



**BULL** – "Nettverk for Byutviklingens lange linjer" er en uavhengig organisasjon, som arbeider på frivillig basis. BULLs arbeid konsentreres om de lange linjer i byutviklingen i våre storbyer. BULL ble dannet i desember 2011 av fagfolk med lang og bred erfaring fra byplanlegging, bytransport og byutvikling i Oslo, Stavanger og Trondheim. BULL arrangerer byseminarer og følger med i byenes utvikling. Se nettstedet [www.bullby.net](http://www.bullby.net)

## **BULL Stavanger**

Stavanger 28. september 2016

Stavanger kommune  
Kommunalavdeling Byutvikling  
Øvre Kleivegate 15  
postboks 8001,  
4068 Stavanger

## **Kommunedelplan for Stavanger sentrum. Høringsuttalelse**

### **Innledning**

Vi uttalte oss til planforslaget da det var til høring i 2014. Vi var da kritiske m.a. fordi vi mente at planen ikke innfridde overordnet regionalt krav om: "Null-vekst i personbiltrafikken i byområdet på Nord- Jæren (ref.: Bypakke Nord-Jæren).

Videre var vi skeptiske til planens hovedmålsetning: "Stavanger sentrum skal være regionens viktigste senter for handel, offentlig og privat tjenesteyting, kultur, uteliv, opplevelser og regionens ledende arbeidsplassområde, samtidig som sentrums historiske identitet som sjøfartsby, industriby og trehusby blir ivaretatt." Med hensyn til ambisjonene knyttet til handel og arbeidsplasser så vi disse som nær utopiske. Vi framholdt at Stavanger sentrum som regionsenter, bare kan lykkes ved å satse på mangfold og kvalitet, ikke primært ved å være størst på handel og ledende med hensyn til arbeidsplasser.

Derimot var vi positive til planens konsept om å legge nyanlegg utenfor den historiske middelalderkjernen. Vi deler fullt ut det syn at Vågen, sentrumskjernen, Domkirken og Breiavatnet er bærere av byens image og sentrums fremste konkurransefortrinn i forhold til nyere sentra.

### **Bearbeidet planforslag**

Planforslaget som nå er til høring er i alle hovedtrekk det samme som tidligere forslag. I Planbeskrivelsen, side 10, står: "*Planforslaget har som utgangspunkt at kommunen ønsker å sikre at Stavanger sentrum minimum opprettholder og ikke forverrer sin posisjon i form av andel boliger, arbeidsplasser og handel. Det er derfor gjennom områdevis plangrep lagt til rette for mellom 3 000-6 000 boliger, 12 000-24 000 arbeidsplasser og anslagsvis en dobling av handelsarealet innenfor planområdet. Omregnet til arealbehov vil dette si at planen konkret legger til rette for mellom 500 000 - 1 000 000 m<sup>2</sup> nytt bruksareal, avhengig av gjennomføringsevne.*"

Dette er størrelser opp mot hva som er bygget på Forus i løpet av oljealderen og bærer etter vårt skjønn preg av utopi, i hvertfall så lenge gjennomføringsevnen ikke er analysert eller sannsynliggjort. Planen åpner for bebyggelse i ny skala på en lang rekke steder. Det er etter vår mening uheldig fordi en risikerer sjenerende anleggsvirksomhet i store deler av sentrumsstrukturen. Vi risikerer også at områder kan bli stående uferdige i lang tid. Ref. den ensomme høyblokka i Pedersgata og tilsvarende på Løkkeveien. Begge delprosjekter i en omfattende, overoptimistisk byplan fra 1960 årene.

- For å unngå spredt byggeaktivitet over lang tid og sikre ferdigstilling av påbegynte områder bør sentrumsplanen ikke flagge byggetomter utover det som med rimelig sikkerhet vil bli etterspurt innen rimelig tid. I tillegg bør planen si noe om prioritet.
- Vi mener Jernbaneområdet, Østre havn og Paradis bør gis førsteprioritet.

### **Endrede forutsetninger**

I informasjonsmøter om planen er det blitt hevdet at aktiviteten i sentrum i flere tiår har vært meget laber og byggevirksomheten liten. Planens botemiddel er å legge til rette for inntil 1 000 000 m<sup>2</sup> nytt etasjeareal. Faktum er imidlertid at byggeaktiviteten har vært meget stor. Se vedlagte liste over nyanlegg i sentrum. Det er i perioden 1996 - 2016 realisert 37 større anlegg og bygget mer enn 3000 boliger. Aldri har det i en 20 årsperiode vært bygget tilnærmedesvis så mye.

Konsulentfirmaet Econ bidrar til å avlive myten om at sentrum nærmest ligger på dødsleiet (Stavanger Aftenbladet 24. august i år). Tvert om, sentrum er det viktigste næringsområdet i kommunen, omsetter for vel 60 milliarder, huser 2835 selskaper som sysselsetter 26.380 personer. Til sammenlikning jobber det i Stavangerdelen av Forus færre enn 20 000. Prosjektleder for planforslaget ser dette som positivt, men lar ikke dette påvirke planinnholdet. Det legges fortsatt til rette for å doble aktiviteten i sentrum.

Vanskeligere er det å forstå at nye prognoser fra SSB forbigås i stillhet. Veksten i regionen, justeres ned uten at det reflekteres i planforslaget.

Vi mener at planen framstår som overdimensjonert med hensyn til behov for nytt etasjeareal. Flere av de foreslått byggetomtene er omdiskuterte og kommer til dels i strid med planens målsetting om å: *ivareta sentrums historiske identitet.*

Vi tilrår at flere av de foreslåtte byggetomtene tas ut av planen, eller omprogrammeres. Det gjelder:

- Holmenområdet (A4) hvor det forutsettes utfylling, nye kailinjer og flytting av gateløp, en meget kostbar tilrettelegging. Nye kailinjer er unødvendige så lenge det kan ligge 4 cruiseskip samtidig ved eksisterende kaianlegg. Flere samtidige anløp er neppe ønskelig. Området er vanskelig tilgjengelig både for gang, sykkel og bil, og har lang avstand fra sentrums viktigste bussholdeplasser etter at disse ble flyttet fra Torvet til Jernbanen. Utbygging på Holmen forholder seg dårlig til planens intensjon, uttrykt slik på side 121 i planbeskrivelsen: *Planforslaget foreslår grep som bidrar til å utnytte potensialet for høye andeler reiser med miljøvennlige transportmidler.* Bilatkomst vil belaste en allerede sterkt belastet Havnering. Bebyggelse vil forbygge Oljemuseet på meget uheldig vis, ref. Hild

Sørbys innlegg i Aftenbladet 5. sept. i år. Området inngår i Kulturhistorisk havnelandskap, ref Kulturminneplanen.

- Tre nye etasjer på DSD bygget (A7a). Arealeffekten av dette er minimal i forhold til inngrepet. DSD bygget framstår som en arkitektonisk helhet. Forslaget opplever vi som provoserende.
- Høyhus ytterst på Fiskepiren (A2a), gir liten arealeffekt, vil i betydelig grad forstyrre opplevelsen av Bybrua, et av byens landemerker.
- Høyhus nord for Utenriksterminalen, gir liten arealeffekt, forstyrrer opplevelsen av terminalen (et eksempel på god arkitektur) og stenger siktlinjen fra Sentrum til Konserthuset.
- Høyhus på tomten til St. Fransiscus Hospital (B10b). Forslaget oppfatter vi som provoserende. Tomten har høy tomteutnyttelse. Bygningen er verneverdig funksjon og i god stand. Den danner en fin nedtrapping til den katolske kirken. Byggeprosjekter her er tidligere avslått.
- Vi stiller oss positive til at det tas fatt i Jernbaneområdet (G10), men mener at utnyttelsen er urimelig høy. Vi forstår at det dreier seg om en illustrasjon, men reagerer likevel på dimensjonen på byggevolumene. Særlig vil det virke negativt å bygge massivt og høyt umiddelbart vest for fredede Lagård kirkegård.
- Nytorget, illustrasjonen viser at både Migrapolis og kommunalt eide trehus i Kongsteinsgata rives til fordel for ny bebyggelse (C11). Vi mener det er feil å jage ut de unge fra Migrapolis. Vi mener også at kommunalt eide trehus i Kongsteinsgata bør selges og inngå som del av Trehusbyen.
- Nytt høyhus på Løkkeveien (B3), vil bryte silhuetten mot vest. vi anbefaler at det satses på noenlunde enhetlige gesimslinjer langs Løkkeveien.
- Møbelgalleriet / Sunde tomten. Planen er noe uklar, men det kan se ut til at byggehøyder ikke er i tråd med utfallet av den debatten som har vært om byggehøyder på denne tomten.

Innenfor den allerede utbygde by er det viktig å sikre rimelig samsvar mellom byggebehov og byggemuligheter. Dersom det åpnes for sanering av bebyggelse vil denne snart forslummes om ikke nye prosjekter realiseres relativt raskt, kfr. stor byggetomt i Tanke Svilands gt. Dette kan være en reel problemstilling m.a. langs Lagårdsveien, hvor det er lagt opp til omfattende sanering. Dersom svakere konjunkturer gjør at realisering trekker i langdrag kan husrekker her forslummes.

### **Anstrengt kommuneøkonomi**

Det er for lengst klart at Stavanger i tiden som kommer vil slite med en meget stram økonomi. Kommunale stimuli for å få ønskede prosjekter i gang kan vi ikke påregne i den grad vi har vært vant til (ref. diverse sportshaller, Nye Gamlingen, kulvert ved Mosvatnet osv.) Det bør derfor vises stor nøkternhet i planer. Det er ikke minst på dette grunnlag vi er skeptiske til å satse på nye kailinjer, utfyllinger og opparbeidelse av nye gateløp. Boligbygging i det omfang planen legger opp til, vil føre til krav om nye skoler - kostbart og ikke lett å lokalisere i et sentrum med høy tomteutnyttelse.

- Info om økonomiske konsekvenser for kommunen er fraværende i planen.

### **Bruk av eksisterende bygg og anlegg**

I tider med svak økonomi er det naturlig å dra nytte av det en allerede har.

I tilknytning til sentrum vil vi særlig påpeke ressursene i eksisterende bebyggelse.

Vi tenker da ikke minst på småhusbebyggelsen i sentrum. Det vanlige er at 2. og 3. etasje inneholder lite annet en brannfarlig rot. I Bergen bor et stort antall studenter i

den gamle bebyggelsen mellom Universitetet og Sentrum. De bidrar til liv i området og de stimulerer sentrum. Tilsvarende er tilfelle i mange universitetsbyer.

- Huseiere i sentrum burde se mulighetene i dette. Selv om det isolert sett ikke skulle framstå som lukrativt, vil det for sentrum i sum bety mye. Studenter er interessante forbrukere og ikke minst gode publikummere for ung, ny kultur. Planen gjøre et nummer av at det tas opp andre forhold enn de som følger av Plan- og bygningsloven. Vi anbefaler å gjennomføre en utredning om hva som kan rommes i sentrums 2. og 3. etasjer, noe om standarder, finansiering og inntjening.

Planen legger opp til å flytte parkering fra Jorenholmen til Fiskepiren. Det betyr riving av sentrums mest populære parkeringshus, riving av terminalbygget på Fiskepiren og bygging av nytt parkeringshus der. Et ganske omfattende prosjekt som folk flest nok vil oppfatte som sløseri.

- Selv om tillatelse til drift av parkering på Jorenholmen utgår i 2018 og tomten er meget attraktiv for næringsbygg, mener vi det her er behov for en mer inngående analyse. I vår uttalelse ved første høring av planen foreslår vi å bygge et kapasitetssterkt parkeringshus i sjøen mellom Bekhuskaia og Fiskepiren - som fundament for ny bebyggelse i Østrehavn. Det vil frigjør både Jorenholmen og Fiskepiren for forretningsbebyggelse, en slik løsning må inngå som et element i analysen.

#### **Vår tilråding**

Tilrettelegging for ny bebyggelse må bringes i samsvar med byens identitet og egenart, gjeldende retningslinjer for transport og tilgjengelighet, og de konjunkturer vi står overfor. Det må rettes et sterkere fokus på utnyttelse av allerede utførte investeringer og uutnyttet bygningsvolum.

Vennlig hilsen  
BULL Stavanger

Per Th. Grimnes



Nils Jacobsen



Ett vedlegg

## BYGG OG ANLEGG i REALISERT I STAVANGER SENTRUM FRA 1996 TIL 2016

- Stavanger Konserthuset 2012
- Kongsgård videregående skole Bjergsted 2014 (nasjonal byggeskikkpris)
- Stavanger kulturskole 2014 (nasjonal byggeskikkpris)
- Kontorbygg Bjergsted, m.a. Petoro 2000
- Utenriksterminalen, Dansens Hus 1999
  
- Comfort hotell på Løkkeveien 2014(?)
- Clarion hotell i Olavskleiva 2000
- Scandic hotell Kannik 2010 (?) påbygg
- Telemuseum
- Teaterhallen ombygging
- Katolsk kirke 2015 utvidelse
  
- Stavanger Torg 2008
- Fiskeutsalg og restaurant i Vågen 2000/10 (?)
- Køhlerhuset, Hospitalgata (Haga og Grov) 2008
- Kvartalet Øvre og Nedre Holmegate 2006
- Øvre Holmegt 2010 (?) fargesetting
- Zara, Kirkegt 2015 nybygg
- Kirkegt / Breigaten 2010 (?) ombygging og påbygg
- Hall Toll restaurant ombygging 2000 (?)
- Skur 2 galleri 2008 ombygging
- Nordbøgt næring 2016 (Haga og Grov)
- Oljemuseet 1999
- Geoparken 2008 - innkjøpt av MOMA, New York
- Blå Magasin 2003 – kjøpesenter
- Idungården 2016 ombygging
- Sigbjørn Obstfelders plass 1999
- Jernbaneveien fortau og bussholdeplasser 2003 (?)
  
- Scandic Stavanger City 2015 v/ gamle Øgreid
- Stavanger Aftenblad 2012 (?) tilbygg og ombygging
- St.Petri kirke 2010 ombygging og renovering
- Gamle politihuset 2003 tilbygg
- Smedgatekvartalet 2005 (?) Hetlandsgt/Bergjelandsgt (Haga og Grov)
- IMI-gården Bergjelandsgt 2016 ombygging og tilbygg
  
- Rogaland politikammer Lagårdsvn 1996 nybygg
- Skatt vest 2008 nybygg
- Statens Hus 2010 nybygg
  
- Blå promenade som binder det hele sammen

I tillegg er det i Bjergsted, Badedammen og Urban Sjøfront bygget minst 3000 boliger.

**Det har ikke noen gang vært bygget mer i Stavanger Sentrum i løpet av 20 år**

Stavanger 13. april 2016

Per Th. Grimnes

Turid Haaland

Nils Jacobsen