

# Saksfremlegg

REFERANSE  
FSO-07/6829-40

ARKIVNR.  
PLN 2218

JOURNALNR.  
47761/09

DATO  
07.09.2009

Saken behandles i følgende utvalg:	Sak nr.:	Møtedato:	Votering:
AU Funksjonshemmedes råd	32/07	23.08.2007	Annet forslag vedtatt
Storhaug bydelsutvalg	33/07	25.09.2007	Annet forslag vedtatt
Kommunalstyret for byutvikling	187/09	18.06.2009	Dissens
Storhaug bydelsutvalg	39/09	02.06.2009	Enstemmig
AU Funksjonshemmedes råd	62/09	02.06.2009	Annet forslag vedtatt
AU Eldrerådet	5/09	11.06.2009	Annet forslag vedtatt
Kommunalstyret for byutvikling	/		

## PLAN 2218. REGULERINGSPLAN FOR VESTSIDEN AV LERVIG OG KVARTALENE MELLOM HAUGESUNDGATA OG RYFYLKEGATA. STORHAUG BYDEL – FORSLAG TIL PLANPROGRAM

### Forslag til vedtak:

Forslag til planprogram for plan 2218, reguleringsplan for vestsiden av Lervig og kvartalene mellom Haugesundgata og Ryfylkegata. Storhaug bydel, legges ut til høring og offentlig ettersyn iht. plan- og bygningsloven § 12 -9.

### Saken gjelder

Stavanger kommune ved Kultur og byutvikling fremmer forslag til planprogram for utarbeiding av konsekvensutredning i forbindelse oppstart av plan 2218.

Hensikten med planen er å få til en omfordeling av regulerte friområder og byggeområder innenfor planområdet samt at man gjør en vurdering av hvilke funksjoner som skal reguleres inn. I dag er nordvestsiden av Lervig regulert til byggeområde bolig/kontor mens den søndre delen av området i hovedsak er regulert til friområde. Reguleringsplanene er nå lite detaljerte, ny regulering skal øke detaljeringsnivået for deler av området i forhold til gjeldende regulering.

### Bakgrunn

#### Tidligere varslinger

Planen har allerede vært varslet to ganger, i august – 07, og etter en utvidelse, i mai 09. Planen er nå utvidet igjen, og skal varsles på nytt. Grunnen til at planområdet er blitt utvidet en gang til er for å bedre ivareta en sammenhengende planlegging av et større område.

#### Mulighetsstudie

I fra oktober 2008 til mai 2009 ble det utført en mulighetsstudie med Kontor for arkitektur og plan (KAP) som konsulenter. Mulighetsstudiet var et samarbeid mellom private grunneiere og Stavanger kommune. Målsetningen med arbeidet har vært å se på hvordan ulike program i området kan fungere som verdifulle og nødvendige supplement til dagens sentrum, og Storhaug bydel. Mulighetsstudiet ble behandlet som orienteringssak i KBU 18.06.2009. Mulighetsstudiet viser en framtidig urbaniseringsprosess. Det har blitt utarbeidet analyser, og forslag til løsninger som skal videreføres i arbeidet med denne planen. Det er i mulighetsstudien gjort alternative plasseringer av de ulike

funksjonene. Det skal i planprosessen tas stilling til hvilke alternativer som gir den beste løsningen. Eventuelle nye behov/ ønsker må avklares i prosessen.

Iht. forskriften om konsekvensutredning vedlegg 1 punkt 1, skal ” *regulering som inneholder arealer for industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttig formål med investeringskostnader på mer enn 500 mill kroner eller et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup> BRA* ” konsekvensutredes.

Byggeområdet har et samlet BRA på over 15 000 m<sup>2</sup>, og planlagte prosjekter innenfor planområdet estimert til mer enn 500 mill. kroner i investeringskostnader, dermed utløses krav til konsekvensutredning.

Det er derfor valgt å utarbeide et forslag til planprogram som grunnlag for konsekvensutredningen og videre planarbeid. Deretter varsles ny planoppstart samtidig som planprogrammet sendes til høring.

I planprogrammet er foreløpig forslag til framdriftsplan framlagt.

### **Vurdering – Konklusjon**

Planprogrammet skal tematisere de utredninger som trengs for å belyse ulike konsekvenser av regulert utvikling. Konsekvensutredningen vil også danne grunnlag for vurdering av selve reguleringsaken når den skal til 1.gangsbehandling.

Det forutsettes at reguleringsplanen med KU utføres i samråd med sentrale aktører og rettighetshavere i området. I henhold til fremdriftsplanen forutsettes planforslaget 1.gangsbehandlet i løpet av 1 kvartal 2010, og sluttbehandlet i slutten av 2010.

### **Forslag til vedtak:**

Forslag til planprogram for plan 2218, reguleringsplan for vestsiden av Lervig og kvartalene mellom Haugesundsgata og Ryfylkegata. Storhaug bydel, legges ut til høring og offentlig ettersyn iht. plan- og bygningsloven § 12 -9.

Halvor Karlsen  
direktør

Anne S. Skare  
byplansjef

Frode Solheim  
saksbehandler

# **PLAN 2218. REGULERINGSPLAN FOR VESTSIDEN AV LERVIG OG KVARTALENE MELLOM HAUGESUNDSGATA OG RYFYLKEGATA. STORHAUG BYDEL – FORSLAG TIL PLANPROGRAM**

## **INNHold:**

### **Forord**

- 1. Bakgrunn for saken**
- 2. Gjeldene planer**
- 3. Relaterte dokumenter**
- 4. Planområde**
- 5. Hva skal konsekvensutredes – forslag til planprogram**
- 6. Framdrift og medvirkning**
- 7. Beskrivelse av alternativer**
  - 0-alternativet
  - Utbyggingsalternativet
- 8. Temaer/problemstillinger som foreslås utredet**
  - Konsekvenser for miljø
    - Bylandskap
    - Friområder/ uterom
    - Lokalklima
    - Energibruk
    - Forurensning og støy
  - Konsekvenser for samfunn
    - Byplanmessige forhold
    - Levekår
    - Transport, trafikale forbindelser, parkering
    - Etablert og ny bebyggelse
    - Tilgjengelighet og universell utforming
    - Sysselsetting
  - Samfunnssikkerhets- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser)

## **1. Bakgrunn for saken**

Stavanger kommune ved byplan skal sette i gang planarbeid for vestsiden av Lervig og kvartalene mellom Haugesundsgata og Ryfylkegata. Storhaug bydel. Det er krav om konsekvensutredning (KU). Et planprogram for KU-en skal opp til behandling i KBU samtidig med varsel om oppstart.

Under er funksjoner som skal reguleres inn/vurderes regulert inn, i ny plan.

### Sykehjem

Det skal innreguleres et sykehjem. Dette tas sikte på å være ferdigstilt i 2013. Det skal inneholde 90 – 110 sykehjemsplasser. I tillegg planlegges 8 plasser i omsorgsboliger for yngre funksjonshemmede. Det skal også etableres et legesenter i tilknytning til sykehjemmet.

### Funksjoner som skal vurderes etablert innenfor planområdet

Barnehage: Det er ønske om en 4 avdelings barnehage. Denne ligger inne i handlings og økonomiplanen med ferdigstillelse - 2012.

Brannstasjon: Det er kommet inn ønske fra Brannvesenet om etablering av brannstasjon. Plassering for denne er ønsket i kvartalet (F3 i gjeldende regulering) helt i innløpet av Lervig pga behov for brannbåt.

Energisentral: Lyse ønsker å etablere en energisentral innenfor planområdet.

Multifunksjonelt idrettsanlegg: Denne foreslås nå i kommunedelplan for ”*idrett, fysisk aktivitet og naturopplevelse,*” som behandles i bystyret 15. september. Foreløpig status er byggestart 2013, og med ferdigstilling i 2015. Denne ligger per dags dato ikke inne i handlings og økonomiplanen.

Friområder: Det er i dag regulert inn et offentlig friområde sør i planområdet. Det skal i prosessen tas stilling til om disse områdene skal få en annen og mer hensiktsmessig plassering.

Det skal også vurderes muligheter for kulturfunksjoner innenfor planområdet.

Sykehjem og barnehage skal prioriteres. Det tas sikte på at disse detaljplanlegges, eventuelt at disse tas ut som en egen detaljplan. Det vil bli tatt stilling til hvilke av disse løsningene som er mest hensiktsmessig i løpet av den første delen av prosessen.

Der det ikke skal reguleres inn nye funksjoner i forhold til gjeldende reguleringsplaner skal det vurderes om det er behov for endringer av disse. Grunnen til dette kan være et behov for å etablere en ny bebyggelsesstruktur. Nye funksjoner og ny bebyggelsesstruktur vil få konsekvenser for en rekke forhold, det er i avsnitt 7 foreslått temaer som skal konsekvensutredes.

Planprogrammet som framlegges her er et forslag til emner/problemstillinger som det er relevant å utrede/drøfte nærmere i planprosessen. Forslaget til planprogram legges ut til offentlig høring samtidig med varsling om planstart, og skal videre danne grunnlag for planarbeid med konsekvensutredning.

## **2. Gjeldende planer**

Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren, vedtatt 10.10.2000

I fylkesdelplanen for langsiktig byutvikling er området vist som tettstedsareal.

Kommuneplanens arealdel 2006 – 2021, vedtatt 27.03.2006

Området er vist som senterområde, transformasjonsområde og friområde.

Plan 1901: ”Spilderhaug, Storhaug bydel”, datert 18.09.2006.

Området er regulert til lokalsenter: BL1 og BL2.  
BL2 og BL3 er regulert til bolig, kontor undervisning samt idrettsfasiliteter og andre publikumsrettede servicefunksjoner.

Plan 1785: ”Området Breivig, Lervig, Spilderhaugvigå”, stadfestet 29.04.2002.

Området er regulert til:

Lokalsenter- LOK, 1, 2, 3: Servicerettet næringsvirksomhet, offentlig og privat service.  
Plasskrevende handel, med inntil 3000 m2 detaljhandel.

B5: Boliger og F3/ F4: Friområde. BK11: Bolig kontor.

Plan 1546: ” For Storhaugtunnelen med mer” stadfestet 20.05.1996

Området er regulert til vegareal i tilknytning til Storhaugtunnelen.

Plan 1881: ”Østre ring, Egersundsgata, Nymansveien og Trafikkgata”, stadfestet 13.03.2003.

Området er regulert til vegareal sør for Storhaugtunnelen.

Det er ikke utarbeidet bebyggelsesplaner innenfor gjeldende planer.

### **3. Relaterte dokumenter**

Orienteringssak, med saksnummer 187/09, med vedtak i møtet 19.06.2009. - Mulighetsstudie for sentrumsaksen i Storhaug bydel.

### **4. Planområdet**

Planområdet ligger i Storhaug bydel. I området ligger det i dag industri, næring, kontorer, boliger og skole (BI). Bebyggelsen er strukturert etter eiendomsforhold i et terrengtilpasset rutemønster. BI ligger helt nord i planområdet. I sør ligger et boligområde, B5 i plan 1785.

De 4 kvartalene som ligger mellom Haugesundsgata og Ryfylkegata består av bebyggelse fra ulike tider. I gjeldende reguleringsplaner er en del av denne bebyggelsen forutsatt revet. Selv om området har en klar industrikarakter framstår det som relativt åpent fordi industribyggene har en begrenset høyde selv om de kan være store i areal. Det er ingen grønne areal innenfor området i dag.

Planområdets areal er på om lag 130 daa.

Planområdet utgjøres av et ganske flatt platå nedenfor Storhaug og store utfylte arealer utenfor dette. Det er en relativt markert overgang mellom det flate partiene og Storhaug- platået. Høydeforskjellen mellom disse to nivåene er på ca. 15 meter.

Haugesundsgata er hovedgjennomfartsvei gjennom området. Området er støyutsatt, trafikkmengden ligger på ca. 10000 kjøretøyer/døgn ÅDT. Ryfylkegata skal på sikt endres til kollektiv og gang/sykkel- trase.



Planområdet er vist med rød strek.



Planområdet er vist med rødt felt på et utsnitt av gjeldende regulering.

## 5. Hva skal konsekvensutredes – forslag til planprogram

Formålet med selve utredningen er å kartlegge konsekvenser av å utvikle planområdet iht. ny reguleringsplan. Planprogrammet skal kartlegge utredningsbehov og antatte virkninger forbundet med regulert utvikling av: Utearealer (friområder), funksjoner/ aktiviteter, bygninger med tilhørende anlegg. Det skal vurderes hvordan disse vil samvirke med hverandre miljømessig og samfunnsmessig.

Det legges opp til at planforslaget blir vurdert i forhold til et såkalt 0- alternativ definert som eksisterende situasjon utbygd etter gjeldende regulering. Et sentralt spørsmål er i hvor stor grad miljø og samfunnsmessige forhold påvirkes negativt eller positivt av foreslått utvikling.

Mesteparten av arealene som skal reguleres ligger innenfor plan 1901 og 1785 som er vedtatt i hhv. 2006 og 2002. I disse planene er det tatt stilling til en rekke planfaglige forhold. Disse vurderingene vil bli etterprøvd for å se om de fortsatt er relevante i ny reguleringsplan.

## 6. Framdrift og medvirkning

Aktivitet: Kommunalstyret for byutvikling vedtar høring av forslag til planprogram	Omtrentlig tidsplan: 24.09.2009
Utarbeide skisseforslag til løsninger (flere alternativer)	september/ oktober 2009
Varsel om planoppstart Planprogram utlagt til offentlig høring varighet min. 6 uker	oktober 2009
Møte i prosjektgruppa for å diskutere alternativer.	november 2009
Vedtak i kommunalstyret for byutvikling Fastsetting av planprogram	desember 2009
Arbeid mot forslag til reguleringsplan	1. kvartal 2010
Politisk 1.gangsbehandling med vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	april/ mai 2009
Høringsperiode (6 uker)	
Politisk 2.gangs behandling i KBU	3. kvartal 2010
Vedtak av reguleringsplan med konsekvensutredning	3. kvartal 2010

*Kommentar: Hvis det viser seg at framdriften ikke holder tidsplanen over, vil det være aktuelt og dele planen i to, slik at sykehjem og barnehage får prioritet og kan sluttbehandles 3. kvartal 2010.*

## 7. Beskrivelse av alternativene

### 0 – alternativ – alternativ 1

0 – alternative er beskrevet som dagens situasjon utbygget iht. gjeldende reguleringsplaner; plan 1901, 1785, 1546 og 1881.

### Utbyggingsalternativ – alternativ 2

Planen skal ivareta en sammenhengende planlegging av lokalsenteret og tilliggende områder. Det skal i hovedsak utarbeides en områdeplan med en noe større detaljeringsgrad enn gjeldende regulering. Det tas sikte på å detaljregulere barnehagen og sykehjemmet.

Aktuelle problemstillinger er knyttet til at det tas sikte på å regulere inn mer spesifisert programmer enn hva gjeldende regulering legger opp til. Det er en intensjon om at nye regulerte bygningsstrukturer skal danne gode urbane byrom. Sykehjem, omsorgsboliger og legesenter skal reguleres inn i området. Det skal tas stilling til om det skal reguleres inn barnehage, brannstasjon, energisentral, multifunksjonelt idrettsanlegg og eventuelle kulturfunksjoner.

Det må i dette arbeidet tas stilling til byform, landskap, infrastruktur (for gående, syklende, bilkjørende, kollektivtransport), tilgrensede områder, parkeringsanlegg, detaljhandel, boliger. Friområdene/ uterommene skal gis form og plassering.

### **Temaer/problemstillinger som foreslås utredet:**

#### Konsekvenser for miljø

##### Bylandskap

Bylandskapet består av det ubebygde og det bebygde landskapet. Ny bebyggelse i senterområdet vil ha innflytelse på bylandskapet. Det skal utføres landskapsanalyse av viktige sammenhenger og delelementer. Analysen skal danne grunnlag for vurdering av bylandskapets kvaliteter i forhold til bebyggelsesstruktur, arealutnyttelse, volumoppbygging, byggehøyder, bruk. Følgende skal vurderes visuelt/funksjonelt:

- Utsikt fra uterom og nybygg.
- Gater med g/s system inkl. overganger, underganger, bussholdeplasser i Ryfylkegata.
- Kvalitet i ulike typer uterom og kontakt med tilgrensede friområder.
- Etablere funksjoner som gir gode sammenhenger seg i mellom (synergieffekter).

##### Friområder/ uterom

- Sammenhenger av ulike typer bygg/uterom som spenner mellom urbane situasjoner på den ene side og mer åpent parkareal (eventuelt også bygninger som åpner seg mot landskapet) på den andre.
- En klart definert parkmessig opparbeidelse av grøntområder.

##### Lokalklima

Hovedvindretninger er på vinterstid fra nordøst og på sommer fra nordvest. Området er sør – nord gående.

Det skal utføres klimaanalyse i forhold til følgende:

Uterom og bygningers volumoppbygging, størrelse/form og beliggenhet i landskapet. Ev. avbøtende tiltak ved uønskede konsekvenser. Solforhold, turbulens/vindtunneler, lune plasser og klimatiserte soner.

##### Energibruk

Planlegging/utbygging innenfor planområdet skal baseres på energieffektivitet og lavt CO2 utslipp.

Utredningsbehov:

- Dagens energiforsyning, aktuelle energikilder, konkurransedyktige priser, krav til lavenergibygg (minimum energiklasse B).
- Ambisjonsnivå og målsettinger som lavutslippsområde mht CO2.
- Tilrettelegging for kollektivtrafikk.

Forurensing og støy

Området er et tidligere industriområde, det er kjent at deler av planområdet og nabotomter har miljøgifter i grunnen.

Utredningsbehov:

- Vurdering av eventuelle forurensende kilder.
- Gjøre grunnundersøkelser tidlig i planarbeidet.
- Støyvurdering i forhold til biltrafikk.
- Behov for støyskjermende tiltak.

### Konsekvenser for samfunn

Byplanmessige forhold

I kommuneplan 2006-2021 er hoveddelen av planområdet definert som senterområde. Lokalisering og dimensjonering av handel, offentlige og allmenntjenester er basert på at bydels- og lokalsentra skal betjene et nærmarked, ref Kommuneplan 2006-2021, side 45, 46 og 47.

reguleringsplanen gir rom for et forretningsareal for detaljhandel her, på 3000m<sup>2</sup> BRA. I rulleringen av kommuneplanens arealdel pågår det nå et utredningsarbeid som skal vurdere om en eventuell utvidelse av Stavanger sentrum skal innbefatte planområdet.

Byplanmessige forhold som må utredes nærmere:

- Hvis det viser seg at dette området blir omdefinert fra lokalsenter til en del av sentrum, vil dette gi nye vilkår for hvilke funksjoner som kan etableres. Dette vil da gi nye forutsetninger for planarbeidet.

Levekår

Stavanger bystyre har vedtatt at levekårsundersøkelsen skal ligge til grunn for all kommunal planlegging. Resultatene skal brukes i arbeidet med å utbedre situasjonen i områder med dårlige levekår, og til å snu utviklingen i områder med uheldig utvikling.

I Levekårsundersøkelsen, datert 17.02.2008 framgår det at Storhaug skårer lavt. Med utgangspunkt i dette skal følgende vurderes:

- Antall boliger og boligstørrelser
- Friområder/ uteområder
- Dagsaktuelle behov for tjenester og tilbud i nærområdet.

Transport, trafikale forbindelser, parkering

Ny reguleringsplan skal ses i sammenheng med gjeldende regulering som forutsetter Haugesundsgate som hovedtrase for biler, og Ryfylkegata som kollektiv og gang/sykkel- trase. Nye funksjoner i området trenger en mer detaljert planlegging av trafikk- og parkeringsløsninger. Hvilke funksjoner som reguleres inn vil ha stor påvirkning på de trafikale løsningene.

#### Utredningsbehov:

- Det skal framskaffes grunnlagsdata vedr. antall personer tilknyttet ulike typer funksjoner.
- Behov for varetransport, parkeringsdekning, avkjørsler, plassering/flerbruk av parkeringsanlegg.
- Utredningen skal vise konsekvensene ved antatt økning i trafikkmengde ved aktuelle avkjørsler/tilkoblinger. Det skal vurderes hva slags parkeringsdekning reguleringsplanen og videre utbygging skal legge opp til.
- Mulige stoppesteder for kollektivtrafikk.
- Tilbudet for bil, kollektiv, gang og sykkel gjennomgås med hensyn til tilgjengelighet.
- Sykkelparkering skal være forbundet med overordnet sykkelveinett eller kollektivgate.
- Trafikksikkerhet vurderes gjennom en betraktning av omfang av evt. trafikale konflikter som for eksempel sammenblanding av trafikantgrupper.
- Det skal vurderes om dagens regulerte vegbredder skal beholdes eller endres. Et nødvendig tverrsnitt på Haugesundsgata som hovedtrase for biler skal sikres. Kollektivgata, - Ryfylkegata skal sikres nødvendig korridorbredde

#### Etablert og ny bebyggelse

##### Utredningsbehov:

- Etappevis utbygging med aktuelle rekkefølgekrav.
- Etablert bebyggelse som skal bevares, og bebyggelse som må rives.
- Når det gjelder nybygg skal estetikk og bygningsmessig kvalitet vektlegges.
- Kombinering av formål / eierforhold

#### Tilgjengelighet og universell utforming

##### Utredningsbehov:

- Generelle krav til universell utforming legges til grunn for all utforming.
- Adkomstsituasjoner, innganger skal være hensiktsmessig lokalisert i forhold til kollektivtransport, gangveier og turdrag.

#### Sysselsetting

##### Utredningsbehov:

- Kartlegging av antall arbeidsplasser i dagens situasjon.
- Anslag for nye arbeidsplasser i tilknyttet ny utbygging.

#### Samfunnssikkerhets- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser)

##### Utredningsbehov:

- Det skal utarbeides en analyse av forhold som kan påvirke samfunnssikkerhet og spesielt sårbare forhold. Hensikten er å avdekke forhold som vil påvirke planarbeidet. Det er utarbeidet ROS analyse for plan 1901. Denne analysen vil bli etterprøvd for å se om de fortsatt er relevant for ny reguleringsplan.