

Planbeskrivelse



Nedre Blåsenborg – gnr/bnr 55/770 m.fl.

Plan 2776

Planbeskrivelse datert 22.12.2021



INNHALDSFORTEGNELSE

1	SAMMENDRAG	4
2	BAKGRUNN	5
2.1	HENSIKTEN MED PLANEN	5
2.2	FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD	5
2.3	TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN	5
2.4	KRAV OM KONSEKVENsutREDNING	5
3	PLANPROSESSEN	6
3.1	OPPSTARTSMØTE	6
3.2	MEDVIRKNINGSPROSSESS, VARSEL OM OPPSTART, EVT. PLANPROGRAM	6
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
4.1	REGIONALPLAN FOR JÆREN OG SØRE RYFYLKE	7
4.2	KOMMUNEDELPLAN FOR STAVANGER SENTRUM	7
4.3	KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNER	9
4.4	GJELDENE REGULERINGSPLANER	9
4.5	PÅGÅENDE REGULERINGSPLANER	10
5	EKSISTERENDE FORHOLD	11
5.1	BELIGGENHET OG AVGRENSNING	11
5.2	DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK	12
5.3	STEDETS KARAKTER	14
5.4	LANDSKAP	15
5.5	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	19
5.6	NATURVERDIER	20
5.7	REKREASJONSVERDI/ REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER	20
5.8	TRAFIKKFORHOLD	20
5.9	BARNES INTERESSER	22
5.10	SOSIAL INFRASTRUKTUR	22
5.11	UNIVERSELL TILGJENGELIGHET	23
5.12	TEKNISK INFRASTRUKTUR	23
5.13	GRUNNFORHOLD	24
5.14	STØYFORHOLD – DAGENS SITUASJON	24
5.15	GRUNN- OG LUFTFORURENSING	24
5.16	RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)	24
5.17	NÆRING	25
5.18	ANALYSER/UTREDNINGER	25
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	26
6.1	PLANLAGT AREALBRUK	26
6.2	GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL	27
6.3	BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING	28
6.4	BOLIGMILJØ/ BOKVALITET	29
6.5	PARKERING	29
6.6	TRAFIKKLØSNING	30
6.7	PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG	30
6.8	MILJØOPPFØLGING	31
6.9	UNIVERSELL UTFORMING	31
6.10	UTEOPPHOLDSAREAL	31
6.11	KOLLEKTIVTILBUD	34
6.12	KULTURMINNER	34
6.13	SOSIAL INFRASTRUKTUR	34
6.14	PLAN FOR VANN- OG AVLØP SAMT TILKNYTNING TIL OFFENTLIG NETT, VA-RAMMEPLAN	34

6.15	PLAN FOR AVFALLSHENTING	36
6.16	AVBØTENDE TILTAK/ LØSNINGER ROS	36
6.17	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	36
6.18	BYGGETRINN	37
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	38
7.1	OVERORDNEDE PLANER	38
7.2	LANDSKAP	39
7.3	STEDETS KARAKTER	39
7.4	BYFORM OG ESTETIKK	39
7.5	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	39
7.6	FORHOLDET TIL NATURMANGFOLD	39
7.7	REKREASJONSINTERESSER OG UTEOMRÅDER	40
7.8	TRAFIKKFORHOLD	40
7.9	BARNES INTERESSER	40
7.10	SOSIAL INFRASTRUKTUR	40
7.11	UNIVERSELL TILGJENGELIGHET	40
7.12	ROS	40
7.13	STØY	40
7.14	TEKNISK INFRASTRUKTUR	41
7.15	ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	41
7.16	KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER	41
7.17	INTERESSEMOTSETNINGER	41
7.18	AVVEINING AV VIRKNINGER	41

1 SAMMENDRAG

Planområdet er i kommunedelplanen for Stavanger regulert til lek og sentrumsformål. Hensikten med planarbeidet er å flytte regulert lek i kommunedelplanen inn i kvartalet og regulere inn en bolig i tomrommet på tomta til Nedre Blåsenborg 12, samt etablere en trinnfri gangforbindelse gjennom kvartalet mellom Store Skippergata og Nedre Blåsenborg.

Forslaget om å regulere inn bolig og flytte lekearealet inn i kvartalet innebærer flere positive konsekvenser. Hovedsakelig kan dette knyttes opp mot bedre vindforhold, samt økt trafiksikkerhet, areal og tilgjengelighet fra øst. Solforholdene vil også være bedre om våren og høsten når solen står lavere over bebyggelsen. Oppføring av ny bolig i Nedre Blåsenborg 12 vil bidra til å gjenopprette det historiske gateløpet i Nedre Blåsenborg.

I sum vurderes planforslaget å tilrettelegge for økt bokvalitet for nye og eksisterende beboere i kvartalet, og i tillegg tilby lekeareal for omkringliggende boliger i et område av sentrum som har begrenset med arealer avsatt til barn og unge.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å sørge for en helhetlig utforming av kvartalets sentrale uterom gjennom å flytte regulert lek inn i kvartalet, regulere inn en bolig i Nedre Blåsenborg 12 og etablere en integrert og god gangforbindelse mellom Nedre Blåsenborg og Store skippergate.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller:	Stangeland og Svendsen AS
Plankonsulent:	MaPlan AS, Ryfylkegata 22, 4014 Stavanger
Arkitekt:	Helen & Hard, Erfjordgata 8, 4014 Stavanger
Landskapsarkitekt:	Atsite, Strandkaien 44, 4005 Stavanger

Utbyggingsområdet består av gnr./bnr. 55/770, samt gnr. 52 bnr. 520 og 516.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Området er tidligere regulert. Eksisterende regulering er presentert under kapittel 4

2.4 Krav om konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger §§6-8. Tiltaket vurderes ikke å få vesentlig virkning for miljø eller samfunn, og heller ikke falle inn under noen punkter i vedlegg I eller vedlegg II. Planforslaget skal derfor ikke konsekvensutredes.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 22.04.2021. I oppstartsmøtet pekte kommunen bl.a. på at spørsmålet om endret plassering av lekeplassen ble tatt opp i arbeidet med sentrumsplanen, men at konklusjonen ble samme plassering. Det var ifølge kommunen foreløpig vanskelig å se for seg en bedre plassering av lekeplassen innen planområdet, men om forslagsstiller kunne komme opp med gode alternativ vil disse selvsagt bli vurdert. Det ble anbefalt å se planarbeidet i sammenheng med pågående regulering for nabotomten i Verksgata (plan 2770), men kommunen hadde også forståelse for at det kunne bli behov for to separate planprosesser for å få grundig vurdering av løsninger for lekeplassen.

3.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

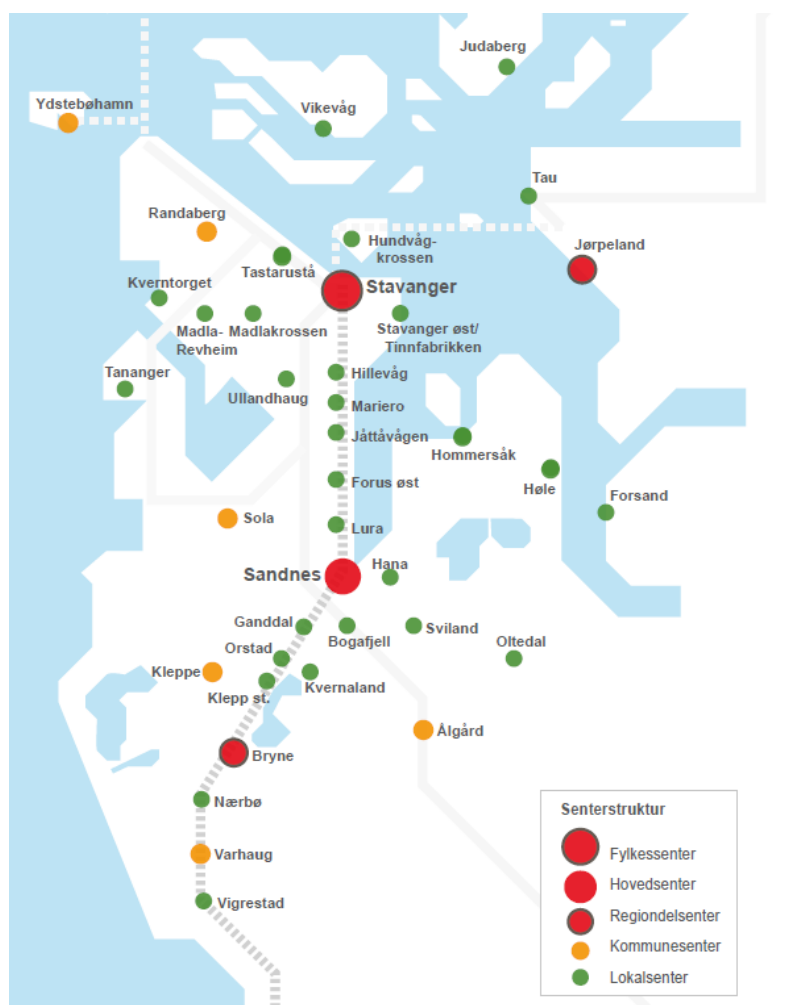
Varsel om oppstart ble sendt til offentlige og private interessenter 06.05.2021 og annonsert i Stavanger Aftenblad 31.05.2021. Frist for merknader ble satt til 03.06.2021. Sammen med varslingsbrev og kartutsnitt bestod høringsmaterialet av et planinitiativ som redegjør for formålet med planarbeidet og for de særlige temaene som blir undersøkt i planprosessen.

Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

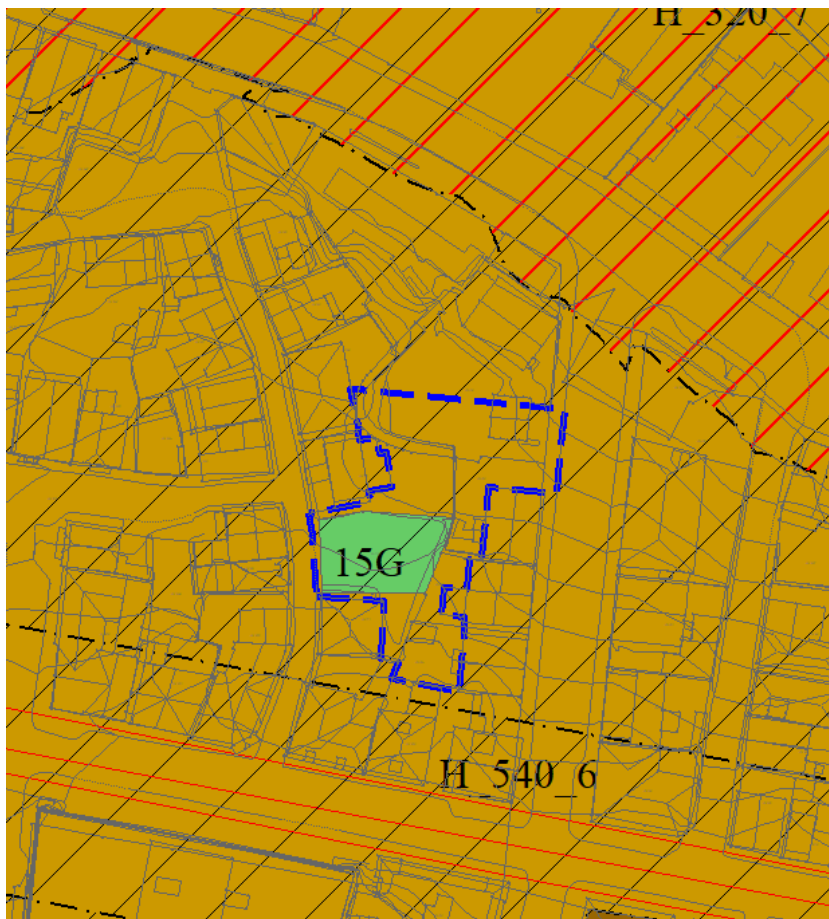
Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (2050) ble vedtatt i 2020. Stavanger sentrum defineres i regionalplanen som fylkessenter, noe som innebærer at området skal utvikles med høy arealutnyttelse og kvalitet i utforming, samt prioriteres for tilrettelegging av infrastruktur for kollektivtransport, gåing og sykling. Som sentrumsområde er det et mål at historiske kvaliteter og særpreg skal ivaretas i arealplanleggingen, og at man fremmer levende sentrumsområder som tiltrekker aktivitet.



Figur 1 - Utklipp fra Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke som viser Stavanger sentrum som fylkessenter i regionen

4.2 Kommunedelplan for Stavanger sentrum

Kommunedelplan for sentrum ble vedtatt mars 2019 og omfatter Stavanger sentrum. Planen vil heretter bli kalt sentrumsplanen. Sentrumsplanen med bestemmelser erstatter i all vesentlighet kommuneplanen for de arealene som inngår i planen. Planområdet er del av sentrumsplanen med formål sentrumsformål. Lekeplassen er vist med formål grønnstruktur med feltnavn G15.



Figur 2 - Utsnitt fra sentrumsplanen. Planforslagets avgrensning ved varsling vist med blå stiplet linje

Kulturminner

Det er vist hensynssone H570 – bevaring av kulturmiljø Trehusbyen over hele området. Det er ikke knyttet bestemmelser til hensynssonen, men området har estetiske retningslinjer. I disse står det at tilbygg/nybygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne, men at de gjerne kan gis en moderne utforming.

Grønnstruktur

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer om grønnstruktur gjelder, men skal tilpasses en bymessig situasjon innenfor planområdet. I områder for grønnstruktur skal det være utstrakt bruk av trær og annen vegetasjon. Det skal vektlegges insekts- og fuglevennlig beplantning. Vegetasjonen skal sikres gode vekst- og livsbetingelser. Verdifull vegetasjon og eksisterende trær skal bevares, og sikres ved regulering. Oppholdssoner skal sikres gode solforhold.

Uteareal/lek

For prosjekter/planer med 4 boenheter eller mer skal det settes av minimum 16 m² felles/offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt. Arealene skal oppfylle kommuneplanens krav til kvalitet for uteoppholdsarealer. Minimum 40 % av arealet skal være på bakkenivå. Inntil 50% av utearealkravet kan dekkes gjennom å opparbeide eller forbedre offentlige parker/plasser i nærliggende områder, dersom dette gir en kvalitativt bedre løsning for nærområdet. Kommuneplanen stiller i tillegg krav om 50% sol på uteoppholdsarealer kl. 15 21 mars og kl. 18 21 juni.

Parkering

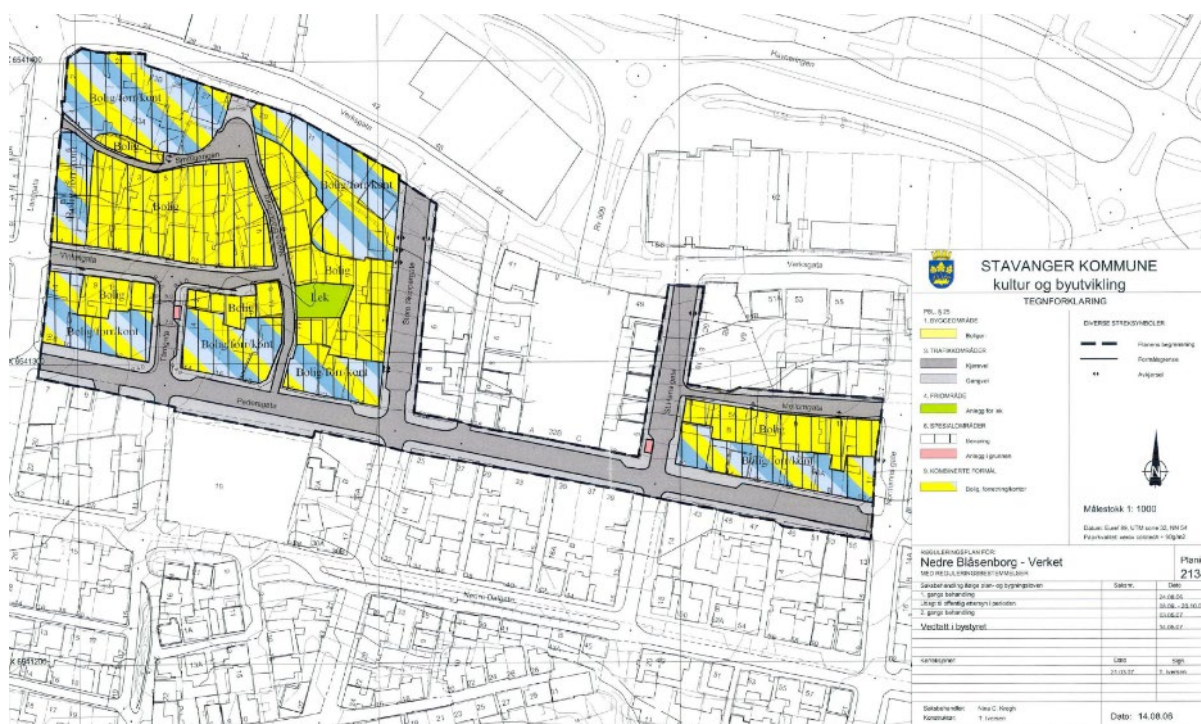
Området inngår i parkeringssone 1A hvor det skal være 0,5 plasser per boenhet i eksisterende eller nye parkeringsanlegg.

4.3 Kommunedelplan for kulturminner

Planområdet ligger innenfor området som i kommunedelplanen for kulturminner er gitt hensynssone kulturmiljø (Trehusbyen). Retningslinjene for Trehusbyen gjelder.

4.4 Gjeldende reguleringsplaner

Området er regulert i plan 2134 – Reguleringsplan for Nedre Blåsenborg – Verket, vedtatt av Stavanger bystyre i mai 2007. Formålene i planen omfatter kombinert bebyggelse og anlegg (bolig/kontor/forretning), spesialområde bevaring og lek.



Figur 3 - Plankart til plan 2134 Nedre Blåsenborg - Verket

Området som ønskes regulert er regulert til formålene:

- Bolig
- Lek

Planforslaget omfatter i tillegg en mindre del av området i nord som er regulert til bolig/forretning/kontor.

Det er vist hensynssone - Bevaring over bygge og anleggsformålene i området. Bebyggelse innenfor hensynssonen tillates ikke revet. For evt. nybygg innenfor hensynssonen gjelder

«Nybygg kan godkjennes innenfor planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres (jf. §1). Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.»

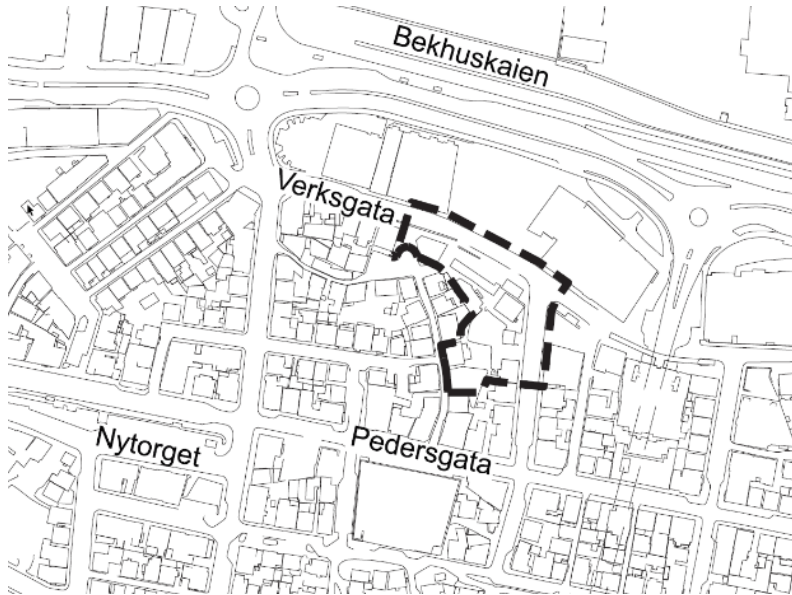
Til spesialområde bevaring – boliger er det knyttet bestemmelser om at området skal knyttes til boligformål. Det kan likevel åpnes for annen bruk under gitte vilkår.

For lekeplassen er det gitt bestemmelser om:

«Lekeplassen skal opparbeides til et attraktivt uteareal for lek. Området skal opparbeides med varierte aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T5/99 Tilgjengelighet for alle. Opparbeidelsesplan skal utarbeides eller godkjennes av parksjefen.»

4.5 Pågående reguleringsplaner

Asplan Viak har den 23.02, på vegne av Axer, varslet oppstart av Detaljregulering for Verksgata 29-31 og Store skippergata 1 – plan 2770. Høringsfrist var 8.april. Nedre Blåsenborg gate 12 er medtatt i planområdet, og Stavanger kommune har i oppstartsmøtereferatet skrevet at: «Planen skal omfatte hele feltet regulert til bolig/forretning/kontor i gjeldende plan 2134. Områder syd for dette feltet tas med for å inkludere regulert lekeareal». Asplan Viak foreslår leilighetshotell på sin del av tomten. Området ved Nedre Blåsenborg foreslås beholdt i tråd med gjeldende regulering.



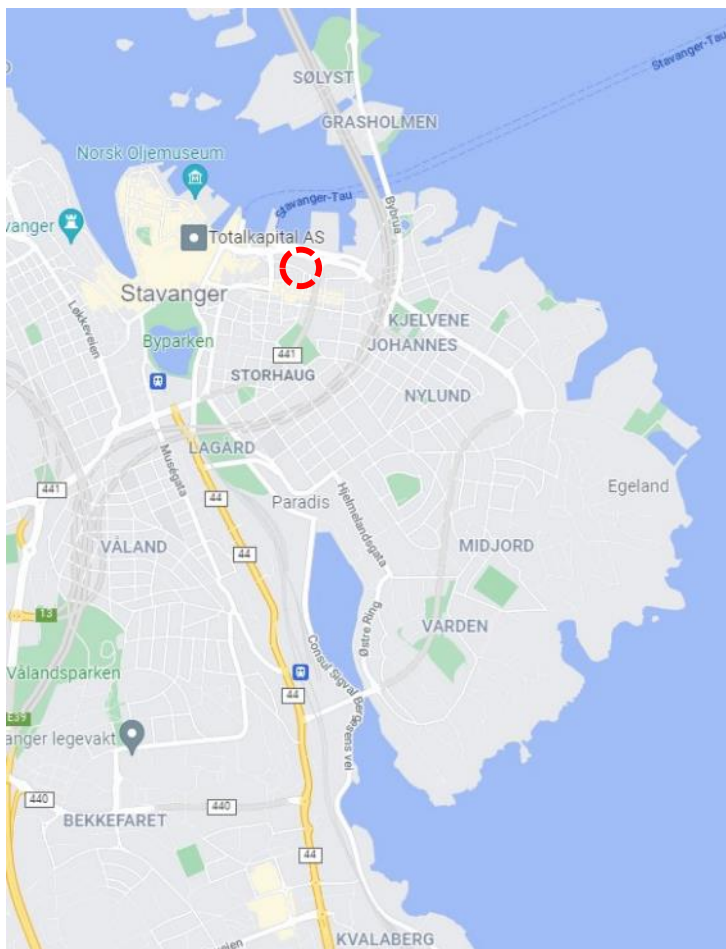
Figur 4 - Varslet område for plan 2770

5 EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet og avgrensning

5.1.1 Beliggenhet

Planområdet befinner seg i det indre kvartalet mellom Nedre Blåsenborg og Store skippergata, rett nord for Pedersgata i Stavanger sentrum. Området har en sentral beliggenhet med kort avstand til diverse dagligdagse funksjoner og sentrumskjernen i vest.



Figur 5 - Planområdes beliggenhet i Stavanger vist i rød sirkel. Kilde Google maps

5.1.2 Planens avgrensning og omfang

Planområdet er ca. 30 m bredt og 40 m langt, og innbefatter de ubebygde indre delene av kvartalet inkludert det området som i kommuneplanen er avsatt til sentrumsformål og lek. Samlet areal på området ca. 830 m². Utbyggingsområdet består av gnr./bnr. 55/770, samt deler av gnr. 52 bnr. 520 og 516.



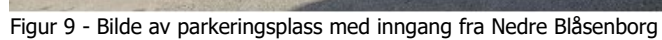
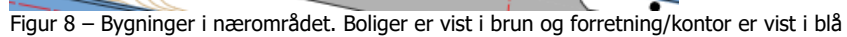
Figur 6 - Planavgrensning i området vist med blått

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Områdene innenfor planavgrensningen er i dag hovedsakelig benyttet til overflateparkering. Planområdet ligger i et kvartal bestående av eldre trehusbebyggelse benyttet til boligformål, samt noe kontor og forretning. Det er begrenset med blågrønne arealer innenfor planområdet og ellers i nabolaget.



Figur 7 - Ortofoto som viser dagens arealbruk innen planområdet. Blå stiptet linje viser plangrense





Figur 10 - Bilde av parkeringsplass med inngang fra Store Skippergata

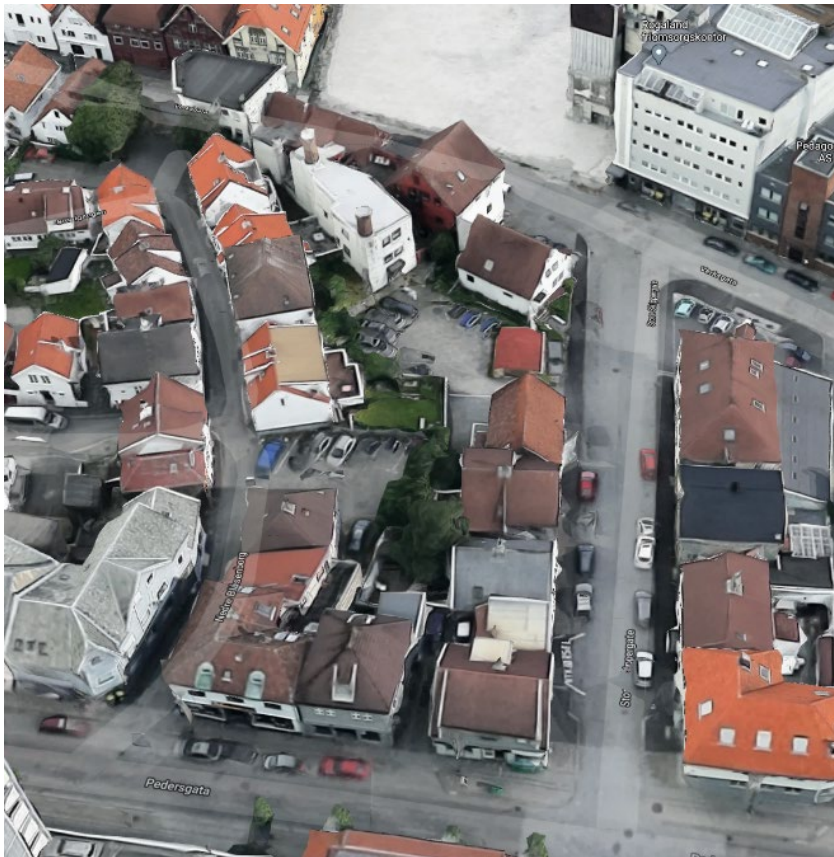
5.3 Stedets karakter

5.3.1 Eksisterende bebyggelse, struktur og estetikk/byform

Selve planområdet er lite opparbeidet, og domineres av overflateparkering i 2 ulike plan. Eksisterende bebyggelse rundt planområdet består av eldre småhusbebyggelse i 2-3 etasjer. Bygningene inngår som en del av Trehusbyen i kommunedelplanen for kulturminner og er utformet i tradisjonell oppbygning med saltak. Bygningene er hovedsakelig i tre, og har hvit eller lys kledning.

I dag fremstår Nedre Blåsenborg 12 som et hull i et historisk gateløp bestående av en rekke eldre hus som ligger tett i tett på hver side av gaten. Det stod tidligere et eldre trehus på tomten, datert til 1870, som brant ned.

Fasaden av tilliggende hus i sør, Nedre Blåsenborg 14, har nesten ikke vinduer mot Nedre Blåsenborg 12, og bærer preg av at det har stått et hus rett ved siden av.

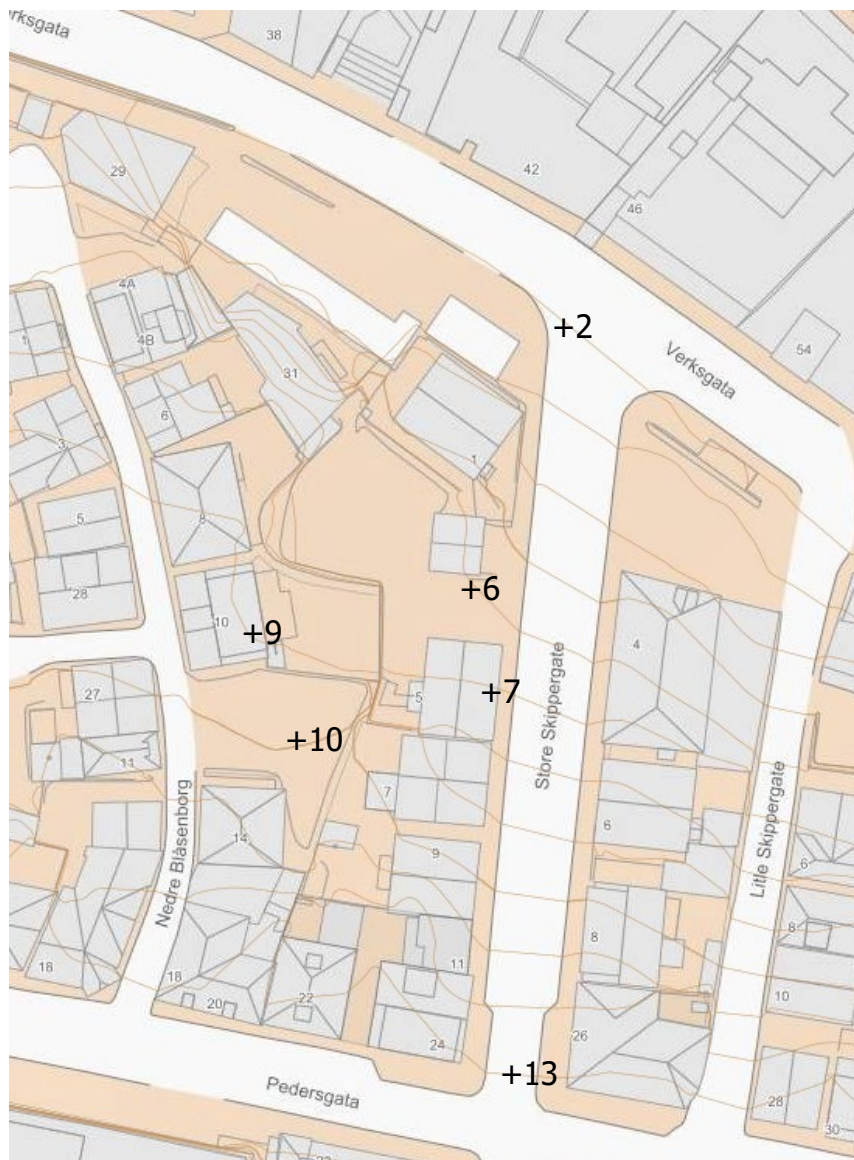


Figur 11 - Planområdet og omkringliggende bebyggelse sett ovenfra. Kilde: Google maps

5.4 Landskap

5.4.1 Topografi og landskap

Landskapet skråner nedover fra sør mot fjorden i nord. Det er relativt bratt terreng i området, der øvre del av kvartalet som grenser mot Pedersgata i vest ligger på kote +13, mens nedre del av kvartalet som ligger langs Verksgata ligger på kote +2. Småsvingen som er i bunnen av Nedre Blåsenborg ligger på kote +7, mens Vinkelgata som kommer vinkelrett på Nedre Blåsenborg ligger på kote +10. Uterommene internt i kvartalet er planert på ulike koter som gjør at det er stort terrengsprang innad i planområdet.



Figur 12 - Kotehøyder ved planområdet. Tallene representerer m.o.h.

5.4.2 Solforhold

Området skråner ned mot nord og vil derfor skyggelegges noe av eksisterende terreng og bebyggelse i sørvest, spesielt på vinterhalvåret. Ved vårjevndøgn er derfor eksisterende solforhold på gjeldende regulert lek kun 16,6%. Bebyggelsen i området er lav nok til at det er tilfredsstillende solforhold når sola står høyere på himmelen, og ved midtsommer er det 81% sol i området.

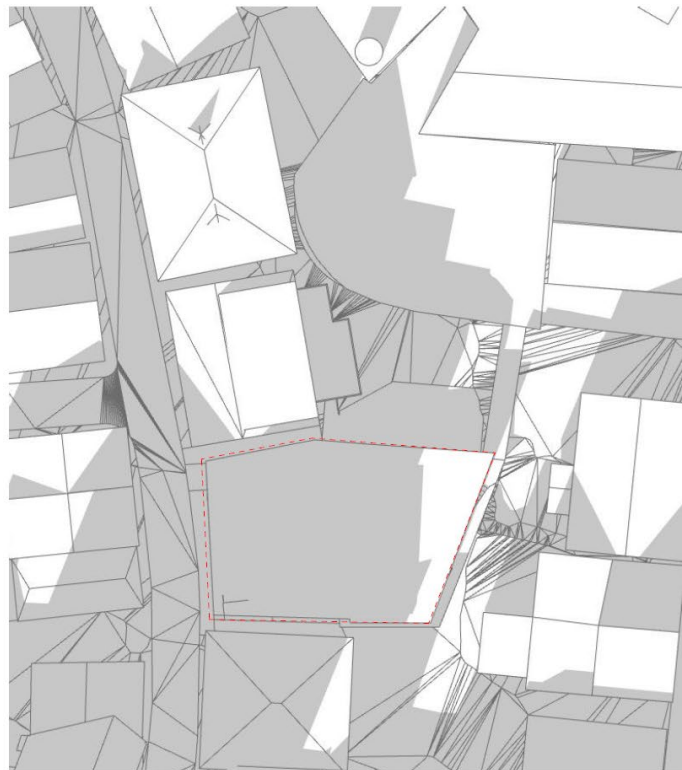
Solstudier // 21.Mars kl.1500



Arealer //

Lekeplassen total areal = 182,9m²
Areal med sol = 30,3m²

Prosent av lekeplassen med sol = **16,6%**



Figur 13 – Eksisterende solforhold i planområdet 21.mars kl. 15:00. regulert lek i gjeldende plan vist i rødt

Solstudier // 21.Juni kl.1800



Arealer //

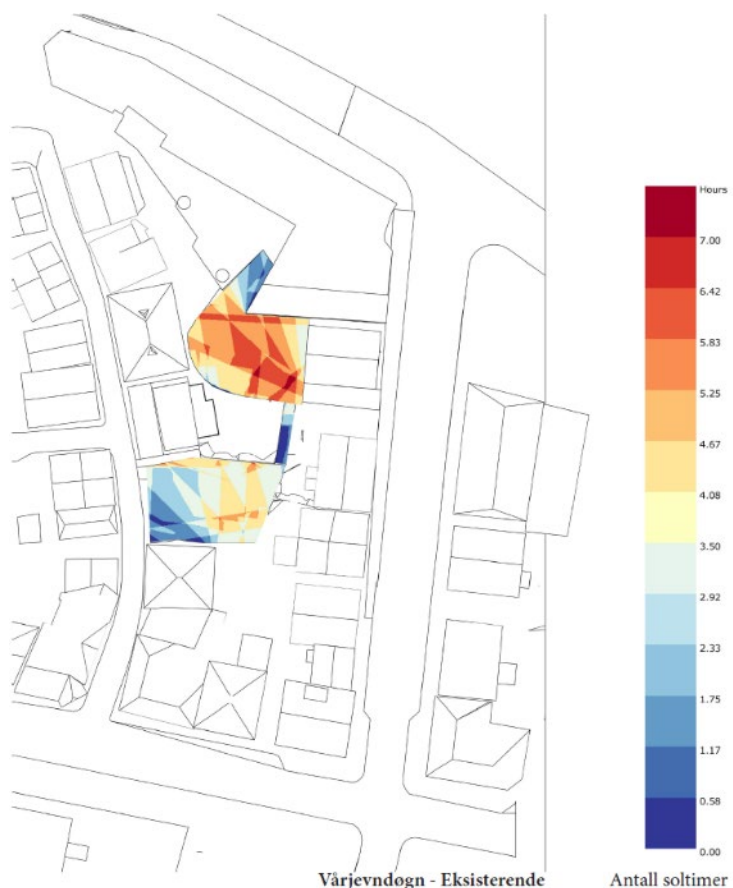
Lekeplassen total areal = 182,9m²
Areal med sol = 148,4m²

Prosent av lekeplassen med sol = **81%**

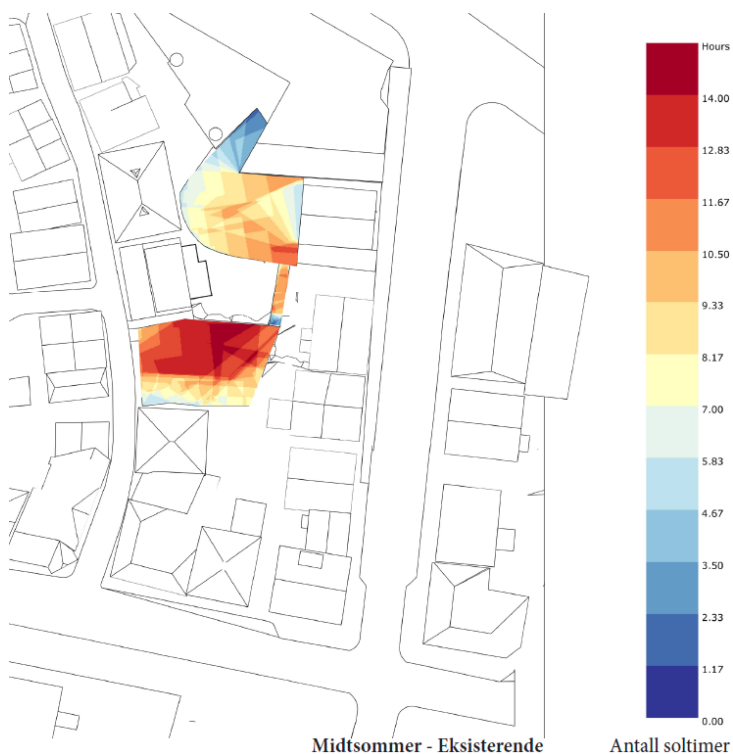


Figur 14 – Eksisterende solforhold i planområdet 21.juni kl. 18:00. Regulert lek i gjeldende plan vist i rødt

Det er gjennomført solstudier som viser antall soltimer i planområdet slik området ser ut i dag, jf. Figur 15 under. Illustrasjonene viser at nedre platå (i nord) ved vårjevndøgn har betydelig flere soltimer enn området i vest der det i dag er regulert lek. Motsatt gjelder ved midtsommer.



Figur 15 - Solstudie som viser antall soltimer ved eksisterende situasjon vårvendøgn



Figur 16 - Solstudie som viser antall soltimer ved eksisterende situasjon midtsommer

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet befinner seg i et område som består av eldre trehusbebyggelse. De fleste av nabobyggene til Nedre Blåsenborg 12, inkludert både nr. 10 og 14, er SEFRAK-registrerte bygg (eldre enn 1900). For bygg med rød trekant i figuren under (eldre enn 1850) er det meldeplikt ved endringer.



Figur 17 - Gul og Rød trekant betyr at bygget er SEFRAK registrert (fra før 1900)

I Nedre Blåsenborg 12 var det oppført en enebolig fra før 1900. Denne brant ned før 1960 uten å bli bygget opp igjen. Fraværet av bygningen har etterlatt et tomrom i kvartalet og gateløpet mot Nedre Blåsenborg.



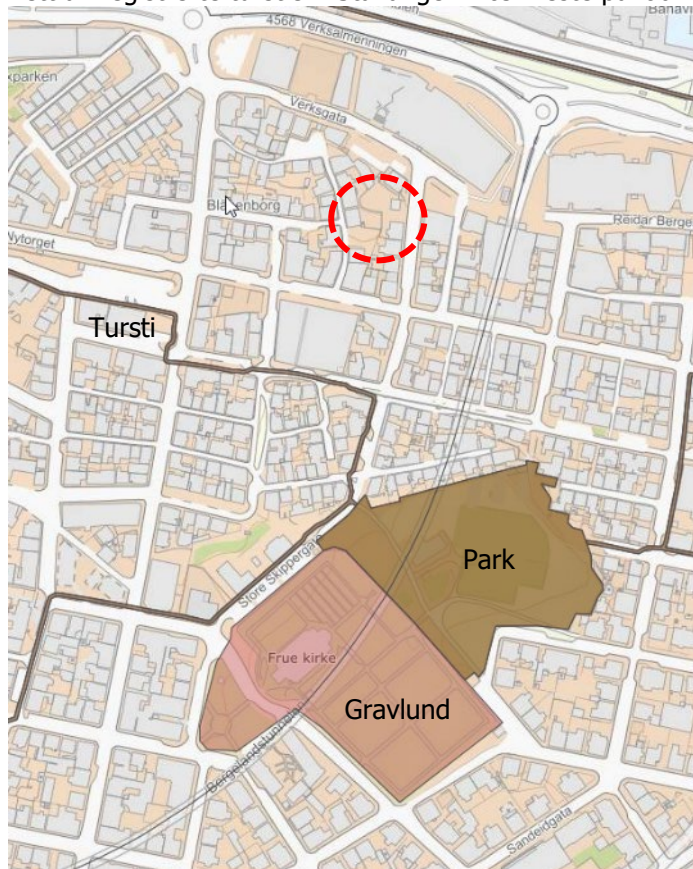
Figur 18 - Eldre bilde av bygget som stod i Nedre Blåsenborg 12 før det brant ned

5.6 Naturverdier

Planområdet består av asfalterte flater og inneholder ingen spesielle naturverdier. Det er ikke registrert viktige naturtyper eller rødlistede arter innenfor planområdet. Helt på grensen til planområdet i vest er det registrert en fremmed art, gul valmuesøster (PH). Registreringen er derimot ikke validert.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området innenfor selve planavgrensningen har i dag ingen rekreasjonsverdi. Det finnes en park ca. 145 m sør for området med verdi Svært viktig friluftsområde. I direkte tilknytning til denne ligger også gravlunden til Frue kirke med verdi Viktig friluftsområde. Planområdet befinner seg i nærheten av et nett av registrerte turstier i Stavanger. Nærmeste påkobling til dette er omtrent 80 m i sørlig retning.



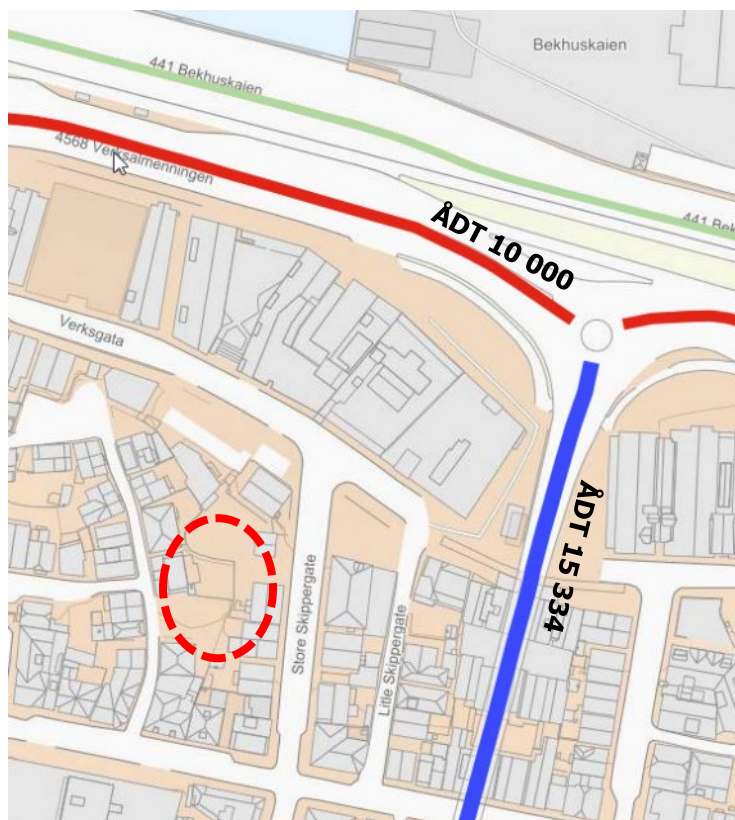
Figur 19 - Rekreasjonsverdier i nærområdet. Fargegraderingen antyder økende verdi, med mørkeste farge som angir Svært viktig friluftsområde. Planområdet er vist med rød sirkel. Kilde: Temakart Rogaland

5.8 Trafikkforhold

5.8.1 Kjøreatkomst, vegsystem og trafikkmengde

Kjøreatkomst til planområdet er via Nedre Blåsenborg og Store Skippergate. Disse er begge mindre gater med lav trafikkmengde. Øvrig vegsystem består av Pedersgata i sør og Verksgata i nord. Alle overnevnte gater er skiltet med hastighet sone 30 km/t.

Verksalmenningen nord for planområdet er registrert med ÅDT 10 000. Vest for planområdet ligger enden av Bergelandstunnelen, med registrert ÅDT 15 334. Begge veger har fartsgrense på 50 km/t.



Figur 20 - Oversikt over årsgjennomsnittstrafikk (ÅDT). Planområdet innen rød sirkel. Kilde: Temakart Rogaland

5.8.2 Ulykkesituasjon

Det er ikke registrert trafikkulykker i noen av gatene direkte tilknyttet planområdet, bortsett fra ett trafikkuhell fra 2014 i Verksallmenningen med alvorlighetsgrad 4. Ulykken skjedde omtrent 100 m vest for planområdet.

5.8.3 Gang-/sykkelforbindelser og trafikksikkerhet

Gangforbindelsene i Nedre Blåsenborg følger gatenettet rundt planområdet med tilhørende fortauer. Det er ikke opparbeidet noen gang- eller sykkelforbindelser gjennom kvartalet fra Nedre Blåsenborg til Store Skippergate, og innad i planavgrensningen bidrar høydeforskjell og et gjerde til en fysisk barriere mellom de to gatene. Langs Pedersgata er det etablert sykkeltilbud i blandet trafikk som inngår i hovedtrasé for sykkel i Sentrumsplanen.

5.8.4 Kollektivtilbud

Holdeplassene Fiskepiren og Bekhuskaiaen ligger langs Verksallmenningen, og er de to holdeplassene som er nærmest planområdet. De betjenes av følgende bussruter:

- Bussrute 1 (Hundvåg – Stavanger): fire avganger i timen hver retning mellom ca. kl. 05:00-21:30 i ukedager.
- Bussrute 4 (Rosenli – Madlakrossen): fire avganger i timen hver retning mellom ca. kl. 06:00-17:40 i ukedager.
- Flybussen (Fiskepiren – Stavanger lufthavn): 2 avganger i timen i hver retning ca. mellom kl. 07:30-19:00 i ukedager.

Reisetiden mellom Fiskepiren og Bekhuskaiaen til Stavanger bussterminal med tilhørende kollektivknutepunkt for øvrige lokalbusser og tog er i underkant av 5 minutter.



Figur 21 – Bussholdeplasser i nærheten av planområdet (i rød sirkel)

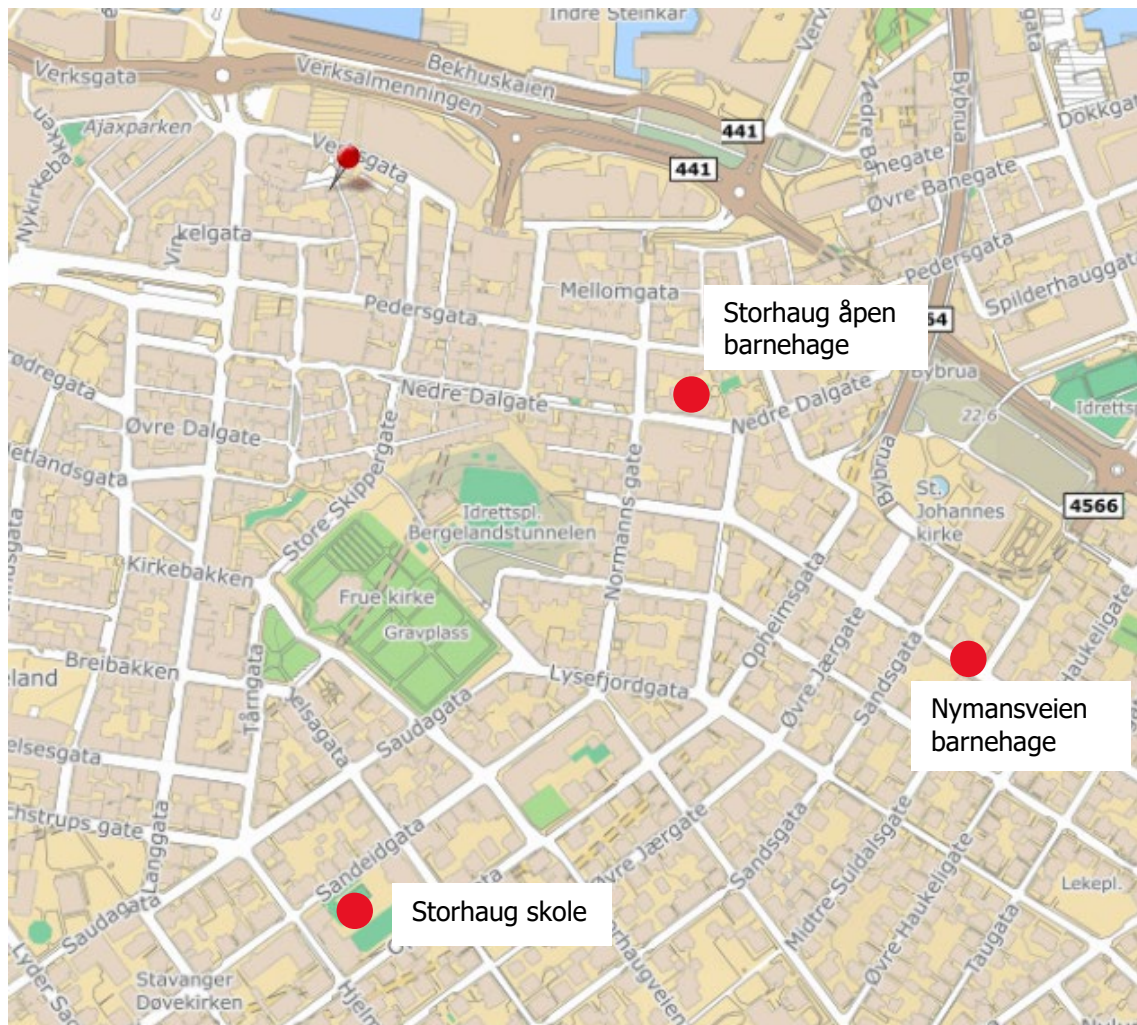
Havneområdet rett nord for planområdet betjener hurtigbåter til byøyene og Ryfylke.

5.9 Barns interesser

Det finnes ingen opparbeidete lekeplasser eller andre uteoppholdsarealer for barn og unge innenfor området eller i nær tilknytning til området. Det er regulert inn en lekeplass i plan 2134 Blåsenborg – Verket (2006), men denne er aldri opparbeidet, og eiendommen er heller ikke innløst.

5.10 Sosial infrastruktur

Det er ikke mottatt merknad ved varsel om oppstart fra skole eller barnehagekontoret i Stavanger kommune. Barn fra planområdet tilhører Storhaug skolekrets og skal gå på Storhaug skole som ligger i en avstand på ca. 450 m i sørlig retning. Nærmeste ungdomsskole er St. Svithun skole som ligger omtrent 620 m sør for planområdet. Det finnes flere barnehager innenfor gå-/sykkelavstand fra planområdet. De nærmeste er Storhaug åpen barnehage (privat) som ligger ca. 260 m vest for planområdet og Nymansveien barnehage (kommunal) som ligger ca. 520 m sør-vest for planområdet.



Figur 22 - Barnehager og skoler i nærhet til planområdet vist med røde prikker, og selve planområdet vist med rød festenål

5.11 Universell tilgjengelighet

Både Nedre Blåsenborg og Store Skippergata er brattere enn 1:12, og det finnes i dag ingen spesielle tiltak som tilrettelegger området for universell tilgjengelighet.

5.12 Teknisk infrastruktur

Head Energy har utarbeidet VA-rammeplan i forbindelse med planarbeidet, datert 06.08.21. Denne beskriver eksisterende infrastruktur for vann, avløp og overvann i planområdet, gjengitt under:

5.12.1 Vann og avløp

Det går kommunale ledninger både i Nedre Blåsenborg og Store Skippergata. Det nye boligbygget vil ligge på samme kotehøyde som eksisterende bebyggelse, noe som vil gi tilfredsstillende trykk i boenheten(e). Også når det gjelder spillvann så er eksisterende spillvannsledning beregnet å ha tilstrekkelig kapasitet til å håndtere planlagt bebyggelse.

5.12.2 Brannvann

Det finnes i dag flere brannkummer innenfor avstandskrav i planområdet.

5.12.3 Overvann

Nærmeste kommunale overvannsledning ligger i Verksgata nord for planområdet. Denne ligger imidlertid ugunstig til med tanke på tilkobling. Ellers ligger det kommunale fellesledninger både i Nedre Blåsenborg og Store Skippergata. Plangrensen ligger ikke innenfor flomutsatt område. Vegstrukturen i området fungerer som naturlige flomveier som leder overvann ned til sjø i nord.

5.12.4 Trafo

Lyse Elnett har ved varsel om planoppstart varslet at de har eksisterende elektriske anlegg i området.

5.13 Grunnforhold

Planområdet ligger på løsmasser på lik linje med resten av Stavanger sentrum. Vestlige del av planavgrensningen har tidligere vært bebygd, og grunnforholdene antas dermed og være av tilstrekkelig kvalitet for framtidig utbygging.

5.14 Støyforhold – dagens situasjon

For vurdering av støyforhold i planområdet er det blant annet tatt utgangspunkt i Asplan Viak sin støyrapport utarbeidet ifb. pågående reguleringsplanen for Verksgata rett nord for planavgrensningen. Rapporten beregner støy fra vegtrafikk for nytt planlagt leilighetshotell i Verksgata, men vil også være relevant for Nedre Blåsenborg. Støyrapporten viser støy fra Fv. 441 nord for planområdet med høyeste ÅDT i nærområdet (18,100). Denne veien og andre veier i området vil på grunn av skjerming fra bebyggelse trolig ikke påvirke støysituasjonen i kvartalet. Brekke Strand har likevel blitt bedt om å utarbeide en egen støyrapport som er vedlagt planforslaget (03.12.21). Denne sier at lokale veger i området og den nordlige tunnelåpningen for Bergelandstunnelen har ÅDT som er mindre enn 1000, og at støyforholdet for disse derfor ikke har behov for nærmere vurdering.

5.15 Grunn- og luftforurensing

Seksjon for bymiljø og utbygging har i forbindelse med varsel om oppstart påpekt at planområdet ligger innenfor aktsomhetskartet for forurenset grunn og det derfor er mistanke om forurenset grunn. De viser til at dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres.

Siden området befinner seg i stor avstand fra forurensende kilder og det ikke er behov for støyanalyse i forbindelse med vegtrafikk, er luftforurensingen i planområdet vurdert som lav.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Som grunnlag for planarbeidet er det tatt utgangspunkt i ROS-analysen for pågående reguleringsplan i Verksgata, som overlapper med planforslaget for denne planen. ROS-analysen for Verksgata er utarbeidet av Asplan Viak. ROS-analysen har pekt på følgende tema som aktuelle for planarbeidet i Verksgata:

1. Stormflo
2. Økt nedbør
3. Område med forurenset grunn
4. Utilsiktede inngrep i fredete kulturminner/verdifulle kulturmiljø

Tabell 1 – Oversikt fra ROS-analysen som viser risikovurdering for overnevnte temaer 7 (økt nedbør), 27 (forurensset grunn), 6 (stormflo), 30 (kulturminner-/miljø)

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig	7	27		
2. Mindre sannsynlig			30	
1. Lite sannsynlig		6		

Temaene er beskrevet videre i ROS-analysen og behov for tiltak er innarbeidet i dette planmaterialet og beskrevet i senere kapitler.

5.17 Næring

Planavgrensningen inneholder ingen næringsvirksomhet. Sentrumskjernen og Pedersgata med tilhørende næringsfunksjoner ligger derimot i nær tilknytning planområdet.

5.18 Analyser/utredninger

Det er i forbindelse med planarbeidet tatt utgangspunkt i følgende underlagsrapporter som er vedlagt saken:

- VA-Rammeplan, Head Energy, 06.08.21 Håndtering av vann, avløp, brannvann og overvann
- ROS-analyse, Asplan Viak Sannsynlighet og konsekvens av uønskede hendelser
- Støyrapport, Brekke Strand, 03.12.21 Støysituasjon ift. vegstøy

Rapporten er oppsummert i denne planbeskrivelsen, og forslag til tiltak er innarbeidet i bestemmelsene.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål som inngår i planen

Tabell 2 - Reguleringsformål som inngår i planen med areal og fordeling av areal

Feltnavn	Formål	SOSI-kode	Eierform	Areal	%
BF	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1111	Annen eierform	50	12 %
o_L	Lekeplass	1610	Offentlig formål	294	72 %
o_GG	Gangveg/gangareal/gågate	2016	Offentlig formål	62	15 %
Totalt				406	100 %



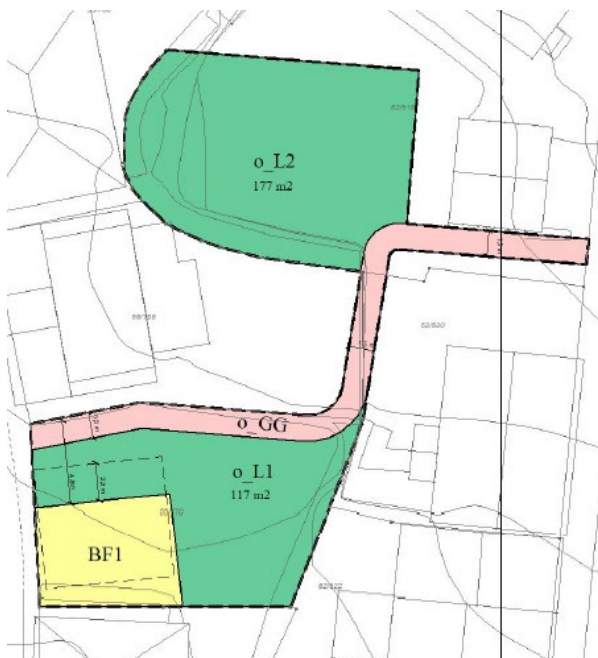
Figur 23 - Plankart vist over flyfoto

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

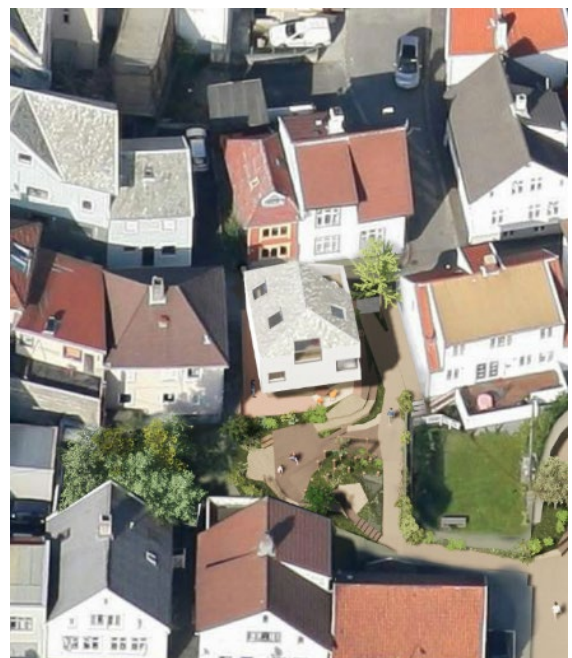
6.2.1 Lekeplass o_L1-2 og gangvei o_GG

Innenfor o_L1 og o_L2 skal det etableres offentlige lekeplasser. Lekeplassene knyttes sammen av en offentlig gangforbindelse o_GG som kobler arealene til omgivelsene og samtidig vil fungere som en ny forbindelse gjennom kvartalet. Gangforbindelsen skal være trinnfri slik at man kan ta seg gjennom området med sykkel eller barnevogn.

Lekeplassene skal etableres med helhetlig og forskjellig innhold slik at de fremstår som sammenhengende. Lekeplassene er tenkt som små grønne parklommer med egne omveger tilknyttet gangforbindelsen. Omvegen vil kunne tilby en alternativ slakere nedtrapping enn gangvegen som ligger i relativt bratt terreng, og skal invitere til lek for mindre barn og oppholdsplasser for mennesker i alle aldre. Ettersom det er få arealer tilrettelagt for lek i denne delen av sentrum vil lekeplassen(e) være et tilbud for beboere både i kvartalet og i nærområdet for øvrig. Derfor vil også lekeplassene være regulert til offentlig lek.



Figur 24 – Utsnitt fra plankart som viser o_L1, o_L2 og o_GG



Figur 25 – Utsnitt fra 3D-modell som viser lek og gangveg

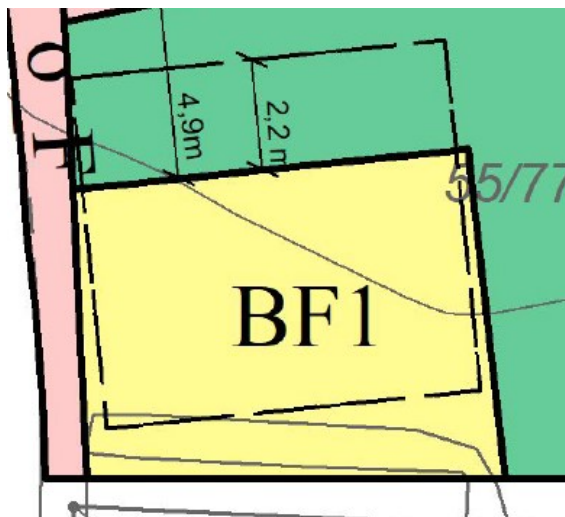
6.2.2 Bolig – BF1

Formålsfelt BF1 befinner seg helt sørvest i planområdet, og er i dag brukt til overflateparkering. Innenfor BF1 kan det etableres enebolig eller tomannsbolig med inntil 140 m² BRA i 2 etasjer.

Den nye boligen vil følge det tidligere byggets plassering, men med et mindre fotavtrykk mot Nedre Blåsenborg 10 (nabo i nord). Innsnevringen i nord er gjort for å lage et tydelig opphold i fasaderekken mot Nedre Blåsenborg hvor man inviterer inn til og skaper en generøs og tydelig adkomst til lekeplassen sentralt i kvartalet. I tillegg trekkes 1. etasje med sokkel inn på denne siden for å sikre god siktforbindelse fra gateløpet og inn i kvartalet. Inngangspartiet til boligen legges i sør for å unngå konflikt med gangvegen i nord og samtidig skape et tydeligere skille mellom privat og offentlig areal. Gateløpet vil med nybygget fremstå mer kontinuerlig, og mer i tråd med det som engang var.

Selve formen på bygget vil følge formprinsippene for de historiske trehusene med sokkel, hoveddel og skrå tak, jf. Figur 18. Bestemmelsene sikrer tilpasning til det historiske gateløpet med volumsutforming, takform og høyde, men med et tidsmessig arkitektonisk uttrykk. Sokkelen til bygget

vil fungere som inngangsparti og skal ikke utformes med noen hovedfunksjon. Sokkelen tilrettelegges for adkomstfunksjoner med sykkel- og barnevognparkering etc. Huset har inntrukket balkong i øverste etasje slik at huskroppen fremstår som et enkelt, renskåret volum lik de eldre husene i området. Øverste etasje har delvis skrå fasader og vil derfor oppleves mer som del av taklandskapet enn som fasadeliv.



Figur 26 - Utsnitt fra plankart som viser BF1



Figur 27 - Utsnitt fra 3D-illustrasjon som viser boligen sett fra nord

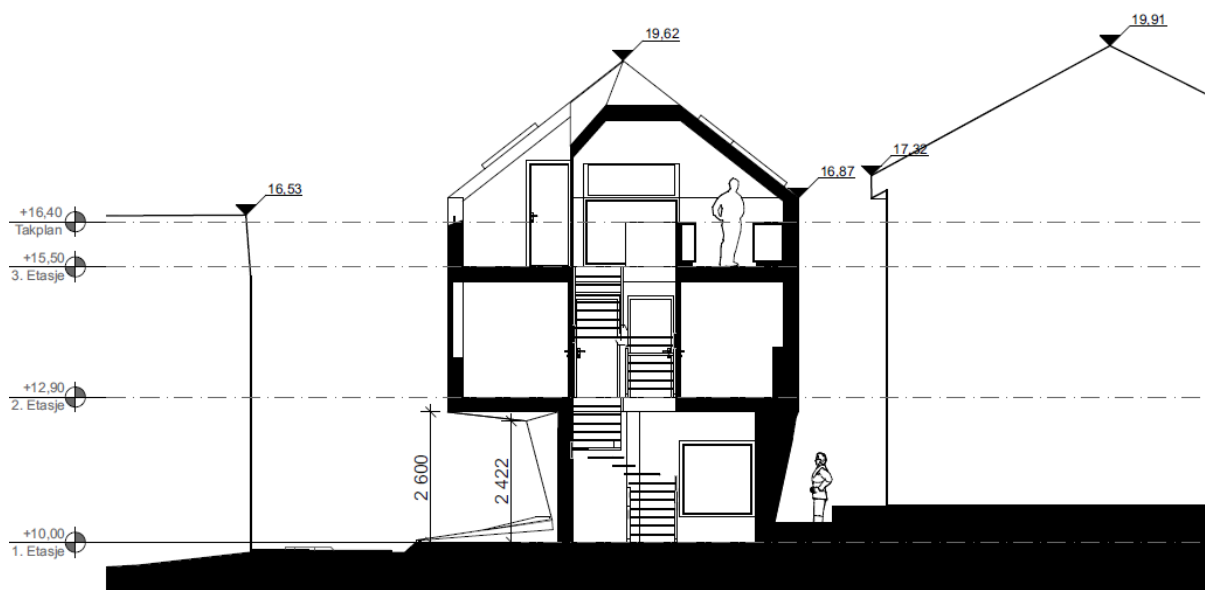
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Det er tenkt at bebyggelsens høyde og volum skal gjenspeile eksisterende småhusbebyggelse. Maks BRA for formålsfelt BF1 er 140 m². Planen har bestemmelser om maks mønehøyde +20 moh. og maks gesimskote +17 moh. Dette tilsvarer 2 etasjer + sokkel og følger høydene på nabobebyggelsen

- Nedre Blåsenborg 14: møne = +20,28 m.o.h. og gesims +17,12 m.o.h.
- Nedre Blåsenborg 8: møne = +19,96 m.o.h. og gesims +16,22 m.o.h.

Det er tenkt at høyden tilpasses slik at det skapes en jevn nedtrapping mellom Nedre Blåsenborg 14, 12 og 10, jf. Figur 28. Bestemmelser om saltak og tilpasset fasade skal bidra til at bygningen fungerer som en naturlig del av kvartalet.



Snitt A 1:100

Figur 28 - Snitt for planlagt boligbebyggelse gjennom Nedre Blåsenborg nr. 10, 12 og 14.

6.3.2 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planen åpner for inntil 2 boenheter totalt innenfor Nedre Blåsenborg 12, jf. kapittel Bolig – BF16.2.2.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planen legger opp til lekeplasser med mer skjermet plassering og utvidet areal enn i gjeldende regulering. Sammen vil dette bidra til å løfte attraktiviteten og kvaliteten på kvartalet ved at det tilbys trygge arealer for utendørs opphold og lek i et område av byen som per dags dato ikke inneholder etablerte lekeplasser eller barnevennlige uteoppholdsarealer. Ny gangveg vil sikre bedre forbindelser for myke trafikanter gjennom området, og bidrar til at lekearealene oppleves som offentlig tilgjengelige. Videre erstattes eksisterende parkeringsplass i vest av 2 boenheter og bidrar til slik at området vil bli mindre preget av bil, til fordel for lekende barn og eksisterende/nye beboere.

6.5 Parkering

6.5.1 Antall parkeringsplasser – maksimum og minimumstall

Eksisterende parkering vil fjernes, og det planlegges ikke for arealer til parkering innenfor planområdet. Parkering vil i fremtiden bli løst gjennom frikjøp eller annen avtale i eksisterende parkeringsanlegg i nærheten.

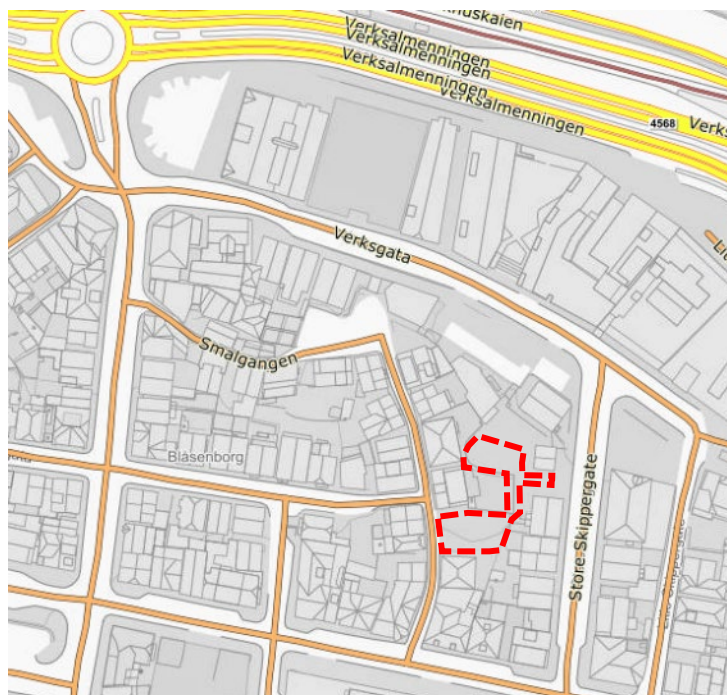
6.5.2 Plassering av sykler på bakken

Det skal avsettes minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet på bakken eller innenfor 1.etasje i BF1. Dersom sykkelparkering skjer på bakken, skal denne plasseres på nordsiden av bygningen.

6.6 Trafikkløsning

6.6.1 Kjøreadkomst - Vegsystem

Gatene Nedre Blåsenborg og Store Skippergata fører direkte inn til planområdet fra hovedvegen Verksalmenningen i nord. Disse vil bli benyttet til eventuell atkomst med bil til planområdet, jf. Figur 29.



Figur 29 – Eksisterende vegsystem. Planavgrensning innen rød stiplet linje. Kilde: Temakart Rogaland

6.6.2 Krav til samtidig opparbeidelse

Planen har bestemmelser som sier at etablering av lekeplasser og gangforbindelse skal sikret opparbeidet før utbygging av ny bolig tillates. Men dette vil også ny bebyggelse på Nedre Blåsenborg 12 bidra til at planens viktigste intensjoner ivaretas, og man unngår dagens situasjon der regulert lek benyttes som parkeringsplass.

6.6.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

En viktig intensjon med planforslaget er etablering av gangforbindelse gjennom kvartalet mellom gatene Store Skippergate og Nedre Blåsenborg. Ved å tilrettelegge for lekeplasser tilknyttet gangvegen vil forbindelsen få en opplevelse av å være offentlig tilgjengelig, og samtidig berikes med blågrønne innslag underveis. Bebyggelsen rundt vil videre innebære følelse av sosial overvåkning av området og dermed bidra til kriminalitetsforebygging, og at forbindelsen oppleves som trygg.

6.7 Planlagte offentlige anlegg

Alle arealene innenfor planområdet er regulert offentlige, med unntak av boligformål BF1. Det er varslet oppstart av utbyggingsavtale mellom Stangeland og Svendsen AS og Stavanger kommune.

6.8 Miljøoppfølging

Planforslaget har bestemmelser som sikrer at tiltak innen planområdet ikke skal bidra til spredning av uønskede arter, samt at forurenset grunn skal utelukkes med gjennomføring av miljøteknisk grunnundersøkelse før tiltak.

6.9 Universell utforming

Gatene i området utenfor planområdet er brattere enn 1:12, og det vil ikke være mulig å få til universell utforming annet en lokalt. Universell utforming er heller ikke mulig å oppnå for gangvegen som går gjennom området, men planforslaget klarer likevel å gjøre den trinnfri. Lekeplassen o_L2 er universelt tilrettelagt når man har kommet seg inn fra Store Skippergata.

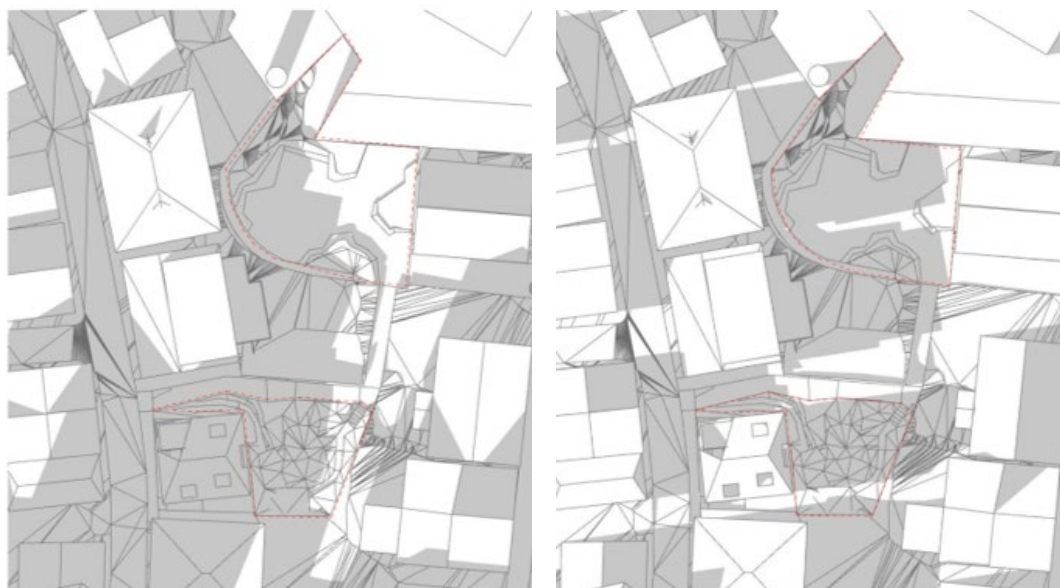
6.10 Uteoppholdsareal

Planen sikrer gode uteoppholdsarealer for barn og unge gjennom etablering av lek på en skjermet del sentralt i kvartalet. Lekeplassene er tenkt offentlig tilgjengelige, og adkomst for myke trafikanter vil foregå fra både øst og vest i planavgrensningen. Planens bestemmelser har rekkefølgekrav som sikrer utarbeidelse av egen utomhusplan før igangsettingstillatelse gis til felt BF1. Lekeplassene vil ha støyforhold som egner seg for opphold og lek.



Figur 30 - Utsnitt fra 3D-modell som viser planområdet sett fra øst

6.10.1 Solforhold



Figur 31 – Sol-/skyggeforhold ved utbygging av bolig 21 mars kl. 15 (t.v.) og 21.juni kl 18 (t.h.) Foreslått lek vist med rød strek

Illustrasjonene over viser sol- skyggeforhold på de to tidspunktene som brukes i kommuneplanen. På det tidspunktet som brukes i kommuneplanen, midtsommer kl 18, vil solen stå i vest og nybygget vil da skygge for lekeplassen på øvre platå (i sør), noe som resulterer at området kommer ut med kun 12% sol på akkurat dette tidspunktet. Ved vårjevndøgn klokken 15 oppnås 41 % sol på lekeplassen, noe som er bedre enn for gjeldende plassering (16 %).

Ved solstudier basert på kun 2 tidspunkter (som i kommuneplanen) viser solstudien en mye bedre eller mye verre situasjon en hva som vil være opplevd situasjon. Man har derfor valgt å supplere med sol/skygge studie som viser antall soltimer gjennom døgnet. Resultatene fra denne viser at antall soltimer ved vårjevndøgn vil være langt bedre ved plassering av lekeplassen inn i kvartalet.

Midtsommer vil begge plasseringen få godt med sol (mer enn 8 timer). På grunn av skygge fra ny bebyggelse i vest vil eksisterende plassering være enda litt bedre enn ny plassering midtsommer for den delen av lekeområdet.



Figur 32 - Antall soltimer ved vårjevndøgn med gjeldende (t.v.) og ny (t.h.) plassering av G15



Figur 33 - Antall soltimer midtsommer med gjeldende (t.v.) og ny (t.h.) plassering av G15

6.10.2 Blågrønn faktor (BGF)

Det er utarbeidet et notat for blågrønn faktor som er vedlagt planforslaget. Notatet viser hvordan man vil kunne oppnå blågrønn faktor på minimum 0,7 for den øvre del av området. Det er ikke beregnet

BGF for nedre del, men basert på beregningene gjort på øvre del vurderes det som realistisk å oppnå BGF=0,7 eller bedre også for nedre del. Se BGF-notat vedlagt planforslaget.

6.11 Kollektivtilbud

Planområdet har i dag god kollektivdekning, og ytterligere tiltak for kollektivtransport er ikke utarbeidet i planen.

6.12 Kulturminner

Det er i kapittel 0 beskrevet at det ikke finnes konflikt med kulturminner innenfor selve planområdet, men at tilgrenset bebyggelse består av flere SEFRAK-registrerte bygninger. Bestemmelser om stedstilpasset utforming av boligbygget innen formålsfelt BF1 skal bidra til å hensynta eksisterende trehusbebyggelse.

6.13 Sosial infrastruktur

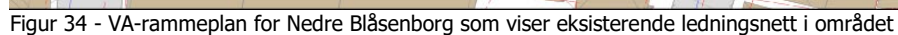
Ettersom planforslaget kun åpner opp for en begrenset boligutbygging på maks 2 boenheter vurderes eksisterende skoler og barnehager å ha tilstrekkelig kapasitet for planlagt utbygging. Planforslaget åpner derfor ikke for etablering av sosial infrastruktur eller kulturtilbud.

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett, VA-rammeplan

Vedlagte VA-rammeplan beskriver løsninger for vann, avløp, brannvann og overvann i planområdet. Konklusjonene fra rapporten gjengis under.

6.14.1 Vann og avløp

Det etableres ny stikkledning på kommunal vannledning i Nedre Blåsenborg. Herfra føres ledningen inn på tomten for tilkobling av tomannsboligen. Stikkledninger utføres i henhold til norm for Stavanger kommune. Det etableres ny spillvannsledning i samme trase som stikkledningen for vann og denne tilkobles den kommunale fellesledningen i Nedre Blåsenborg.



Dagens branndekning med brannkummer er tilfredsstillende, og det er ikke behov for å etablere ytterligere uttak. Slokkevannsmengden på 1200 l/min vil være dimensjonerende for nye hovedledninger i planområdet.

Det etableres ny overvannsledning i samme trase som stikkledningen for vann og spillvann, jf. Figur 34. Planforslaget legger opp til å redusere faste dekker betraktelig i forhold til dagens situasjon. Et stort innslag av plantefelt og permeable dekker vil føre til redusert behov for fordrøyning, og økt naturlig infiltrasjon og fordampning, og på denne måten redusere avrenningen og behovet for fordrøyning vesentlig. VA-Rammeplan angir et behov for etablering av fordrøyningsmagasin på 4,2 m³. Det bør i detaljeringsfasen ses på om dette behovet vil være redusert som følge av økt blågrønn faktor.

6.14.4 Trafo

Planforslaget legger opp til inntil 2 nye boenheter, og disse vil påkoples eksisterende nettstasjoner i området.

6.15 Plan for avfallshenting

Renovasjon er tenkt løst i eksisterende system for tilgrensede boenheter i Nedre Blåsenborg.

6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

ROS-analysen angir risikoreduserende tiltak for temaene angitt i kapittel 0. Nedenfor er en oppsummering av hvilke forslag til tiltak som er innarbeidet i dette planforslaget:

Tema 1 i ROS-analysen som omhandler stormflo vurderes ikke som relevant for planområdet ettersom området ligger høyere og lengre sør en Verkgata. Dette innebærer lengre avstand fra fjorden i nord. Planavgrensningen inngår heller ikke i hensynssone for flomvern (H320_7) i kommunedelplanen for Stavanger sentrum.

6.16.1 Tema 2 – Økt nedbør

Planområdet har ikke et stort nedslagsområde, og er ikke spesielt utsatt for økt nedbør, men det må likevel tas hensyn til forventede økte nedbørsmengder og intensitet. Flomveger er dimensjonert for å føre ut all avrenning fra området dersom øvrig ledningsnett skulle svikte, og terrengforskjellene i området sikrer god vannavrenning.

Vedlagt VA-rammeplan beskriver hvordan overvannshåndtering i perioder med intens nedbør vil foregå, og tiltak er sikret i bestemmelsene.

6.16.2 Tema 3 – Område med forurensset grunn

Planområdet ligger innenfor områdene i aktsomhetskart for forurensset grunn, og ROS-analysen foreslår dermed at miljøtekniske undersøkelser blir gjennomført før igangsetting. Dette er fulgt opp i bestemmelsene.

6.16.3 Tema 4 – Utsiktede inngrep i automatisk fredete kulturminner/verdifulle kulturmiljø

Planområdet inneholder ingen automatisk freda kulturminner, men omfattes av Trehusbyen. Bebyggelse med kulturhistorisk interesse i området er kartlagt, og planens bestemmelser stiller krav som hensyntar kulturmiljøet i området.

6.17 Rekkefølgebestemmelser

6.17.1 Krav til dokumentasjon før igangsettingstillatelse eller brukstillatelse

- Utomhusplan

6.17.2 Krav om opparbeidelse før igangsettingstillatelse eller brukstillatelse

- Opparbeidelse av lek og gangveg

- Sykkelparkeringsplasser
- Overvann

6.18 Byggetrinn

Planforslaget legger i utgangspunktet opp til at lekeplasser og gangveg skal opparbeides som første byggetrinn, og at boligen etableres samtidig eller i etterkant. Når lekeplassen vil bli opparbeidet er derimot uvisst og avhenger av når Stavanger kommune vil gi dette arbeidet prioritet.

Rekkefølgekravet er derfor utformet som et «sikret» opparbeidet rekkefølgekrav, og gir mulighet for å opparbeide boligen først ved å innbetale et «anleggsbidrag» for lekeplassen.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

7.1.1 Forholdet til kommunedelplan for Stavanger sentrum

Planforslaget er utarbeidet slik at det i all hovedsak er i tråd med kommunedelplan for Stavanger sentrum. Området avsatt til lek i kommunedelplanen foreslås flyttet inn i kvartalet slik at man oppnår et mer skjermet leke- og oppholdsareal med bedre solforhold enn plasseringen i gjeldende regulering. Arealet avsatt til lek i kommunedelplanen har et samlet areal på ca. 194 m², mens formålet lek i planforslaget har et samlet areal på ca. 294 m². Planforslaget legger dermed opp til 50% økning i lekeareal sammenlignet med kommunedelplanen. Parkering er løst i tråd med kommunens parkeringsnorm.



Figur 35 – Arealet avsatt til lek i kommunedelplanen



Figur 36 – Arealet avsatt til lek i planforslaget

Kommuneplanen stiller krav om 50% sol kl. 15 vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Plasseringen av planområdet i skrånende terreng kombinert med tett bebyggelse gjør det utfordrende å imøtekomme et slikt krav, også i gjeldende regulering. Planforslagets plassering av lekeplass har ved vårjevndøgn bedre solforhold enn plassering i gjeldende regulering. Situasjonen ved midtsommer er ikke like markant, men solforholdene på øvre del av lekarealet er noe bedre gjeldende plassering enn på ny plassering. Gjennomførte solstudier av antall soltimer viser med andre ord at ny plassering er bedre om våren og høsten, men at sommerstid er gjeldende plassering bedre. Likevel er det relativt gode solforhold også sommerstid gjennom døgnet. I en helhetlig vurdering av planen må solforholdene ses i

sammenheng med andre positive effekter av planforslaget, inkludert etableringen av en gjennomgående forbindelse i området, økt lekeareal og mer effektiv arealutnyttelse.

Tabell 3 - Prosent av arealet som er solfylt vårjevndøgn og midtsommer i gjeldende regulering vs. planforslaget

Eksisterende Planforslag		
Vårjevndøgn kl. 15	16,6 %	41 %
Midtsommer kl. 18	81 %	12 %

7.2 Landskap

Planområdet og tiliggende nærområder skråner ned mot fjorden i nord i relativt bratt terreng, og det indre kvartalet består i dag av flater på adskilte nivå som gir opplevelse av området som oppdelt og uten sammenheng. I planforslaget er det forsøkt å binde området mer sammen ved å tilrettelegge for lekeplasser på 2 ulike nivå (øvre og nedre) som forbindes med trinnfri gangveg. Videre vil ny bebyggelse følge eksisterende byggehøyder i Nedre Blåsenborg på inntil 2 etasjer, og vurderes derfor ikke å utgjøre konsekvenser for landskapsvirkning i området.

7.3 Stedets karakter

I planforslaget er formålsfeltet for bolig plassert på den tidligere nedbrente tomten i Nedre Blåsenborg 12 som i dag utgjør et hull i det historiske gateløpet i området. Planen åpner opp for at gateløp og kvartalsgrense tettes igjen, med et bygg som reflekterer det generelle formspråket til omkringliggende bebyggelse. Planen vurderes derfor å ha positive konsekvens for gateløpet i Nedre Blåsenborg og for stedets karakter.

7.4 Byform og estetikk

Det er sikret i bestemmelsene at bebyggelse skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet som reflekterer den historiske trehusbebyggelsen i området. Det skal ved utforming og utbygging legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. Krav om utomhusplan sikrer et enhetlig uttrykk på uteoppholdsarealene i planområdet.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunens kulturseksjon har ikke inngitt merknad i forbindelse med varsel om oppstart. Det er ikke noen registrerte fornminner eller kulturminner innenfor selve planavgrensningen. Planen har bestemmelser om at nytt boligbygg etableres i samsvar med tilgrensende eksisterende trehusbebyggelse. Planforslaget vurderes dermed ikke å ha noen virkning på fornminner eller kulturmiljø.

7.6 Forholdet til naturmangfold

Området består i dag av asfalterte flater med begrenset verdi for naturmangfold, og det er derfor få tiltak som er aktuelle for å begrense skader på naturmangfoldet utover å innføre elementer av blågrønn struktur. Bestemmelsene sikrer at området skal opparbeides med en blågrønn faktor på 0,7 eller bedre, noe som vil bedre forholdene for naturmangfoldet i planområdet vesentlig. Se vedlagt notat om beregning av BGF for øvre del av tomte i sør. Etablering av lekeplasser med bestemmelser om et stort innslag av stedegen vegetasjon som skal sikre gode vekst- og livsbetingelser vil også bidra til å øke naturmangfoldet i planområdet.

7.7 Rekreasjonsinteresser og uteområder

Planlagte lekeplasser vil fungere som rekreasjonsområde for nye og eksisterende beboere både i kvartalet og i nærområdet, og utgjør i sum omtrent $\frac{3}{4}$ av det totale arealet i planforslaget. Plasseringen av BF1 vil kunne bidra til å skjerme planlagt lekeplass mot trafikk fra gata Nedre Blåsenborg i øst, og slik styrke lekeplassene som rekreasjonsområde for lek og opphold.

7.8 Trafikkforhold

Planforslaget legger opp til redusert bilbruk i Nedre Blåsenborg sammenlignet med dagens situasjon. Formålsfelt BF1 forutsettes omgjort fra parkeringsplass til bolig, uten parkeringsmuligheter i direkte tilknytning denne. P-plasser kan etableres gjennom avtaler utenfor selve planområdet, men med kort avstand til bussholdeplass og andre dagligdagse gjøremål vil behovet for privatbil tilknyttet planlagt bolig være redusert. Gangvegen gjennom planområdet tilbyr ellers en bilfri forbindelse gjennom kvartalet som vil kunne fungere som en trafiksikker snarveg i tillegg til adkomstveg for lekeplass.

7.9 Barns interesser

Lekeområdene i planen er planlagt for å sikre at barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Herunder er det sikret at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, kan brukes av ulike aldersgrupper, samt gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne. Lekeplassene er gjennom planens bestemmelser sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

7.10 Sosial infrastruktur

I forbindelse med oppstartsmøte, varsel om oppstart, eller i arbeidsmøte med Stavanger kommune er det ikke identifisert manglende sosial infrastruktur i forbindelse med utbyggingen. Det finnes flere barnehager innenfor gåavstand til planområdet. Sosial infrastruktur vurderes å være på plass, og det er derfor ikke innarbeidet spesielle tiltak i forhold til dette temaet.

7.11 Universell tilgjengelighet

Planområdet og tilgrensede veger er brattere enn 1:12. Siden tilgrensende veg/fortau ikke har stigning på under 1:12 har det liten hensikt å få til universell utformet gangveg innenfor planområdet. Det er derfor ikke lagt opp til særlige tiltak for å sikre tilrettelegging for universell tilgjengelighet ut over at gangforbindelsen gjennom planområdet gjøres trinnfri. Når det gjelder bebyggelsen, så vil denne forholde seg til kravene om universell utforming i TEK17.

7.12 ROS

ROS-analysen for Verksgata som er benyttet som grunnlag for denne planen har identifisert 4 typer uønskede hendelser beskrevet i kapittel 5.16 Disse hendelsene er hensyntatt i planforslaget med avbøtende tiltak, med unntak av tema 1 om stormflo som er vurdert som irrelevant for planområdet.

7.13 Støy

Beregningene fra støyrapporten viser at utendørs støynivåer ved planlagte uteoppholdsarealer er på inntil L_{den} 50 dB i 4 m høyde over terreng. Dette er under grenseverdien på 55 dB, og det er derfor ikke nødvendig med støyskjerming av dette området. Støynivået fra vegtrafikk er i tillegg lave nok til at det ikke vil være behov for støyreduserende tiltak i fasader, forutsatt at det ikke bygges over 3 etasjers høyde fra bakken.

7.14 Teknisk infrastruktur

7.14.1 Vann, avløp og overvann

VA-Rammeplan beskriver behov for å etablere nye ledninger for vann, avløp og overvann som festes på eksisterende kommunal fellesledning i Nedre Blåsenborg. Fellesledningen er vurdert til å ha tilstrekkelig kapasitet for planlagt bebyggelse. Relatert til overvann har området flomveger som sikrer god avrenning dersom ledningsnett skulle svikte, og planforslaget vil ikke ha negative innvirkninger på disse.

7.14.2 Trafo

Lyse Elnett har eksisterende anlegg i nærområdet som vil benyttes i forbindelse med strømforsyning i planområdet. Det er derfor ikke behov for å etablere ny netstasjon i planområdet.

7.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget åpner opp for etablering offentlig gangveg og offentlig lekeplass, og vil dermed innebære vedlikeholdsutgifter for Stavanger kommune.

7.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Formålene i planforslaget vil ikke innebærer noen negative konsekvenser for næringsinteresser i området.

7.17 Interesse motsetninger

De offentlige myndighetene er i sine merknader opptatt av at kommuneplanen for Stavanger og overordnede føringer blir fulgt opp gjennom planarbeidet. Denne detaljreguleringen følger opp føringer fra kommuneplanen og aktuelle retningslinjer i både plankart og bestemmelser.

Det foreligger 3 merknader fra private interessenter. Alle er naboer og opptatt av at dagens parkeringsplass videreføres, at det forutsettes ansvarlig planprosess og at man ikke avviker fra plasseringen av arealformålene i gjeldende plan. Relatert til parkeringsplassen er ikke denne regulert i gjeldende planer, og vil dermed ikke hensyntas/videreføres i planforslaget. Angående plassering av regulert lek inn i kvartalet og regulering av ny bolig, er dette beskrevet og begrunnet gjennom denne planbeskrivelsen.

I løpet av planprosessen har forslagstiller vært i kontakt med direkte berørte naboer i Nedre Blåsenborg nr. 10 og Store Skippergate nr. 5. Innspill fra disse naboene er ivarettatt i utformingen av planforslaget.

7.18 Avveining av virkninger

Ved å åpne opp for et større lekeareal enn det kommunedelplanen legger opp til vil planlagte lekeplasser ha forutsetning for å fungere som rekreasjonsområde for en større andel av befolkningen i nærområdet. Dette er sentralt på bakgrunn av dagens mangel på opparbeidede lekearealer i denne delen av sentrum.

Forslaget om å regulere inn bolig og flytte lekearealet inn i kvartalet bunner i flere argumenter:

- En plassering inne i kvartalet vil gi noe bedre skjerming for vind.
- Det indre i kvartalet knyttes bedre sammen gjennom planlagt trinnfri gangveg fra øst – vest, og vil bedre tilgjengeligheten til lekeplassen fra øst.

- Plasseringen av boligbygget vil gjenopprette det historiske gateløpet ved Nedre Blåsenborg, og sammen med omkringliggende bebyggelse bidra til å skjerme lekeområdet for biltrafikk.
- Rekkefølgebestemmelsene i planforslaget sikrer opparbeidelse av lekearealene. Slik bidrar planforslaget til at eksisterende asfalterte flater i området i større grad erstattes av bebygde og blågrønne arealer, til fordel for bokvalitet, naturmangfold og redusert behov for fordrøyning.
- Kulturmiljøet i området ivaretas gjennom en tilpasning av ny bolig til eksisterende trehusbebyggelse.

En plassering av lek inne i kvartalet vurderes som et bedre alternativ enn plasseringen i gjeldende plan. Planforslaget vurderes i sum å ha flere positive virkninger enn gjeldende reguleringsplan.