

Strategisk Planprogram for Holmen og Østre Havn

Informasjon i forbindelse med nettverkssamling for kommunal- og moderniserings departementet og storbykommunene 23.11.21

Ved Simon Tamminga og Ida Andreassen



Stavanger
kommune



- Hva skal skje i Holmen og Østre Havn?
- utfordringer og muligheter i området
- Foreslåtte utviklingsgrep
- Erfaringer med strategisk planprogram som planverktøy



Hva skal skje i Holmen og Østre Havn?



Bilde: <http://www.ferietildanmark.no/oppleve/den-nye-havnefronten-i-aalborg/>



Stor ny sentrumsutvikling!

- Kommunedelplan for sentrum har åpnet for transformasjon og utbygging på utfyllinger på 115.000 m² i Holmen og Østre Havn
- Den mest omfattende utviklingen vil skje på Holmen og Bekhuskaien med store nye sentrumsarealer. .
- Åpner for en omfattende sentrumsutvikling i denne delen av sentrum med mange nye møteplasser, boliger, næring, service kontor osv.



Kommunedelplan for Stavanger sentrum 2019–2034
PLAN 129K – Stavanger bystyre 11.03.2019



STAVANGER KOMMUNE



Hvorfor vil vi utvikle dette området?

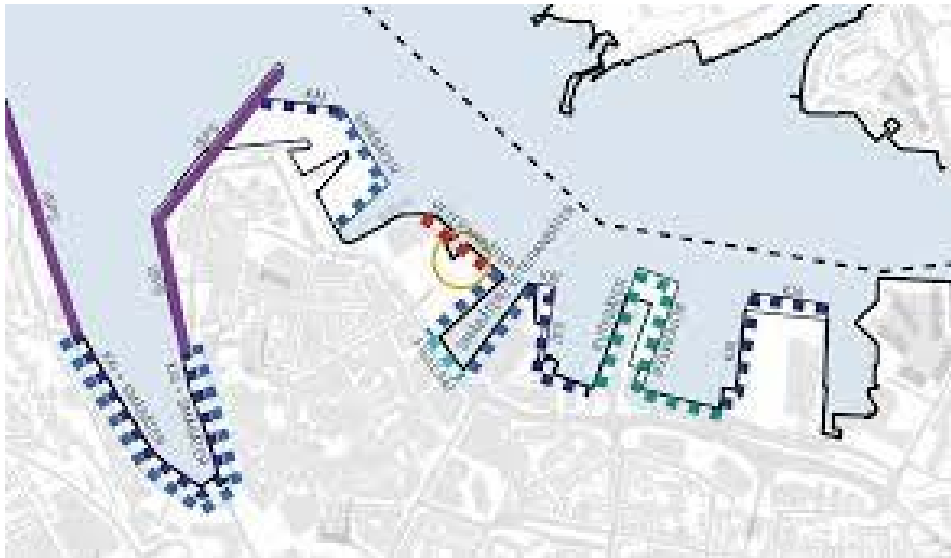
- Aktivisere dagens sentrum med nye boliger, arbeidsplasser, møtesteder og kvaliteter i henhold til sentrumsplanens målsetninger
- Samtidig styrke Stavanger sentrum sjøfartsby og håndtere havnivåstiging og stormflo



**Hvordan kan
dette bli
bra?????**

Sentrumsplanen har avklart rammer for arealbruk

- Omfang og lokalisering av utfyllinger
- Omfang av utbyggingspotensialet
- Pekt ut transformasjonarealer
- Avklart samspill med havnevirksomhet (IPS gjerder osv)





Sentrumsplanen har sikret viktige grunnleggende kvaliteter

- Levende byggestruktur
- Gjennomtenkt byromsnettverk
- Plass for myke trafikanter
- Blå promenade





Bilde: <https://bryting.no/brytegrener/bryting/lover-og-regler/>

Sentrumsplanen har sikret krav til felles planprogram

- § 1.1 Krav om reguleringsplan
 - For A1-A4, G1, G3 og G4 skal kommunen utarbeide felles planprogram for området som innenfor kommunedelplanens rammer vurderer **alternative byformingsløsninger for bebyggelse, havnepark, flomvern og byliv.**
 - Planprogrammet skal med utgangspunkt i målene for kommunedelplanen fastsette:
 - **Felles utviklingsstrategi**
 - Offentlig program
 - **Hovedløsninger for transport- og logistikk (land og sjø),**
 - **Hovedprinsipper for utforming av gjennomgående byrom/parkdrag (G1, G3 og G4) inkludert trase for Blå promenade**
 - Samlet behov for utfyllinger i sjø
 - **Behov for gjennomføring av alternativvurdering / arkitektkonkurranse.**



Oppgaven er løst gjennom et **STRATEGISK** planprogram

- **En utviklingsstrategi** for området som helhet og for delområder
- **Ordinære prosesskrav** knyttet til medvirkning, utredning, alternativer osv.



Samarbeidsparter

- Arbeidet er gjennomført i tett samarbeid med grunneiere
- Dialog med berørte grupper, offentlige instanser og grupper.



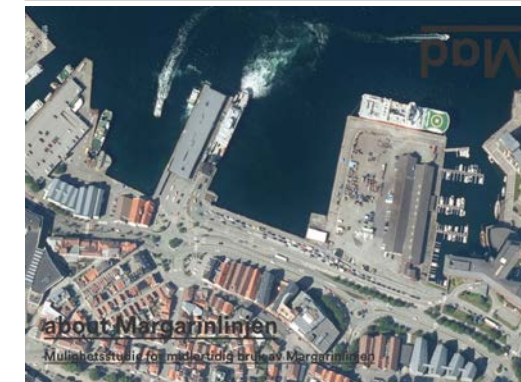
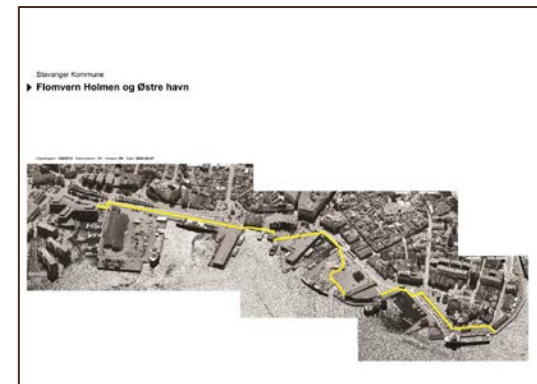
Stavanger
kommune

An aerial photograph of a vast, flat landscape, likely a coastal plain or tundra, with a small island visible in the distance. The terrain is covered in low-lying vegetation, and the sky is a pale, hazy blue. The text is centered over the image.

Utfordringer og muligheter

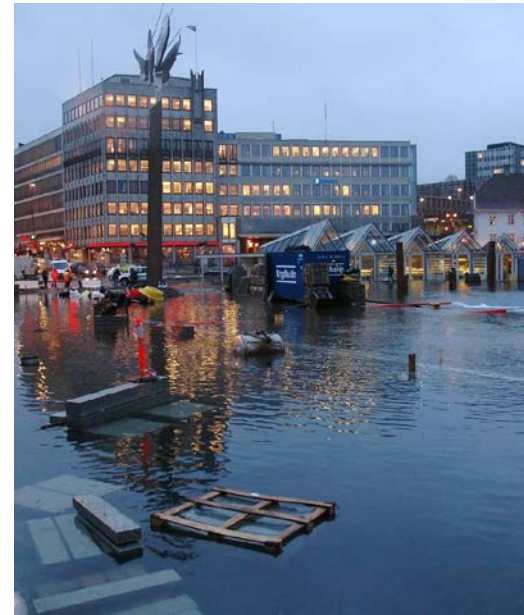
Utredninger planprogram

- Stedsanalyse for Holmen og Østre havn
- Flomvern utredning
- Transportutredninger
- Utredninger om gjennomførbarhet-
- Behovsanalyser for havnedrift
- Bakgrunnsinformasjon om arkeologi, og grunnforhold



Flom og flomvern

- [Stormflo i Stavanger - YouTube](#)



Landskap

- Planområdet er en balkong ved fjorden



Byrom



Byform



Klikk for å legge til tekst

Bebygd miljø





Transport

Området bærer preg av mye biltrafikk.

Dårlig tilrettelegging for myke trafikanter.

Dårlig bussbetjening på Holmen per i dag

Aktiv båt - kollektivtransport



Stavanger
kommune



**Foreslåtte
utviklingsgrep:**

**Et strategisk
planprogram**

Strategisk
planprogram

Holmen og
Østre havn

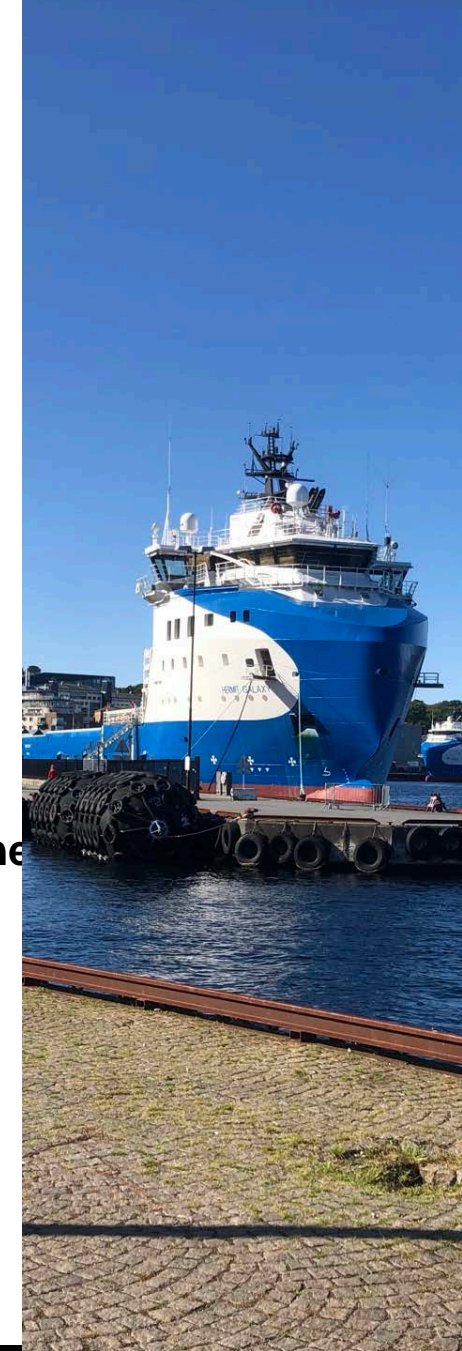
Versjon 19.08.2021



Stavanger
kommune

Kort oppsummert

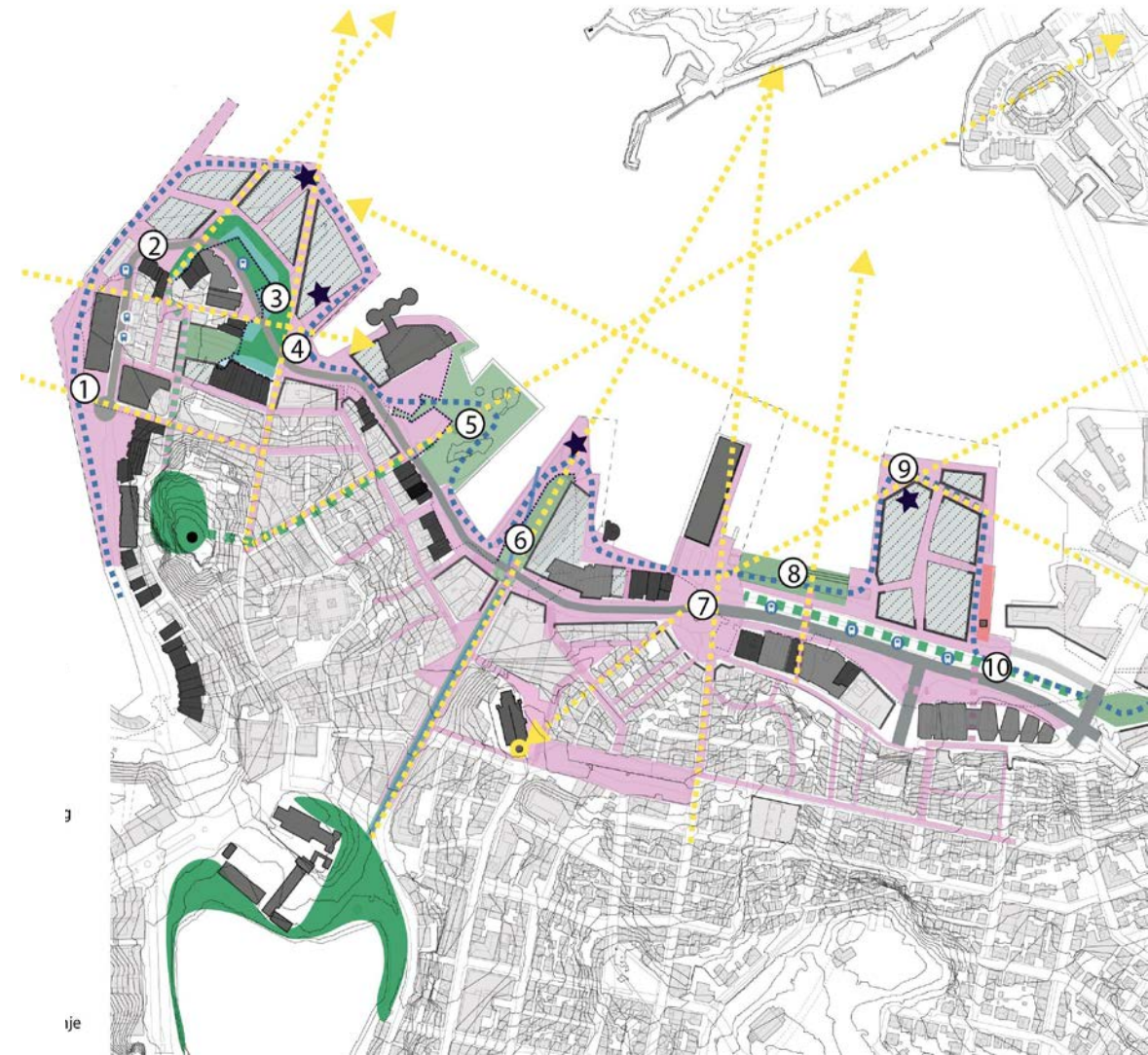
- **Utviklingsstrategi for området som helhet** som skal sikre helhetlige løsninger for :
 - Flom og flomvern,
 - transport og mobilitet
 - Byform og byrom
- **Utviklingsstrategi for delområder**
 - Anbefalte plangrep, muligheter og alternativer i delområder (Holmen, Bekhuskaien, Fiskepiren m.fl.)
- **Krav til utredning, alternativsvurderinger og medvirkning i påfølgende detaljreguleringsplaner**
 - F.eks krav til utdypende analyser av flom og plan- og arkitektur konkurranse for Holmen, før detaljregulering
- **Gjennomføringsstrategi**
 - Hvordan utviklingsstrategiene kan realiseres



Hovedgrep byrom

Anbefaler blant annet:

- Mer finmasket nett av byrom og gang forbindelser
- anbefaling om beplantning og siktlinjer
- Et nytt større, parkdrag – Holmenparken



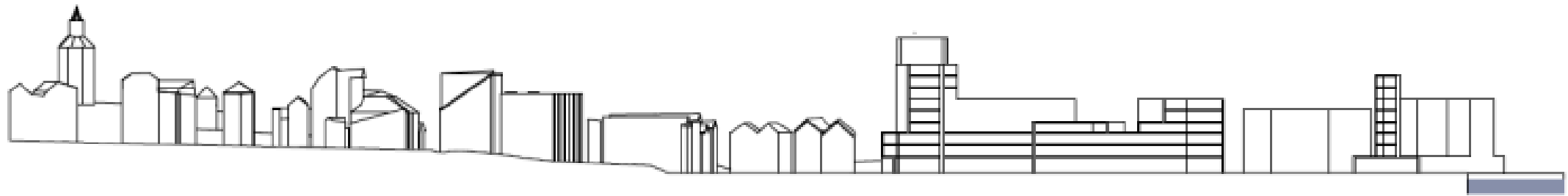


Hovedgrep byform

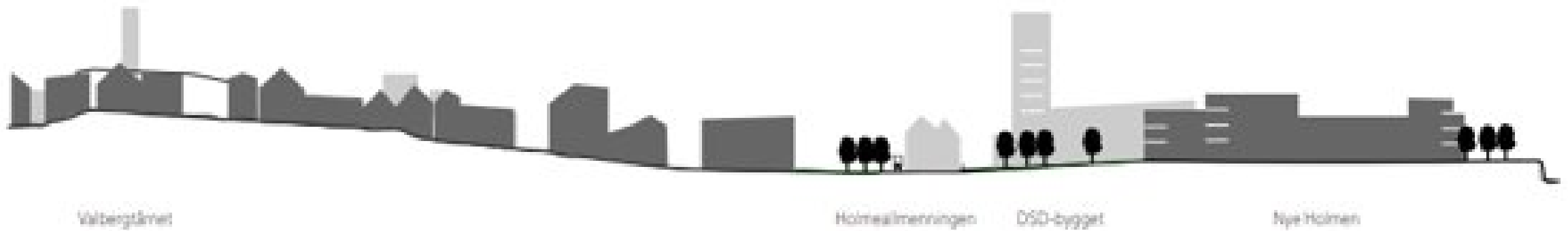
Anbefaler blant annet:

- Videreføring av kvartalsstruktur i nærliggende områder
- Videreføring av byggehøyder i nærliggende områder

Alternativer



Figur 8 Snitt gjennom eksisterende og mulig ny bebyggelse på Holmen



Prinsippsnitt Kirkegata-Nye Holmen

Hovedgrep flomvern

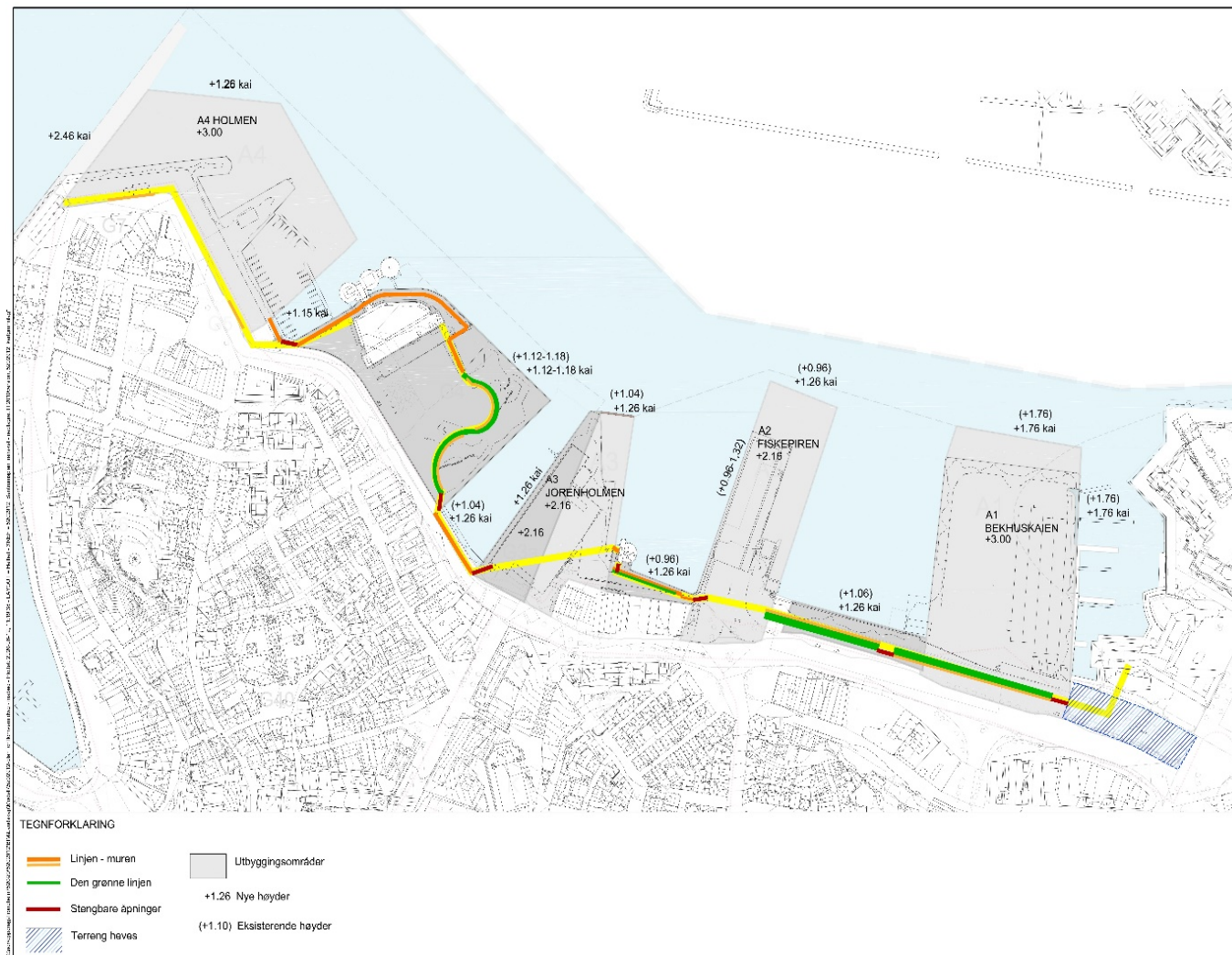
Anbefaler følgende plangrep:

- Spuntvegg under bakken fram til 2050
- Flomvern over bakken etter 2050 (voll, elementer eller liknende opp på spuntveggen)

Anbefaler følgende prosess:

- Mer detaljer om planløsninger, finansiering tilpassing til bymiljø og etappevis utvikling avklares i **et offentlig ledet** flomvernprosjekt
 - Del 1 (2022): detaljering og gjennomføring Holmen og Østre havn.
 - Del 2: Sentrum for øvrig

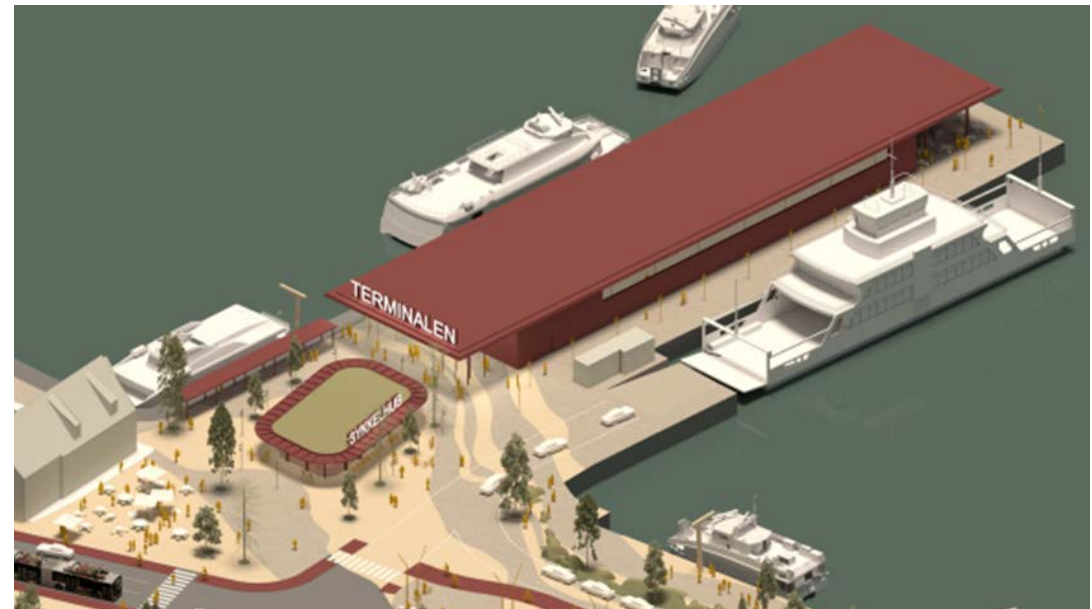
Detaljreguleringsplaner kan ikke starte før del 1 av flom prosjektet er avsluttet



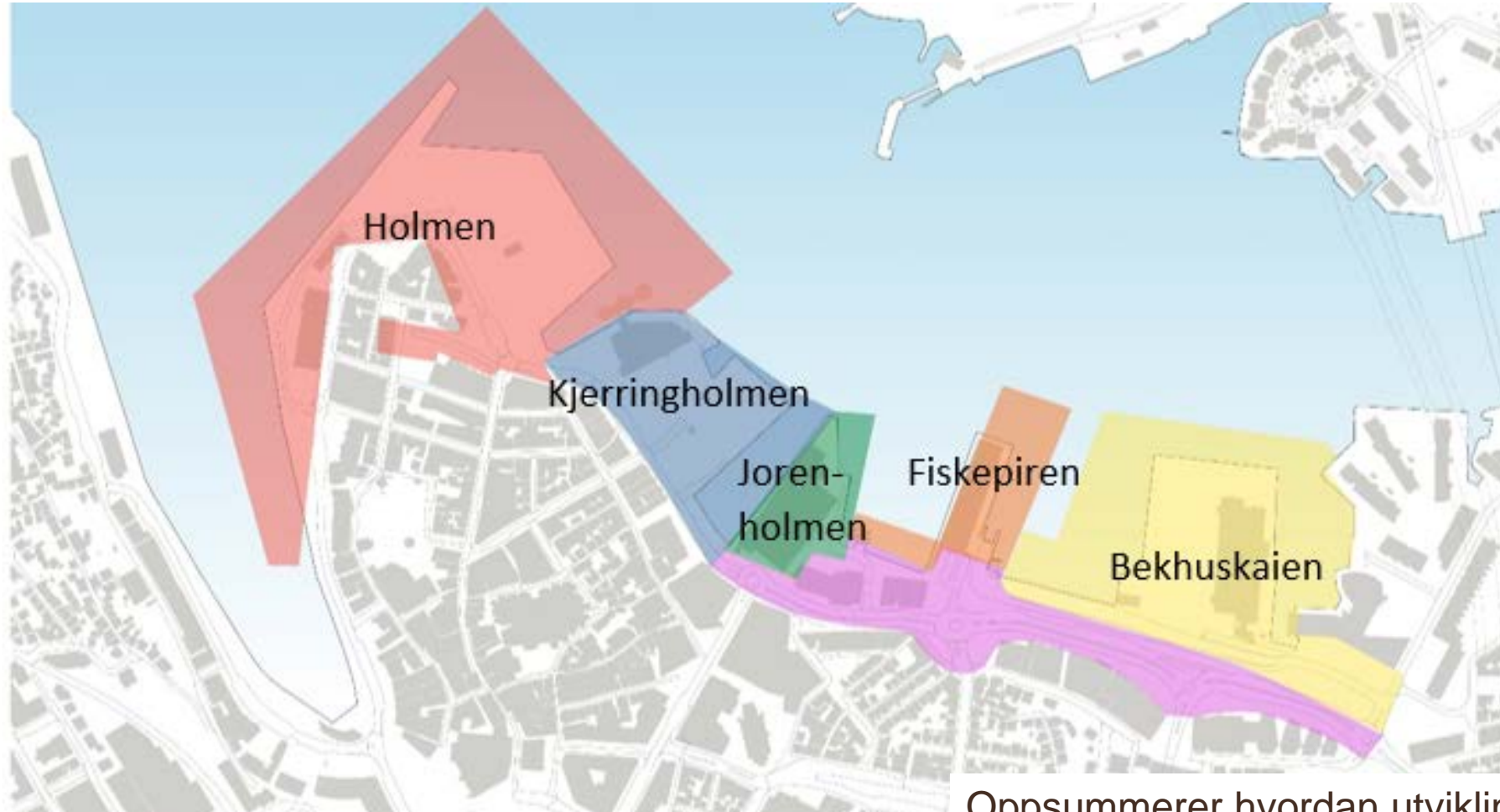
Hovedgrep transport og mobilitet

Anbefaler blant annet:

- Mobilitetspunkt Fiskepiren
 - Knytte sammen bussreiser, båtreiser, gående og syklende i et nytt «mobilitetshjerte».
- Bedre tilrettelegging for gående, syklende
 - Anbefalinger for utforming av kryss
 - Anbefalinger for utforming av gater
- Bedre tilrettelegging for buss
 - alternative plasseringer for holdeplasser og vendepunkt (Tollplassen / Holmen)



Utviklingsstrategi for delområder



Oppsummerer hvordan utviklingsstrategi vil virke pr delområde

FILMEN



(Nyttige!) Krav til utredning og alternativer

- Alle detaljplaner må jobbe videre med utgangspunkt i felles kunnskapsgrunnlag!
- Krav til ytterligere utredning på neste plannivå, for eksempel utforming av flomvernsløsninger.
- Krav til alternativer som skal utredes , for eksempel
 - Ulik plassering av vendepunkt for buss
 - Ulike byggehøyder
 - Mulig Holmenpark





Krav til medvirkning

- Forutsetter bred medvirkning med mange involverte parter ettersom dette er et viktig område for allmennheten.



Gjennomføringsstrategi

- Videre utvikling vil skje gjennom detaljplanlegging og private aktører
 - Samtidig vil Stavanger kommune prioritere utvikling i området gjennom offentlige bidrag – planressurser, flomvernprosjekt, infrastruktur, foretak osv.
 - CID – offentlig- privat samarbeid
-
- Ønske om statlig støtte til flomvern og implementering av dette gjennom hele sentrum.

Erfaringer med strategisk planprogram som planverktøy



Styringsmulighet m.h.t. helhetsgrep og prosess

- Et «enklere» ledd mellom sentrumsplan og detaljreguleringsplan
- Gir rammer og oppskrift til planer.

Enklere formidling av hellhetsgrep og strategier



Vil krympe bygg langs havnefronten

Dragkampen er i gang om Stavangers nye havnefront. Et forslag om å kutte etasjer på ny bebyggelse faller ikke i god jord hos alle.

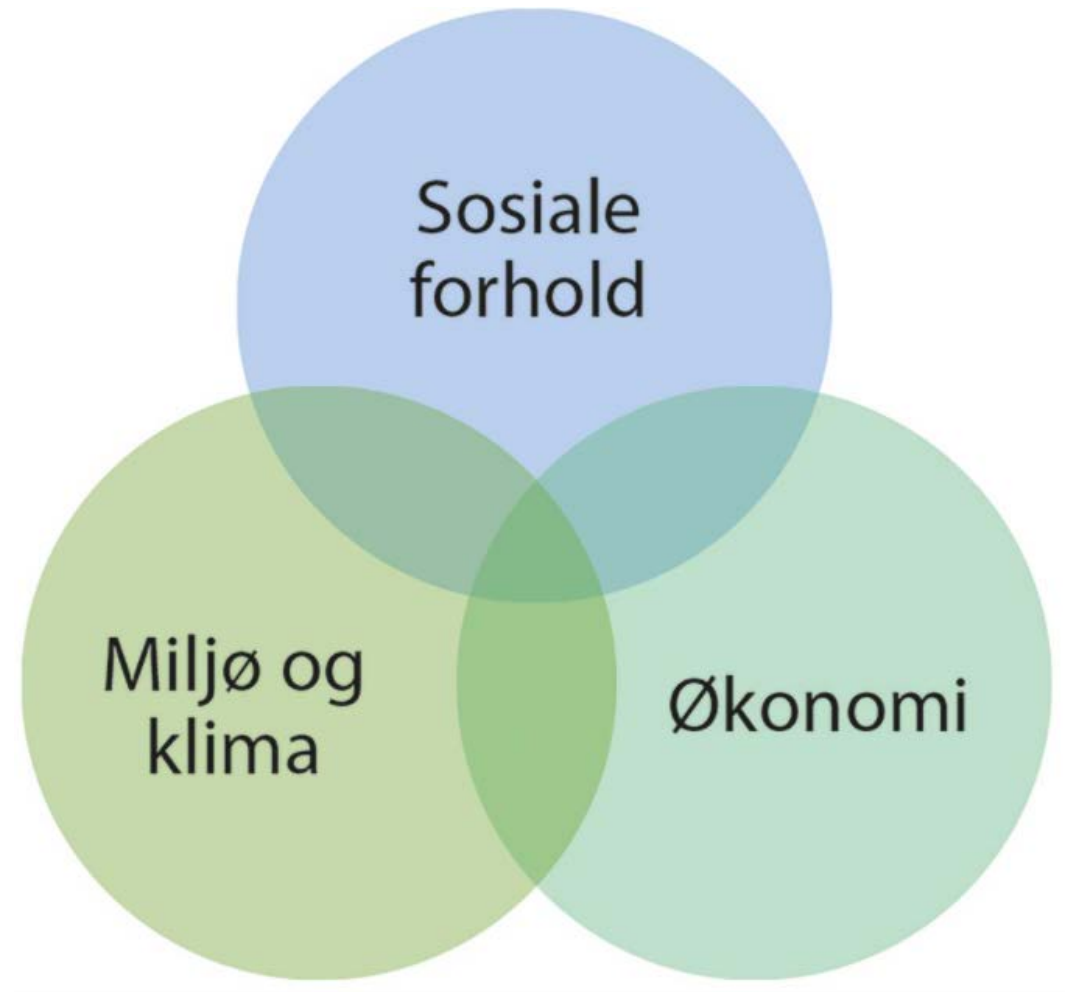


Kilde: Stavanger aftenblad

Innspill i møte med videregående elever...

Utviklingen her blir bra hvis...

- Den ikke gir økonomiske utfordringer og tap for kommunen
- Området blir for alle
- Utbyggingen er klimanøytral





Forbedringspotensialer

- Strategi for medvirkning – bør starte tidligere å vurdere hvordan strategiene kan formidles til befolkningen
- Formidling og kommunikasjon - bruker fortsatt litt jussaktig språk
- Fortsatt overvekt av noen stemmer...

Hvordan vil planprogrammet fungere i praksis?



Stavanger
kommune

Strategisk planprogram

Holmen og
Østre havn

Versjon 19.08.2021

SPØRSMÅL?

Høringsfrist: 29 November 2021

Innspill til høringen mottas gjerne!

postmottak.bos@stavanger.kommune.no

Simon Tamminga

+4751507873

simon.tamminga@stavanger.kommune.no



Stavanger
kommune