

OPPSTARTSMØTE - PLANSAK

Tittel: PLAN 2850 Detaljregulering for teater og museum på Kannikhøyden

Sted: Olav Kyrres gate 23

Dato: tirsdag 20. februar 2024 kl. 1200-1330

Deltakere:

Forslagsstiller:

Allend Bamerni, Bymiljø og utbygging

Lene Bjørnø, Asplan Viak

Plan og arkitektur, Byutvikling

Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen

Jo C. Fougli

Kristin von der Lippe

Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planprogram med planinitiativ

Viser til forslagsstillers utkast til planprogram/ planinitiativ, se vedlegg.

Gjeldende planer, andre relevante vedtak og evt. pågående planarbeid

Kommunedelplanen for Stavanger sentrum (sentrumsplanen)

er tatt inn i kommuneplanens arealdel 2023-2040 og bestemmelser og retningslinjer fra denne gjelder foran kommuneplanens bestemmelser (med unntak av pkt. 3.12.3)

Bestemmelsene for feltene som inngår i planområdet:

E4, Stavanger museum/Rogaland teater og G22b, grønnstruktur

Museumsanlegget kan suppleres med nybygg langs gaten Lagårdskleivå og under bakkenivå henvendt mot Lagårdsveien. Grønnstrukturarealer i G22b mot Lagårdsveien kan derfor underbygges. Eksakt plassering av bebyggelse avklares i detaljregulering. Eksisterende bebyggelse som inngår i bygge- og parkareal reguleres til bevaring. Utforming av nybygg skal tilpasses det kulturhistoriske miljøet. Ved regulering av nytt teaterbygg skal bevaring av eksisterende bebyggelse vurderes særskilt. Boligformål tillates ikke i E4.

Presiseringer:

Pennalet langs Muségata, kontorfløyen langs Lagårdskleivå samt trehuset ved Lagårdskleivå (Peder Klows gate 1) skal også bevares.

Bestemmelsene gir rom for vurderinger av hvor mye av teaterbebyggelsen som skal bevares. Dette tolker vi som at for eksempel nyere tilbygg bak de historiske byggene kan erstattes av nybygg innenfor felt som er avsatt til sentrumsformål. Dette forutsetter god tilpasning til kulturminnene.

E5c, del av felt E5 for Stavanger stasjon skal tilrettelegges som regionalt kollektivknutepunkt med attraktive oppholdssoner, enkelt lesbare overgangsmuligheter for de kollektivreisende og bygninger og uterom med høy arkitektonisk kvalitet. Det skal legges til rette for næring og tjenesteyting med høy arbeidsplass- og besøksintensitet.

Intervall for utnyttelsesgrad ligger generelt på 180-400, og tilpasning til omgivelsene skal være førende for hvor man legger seg innenfor dette intervallet. Byggehøyde er inntil kote 37

i E5b/E5c dersom kvalitetskravene i planen kan oppfylles. Som grunnlag for reguleringen skal det gjennomføres arkitektkonkurranse.

Parken er avsatt til grønnstruktur i sentrumsplanen (og friområde i kommuneplanens arealdel), og deler av planområdet inngår i hensynssone for grønnstruktur (H540).

Temakartene i sentrumsplanen angir blant annet sykkelvegnett, gangnett, gater med krav til aktive førsteetasjer, grønnstruktur og viktige siktkorridorer gjennom området.

Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Planprogram og planinitiativ var i forkant av oppstartsmøtet samlet i ett dokument. Kommunen mente det var uheldig at dokumentet hadde fått så stort omfang, og at det ville være hensiktsmessig om planprogram og planinitiativ ble splittet opp før varsel om oppstart.

Planprogrammet skal bare gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen, opplegget for medvirkning, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Det er kun dette dokumentet som skal på høring.

Planinitiativet skal bl.a. inneholde beskrivelse av planlagt bebyggelse og foreløpige vurderinger av virkninger jf. forskrift om behandling av detaljregulering §1.

I etterkant av møtet er det utarbeidet to dokumenter, og tilbakemeldingen under er knyttet til hver av disse.

Planprogrammet:

Byarkitekten har kommentarer til hvordan utredningen av alternativer er beskrevet i utkast til planprogram.

Han mener at sentrumsplanalternativet bør være en undersøkelse av en tilpasset utbygging. Dette betyr at romprogrammet tilpasses de rammer som er gitt i sentrumsplanen. For museet betyr det å forholde seg til volum på sørsiden av museumsbygget, samt under bakken på østsiden. For teateret betyr det å finne en størrelse for hovedscene som lar seg innpasse der dagens teateranlegg er – og tilpasse størrelser på øvrige scener til dette. Sentrumsplanen utelukker heller ikke en sammenkopling av dagens teater- og museumstomt, og heller ikke sammenkobling mellom P-lokket og teateret. Disse momentene ønsker Byarkitekten at tas inn i beskrivelsen av alternativ 2.

Plan og arkitektur støtter at alternativ 2 i større grad bør vise potensialet som ligger i dette alternativet, og ønsker at beskrivelsen endres.

Etterskrift: Dette er nå forbedret noe, og kan presiseres ytterligere etter høring og før planprogrammet skal fastsettes.

Byantikvaren ønsker presisering av utredningstemaene: Kulturminner og bylandskap må sees i sammenheng siden bylandskapet har betydning for byen som historisk form og/phenomen, og som kilde for lokal identitet og opplevelse, jf. mål nr. 4 i Riksantikvarens bystrategi.

Etterskrift: Dette er nå tilføyd i utredningsprogrammet.

I tillegg må utredningen av konsekvenser for kulturminner/kulturmiljø veie samfunnsinteressene og -verdiene opp mot hverandre på en slik måte at det tydelig framgår hvilke verdier det eksisterende anlegget er tillagt, hvilke valg/prioriteringer som er vektlagt, og hvorfor.

Dokumentet «Den kulturhistoriske bebyggelsen på Kannikhøyden» (Goldberg, 2023) må legges ved varsel om planoppstart.

Stedsanalysen:

Det ble påpekt behov for suppleringer om parkanlegget som del av kulturmiljøet, trærne i skråningen mot øst og en gangakse på tvers gjennom området.

Etterskrift: dette er nå vurdert og delvis rettet opp.

Planinitiativet:

Formål

Kulturinstitusjoner tett på kollektivknutepunktet i en regionhovedstad er positivt for institusjonenes tilgjengelighet.

Bebyggelse og bylandskap

Planinitiativet viser ny bebyggelse med betydelige avvik fra sentrumsplanen. Prosjektet har derfor stor planusikkerhet som kan føre til at vesentlige premisser ved prosjektforslaget må endres. Det vil være viktig med tilstrekkelig handlingsrom i arkitektkonkurransen, både med tanke på romprogram og disponering av tomtene, slik at det kan åpnes for andre løsninger enn det som til nå er skissert.

Vi mener tomten hverken har en størrelse eller karakter som egner seg til et nybygg som dette. Det framstår alt for stort og dominerende i bylandskapet og skjuler museumsbygget fra mange viktige synsvinkler. Et viktig karakteristisk landskapstrekk ved en av byens viktigste innfallsporner forsvinner med tiltaket. Kannikhøyden er et viktig orienteringspunkt og identitetsskapende element som det er avgjørende at vi tar hensyn til.

Et eventuelt nybygg bør skaleres betydelig ned og plasseres innenfor arealer som er avsatt til byggeområde i sentrumsplanen. Skala og typologi må tilpasses omgivelsene.

Kulturminner og kulturmiljø

All bebyggelse og parkareal innenfor planområdet, med unntak av tilbygget bak Turnhallen, er i dag vernet og har betydelig kulturhistorisk verdi, både som enkeltminner og som del av et kulturmiljø. Byantikvaren omtaler Kannikhøyden med sine monumentale Eckhoff-bygg, Poulsson-parker og viktige kulturinstitusjoner som et svært viktig kulturmiljø sentralt i Stavanger.

Det er positivt for kulturminneverdien at drift av teater og museum fortsetter i de historiske byggene som er bygget for disse formålene. Dette gir også en verdi til institusjonene som bruker bygningene. Byantikvaren uttaler at fordelene ved gjenbruk til opprinnelig formål likevel kan reduseres eller oppheves dersom endringene på eller rundt de gamle bygningene blir så store at det i praksis er lite igjen av de fysiske kulturminnene i bybildet og/eller som rammer for institusjonenes videre liv. Denne problemstillingen er både relevant med tanke på det store nybygget på østsiden av museet, og med tanke på hva som reelt blir igjen av det gamle teateret. Viser til Riksantikvarens bystrategi mål nr. 3.

Byantikvaren sier videre at kulturmiljøets verdi og betydning skal legges til grunn for valg av bevaringsløsning og handlingsrommet for utvikling. Se Riksantikvarens bystrategi nr. 2.

Eventuell ny bebyggelse innenfor byggeområdet må underordne seg de historiske bygningene.

Riving av det vernede modernistiske tilbygget langs Muségaten (Pennalet fra 1964) anbefales ikke, da dette representerer en viktig del av Stavangers arkitekturhistorie og er i strid med vedtatte vernehensyn i sentrumsplanen. I et planforslag kan fordelene med riving synliggjøres, og det vil bli en politisk beslutning om sentrumsplanens vernehensyn kan settes til side.

Peder Klows gate 1 er blant de eldste husene i nabolaget, og har en betydelig verdi som en del av trehusbyen i tillegg til at det er blant husene som sentrumsplanen har avsatt til vern. Ved eventuell flytting av huset må ny tomt være avklart og vurdert av Byantikvaren før førstegangsbehandling av planforslaget.

Trafikk og mobilitet

Planområdet er omgitt av hovedveger eller gate med bratt stigning på tre sider. Det er derfor kun Lagårdskleivå som kan egne seg som adkomstvei til varelevering. Med de foreløpige planene for disponering av tomten vil ikke dette være egnet plassering av varemottak for begge institusjonene, og tegningene gir ikke inntrykk av at det vil være tilstrekkelig areal for manøvrering av semitrailere innenfor tomten.

Etterskrift: Forslagstiller har nå supplert planinitiativet med en skisse som viser hvor varelevering er tenkt plassert.

Det skal være tilstrekkelig antall HC-parkeringsplasser med universell adkomst til begge hovedinnganger.

Illustrasjonene viser hovedadkomst for gående fra kollektivknutepunktet over Bergelandsbrua. Dersom gangfelt her skal legges til grunn for videre planlegging av vegen, må dette avklares med Rogaland fylkeskommune siden dette er en fylkesvei. Alternativ adkomst for gående som tilsvarer dagens situasjon under bakken vil kreve oppgraderinger.

Viktig gangforbindelse på tvers av planområdet og inn mot sykehusparken ønskes opprettholdt.

Stikkord til andre viktige tema knyttet til trafikk og mobilitet som må avklares i planarbeidet:

- Universell utforming
- Atkomst for syklister
- Sykkelparkering for ansatte, besøkende, bysykler og sparkesykler
- Renovasjon, brannatkomst
- Gang- og sykkelløsninger i tilliggende gater
- Av- påstigning drosjer og busser
- Frikjøp parkering
- Atkomst til offentlig parkeringstilbud

Grønnstruktur og trær

Parken er avsatt til friområde og er en del av grønnstrukturen i kommuneplanen. I følge § 2.15 skal grønnstrukturen ivaretas og videreutvikles som bruks- og rekreasjonsområde for mennesker, kulturminner og økosystemer for naturmangfold, og skal også bidra til klimatilpasning.

Området har mange store bevaringsverdige trær, og det er også registrert rødlistede arter (jf. stedsanalysen) Bestemmelsen om trær i KPA § 1.7. sier at eksisterende vegetasjon og trær bevares fremfor å erstattes ved tiltak i offentlige områder. Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skal bevares. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal alltid eksisterende vegetasjon og trær inkludert rotsone kartlegges. Verdifull vegetasjon skal legges til grunn for planen og sikres i plankart og bestemmelser. Viser for øvrig til [Forvaltningsplan for bytrær | Stavanger kommune](#)

Parken og landskapshøyden i seg selv skaper rammer og innhold på lik linje med bebyggelsen i kulturmiljøet. Vi kan ikke se at kvalitetene og kulturhistoriske spor i parken blir ivarettatt med tiltaket slik det nå er beskrevet.

Kommunen mener det er uheldig å fjerne store gamle trær siden de inngår som viktige elementer i et vernet kulturmiljø. I tillegg bidrar de til å skape rom, dempe vind, håndtere overvann og gi levekår for dyr og fugler.

Byarkitekten framhever også trærnes verdi i parkrommet.

Vann, avløp og renovasjon

Det er begrenset kapasitet for håndtering av overvann innenfor planområdet. Dette må det tas høyde for i planleggingen. AF (felles avløp) i sentrum har lav kapasitet, og gode løsninger for overvannshåndtering på egen tomt vil være spesielt viktig for å ikke øke avrenningen fra tomten ved større utbygging. Det skal ikke slippes på mer overvann enn det som var tillatt da ledningsanlegget ble etablert.

Det kan være gunstig å koble området opp mot Breiavatnet via overvannsrør ved undergangen / Kannikbekken. Per nå er det usikkerhet rundt kapasiteten til overvannsrøret. Vi vil se på dette og komme tilbake med en vurdering av påslipp til denne ledningen. Om det er god kapasitet kan det vurderes å redusere krav til fordrøyning på tomten ved tilkobling.

Skal planinitiativet stoppes?

Kommunestyret har 27.03.2023 vedtatt at det skal varsles planoppstart, og initiativet vil dermed ikke stoppes med hjemmel i PBL § 12-8.

Dersom det leveres et planforslag som gir rom for et nybygg med samme omfang som i planinitiativet, som er et betydelig avvik fra overordnet plan, vil forslaget måtte legges fram til førstegangsbehandling med innstilling om at det skal avvises.

Krav til dokumentasjon i planforslaget

Alle dokumenter må oppfylle kravene gitt i oppstartsmøtereferatet og «Krav til innsending av planmaterieell» på kommunens nettside <https://www.stavanger.kommune.no/startpakke>

Konsekvensutredning

Det er krav om konsekvensutredning og planprogram jf. forskrift om konsekvensutredning vedlegg I, pkt. 24; Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².

Utredninger som skal utføres

Stedsanalyse - utført

ROS-analyse

Renovasjonsteknisk plan - Må vise renovasjonspunkter, adkomst/kjøreruter, oppstillingsplass og gangavstand til brukerne.

Brannteknisk plan - Må vise adkomst/kjøreruter, sporingskurver og oppstillingsplass for brannbil. Det må tas stilling til hva slags brannbil som er nødvendig og hvor stor plass og underlag de trenger både når de kjører og når de står parkert med støttelabber ute. Hvis brannbilene må kjøre og parkere på areal som ikke er regulert til vei, så må områdene reguleres inn som bestemmelsesområder med tilhørende bestemmelser om bruk og krav til underlag. Se Rogaland brann og rednings IKS sine sider for mer informasjon

<https://www.rogbr.no/meldinger/adkomst-og-slokkevann>

VA-rammeplan - Rammeplanen skal tydelig vise hvordan vannforsyning, avløpstransport og overvannshåndtering skal løses i forbindelse med reguleringen. Alle tiltak kreves for å kunne gjennomføre planen, må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Miljø, klimagassutslipp og energibruk – virkninger for miljø, klimagassutslipp og energibruk skal vurderes i planbeskrivelsen, jamfør kommuneplanen § 1.10.1. Områdekvaliteter, klimakonsekvenser og tiltak for å ivareta kommunens klimamål dokumenteres gjennom miljøprogram/miljøoppfølgingsplan iht. NS 3466 eller tilsvarende.

Massehåndtering. For bygge- og anleggsprosjekter som genererer over 10 000 m³ masse stilles det krav om egen massedisponeringsplan. Lokal deponering og forurenset grunn må vurderes.

Lokalklimatiske virkninger Sol – og vindforhold i parkarealer

Mobilitetsplan

Støyutredning inkl. strukturlyd fra tog m.m.

Utredning av luftkvalitet

Tilstandsrapport for eventuelle bygg el bygningselementer som rives/fjernes

Kulturminneregistrering

Rogaland teater er omtalt og registrert i «Landsverneplan for virksomheter Kulturdepartementet har ansvar for 2015» og det er i den forbindelse gjort en kartlegging av bygget. I planprosessen må det tas stilling til ytterligere behov for kulturminneregistrering i samråd med Byantikvaren.

BGF blågrønn faktor - Se kommuneplanen § 1.20 om bestemmelser og retningslinjer for blågrønn faktor. Det er krav om en faktor på 0,7 for utbyggingsområdet. Bruk Fremtidens byer sin mal som ligger i startpakken. Sammen med regnearket for beregningen av blågrønn faktor må det ligge ved en illustrasjonsplan som viser hvordan man har kommet frem til utregningen. Denne må inneholde arealtall der det er mulig. Det må også ligge ved et notat som forklarer hvordan blågrønn faktor skal oppnås. Tiltak må sikres i bestemmelsene slik at det er mulig å gjennomføre. Det må være en kobling mellom skjema, illustrasjonsplan, notat og bestemmelser. Se lenkesamlingen for blågrønnfaktor for mer informasjon om utarbeidelse.

[Lenkesamling reguleringsplan | Stavanger kommune](#)

Planfaglige tema som skal vurderes i planbeskrivelsen

Det kreves alltid planbeskrivelse og ROS-analyse i henhold til plan- og bygningsloven.

Bruk hovedtema og oppsett gitt i startpakken <https://www.stavanger.kommune.no/startpakke>
Ta med alle hovedoverskrifter i planbeskrivelsen. Ta kun med de vurderingstemaene som anses relevante. Er det ikke relevant skal det ikke kommenteres. *Helsekonsekvenser (folkehelse), barns interesser, universell utforming, risiko og sårbarhet, og naturmangfold* skal alltid tas med. Det er ikke nødvendig å nummerere likt som i malen. Unngå gjentakelser der det er mulig.

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser skal følge malen i startpakken. Det skal være samsvar mellom bestemmelser, plankart, illustrasjonsplan og andre dokumenter.

- Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal utnyttelse
- 3D-illustrasjoner av både bebyggelse og parkanlegg
- 3D-modell i IFC-format (uten innvendige detaljer)
- Fjernvirkning (obs både sommer og vinter) fra angitte standpunkter (avtales senere)
- Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse. Vis eksisterende og planlagt terreng.

- Sol/skyggeanalyse. Må vise konsekvenser for parken på tidspunkter hvor det er naturlig at den er i bruk.

Bestilling av startpakke

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

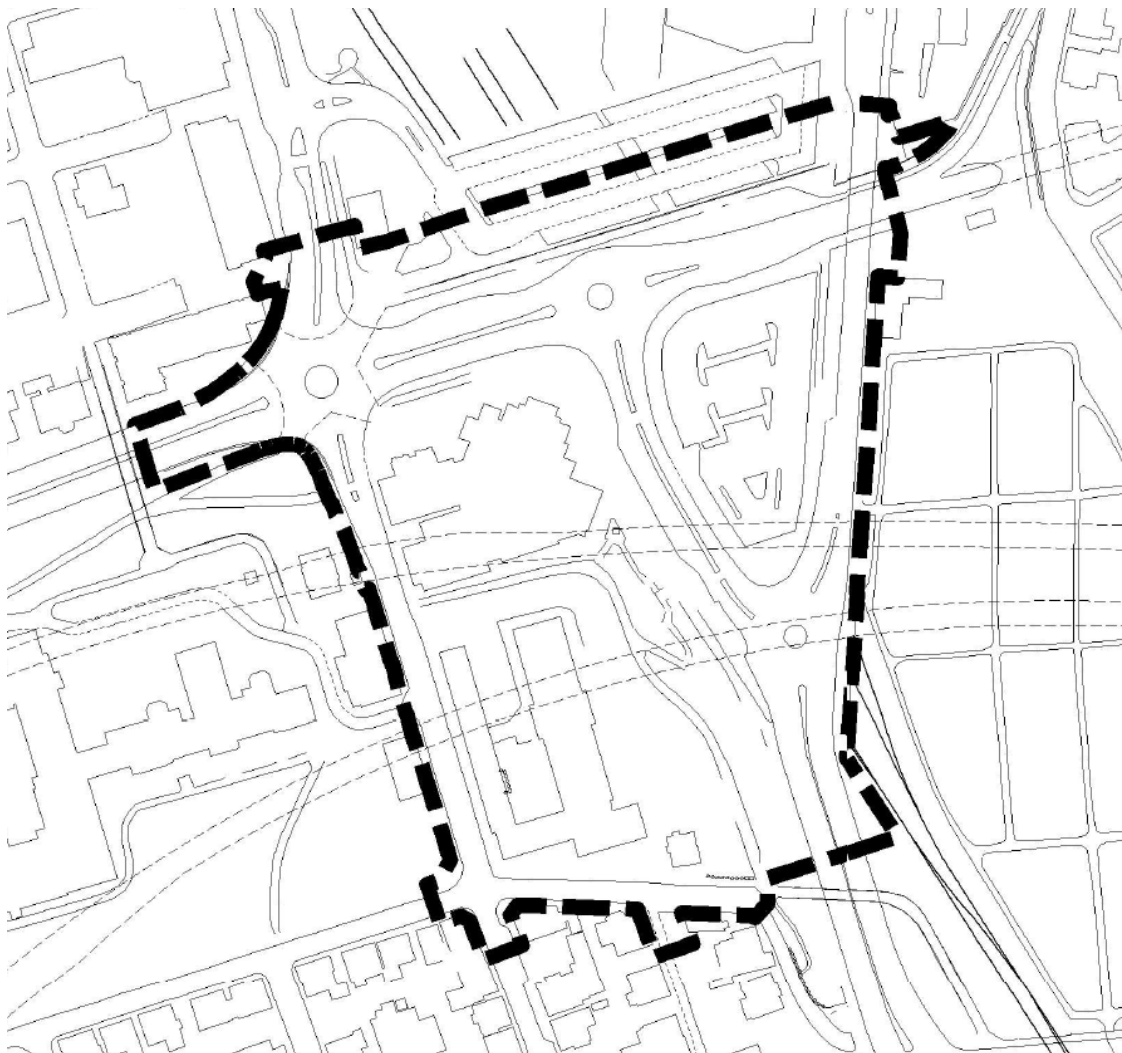
Bestilling sendes til arealplanmottak@stavanger.kommune.no

Krav gitt i Startpakken <http://stavanger.kommune.no/startpakke> skal følges.

På samme side ligger lenke til informasjon om kommuneplan, vedtekter, normer og retningslinjer.

Stavanger kommune lager annonsekart og fremskaffer liste over hjemmelshavere og instanser som skal varsles.

Planavgrensning



Plannummer

2850

Elektronisk varsling

Stavanger kommune tar på seg ansvar for elektronisk kunngjøring ved planoppstart. Når forslagstiller sender varsel til berørte skal det sendes e-post med nødvendig informasjon til arealplanmottak@stavanger.kommune.no

Nødvendig informasjon er:

- plannummer og tittel
- formålet med planen
- dato for annonsering i avisen og utsendelse av brev til berørte
- frist for merknader
- forslagsstillers besøksadresse
- forslagsstillers adresse for innsending av merknader, inkl. e-post-adresse
- navn på kontaktperson hos forslagstiller med telefonnummer

Merk e-posten: Kunngjøring planoppstart for plan nr. 2850.

Medvirkning

Når kommunen er både utbygger og planmyndighet, er det alltid fare for at reguleringsprosessen ikke blir offentlig tilgjengelig i samme grad som ellers, siden det allerede foreligger politiske vedtak og føringer knyttet til viktige valg i prosjektet. Dette er et potensielt problem som følger av kommunens dobbeltrolle i saken.

Prosjektet som denne saken gjelder, er så viktig for byens fremtid at prosessen bør være helt åpen for innspill og reell påvirkning når reguleringsprosessen nå går i gang. Konsekvensutredning og medvirkning vil bare ha en hensikt dersom muligheten holdes åpen for at prosjektet ikke gjennomføres i det omfanget som forslagstiller nå ser for seg. Først da kan planen vedtas og gjennomføres på demokratisk vis.

I forbindelse med planoppstart vil det bli arrangert et åpent informasjonsmøte for alle interesserte. By- og samfunnsplanlegging orienterer om planoppstart på kommunens nettsider og i sosiale medier.

Alle merknader vil oppsummeres og legges fram for politisk behandling samtidig som planprogrammet skal fastsettes.

Videre fremdrift fram til politisk behandling av planprogram

Uke 12: Asplan Viak varsler oppstart og legger planprogram på høring. (6 uker + påske)

Uke 19: Høringsperioden er over.

Merknader skal oppsummeres og legges fram for politisk behandling jf. kommunestyrevedtak. Endelig planprogram og videre prosess fastsettes politisk. 4 ukers skrivefrist. Legges fram for UBS cirka i august.

Kontaktpersoner i planfasen

Forslagsstiller: Lene Bjørnø, Asplan Viak

Kommune: Kristin von der Lippe, Byutvikling Stavanger kommune

Annet

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

Møtet 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
Stedsanalyse
Planprogram