

Stavanger 16.04.2018

## **MERKNAD TIL MOTTAT PLANVARSEL FOR REGULERINGSPLAN 2653 – DETALJREGULERING FOR KNUD HOLMS GATE 8.**

Styret i sameiet St. Olav AS ønsker å komme med merknad til varsel om planstart.

Vi merker oss at plangrense og foreslått utbygging går inn på sameiets eiendom. Vi vil gi en klar tilbakemelding om at vi er negative til forslag om høyhus på naboeiendommen, **og at vi ikke vil tillate inngrep på vår eiendom.**

### Generelle betraktninger:

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 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 ta hensyn til regelverkets krav til avstander til nabobygg. Det kan ikke forventes at naboens eiendommer skal inngå i utbyggingsarealene.

Vi er bekymret for at flere av disse forholdene ikke lar seg tilfredsstillende, og ber om at dette blir grundig vurdert og dokumentert i planprosessen.

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.

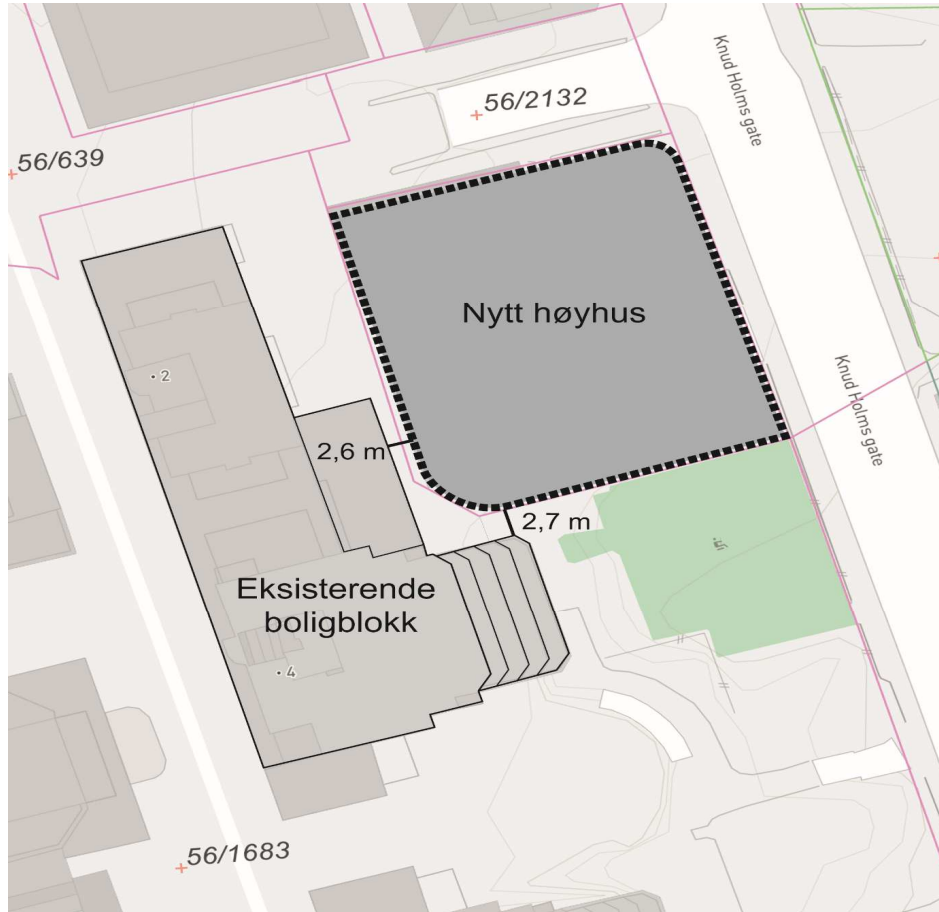
I Knut Holms gate er høyhuset plassert helt opp mot bebyggelsen St. Olavskvartalet. Vi vil påpeke at høyhuset er plassert helt inntil eiendomsgrensen, og at nødvendig uteareal er plassert på vår eiendom. **Vi har ingen ønske om å endre på vårt eget uteareal.**

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 vil påvirke lysforholdene på våre bygg, vil vi kreve økt avstand iht. forskriftskrav (TEK 17)

### **Brannsikkerhet.**

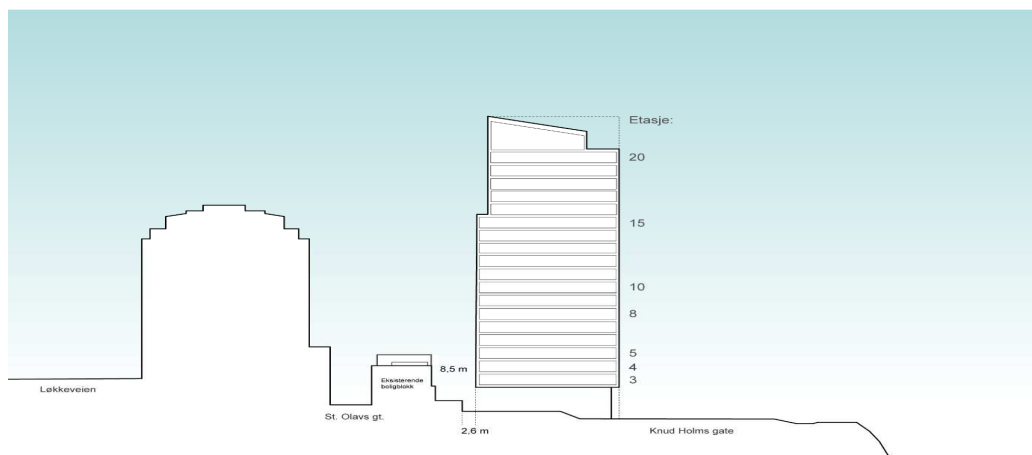
TEK 17, § 11,6 pkt .4, sier at det skal være minimum 8 m mellom store bygg for å hindre spredning av brann. Dette gjelder med mindre brann kan stoppes på annen måte.

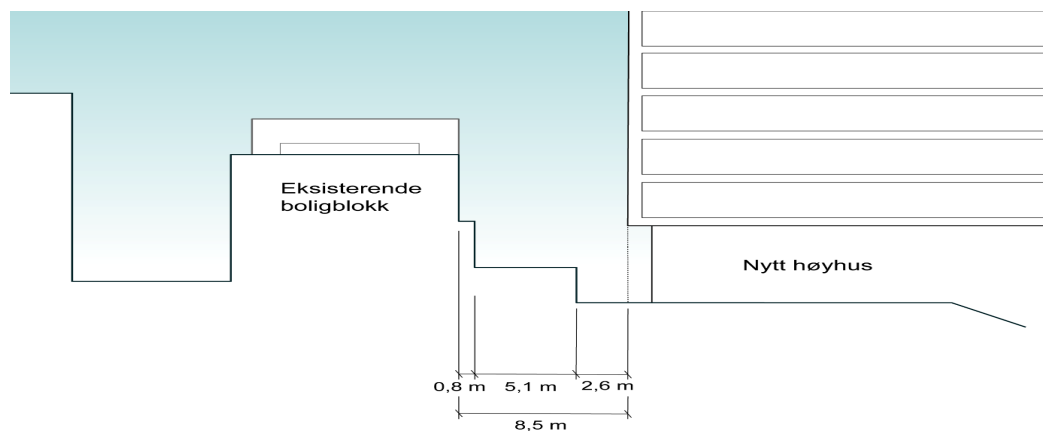
Slik prosjektet om høyhus nå foreligger er det kun 2,6 m mellom høyhuset og eksisterende bebyggelse.



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

### **Byggehøyder:**



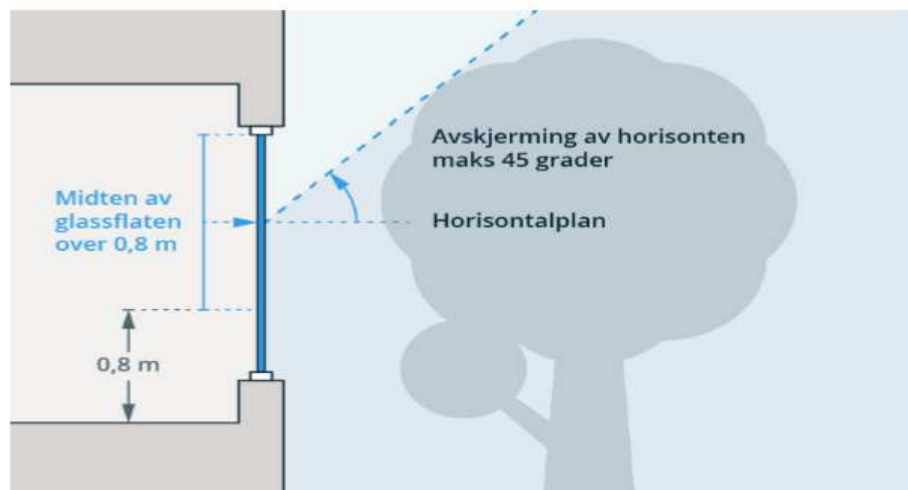


*Snitt som viser planlagt høyhus tett inntil eksisterende boligbebyggelse i St. Olav.*

### **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 og dokumentert grundig i planprosessen.

### **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 grundig vurdert og dokumentert i planprosessen.

### **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 disse forholdene vurderes og dokumenteres grundig i planprosessen.

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

Det er viktig at et godt bomiljø i St. Olavskvartalet 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 utbyggingsplaner 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)*