

Stavanger kommune

By- og samfunnsplanlegging

postmottak.bos@stavanger.kommune.no

Stavanger 28.03.2023

MERKNADER TIL 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 enda et nytt høyhus på naboeiendommen.

Generelle betraktninger:

Eksisterende bygg er vernet og vi stiller oss uforstående til at bygget skal tillates revet.

En 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 og at det vil gi innsyn i leilighetene, samt fare for økt vind og klimaendringer som følge av nytt høyhus.

Nytt bygg må plasseres innenfor egne eiendomsgrenser og hensynta regelverkets krav til avstander til nabobygg.

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. Ny bebyggelse vil påvirke lysforholdene på våre bygg og vi krever økt avstand iht. forskriftskrav (TEK 17)

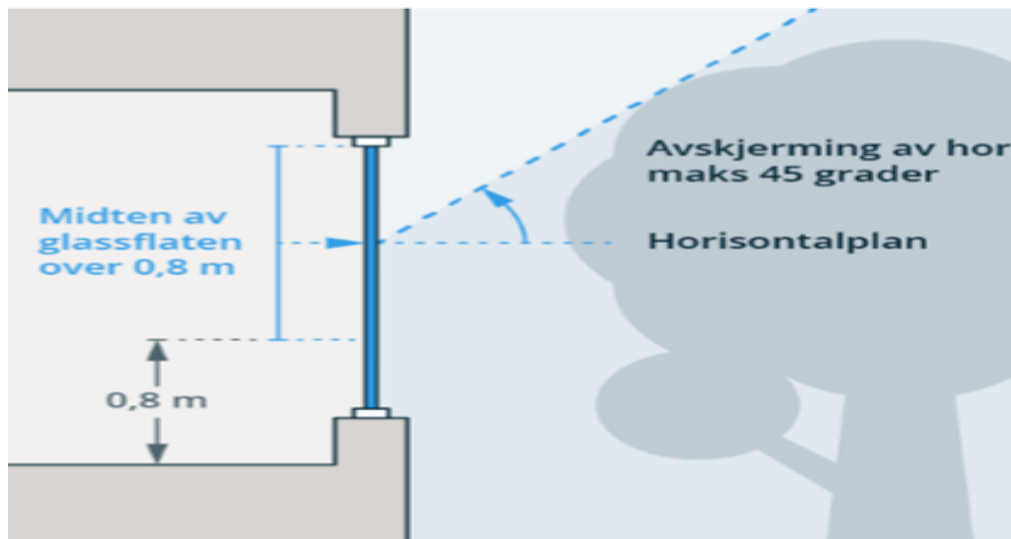
Brannsikkerhet:

TEK 17, § 11,6 pkt .4, sier at det skal være minimum 8 m mellom store bygg for å hindre spredning av brann.

Lysforhold:

Oppføringen av et bygg så nær eksisterende bebyggelse vil gi dårligere lysforhold i en rekke av leilighetene både i St. Olavs gate 6, 11 og 13. Spesielt negativt vil dette være for nr 13. 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.



3-7 Figur 2: Avskjerming av dagslys på grunn av terreng, andre bygninger

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

Vurderingen som er gjort bekrefter dårligere lysforhold for eksisterende boliger i St. Olavskvartalet .

Lokalklima:

Det er velkjent 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. Det påpekes i planen at bygget vil gi negative konsekvenser i forhold til vind.

Trafikale forhold:

Nybygget vil medføre økt trafikk i Løkkeveien, som er regulert som miljøgate. Økt trafikk vil påvirke bomiljøet negativt. Vareleveranser, renovasjon o.l. til bygget vil medføre trafikkfarlige situasjoner, da dette skal foretas over planlagt torg som ligger i St. Olavs gate, som er regulert til gang- og sykkelareal.

Oppsummering:

Styret i sameiet St. Olav, som representerer 163 boenheter og 42 næringsseksjoner, vil protestere på forslag om nytt høyhus i St. Svithuns gate 5.

Vi har god grunn til å tro at det planlagte 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 vil også bli et problem.

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 pågående og 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 og planlagte 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. Det heter eksempelvis;

*Kvaliteten på uterom og byrom med gode solforhold i nærmiljøet styrkes.
Lokalklimatiske forhold ikke vesentlig forverres*

Vi kan ikke se at Sentrumsplanens kvalitetskrav oppfylles.

For styret i sameiet St. Olav

Egil Thomsen

Styreleder