

Stavanger 20.02.2018

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:

Høringsversjon 02.02.2018 av forslag til sentrumsplanen åpner etter politisk vedtak for bygging av høyhus på tomten til Knud Holms gate 8. Vedtaket lyder: «I Knud Holms gate 8 kan det bygges høyhus som ikke avviker i vesentlig grad på eksisterende maks byggehøyder i kvartalet». Dette forstår vi slik at det åpnes for bygging av et høyhus på nærmere 20 etasjer. Dette står i sterk kontrast til Rådmannens anbefaling om å begrense byggehøyden i Knud Holms Gate 8 (Misjonskirken) til 8 etasjer med bakgrunn i grundige vurderinger av hvilke negative effekter et høyere bygg vil ha på omliggende byrom og av hensyn til omliggende bomiljø. Det vises videre til at eksisterende kvaliteter ikke skal forringes. Dette gjelder også utsyn og innsyn for omkringliggende boliger. (Ref saksdok. 16/00357-317, 326 og -337, samt Planbeskrivelse for tilleggshøring av endringer, versjon 30.06.2017 pkt. 3.14.11).

Utbygging av St. Svithunsgate 1 (Nordea) og 5 (St. Franciskus) med større etasjehøyder enn eksisterende bygg, vil også påvirke vind, sol- og skyggeforhold, og dermed bomiljøet i St. Olavskvartalet i vesentlig negativ grad.

Opprinnelig forslag til sentrumsplan la opp til 8 etasjer på nabotomten i Knud Holms gate 8, men vi registrerer at noen politikere ønsker å få tilbake 20 etasjer (mot 26 etasjer i opprinnelig forslag).

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

En utbygging må ikke skje på bekostning av de kvaliteter som allerede finnes, eller skape dårligere forhold for eksisterende boliger. Vi tenker da først og fremst på sol-/skyggeforhold, men også på tap av utsikt, samt fare for økt vind og klimaendringer som følge av nye høyhus.

Nye bygninger må plasseres innenfor egne eiendomsgrenser og hensynta regelverkets krav til avstander til nabobygg. Det kan ikke forventes at naboenes eiendommer skal inngå i utbyggingsarealene.

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 tilfredsstillende, og ber om at disse vurderingene blir gjennomført og fremlagt **FØR** høydene legges inn i kommunedelplanen.

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 8.

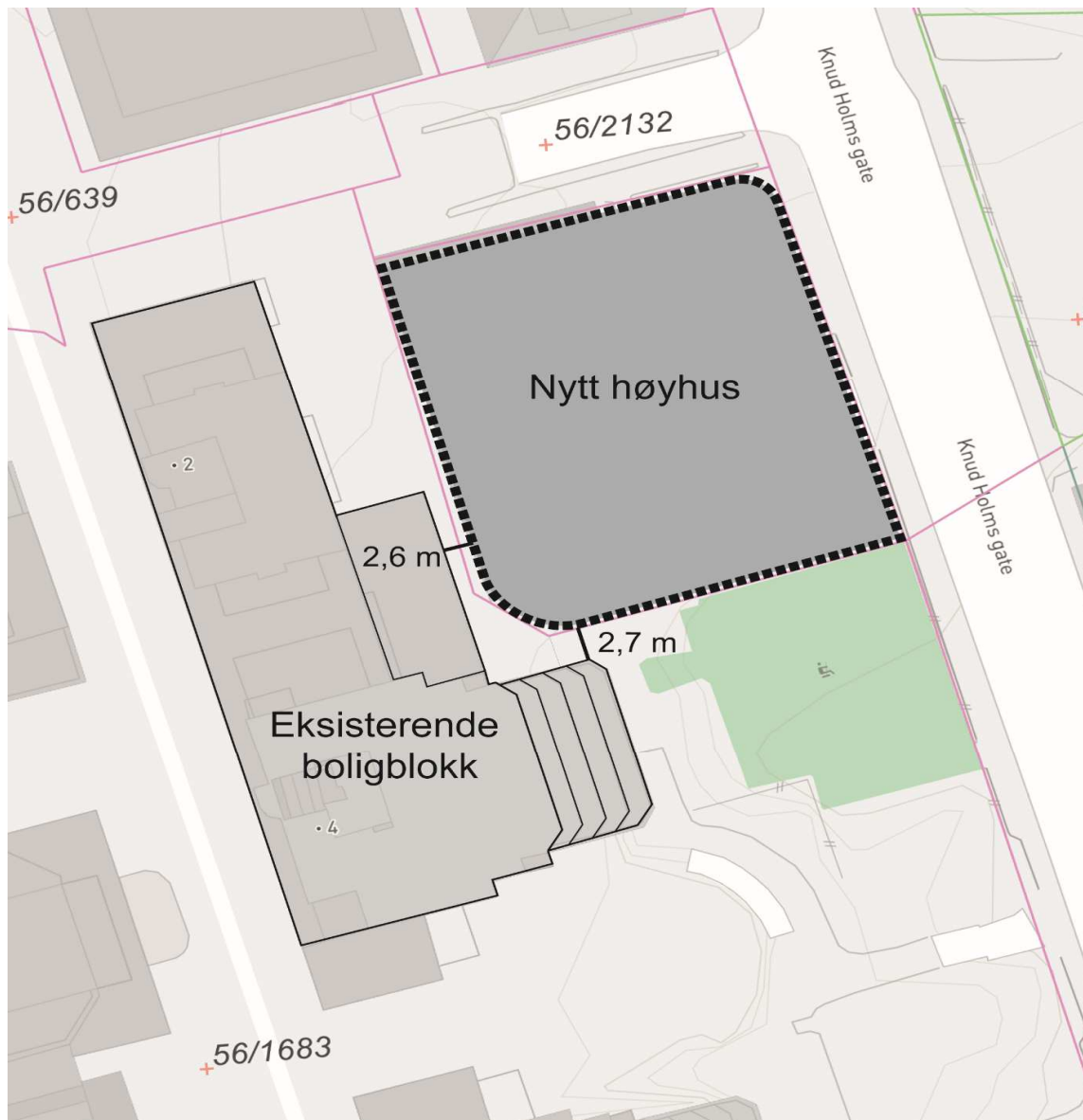
I Knut Holms gate er høyhuset plassert helt opp mot bebyggelsen St. Olavskvartalet. Vi vil påpeke at høyhuset er plassert helt inntil eiendomsgrensen, og at nødvendig uteareal (bl.a. utekafe/terrasse) er plassert på vår eiendom. Vi har ingen ønske om å endre på vårt eget uteareal.

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.

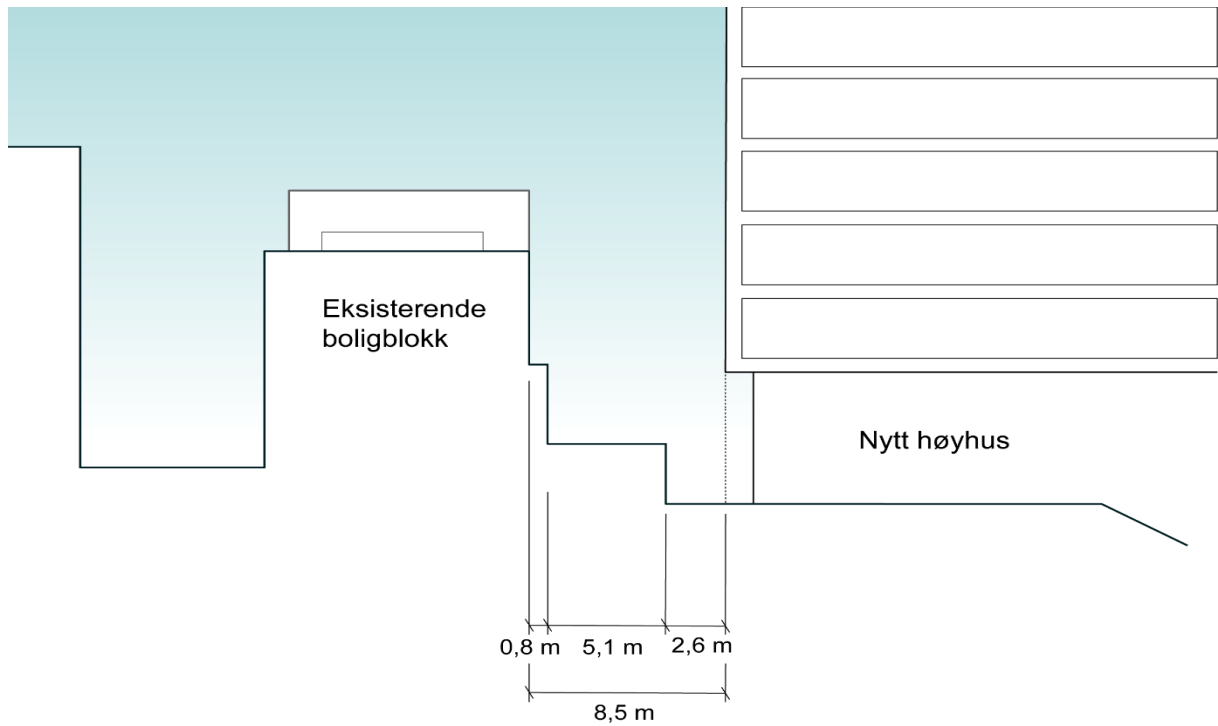
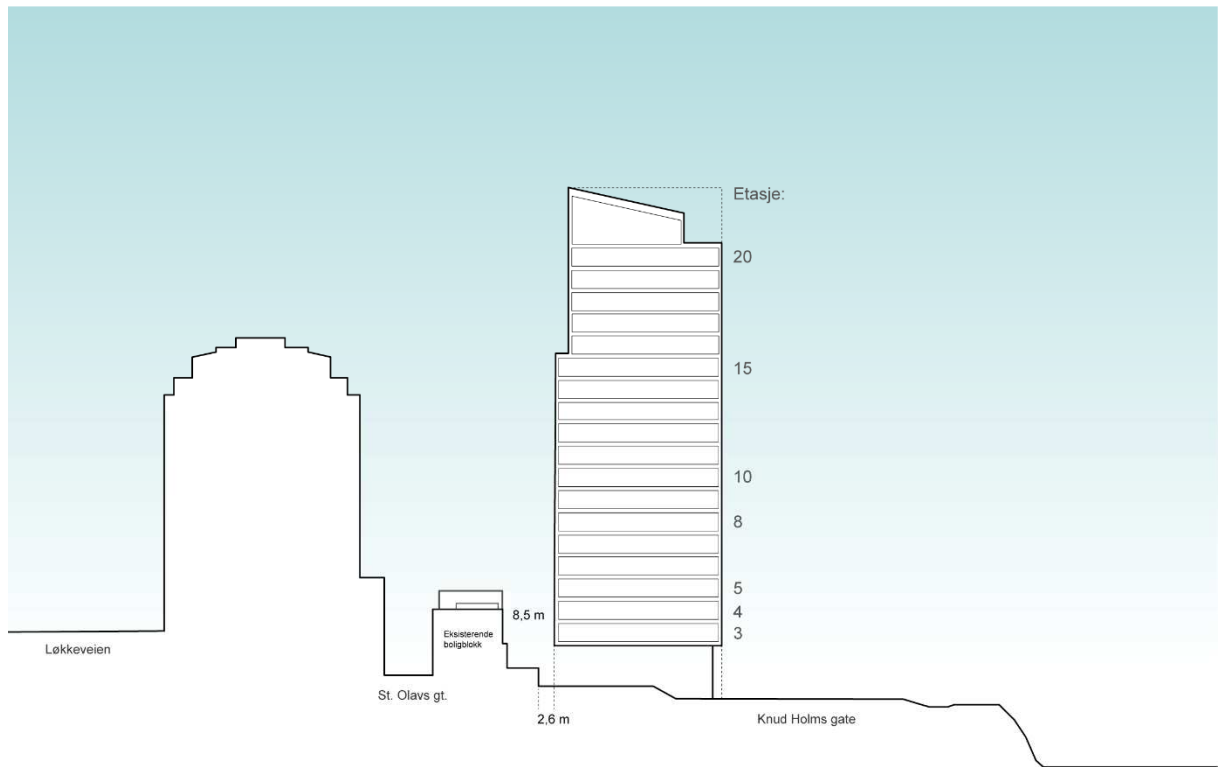
TEK 17, § 11,6 pkt .4, sier at det skal være minimum 8 m mellom store bygg for å hindre spredning av brann. Dette gjelder med mindre brann kan stoppes på annen måte.

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:

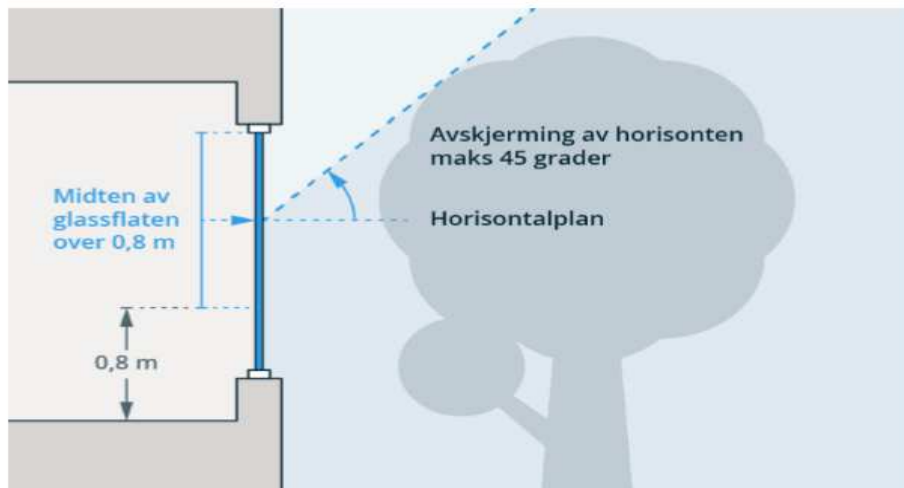


Snitt som viser planlagt høyhus tett inntil eksisterende boligbebyggelse i St. Olav.

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.

Trafikale forhold.

En ny utfordring for nærmiljøet blir foreslåtte endringer i veinettet. Statens vegvesen planlegger stenging av innkjørsel til parkeringsanlegg fra Olav Vs. gt. og vil dirigere denne til Knud Holmsgt. Stavanger Parkering ser ikke at dette praktisk lar seg gjennomføre og har lagt inn protest på at innkjørsel til parkeringsanlegget fra Olav V gt. Stenges.

Trafikken er tenkt dirigert via Løkkeveien (miljøgate) og Arne Rettedalsgt.

Veinettet slik det er i dag må være åpent for inn og utkjøring til parkeringsanlegget.

Foreslåtte endringer med nytt trafikkmønster vil heller ikke skape et bedre bomiljø.

Oppsummering:

Styret i sameiet St. Olav vil protestere på forslag om høyhus i Knut Holms gate 8.

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 tilfredsstiller 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 å 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.

Det understrekes flere steder i dokumentene, som omhandler den nye kommuneplanen for Stavanger sentrum, at det er viktig at det skapes og opprettholdes et godt bomiljø i sentrum. Med bakgrunn i de planlagte utbygningsplaner i St. Olavskvartalet, kan vi ikke si at denne målsetningen oppnås eller opprettholdes. Tvert imot så opplever vi som beboere i St. Olav at den planlagte utbygging vil ha en betydelig negativ effekt på bomiljøet.

For styret i sameiet St. Olav

...Bjørn Haarr.....

(sign)