

Stavanger kommune By- og samfunnsplanlegging

postmottak.bos@stavanger.kommune.no

Stavanger 30.11.20

MERKNADER TIL 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 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.

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

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.

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 ber om at lysforhold for eksisterende boliger i St. Olavskvartalet blir vurdert og dokumentert grundig i planprosessen.

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 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 rundt St. Olavskvartalet og den nære bykjernen.

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, 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 det foreslåtte høyhuset vil påvirke nabobebyggelsen negativt. Vi tror ikke det vil kunne tilfredsstille lovkrav om avstand til nabobebyggelse 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

Egil Thomsen

Styreleder sameiet St. Olav