

Brandsberg-Dahls Arkitekter AS
Engelsminnegaten 16A
4008 Stavanger

pco@bda.no

Stavanger 22.06.20

MERKNADER TIL MELDING OM REGULERINGSARBEID PLAN 2743 DETALJREGULERING FOR ST. SVITHUNS GATE 5

Styret i sameiet St. Olav ønsker å komme med merknad til ovenstående plan 2743.

Vi vil gi en klar tilbakemelding om at vi er negative til forslaget 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 leilighetene, samt fare for økt vind og klimaendringer som følge av nytt høyhus.

Nye bygninger må plasseres innenfor egne eiendomsgrenser og hensynta regelverkets krav til avstander til nabobygg.

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:

Vi forlanger 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). Vi vil 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)

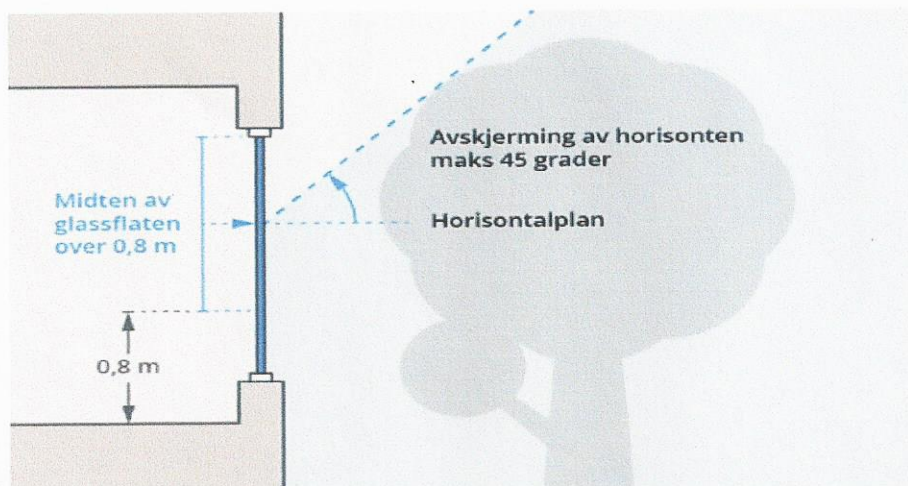
Brannsikkerhet:

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.

Lysforhold:

Bygging av et bygg så nær eksisterende bebyggelse vil etter vår vurdering gi dårlige lysforhold i leilighetene. Dagslys er en svært viktig forutsetning for helse og trivsel.

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..



§ 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. Sentrumsplanens kvalitetskrav forutsetter at lokalklimatiske forhold ikke skal forverres.

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 de foreslåtte endringene i veinettet. Statens vegvesen planlegger stenging av innkjørsel til parkeringsanlegg fra Olav Vs. gt. og vil dirigere denne til Knud Holms gate. 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 Rettedals gate. Dette medfører uavklarte trafikale forhold ved nybygget i fht. parkering, vareleveranser, renovasjon o.l. Et nybygg vil medføre økt trafikk i Løkkeveien, som er regulert som miljøgate. Økt trafikk vil påvirke bomiljøet negativt.

Oppsummering:

Styret i sameiet St. Olav vil protestere på forslag om nytt høyhus i St. Svithuns gate 5.

Vi har god grunn til å tro at det foreslåtte høyhuset vil påvirke nabobebyggelsen negativt. Vi tror ikke det 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.

Det er viktig at et godt bomiljø kan opprettholdes.

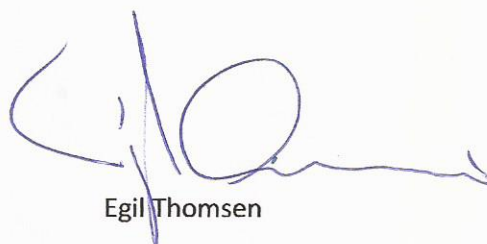
Det understrekes flere steder i dokumentene, som omhandler den nye kommuneplanen for Stavanger sentrum, at det er viktig at det skapes og opprettholdes et godt bomiljø i sentrum. Med bakgrunn i de planlagte utbyggingsplaner i St. Olavskvartalet, kan vi ikke si at denne målsetningen oppnås eller opprettholdes. 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



Bjørg Haarr

Styreleder



Egil Thomsen

Styremedlem

Kopi: Stavanger kommune

By- og samfunnsplanlegging

postmottak@stavanger.kommune.no