



Stangeland Mølle

07.05.2024

Redegjørelse for planinitiativ

Olav Kyrres gate 2
4307 Sandnes

Rammer og premisser for oppstart av detaljregulering for Stangeland Mølle - gnr 62 bnr 40, 84, 143, 239, 281 og 462.

+47 40 00 10 31
stavanger@holon.no

Utvalg for by- og samfunnsutvikling behandlet saken i møte 11.01.2023 sak 4/23.

Vedtak:

Utvalg for by- og samfunnsutvikling legger følgende rammer til grunn for oppstart og videre planarbeid og utvikling av området, gnr. 62 bnr. 40, 84, 143, 239, 281 og 462:

1. Planinitiativ innsendt 16.09.2022 vurderes ikke å være i tråd med Utvalg for by- og samfunnsutvikling sitt vedtak 26.08.2020 sak 83/20 «Rammer og premisser for oppstart av detaljregulering for Stangeland Mølle», og stoppes jf. PBL §12-8 andre ledd.

Det er utarbeidet et nytt planinitiativ som er i tråd med vedtaket. Illustrert prosjekt består av en sokkeletasje med næringsformål og parkering mot Oalsgata, samt en u-etg. med parkering og boder. Pga. høydeforskjell mellom Solaveien og Oalsgata, vil sokkeletasjen ligge under terreng mot Solaveien. Oppå sokkelen plasseres boligbyggene parallelt med Oalsgata og Solaveien. Mot Oalsgata har bygget 4-5 etasjer. Mot Solaveien, lavere småhus i tre, med saltak.

Mellom byggene, får man et stort og åpent felles uterom. En bred trapp forbinder dette nye uterommet med Møllemeisterboligens hage for å danne et stort sammenhengende uteareal som inviterer både beboere og passerende. Denne trappen knytter seg også på gangveien som forbinder Solaveien og Oalsgata.

2. Utvalg for by- og samfunnsutvikling er positive til en utvikling av området, nytt planinitiativ må bygge på følgende rammer:

2a) Stangeland Mølle kan vurderes revet. Nye tiltak skal tilpasses til omgivelsene og være i tråd med kvalitetskravene i kommuneplanen. Området skal tilføres nye identitetsskapende kvaliteter. Ny plan må redegjøre for forholdet til eksisterende kulturmiljø og omkringliggende bebyggelse.



Illustrert prosjekt forutsetter at Stangeland Mølle rives.

I Holons planinitiativ blir det tatt bedre hensyn til behovet for tilpasning til stedet, spesielt med tanke på eksisterende omgivelser og vern av det historiske miljøet. Bygningenes høyde blir redusert fra 8 (ved Link) til maks. 5 etasjer. Østover langs Oalsgata trappes bygningshøydene ned i samsvar med den naturlige helningen i Oalsgata. Gesimsene forholder seg til den maksimale høyden på 14 meter over planert terreng, med noen få lokale tilpasninger. Takformen blir endret til valmet tak for bedre tilpasning til den omkringliggende arkitekturen. Plasseringen av bygningene er nøye vurdert med tanke på eksisterende Møllemesterbolig, med ønske om å bevare dens særegenhet, flotte hage og trær.

2b) Møllemesterboligen fra 1926 med tilhørende hageanlegget og store trær skal bevares og videreføres.

Møllemesterboligen med tilhørende hage og store trær bevares og videreføres i nytt planinitiativ. Det foreslås at kun tilbygg/garasje av nyere dato rives, for å gi plass rundt Møllemesterboligen og forsterke dens verdi.

Ved å plassere ny bebyggelse parallelt med Oalsgata og Solaveien, har vi skapt et uterom mellom byggene som er skjermet for støy, samtidig som det skaper et åpent grønt drag mot Møllemesterboligen. Dette gir ikke bare Møllemesterboligen lys og luft i alle retninger, men lar den også få skinne som et viktig kulturhistorisk element i området.

Vi foreslår at Møllemesterboligen kan aktiviseres og transformeres ved å gi den en ny funksjon. Som café, butikk, galleri eller lignende vil bygget og hagen rundt få en mer inviterende og offentlig tilgjengelig atmosfære. Det vil tiltrekke både lokale beboere og besøkende til området. Man skaper et mer levende og dynamisk miljø ved at man inviterer folk til å bruke bygget og hagen rundt.

2c) De andre byggene i Oalsgata 39 og Solaveien 40 skal vurderes i planprosessen, men tillates revet.

Prosjektet som er illustrert i planinitiativet forutsetter at byggene i Oalsgata 39 og Solaveien 40 rives. Nye bygg mot Solaveien er tilpasset skala, høyder og materialbruk i Solaveiens eksisterende kulturmiljø. Her er det prosjektert lavere småhus i tre, med saltak. Prosjektet er tilpasset eksisterende småhusbebyggelse, samtidig som det opprettholdes et moderne preg og en effektiv arealutnyttelse. Inngangsnivå til småhusene er på samme nivå som Solaveien. Dette sikrer at den nye bebyggelsen ikke dominerer eller forstyrrer det kulturhistoriske landskapet, samtidig som den tilfredsstiller dagens boligbehov.

2d) Forutsetningen for utvikling av området skal være stedstilpasning. Ny bebyggelse skal med volumoppbygging og byggehøyder tilpasses både verneverdig og øvrig omkringliggende bebyggelsesstruktur.



Se punkt 2a-c

Mot Oalsgata:

Takform avklares i den videre prosess. Maks gesimshøyde 14 meter over fortau. Deler av bebyggelsen kan vurderes å gå noe over dette, såfremt dette godt tilpasses omgivelsene og øvrige kvalitetskrav overholdes."

Omtales i punkt 2a.

Mot Solaveien:

Ny bebyggelse skal utformes som småhusbebyggelse med saltak.

Omtales i punkt 2c.

Området skal reguleres til boligformål og det kan vurderes plassering av eventuell næringsvirksomhet på gatenivået langs Oalsgata.

2e) Det skal etableres/reguleres en offentlig gangvei i minimum 3 meter bredde nord-sør gjennom området.

Gangvei mellom Solaveien og Oalsgata videreføres i nytt prosjekt.

2f) Støyskjerming skal løses i bygningsmassen.

Bygningene langs Oalsgata er i seg selv en støyskjerm som skjermer felles uterom mellom byggene og sørvestfasade til småhusene langs Solaveien mot støy fra Oalsgata. De private, solfylte balkongene mot Oalsgata må glasses inn for å ivareta støykrav. Det legges opp til gjennomgående leiligheter slik at alle får privat uterom også mot stille side.

Kvalitetene på uteoppholdsrommene vil også være en sentral del av den videre planprosessen. Vår prioritet er å sikre at disse områdene tilbyr attraktive og funksjonelle utemiljøer for beboerne, samtidig som vi respekterer og innlemmer de kulturhistoriske omgivelsene.

Vi har allerede satt viktige rammer på plass ved å ivareta og styrke tverrforbindelsen for gående og syklende mellom Solaveien og Oalsgata. Dette sikrer tilgjengelighet og enkel bevegelse gjennom området, samtidig som det opprettholder en kontinuitet i det historiske nabolaget.

Det nye parkdraget, som strekker seg opp fra Møllemesterboligens hage og inn imellom den nye boligstrukturen, er et vesentlig grep som tilfører betydelige kvaliteter til nabolaget. Dette tilrettelegger for grønne områder, fellesarealer og rekreasjonsmuligheter som beriker bomiljøet og skaper et harmonisk og trivelig nabolag.