/offentlig uteoppholdsareal på egen grunn	KPA
Felles/offentlige uteoppholdsarealer skal ha minimum 50 % sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Støynivå skal ligge under grensen for gul støysone, jf. T-1442-2016.	KPA
Sandlek: Minimum 150 m ² egnet areal på bakkenivå med tilfredsstillende sol- og støyforhold.	KPA
Blågrønnfaktor for planområdet er på minimum 0,7	KPA
Sjøpromenaden skal alltid ha en bredde på min. 8 meter langs sjøen uavhengig av fyllingsgrense ut i sjø.	Gjeldende plan, 1785
Frisiktsoner Innenfor viste frisiktsoner tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 m over gateplan.	Gjeldende plan, 1785
I byggeområder med kombinert formål gjelder krav til min-maks %BRA i henhold til boligandel i planen. Ved boligandel på 100% må %BRA ligge mellom 90-180, ved boligandel på 80% må %BRA ligge mellom 110-220.	KDP
Bilparkering pr 100 m ² BRA næring/tjenesteyting og pr boenhet inkludert gjesteparkering er 0,5.	KDP
Prinsipper og anbefalinger for utforming av Sjøpromenade ligger i Overordnet plan for sjøpromenade mellom Svankevigå og Breivig, 2008	Overordnet plan for sjøpromenade.

5 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen

5.1 Generelt

Planområdet skal utvikles til et urbant boligområde ved sjøen. Prosjektet skal oppleves som en integrert del av Stavanger øst. Planen skal legge til rette for attraktive boliger og bomiljø med tilhørende områder for rekreasjon og tekniske funksjoner. Videreføring av Sjøpromenaden blir en viktig del av planen og skal skape kontakt med sjøen, samt knytte planområdet til omgivelsene.

Det vil være fokus på gode sol-, vind- og utsiktsforhold, både for boliger og uteområder. Hovedgrepet vil bygge på anbefalinger fra utarbeidet stedsanalyse, se vedlegg 1. I hovedgrepet vil viktige nye forbindelser etableres. Konseptet vil inspireres av «streter», «veiter» og snarveier som sikrer gode forbindelser, overvannshåndtering og spennende siktlinjer, se stedsanalyse del 2b. Fra gammelt av var «streter» langgater som gikk parallelt med sjøen, mens «veiter» var tverrgående forbindelser fra gaten til sjøen. Forbindelsene vil tilstrebe å være av ulik karakter; en offentlig promenade langs sjøen, en grønn intern snarvei på tvers av planområdet, samt mindre urbane forbindelser og veiter med ulike funksjoner og uttrykk. Grensesnittet mellom «veiter» og «streter» kan være gode lokasjoner for ulike uteområder med ulik karakter.

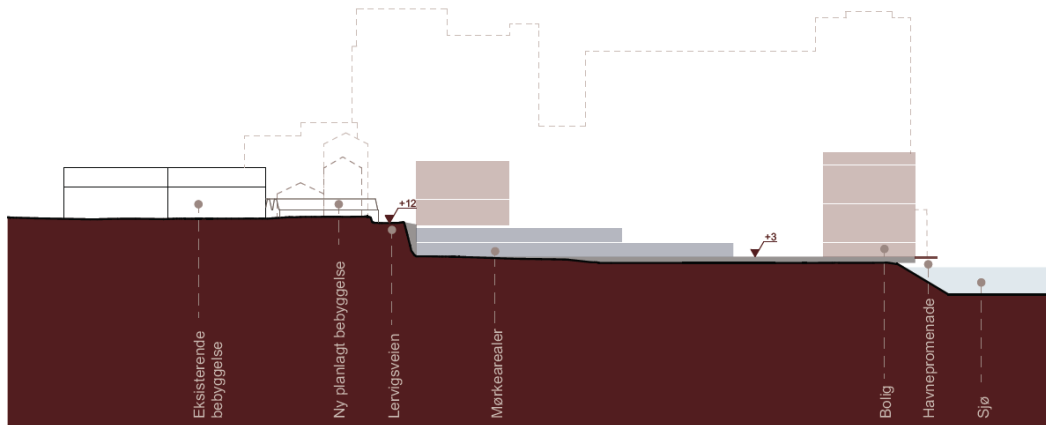


Figur 13 Illustrasjon fra stedsanalysen som viser anbefalingskart. Illustrasjon er ikke bindende.

Det foreligger ikke et konkret skisseprosjekt på dette stadiet. I stedsanalysen er det sett på føringer og prinsipper som vil utredes videre i utvikling av plangrepet.

5.2 Arealbruk og utnyttelse

Utnyttingsgraden er ikke fastsatt, men er planlagt å følge føringer for %BRA basert på boligandel i tråd med kommunedelplan for sentrum. Variasjon i bygningshøyde vil vurderes for å tilpasse tomtens og områdets varierte topografi. Prinsippnittet viser tomten med to hovednivåer med bebyggelse med rundt 4 etasjer mot Lervigsveien og 8 etasjer mot sjøen. Endelig etasjeantall vil utredes videre og bli vurdert og fastsatt i løpet av planprosessen.



Figur 14 Prinsippnitt tvers gjennom tomten som viser en overordnet designtilnærming som responderer til premisene tomten gir.

Det vil være et bilfritt miljø på bakkeplan, men arealene vil være tilgjengelig for brannbil, varelevering og renovasjon. Mørkearealer kan benyttes til parkering. Renovasjon kan plasseres i nærheten av innkjøringen til parkering, men endelig plassering og antall vurderes i planprosessen i samråd med kommunen. Det vil være fokus på funksjonelle og tilgjengelige sykkelparkeringsplasser med antall i tråd med overordnede planer.

Planforslaget har som mål å sikre at høy utnyttelse ikke går på bekostning av de stedlige kvalitetene og fremtidig bomiljø. Det er flere gjensidige avhengigheter som må vurderes før endelig utnyttelse fastsettes. Boligene vil ha en variasjon av boligtyper og størrelser.

Det skal sikres uteområder med kvalitet. Planen skal etterstrebe en MUA på 30 m². Ved avvik forutsetter det at utearealene blir opparbeidet med gjennomarbeidet løsninger av kvalitet, som også sikres juridisk i planen. Det er også flere populære rekreasjonsområder i nærheten med Lervigtunet og fremtidig bypark som nærmeste nabo.

Planforslaget skal legge til rette for sand- og kvartslek, i tråd med kommuneplanen. Uteområdene skal ha varierende tilbud og størrelse med gode solforhold.

6 Virkninger på omgivelsene

6.1 Tiltakets virkning på landskap og omgivelser

Planen skal være et positivt tilskudd til området og til byens byutvikling. Planen skal skape god kontakt med sjøen og med omgivelsene.

Utbyggingen vil endre utsikt og romlighet for nærområdene. Den vil også tilføre nye mennesker og funksjoner og en økt kvalitet i rekreasjonsområder for allmennheten. Planen skal lage nye forbindelser som binder grøntområdene sammen. Byggene skal forholde seg til den stedlige identiteten og hensynte omgivelsene i form av materialitet og skala. I planen skal det sees på diversitet og variasjon i uteområder, og gjennom medvirkning og analyser skal nærområdet kartlegges og dermed kunne tilføre nye kvaliteter til området. Forslaget vil etterstrebe å hensynte vær og klima, for å skape uteområder som blir attraktive hele året.

I planprosessen vil fjernvirkninger av prosjektet illustreres. Det skal utarbeides sol- og skyggeanalyser, støyrapport, mobilitetsplan og rammeplan for VA. I løpet av prosessen vil det bli vurdert behov for øvrige utredning tilknyttet planarbeidet som grunnundersøkelser, forurensning etc.

I forhold til dagens situasjon vil en realisering ha en kriminalitetsforebyggende virkning på omgivelsene da nytt prosjekt øker tilstedeværelse og aktivitet i området. Boligområdet vil også tilby et kortreist hverdagsliv for fremtidige beboere med samtlige servicefunksjoner i umiddelbar nærhet. Det bidrar til en bærekraftig byutvikling i tråd med overordnede føringer.

Planen vil fjerne tungtrafikk tilhørende dagens industri fra Lervigsveien. Planen medfører økt personbiltrafikk. Trafikkmengder og hvordan området kan tilrettelegges for å øke andelen reiser med gange, sykkel eller kollektiv for å redusere personbiltrafikken, vil komme frem av mobilitetsplan. Trafikksikkerhetstiltak vil vurderes for å ivareta sikkerhet for gående og syklende.

7 Samfunnsikkerhet

Det vil i planarbeidet utarbeides en ROS-analyse for å ivareta risiko og sårbarhet.

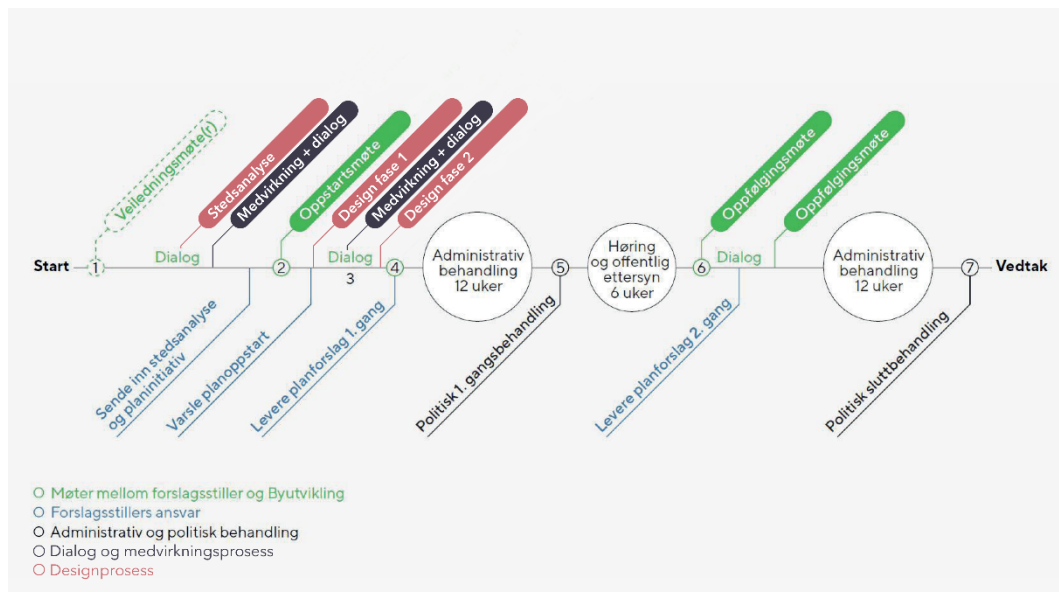
8 Konsekvensutredning

Etter gjennomgang av forskrift om konsekvensutredninger, jf. § 6 og § 8, naturmangfoldloven og kulturminneloven har man kommet til at tiltaket ikke har vesentlige virkninger på miljø og samfunn, og at forskriften ikke kommer til anvendelse for planarbeidet. Planforslaget vurderes å være i henhold til overordnet plan, Kommunedelplan for sentrum. Forslagstiller sin vurdering, er at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

9 Planprosess og medvirkning

Krav til medvirkning er forankret i plan- og bygningsloven av 2008 kap. 5 og prosessen vil følge denne. Oppstart av planarbeid offentliggjøres etter lovens krav gjennom annonsering i Stavanger Aftenblad og på kommunens og forslagsstillers nettsider. Grunneiere, naboer og andre interessenter vil bli varslet med brev. Aktuelle offentlige organer og høringsinstanser får elektronisk varsel, enkelte får varsel med brev. Brukere og naboer til området, vil bli oppfordret til å komme med innspill som vil bli vektlagt og om mulig implementert i planforslaget. Det er ønskelig med kontinuerlig dialog og arbeidsmøter med planavdelingen gjennom hele prosessen, samt øvrige etater ved behov. Det er ingen vesentlige interesser som påvirkes av prosjektet unntatt naboer, barnehager skole. etc. Offentlige organer fra standard varslingsliste for offentlige organer/høringsinstanser skal varsles om planoppstart.

Det planlegges en utvidet medvirkningsprosess med befaringer, møter og samtaler, men dette fastsettes i videre planprosess. Det er i forarbeidet opprettet kontakt med områdesatsningen for Storhaug og det vil ses til eksisterende medvirkning som allerede er gjennomført i området.



Figur 15 Forslag til fremdrift i planprosessen

10 Vedlegg

1. Innledende stedsanalyse for 126 Gamle Havnelager SVG. datert 30.03.2023.