

Stavanger 14.12.2017

INNSPILL TIL HØRING AV KOMMUNEDELPLAN FOR STAVANGER SENTRUM

Styret i sameiet St. Olav AS ønsker å komme med merknad til forslag om kommunedelplan for Stavanger sentrum.

Innspillet er utarbeidet på bakgrunn i de saksdokumenter som er lagt ut til offentlig høring. Innspillet gjelder forslag tilknyttet delfelt B10a og B10b i plankartet.

Styret i sameiet har tidligere sendt inn merknad til planprogrammet (25.09.2016)

Generelle betraktninger:

Forslag til sentrumsplan legger nå opp til 8 etasjer på nabotomten i Knud Holms gate, men vi registrerer at noen politikere ønsker et bygg på 20 etasjer som opprinnelig lå inne 26 etasjer.

En utbygging vil få negativ innvirkning på eksisterende bebyggelse i St. Olavskvartalet.

En utbygging må ikke skje på bekostning av de kvalitetene som allerede finnes, eller skape dårligere forhold for eksisterende boliger. Vi tenker da først å fremst på sol-/skyggeforhold, men også på tap av utsikt, samt økt vind og klimaendringer som følge av nye høyhus. Nye bygninger må plasseres innenfor egne eiendomsgrenser, og ikke forvente at naboenes eiendommer skal inngå i utbyggingen.

Vi konstaterer at forslaget krever ny detaljreguleringsplan som skal omfatte både felt B10 a og B10 b, og at forhold vedrørende arkitektur, fjernvirkning, nærvirkning, lokalklima, kulturmiljø, samt sol-/skyggeforhold skal vektlegges i planarbeidet.

Vi er bekymret for at flere av disse forholdene ikke lar seg tilfredsstille, og ber om at disse vurderingene blir gjennomført og fremlagt **FØR** høydene legges inn i kommunedelplanen, iht. til gjeldende krav i regelverket.

Vi begrunner dette nedenfor.

Eiendomsforhold:

I forslaget til ny bebyggelse er det bl.a. foreslått nytt høyhus på tomten til misjonskirken i Knut Holms gate.

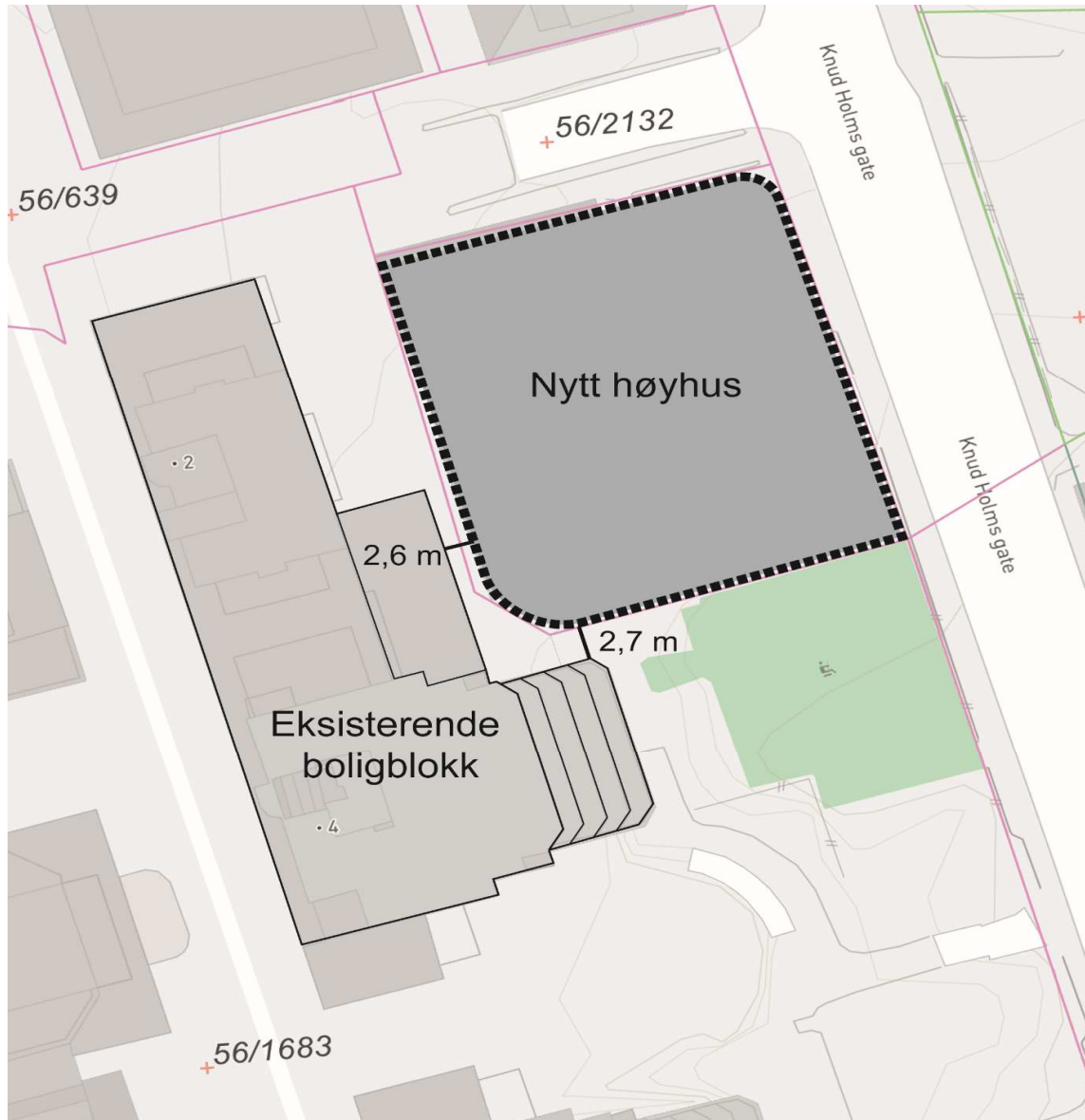
I Knut Holms gate er høyhuset plassert helt opp mot bebyggelsen St. Olavskvartalet. Vi vil påpeke at høyhuset er plassert helt inntil eiendomsgrensen, og at nødvendig uteareal (bl.a. utekafe/terrasse) er plassert på vår eiendom. Vi har ingen ønske om å endre på vårt eget utareal.

Vi forlanger derfor at nybygg og nødvendig uteareal må planlegges og oppføres på egen eiendom, og at bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 29-4 overholdes (byggverks plassering, høyde og avstand til nabogrense). Så fremt nabobebyggelse ønsker vindu i fasaden, vil vi kreve en minste avstand på 8 m fra nabobygg. Dersom ny bebyggelse også vil påvirke lysforholdene på våre bygg, vil vi kreve økt avstand iht. forskriftskrav (TEK 17)

Brannsikkerhet.

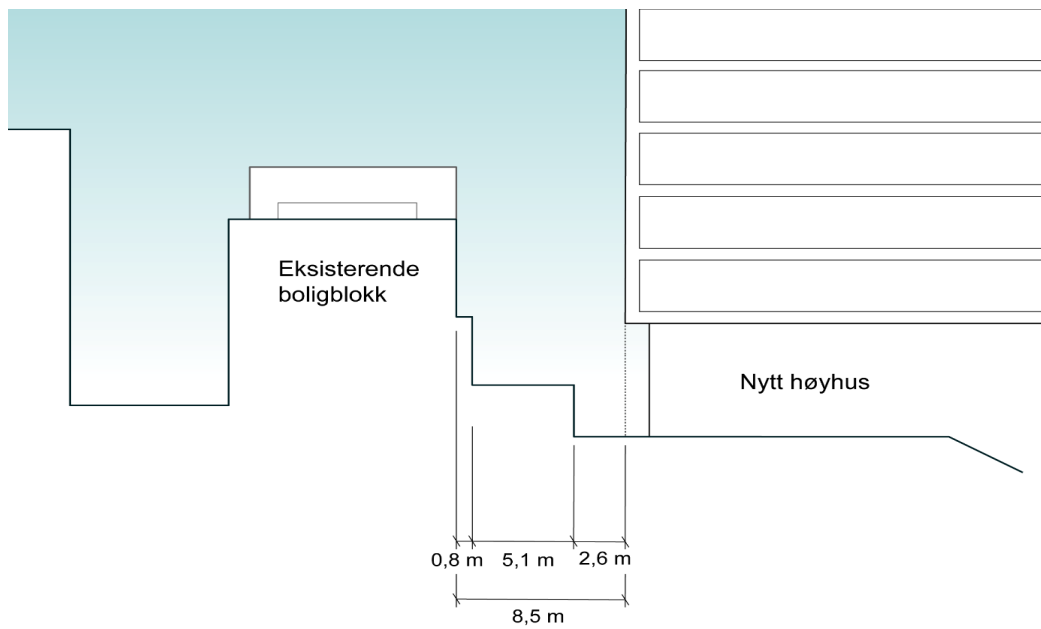
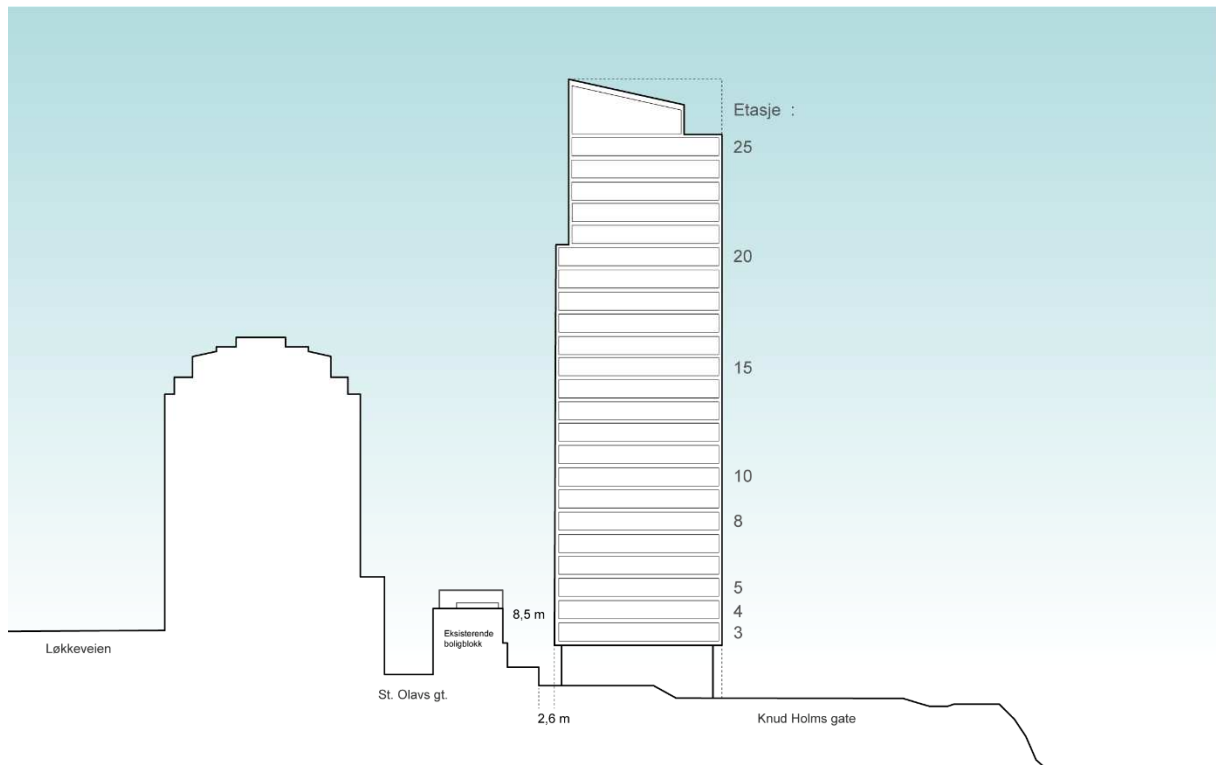
TEK 17, § 11,6 pkt .4, sier at det skal være minimum 8 m mellom store bygg for å hindre spredning av brann. Dette gjelder med mindre brann kan stoppes på annen måte.

Slik prosjektet om høyhus nå foreligger er det kun 2,6 m mellom høyhuset og eksisterende bebyggelse.



Kartutsnittet viser plassering av nytt høyhus kloss inntil eksisterende boligbebyggelse i St. Olav.

Byggehøyder:

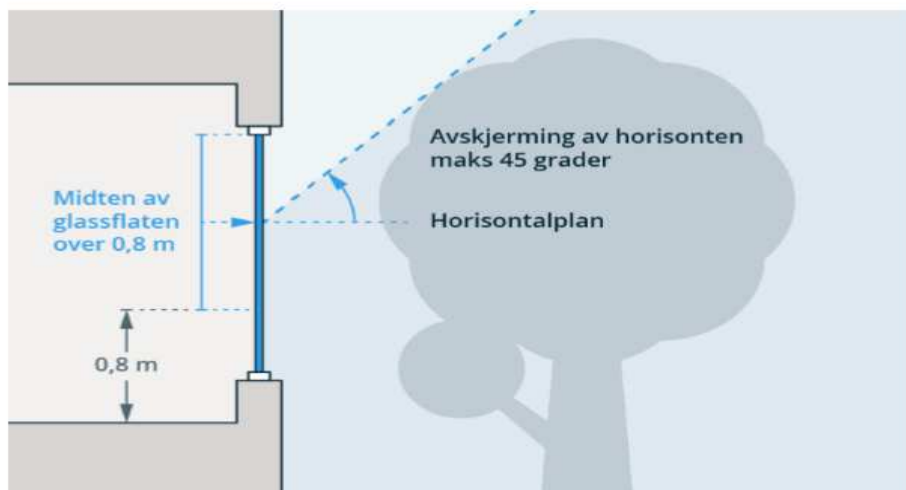


Terrensnittene viser planlagt høyhus tett inntil eksisterende boligbebyggelse i St. Olav.

Lysforhold:

Bygging av et bygg så nær eksisterende bebyggelse vil etter vår vurdering gi dårlige lysforhold i leilighetene.

Lysforhold er lovfestet i TEK 17, § 13-12 (Lys). Her står at rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende tilgang på dagslys, med mindre virksomheten tilsier noe annet. Bolig kan umulig være en virksomhet med annet krav.



§ 13-7 Figur 2: Avskjerming av dagslys på grunn av terreng, andre bygninger og lignende.

Illustrasjon fra siste versjon av veileder til TEK 17 viser at vegetasjon, bygninger ol.l. utenfor vindu vil påvirke lysforholdene i et rom.

Vi ber om at lysforhold for eksisterende boliger i St. Olavskvartalet blir vurdert FØR høyhus tillates.

Lokalklima:

Det er vel kjent at bygging av høyhus, spesielt når de står i nærheten av hverandre, kan gi økte vindforhold og dårligere lokalklima.

Vi ber derfor om at konsekvenser for vind- og lokalklima blir vurdert og fremlagt FØR det åpnes for nye høyhus i området.

Oppsummering:

Styret i St. Olav AS vil protestere på forslag om høyhus i Knut Holms gate.

Vi har god grunn til å tro at de foreslåtte høyhus vil påvirke nabobebyggelsen negativt. Vi tror ikke de vil kunne tilfredsstille lovkrav om avstand til nabobebyggelse og eiendomsgrenser, og at lovpålagte lysforhold ikke lar seg opprettholde for nabobebyggelsen. Vind og lokalklima kan også bli et problem.

Vi krever derfor at det foretas og fremlegges beregninger og dokumentasjon på at disse forhold tilfredstiller lovkrav for eksisterende bebyggelse FØR høyhus tillates i kommunedelplanen.

Vi protesterer også på at prosjektet delvis er plassert inn på vår eiendom. Vi er ikke villige til avstå fra noen grunn eller eiendom for at dette prosjektene skal realiseres, og ber derfor om at alle nye bygninger og nødvendige utearealer som planlegges kan realiseres på egen grunn.

Vi er tilfreds med at det kreves at detaljreguleringsplan skal utarbeides samlet for delfelt B10a og B10b, og ber om at dette kravet opprettholdes.

Vi håper våre innspill blir tatt hensyn til, og at det kan utarbeides en sentrumsplan som gir den økte utnyttelsen som ønskes, men uten at det går for mye utover eksisterende virksomheter og boliger.

Det er viktig at et godt bomiljø kan opprettholdes.

For styret i sameiet St. Olav

.....

Bjørg Haarr

Leder