

## Stavanger kommune By- og samfunnsplanlegging

postmottak.bos@stavanger.kommune.no

Stavanger 22.11.21

### **KLAGE PÅ VEDTAK PLAN 2641 OLAV Vs GATE 11 - ST. SVITHUNS GATE 1**

Styret i sameiet St. Olav ønsker å komme med merknad til ovenstående plan 2641.

**Vi vil gi en klar tilbakemelding om at vi er negative til vedtaket om høyhus på naboeiendommen.**

#### **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, innsyn i leiligheter, samt fare for økt vind og klimaendringer som følge av nytt høyhus.

Her er det også mulig overskridelse av bygghøyder fastsatt i Sentrumsplanen for området. Dette må ikke tillates.

Forøvrig kan det nevnes at både arkitekter og forskningsmiljøer fraråder bygging av høyhus pga. de negative effektene disse skaper i bymiljøet.

#### **Lysforhold:**

Bygget er tegnet inn slik at det krager ut over eksisterende bebyggelse ut mot Olav Vs gate. Dette vil medføre at solforholdene for flere bygg i sameiet St. Olav vil bli vesentlig forringet. Pga. eksisterende bebyggelse, er et stort antall boenheter i sameiet St. Olav uten sol i mer enn 4 mnd. av året. Det fremskutte nybygget vil gjøre at disse boenhetene nå vil ligge i skyggen hele 6 mnd. av året. Sollys / dagslys er en svært viktig forutsetning for helse og trivsel. Dette vil nå gi betydelig redusert lysforhold i boenheter i St. Olavsgate 2,4, 6, 7, 11 og 13 og påvirke bokvaliteten i sterkt negativ retning.

Vi finner ikke at problemstillingen rundt lysforhold for eksisterende boliger i St. Olavskvartalet er blitt vurdert og dokumentert.

#### **Lokalklima:**

Det er velkjent at bygging av høyhus, spesielt når de står i nærheten av hverandre, gir økt vind og dårligere lokalklima. Sentrumsplanens kvalitetskrav forutsetter at lokalklimatiske forhold ikke skal forverres. Slik situasjonen nå vil fremstå, vil dette gi et dårligere bomiljø.

Vi finner ikke at konsekvensene for vind og lokalklima er tilfredsstillende vurdert og dokumentert.

### Trafikale forhold:

En ny utfordring for nærmiljøet, blir de foreslåtte endringene i veinettet rundt St. Olavskvartalet og den nære bykjernen.

Nybygget vil medføre økt trafikk til St. Svithuns gate og i Løkkeveien, som er regulert som miljøgate. Økt trafikk vil påvirke bomiljøet negativt.

Det er tegnet inn et torg T1, som overlapper St. Olavsgate, som er regulert til gang og sykkelvei. Vi forstår det også slik at det skal reguleres for ekstra HC-parkering i St. Olavsgate.

Det er planlagt vareleveranser til kontorbygget under oppførelse i Knud Holms gate 8 gjennom St. Olavsgate. Dette er uholdbart at det skal tillates økt trafikk med vareleveranser gjennom gågaten og over det planlagte torget. Økt trafikk gir økt risiko for myke trafikanter og forringer bomiljøet i St. Olavsgate og gi tiltagende forurensning .

### Parkområde

Området merket AVG 1, som inngår i reguleringsplanen, er del av parkarealet som eies av sameiet St. Olav. Sameiet er ikke på noe tidspunkt blitt kontaktet eller informert om at deler av sameiets areal inngår i planen. Dette er et forhold som er uavklart. Sameiet forbeholder seg retten til å kreve erstatning for inngrep i eller på sameiets eiendom.

### Oppsummering:

Styret i sameiet St. Olav, som representerer 164 boenheter og et betydelig antall næringsseksjoner, vil protestere på nytt høyhus i Olav Vs gate 11 - St. Svithuns gate 1.

Vi har god grunn til å tro at dette høyhuset vil påvirke nabobebyggelsen negativt. Vi mener bygget ikke tilfredsstillende lovkrav om avstand til nabobebyggelse og at lovpålagte lysforhold ikke lar seg opprettholde for nabobebyggelsen. Vind og lokalklima vil også bli et problem.

Vi kan ikke se at disse forholdene er tilfredsstillende vurdert og dokumentert.

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 utbyggingsplaner i St. Olavskvartalet, kan vi ikke si at denne målsetningen oppnås eller opprettholdes. Tvert imot så opplever vi som beboere at St. Olav bygges inne av nye planlagte bygg / kontorbygg, som vil ha en betydelig negativ effekt på bomiljøet. Dette vil gjøre St. Olav til et innelukket ,og dermed lite attraktivt bosted, noe som ikke er i overensstemmelse med Sentrumsplanens visjon og kvalitetskrav om at Stavanger sentrum skal være et godt sted å bo med gode lys og solforhold og et styrket gatemiljø. Sentrumsplanens kvalitetskrav blir således ikke oppfylt.**

For styret i sameiet St. Olav

Egil Thomsen

Styreleder sameiet St. Olav