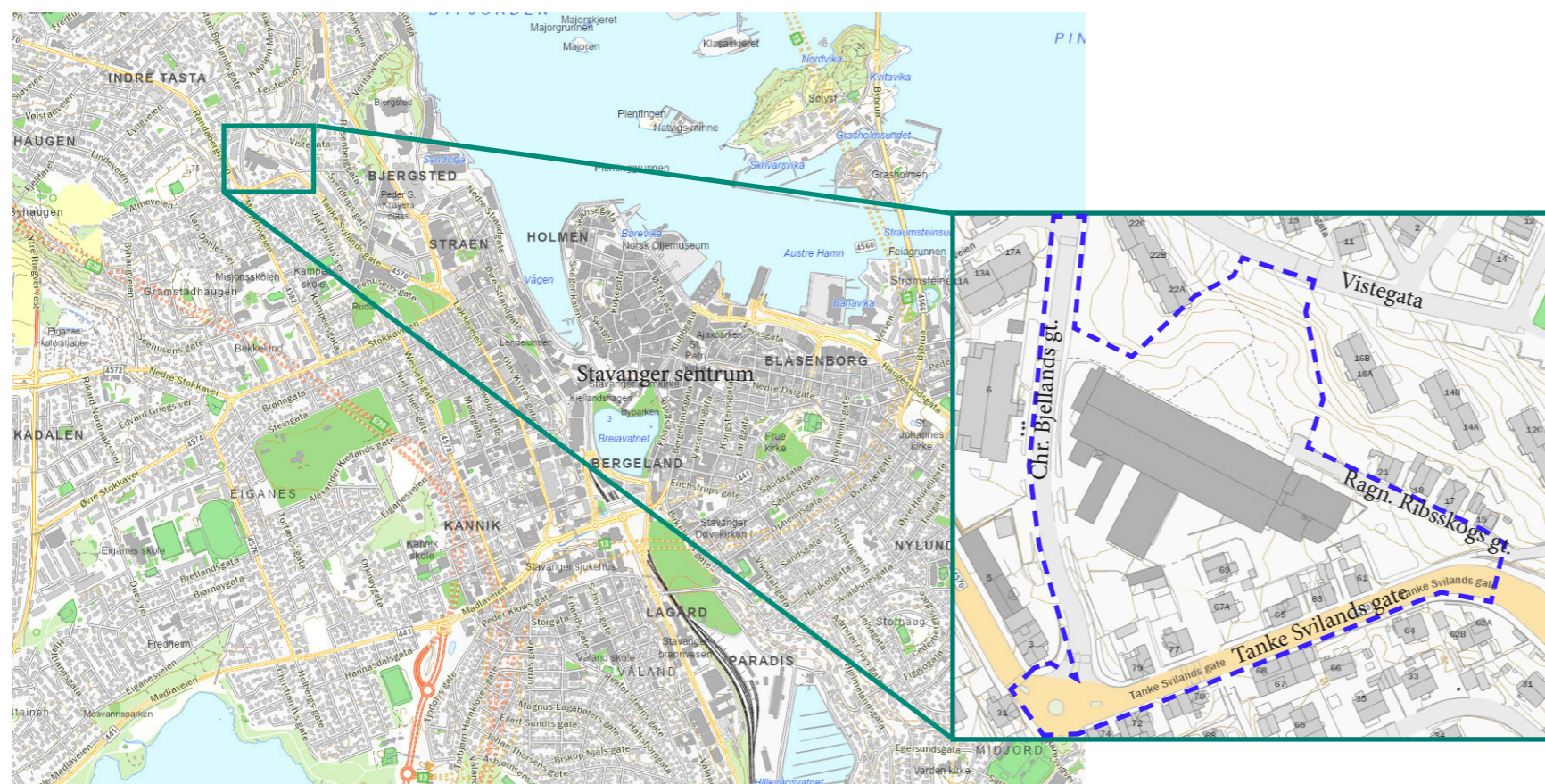


Stedsanalyse TANKE SVILANDS GATE 73

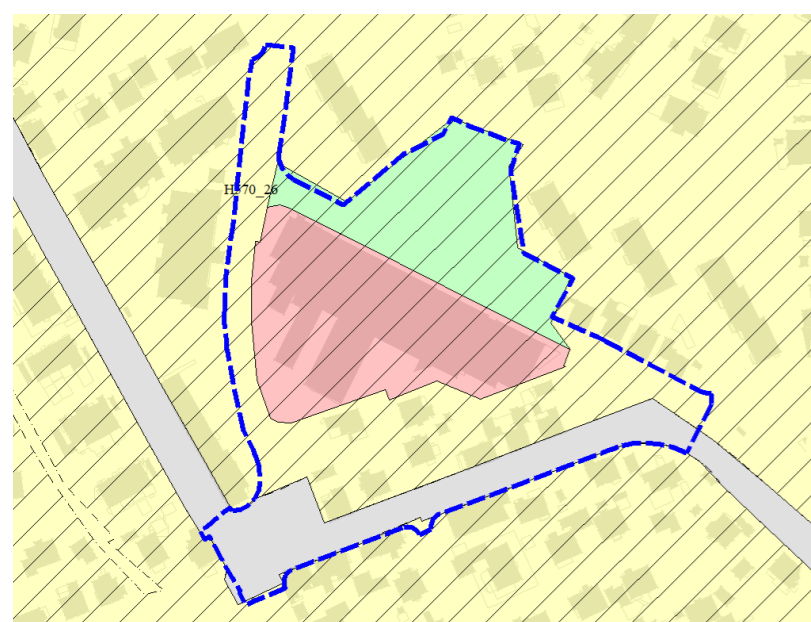


Datert 19.09.2024



Beliggenhet

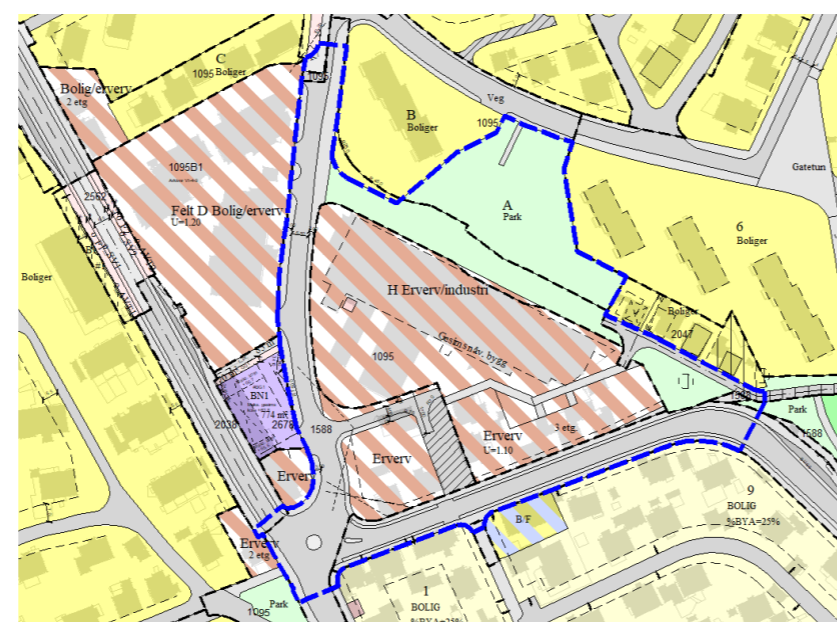
Planområdet befinner seg på Bjergsted, i overkant av 1 km fra Stavanger sentrum. Området avgrenses av Chr. Bjellands gate i vest, Ragnvald Ribsskogs gate i nordøst, Vistegata i nord og eneboligbebyggelse langs Tanke Svilands gate i sør.



Kommuneplan for Stavanger 2023-2040

Området ligger i bysone A (det sentrale byområdet), og inngår i parkeringszone 1. Retningslinje for boligutnyttelse er 75-150 %BRA. Planområdet er avsatt til tjenesteyting, bolig og friområde.

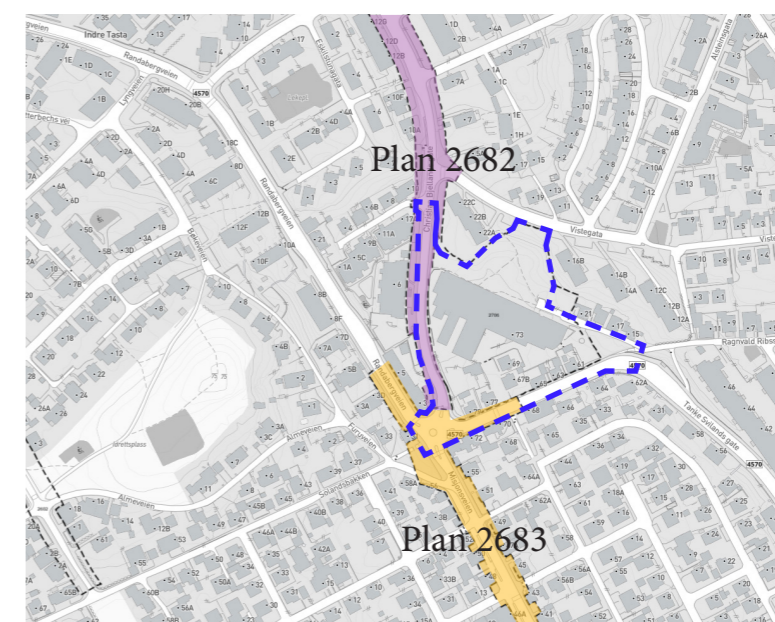
Over området er det vist hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) med tilhørende retningslinjer for Trehusbyen.



Gjeldende reguleringsplan

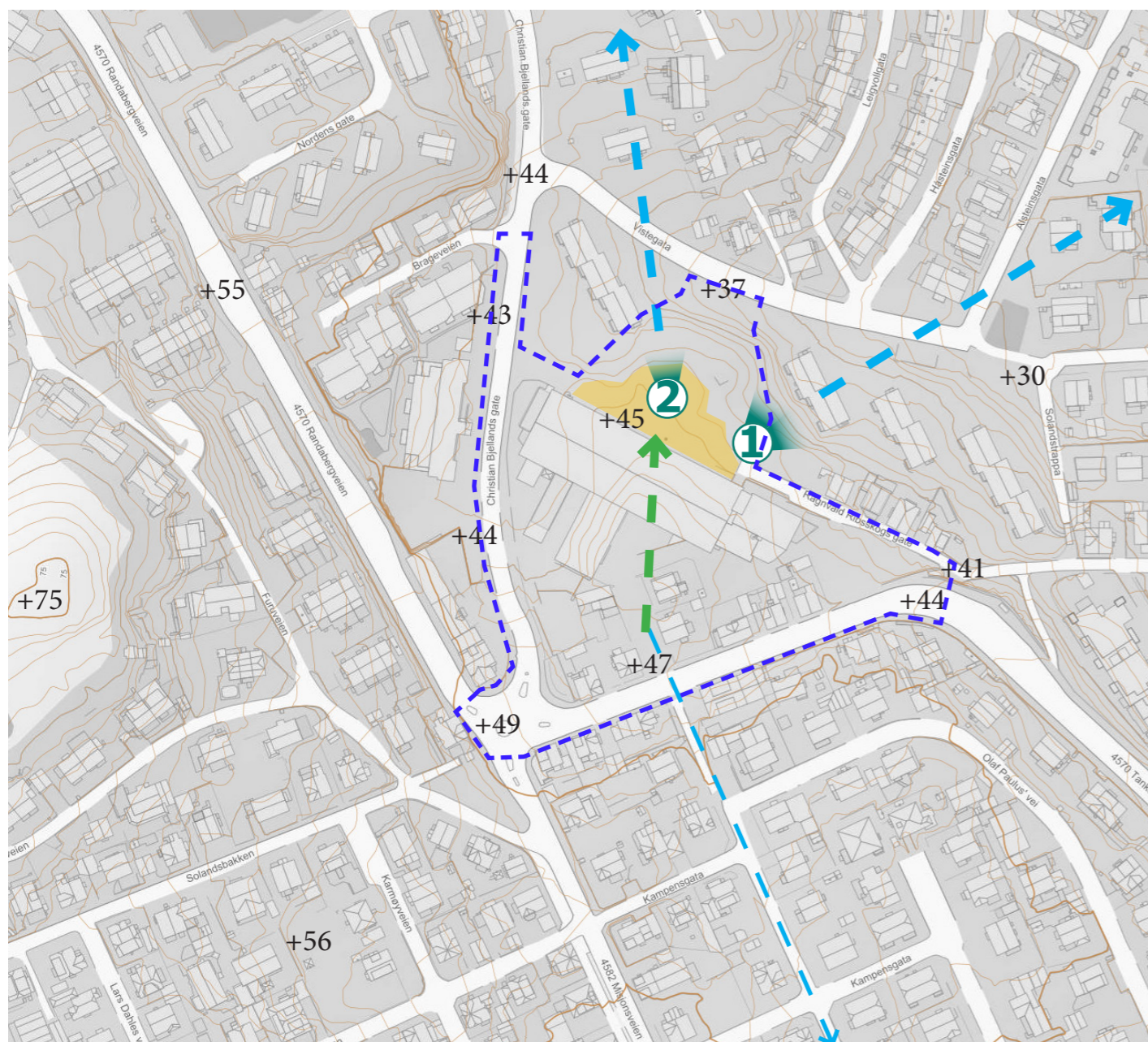
Området er regulert til annet kombinert formål i reguleringsplan for Område begrenset av Randabergveien - Solandsbakken - Tanke Svilandsgate forl., Vistegata, Brageveien m.v.

Arealet er angitt som felt H, med tilhørende bestemmelser som tillater kombinert erverv/industribygg og midlertidig skolelokale.



Pågående reguleringsplaner

- Plan 2682 - Detaljregulering for Christian Bjellands gate. Planforslaget var oppe til 1.gangsbehandling og høring/offentlig ettersyn i 2019, men er ikke enda vedtatt.
- Plan 2683 - Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 414 Misjonsveien. Varslet oppstartet i 2018.



Tomta ligger i et skrånende terreng mot nord, i en vidt landskapsrom som er tydelig og identitetsgivende for denne bydelen. Kombinert med forholdsvis lav nabobebyggelse gir dette god utsikt mot bybrua og bakenforliggende fjellrekke mot øst og nordøst. Nivåforskjell mellom høyeste punkt i sør og laveste punkt i nord er 10 meter, fra kote +47 til kote +37. Den bratteste delen av planområdet er i grøntarealet i nord.

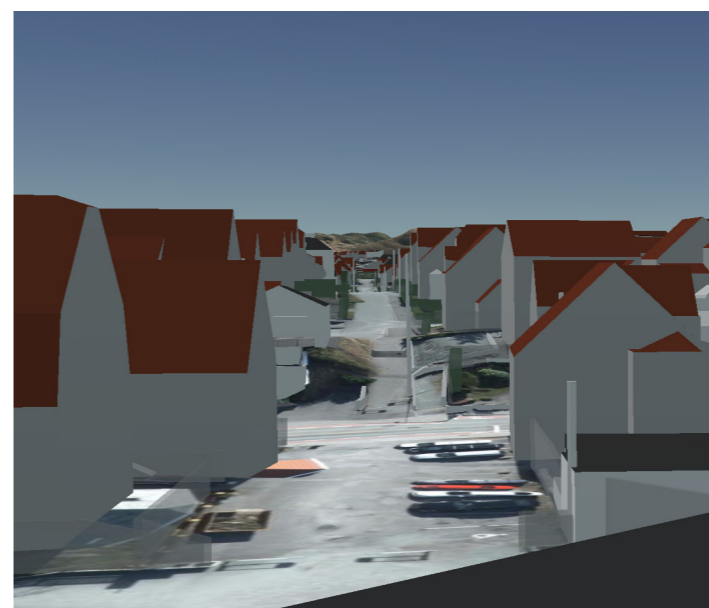
Tomta har direkte sammenheng med friområdet nedenfor. Dette friområdets form er en viktig historieforteller for det opprinnelige landskapet her. For å få et godt stedstilpasset prosjekt i forhold til landskapet bør en fremheve terrenget på tomten, og sammenhengen dette har med omgivelsene. Bygningenes høyder, form og plassering bør underbygge terrenget. Dette innebærer at bygningenes høyder følger terrenghøyden, og at bygningstrukturen er relativt oppdelt (punkter og ikke sammenhengende) slik at en kan se terrenghøyden mellom bygningsmassen.



1. Utsikt mot bybrua og bakenforliggende fjellrekke gir dybdefølelse



2. Grøntområde mot nord skaper kontrast og luft i det ellers tett bebygde nærområdet



Siktlinje i Kampensgata mot grøntområde i sørøst

Eksisterende fabrikkbygning blokkerer sikt innforbi planområdet, og det finnes ingen naturlige siktlinjer gjennom området i dag. Dersom fabrikkbygning rives vil man derimot kunne etablere nye sikt-/ledelinjer gjennom området. En slik ledelinje vil kunne være fra Kampensgata som er skolevei ned mot grøntområdet og snarveien videre.

- = Siktlinje
- = Høydekurve
- = Åpent rom med utsikt
- = Planområde
- = Fremtidig ledelinje



To av de fire eneboligene nordøst for planområdet er SEFRAK-registrerte. Byggene omfattes ikke av kulturminneloven. Boligen lengst mot vest var opprinnelig et gårdsbruk frem til 1938, men der låven i etterkant er revet. Begge boligene ser ut til å være godt bevart og velstelte.

Det finnes også noen SEFRAK-registrerte bygninger lenger vest. Disse er imidlertid lite synlige fra planområdet da de ligger bak annen bebyggelse.



Planområdet og nærmiljøet rundt inngår i avgrensningen til Trehusbyen Stavanger, som er den største trehusbyen i Europa og følgelig et kulturmiljø av nasjonal interesse.

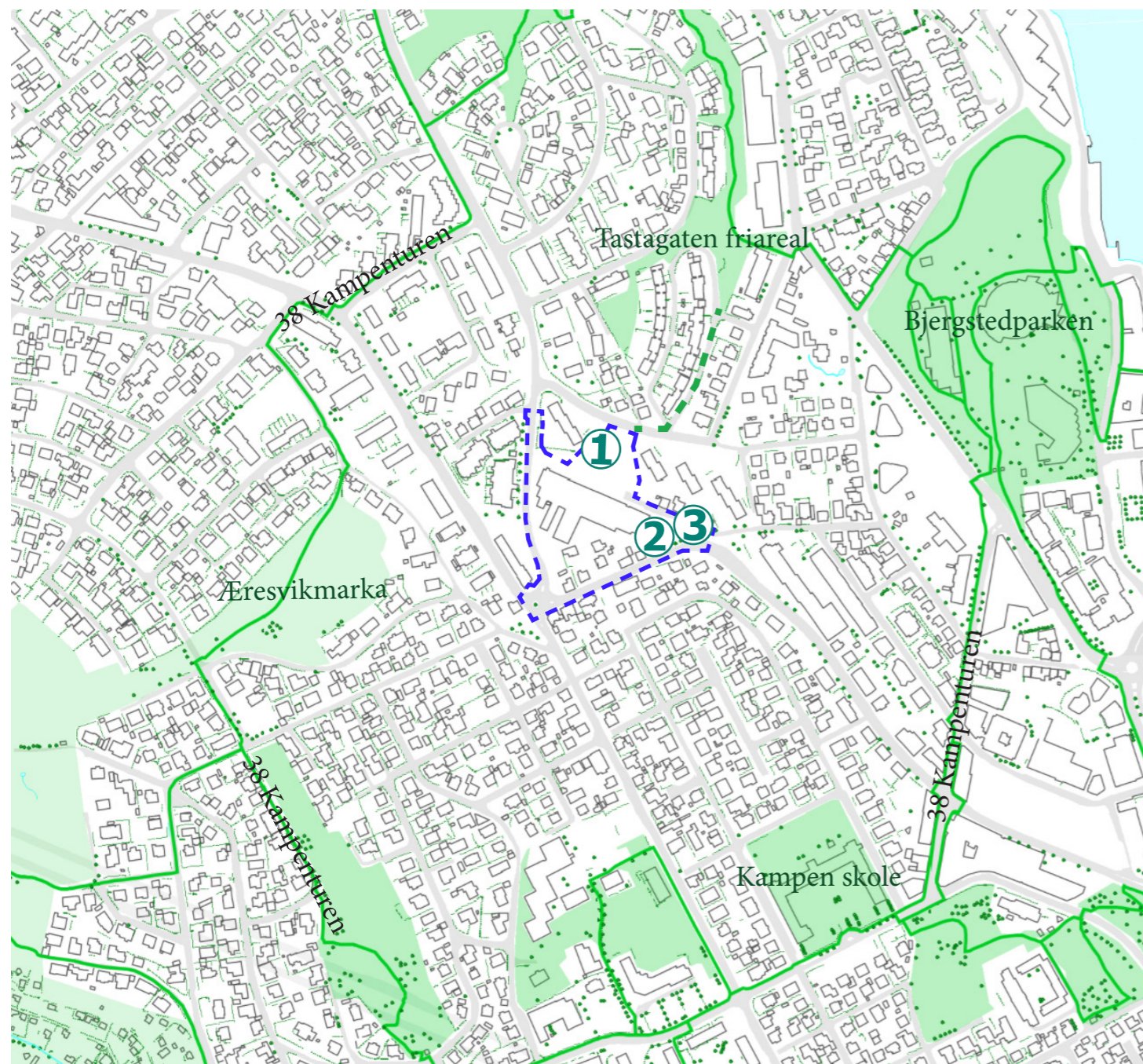


1. Bilde av sefrak-bolig i nord, lengst mot vest



2. Bilde av sefrak-bolig i nord, lengst mot øst

 = SEFRAK-bygg som ikke er omfattet av kulturminneloven
 = Planområde



Kilde: Stavanger kommunekartklient for stedsanalyse

Planområdet ligger i nærhet til flere grøntområder og friluftsområder. Avstand til Tastagaten friareal som nærmeste friluftsområde er ca. 150 meter i luftavstand. Hverdagstur 38 Kampenturen går i en ring rundt planområdet.

Nord i planområdet er et grøntareal med gress, trær og busker, men arealet er ikke programmert og ligger i relativt bratt terreng. Ved befaring i området syntes flere stier som benyttes som snarveg gjennom området, noe som indikerer at arealet i hovedsak benyttes til gjennomfart og ikke til opphold. I øst finnes en gressplen på ca. 380 m². Det finnes flere store trær i og nær planområdet, samt en stor blodbøk i øst.



1. Bilde av snarveg i grøntareal nord i planområdet



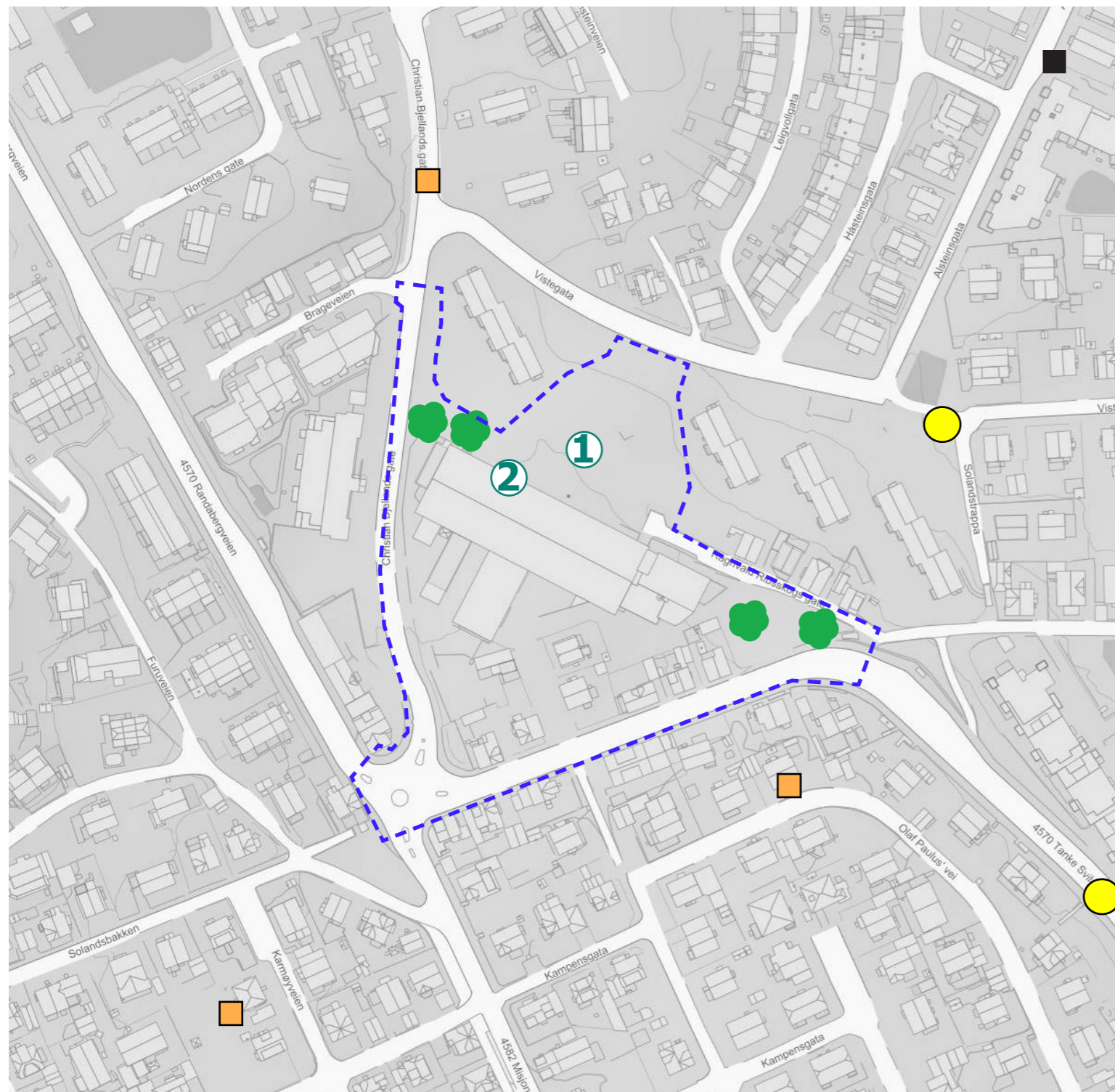
3. Bilde av stort tre på p-plass øst i planområdet



2. Bilde av blodbøk øst i planområdet

- - - = Kopling fra planområdet til friareal
- = Grønne forbindelser
- = Grøntområder
- = Planområde

Naturmangfold



Kilde: Temakart-Rogaland






Det finnes ingen registrerte rødlistede, fremmede arter eller andre naturinteresser i selve planområdet. Nærmeste rødlisteregistrering er ca. 50 meter lenger sør. Selv om det ikke finnes registrerte naturverdier i planområdet, er grøntområdet i nord et nærnaturmiljø som har betydning for diverse insekter og planter. Her vokser vilt gress, mindre busker og større trær som på ulike måter har en funksjon for naturmangfoldet i nærområdet.

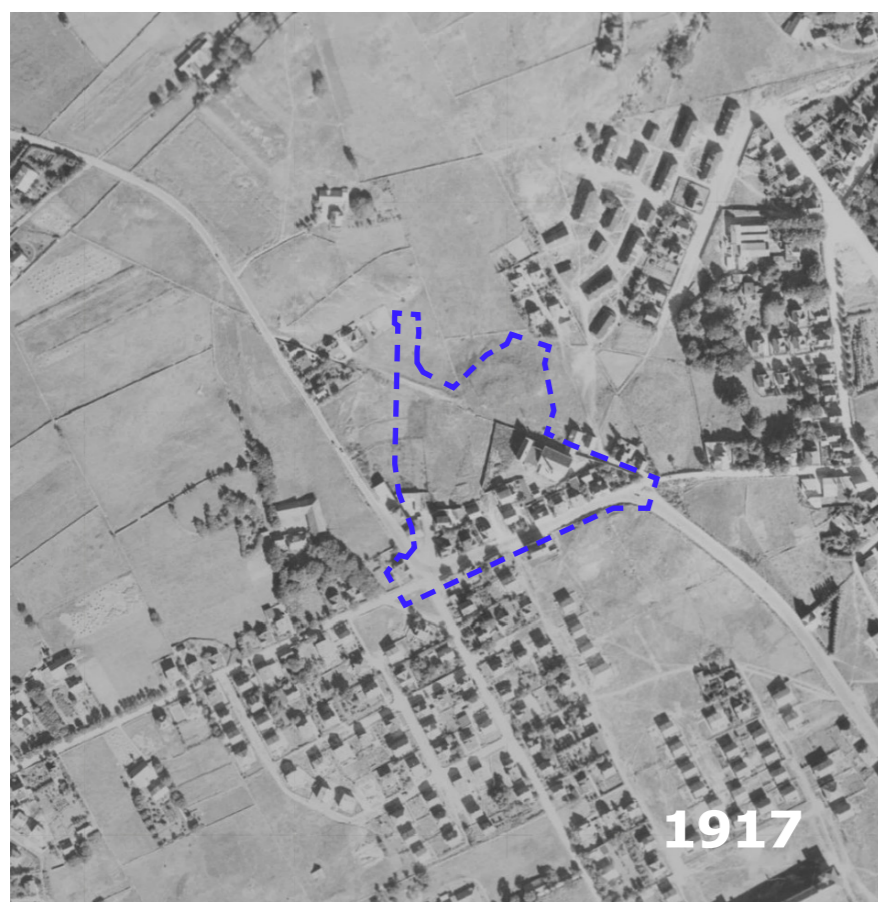


1. Bilde av grøntområdet i nord med gress, trær og busker



2. Overgang mellom bebyggelsen i planområdet til venstre og grøntområdet i nord til høyre

-  = Store trær
-  = Sårbar art
-  = Sterk trua art
-  = Fremmedart, svært høy risiko
-  = Planområde

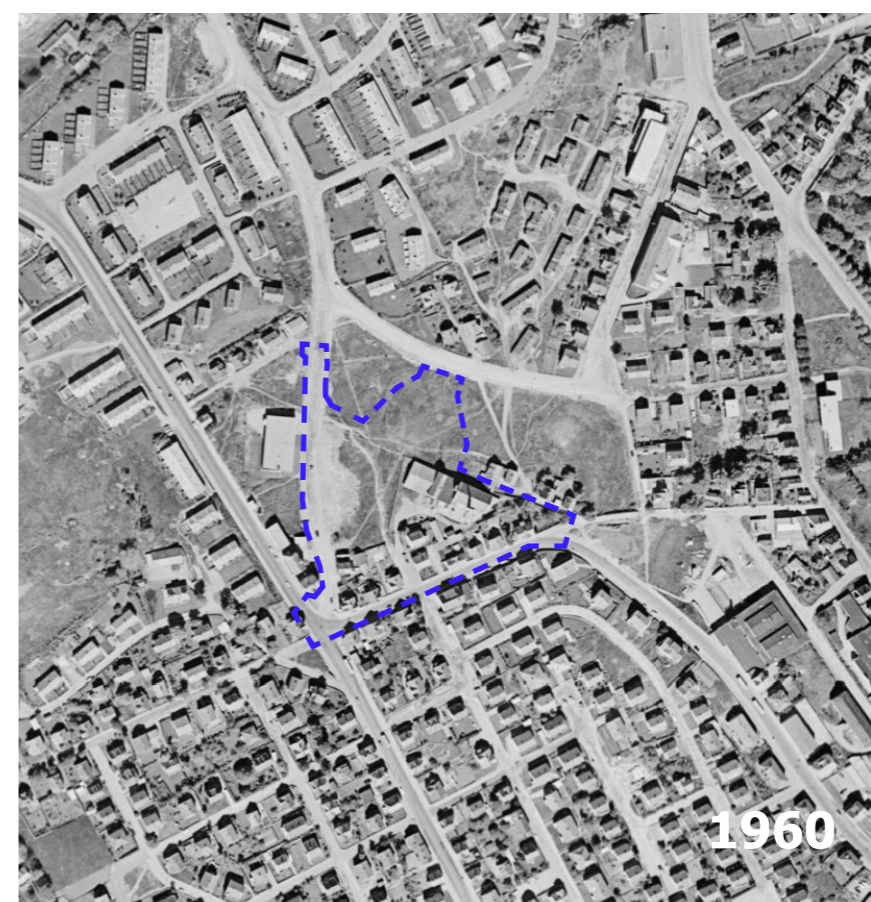


1917

Nærområdet er i tidlig fase av utbygging, og større flater med landbruksareal er å finne i nærområdet.

Nabobebyggelsen i sør og deler av bolaigbebyggelsen i øst er etablert. Tanke Svilands gate og Randabergveien er allerede etablert gjennom området.

Selve planområdet er delvis bebygd mot øst.

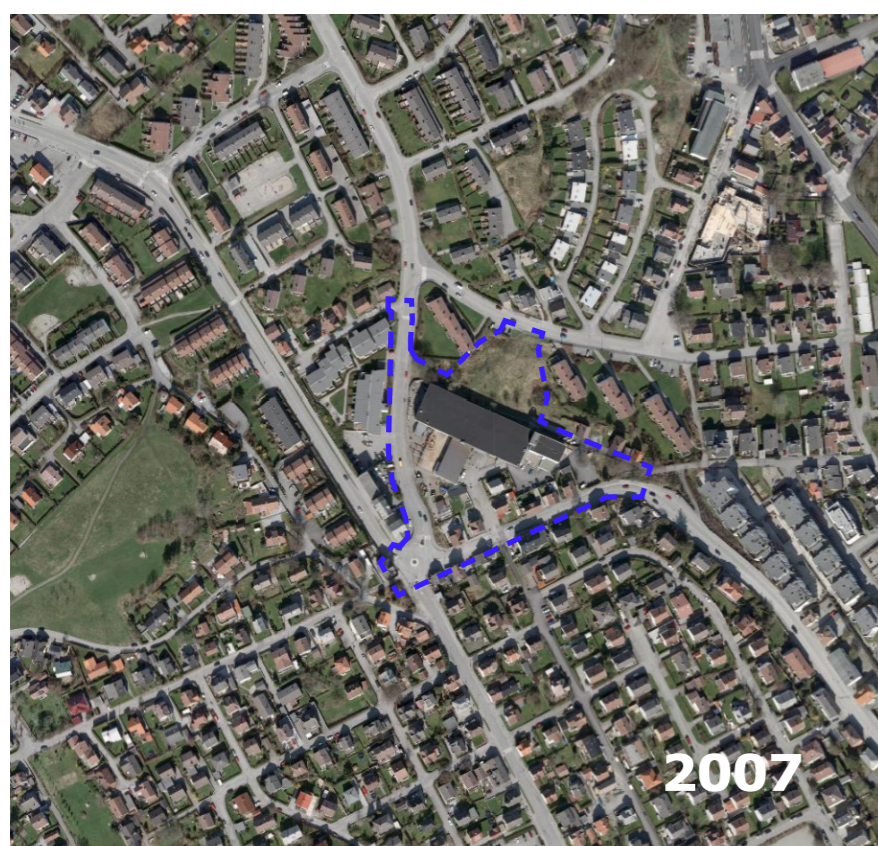


1960

Fra flyfoto ser man en stor utvikling i området ved Tanke Svilands gate siden 1917.

Generelt i nærområdet er det etablert flere eneboliger og lavblokker, og det er lite tilgjengelig landbruksareal igjen.

Det er ingen markant endring i selve planområdet.



2007

I 2007 viser flyfoto at dagens bygning i planområdet er oppført. Bygget var på denne tiden i bruk som industri. Aktivitetsområdet i sørvest er brukt til lagring tilknyttet industrivirksomheten i bygget.

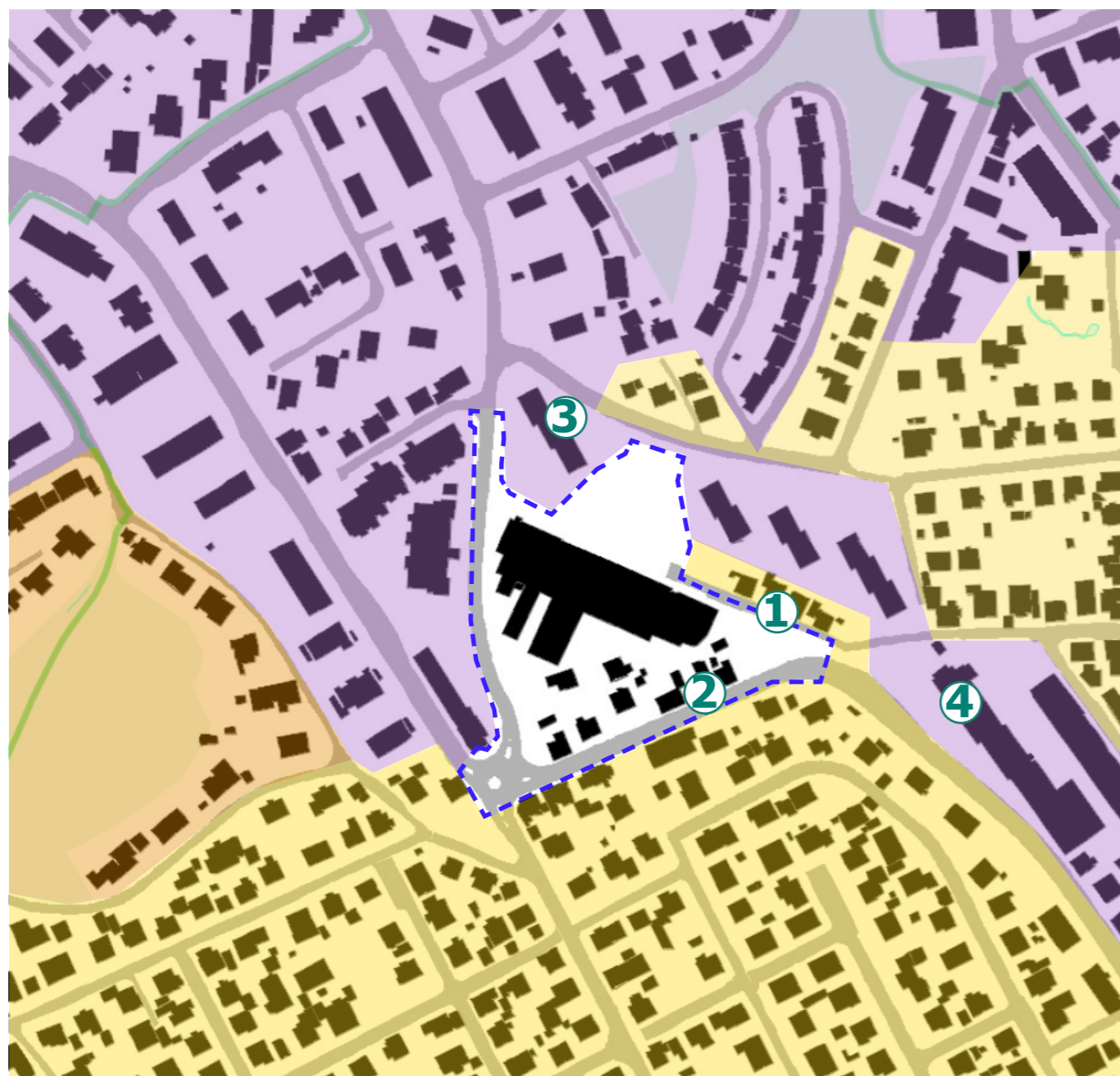
Grøntområdet i nord er fortettet med lavblokker mot øst og vest. Ellers er det kun mindre endringer i nærmiljøet.



2023

Området ved Tanke Svilands gate har vært tilnærmet utforandret de siste årene.

Bebyggelsesstruktur



Det bebygde landskapet i og rundt planområdet er preget av boligbebyggelse i to-fem etasjer. Eneboligbebyggelsen i sør har en tydelig bymessig struktur med kvartaler og forholdsvis tett bebyggelse. Boligene her består av tradisjonell trehusbebyggelse med saltak. Nabobebyggelsen sør for planområdet er orientert mot eneoligbebyggelsen lenger sør, og har nordvendte hager og privat uteoppholdsareal mot planområdet.

I nord er bebyggelsesstrukturen noe løsere, og består primært av rekkehus og flermannsboliger. Bebyggelsen her er oppført flere år etter trehusbebyggelsen i sør, noe som viser igjen i byggenes formuttrykk.



1. Eneboligbebyggelse med trehus i to etasjer



2. Naboboliger med hager og skjerm mot planområdet



3. Flermannsboliger i nord som er orientert mot sola



4. Moderne leilighetsbygg i fem etasjer

- = Eneboligområde med kvartalsstruktur
- = Rekkehus og flermannsboliger i løs struktur
- = Eneboligområde orientert ift. terreng
- = Planområde

Funksjoner og målpunkt



Kilde: Stavanger kommunekartklient for stedsanalyse

Funksjoner i nærområdet

Bebyggelsen i nærområdet består primært av boliger. På motsatt side av Chr. Bjellands gate i vest finnes en Bunnpris-butikk. Lenger sør er Kampen barneskole. I vest er Bjergsted barnehage.

Bebyggelsen i planområdet skiller seg tydelig ut fra omkringliggende boligbebyggelse. Bygget er en tidligere industribygning som også har vært brukt som undervisningslokale for bl.a. Bergeland videregående skole. Bygningen er ikke i bruk i dag.



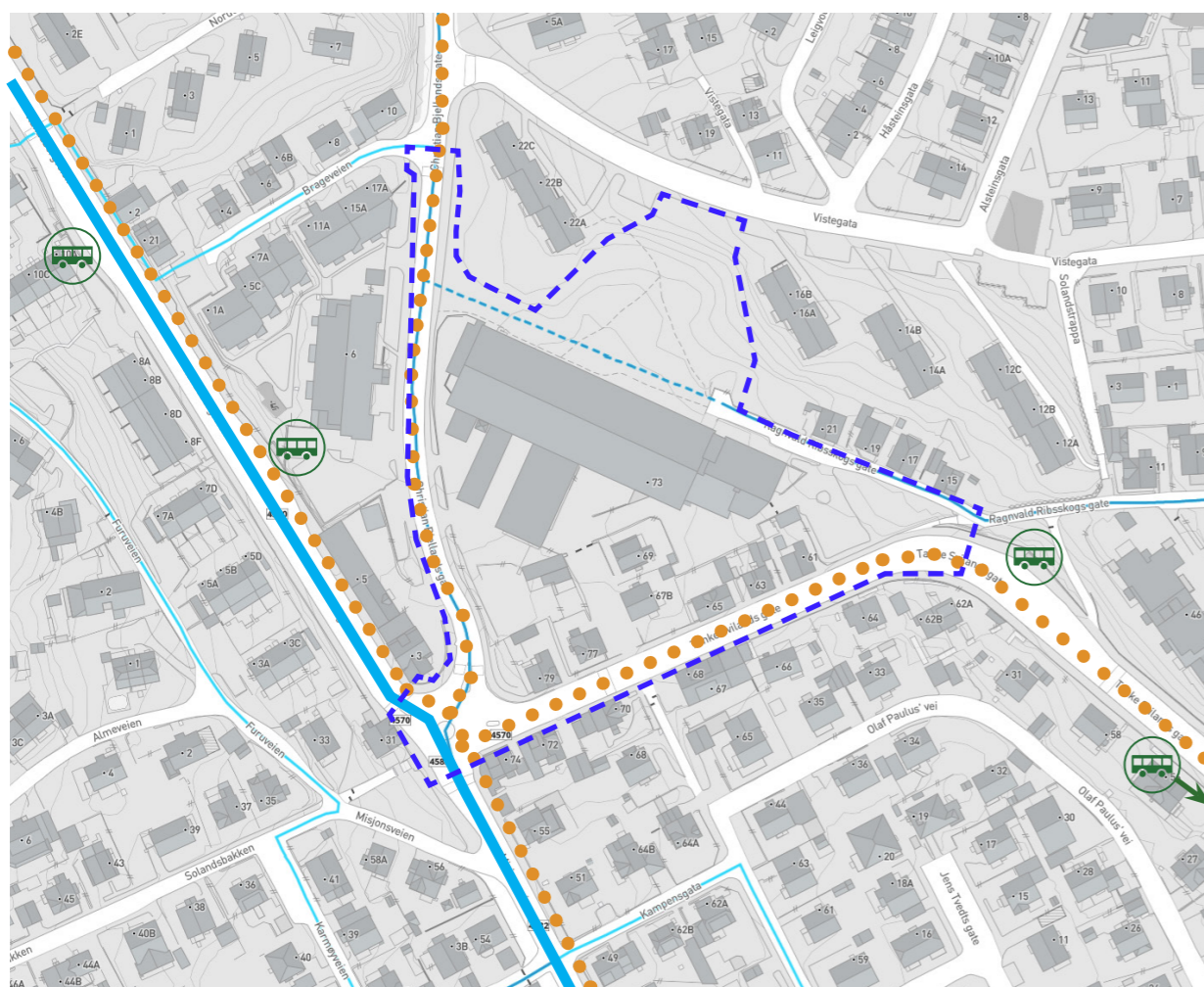
1. Bilde av Bunnpris-butikk i vest



2. Skoleveg som leder videre sørover mot Kampen barneskole

- = Undervisning
- = Boligbebyggelse
- = Næringsbebyggelse
- = Kontor og forretning
- = Planområde

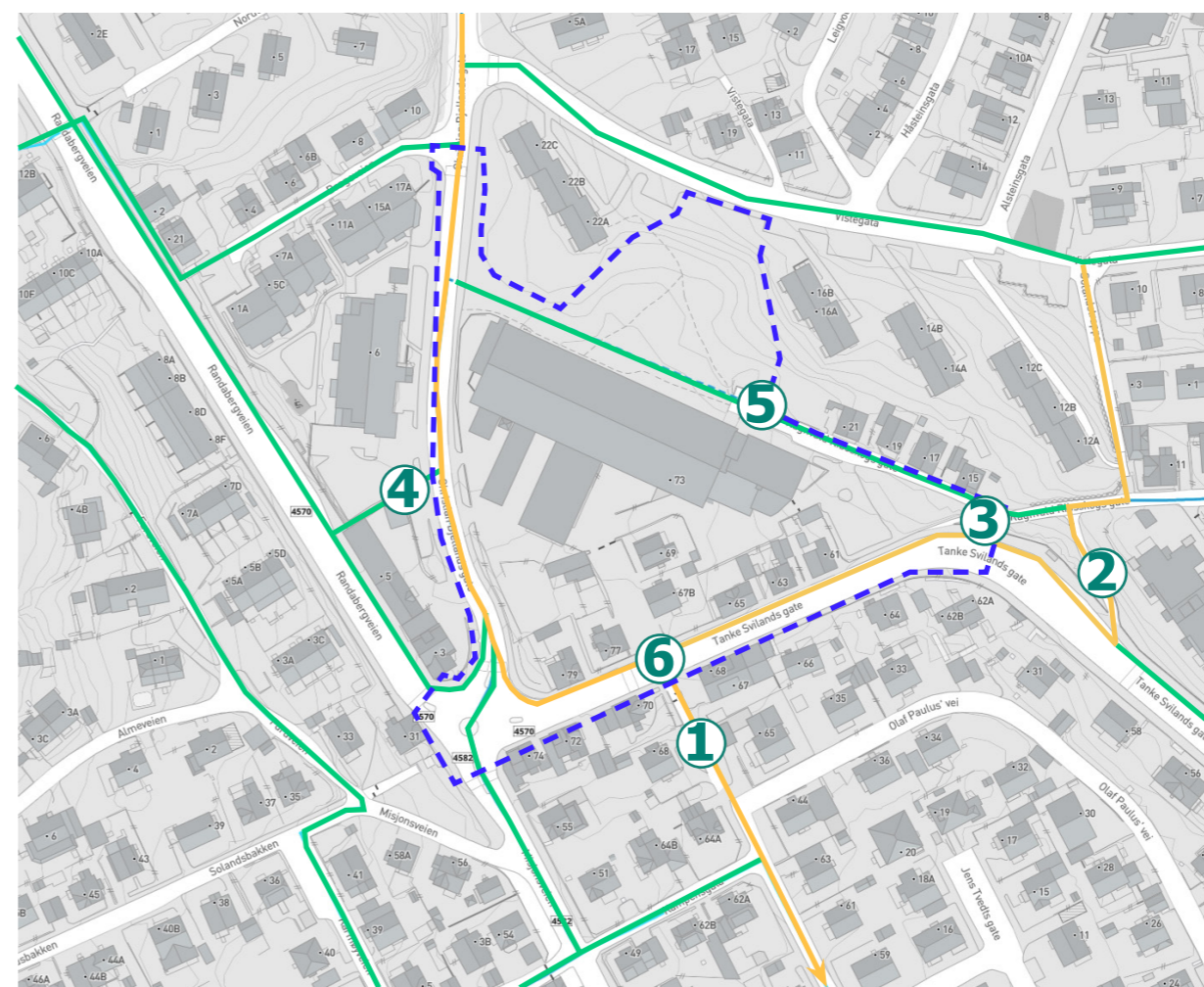
Sammenhenger, transport og tilgjengelighet



Transport

Planområdet ligger sentralt plassert langs kollektivforbindelse med buss mellom Stavanger - Vardenes (rute 5) og mellom Stavanger - Randaberg/Mekjarvik (rute 15). Buss til Stavanger sentrum fra planområdet tar rundt 5 minutter.

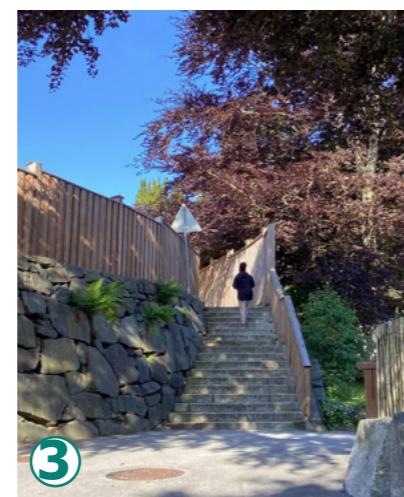
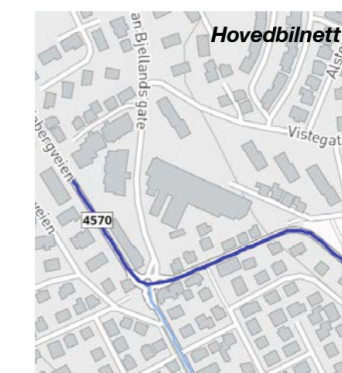
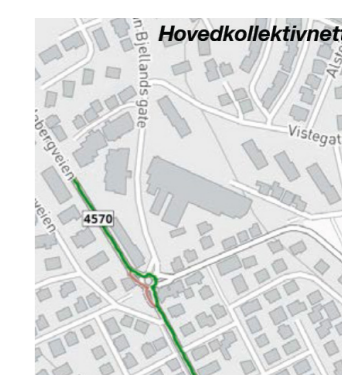
Hovednett for sykkel er langs alle tre hovedveger ved planområdet, og kopleer området på øvrige steder som til sentrum, Randaberg og Mosvatnet.



Gangforbindelser

Det er gode gangforbindelser i nærmiljøet, men som en følge av terrengforskjellene i området består flere av gangforbindelsene av trapper eller skråninger som ikke tilfredstiller krav til universell tilgjengelighet.

Langs vestre side av planområdet, i retning nord-sør, er i dag en skoleveg som leder til Kampen barneskole.



- = Holdeplass
- = Hovedkollektivnett
- = Hovedsykkelnett
- = Skoleveg
- = Gangforbindelse
- = Planområde



Kilde: Temakart-Rogaland

Støy

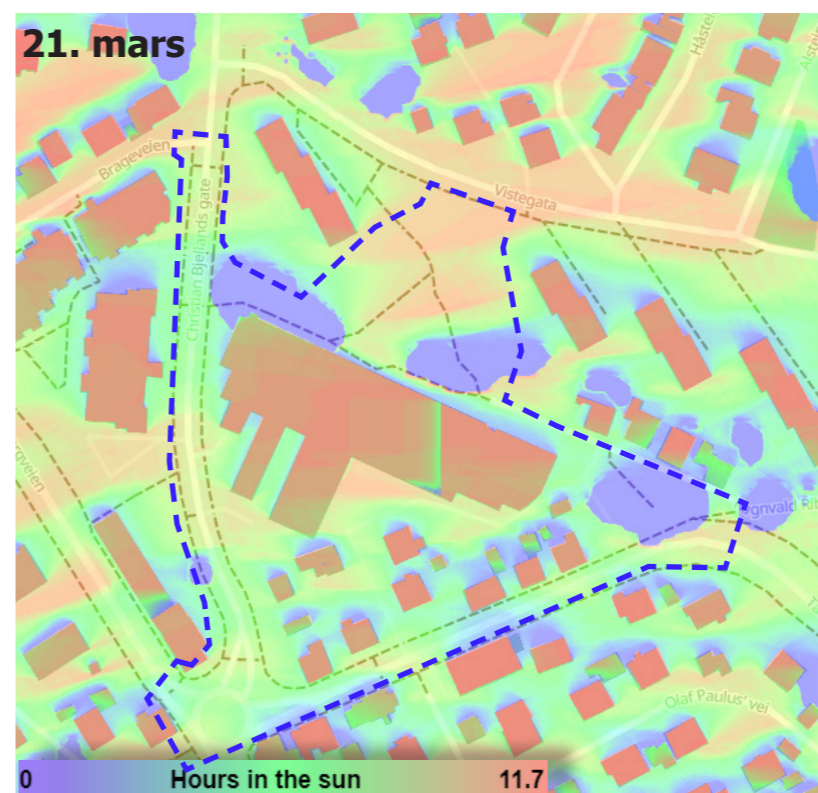
Ytre deler av planområdet er støyutsatt fra Tanke Svilands gate i sør og Chr. Bjellands gate i vest. Støynivåer tilsvarer primært verdier i gul støysone.



Kilde: Temakart-Rogaland

Avrenning og overvann

Overvann håndteres i dag på bakken internt i planområdet. Terrengforskjellene i området bidrar til god avrenning både i og rundt planområdet. Avrenningslinjene i nærområdet følger i hovedsak vegenettet i Tanke Svilands gate, Chr. Bjellands gate og Vistegata.

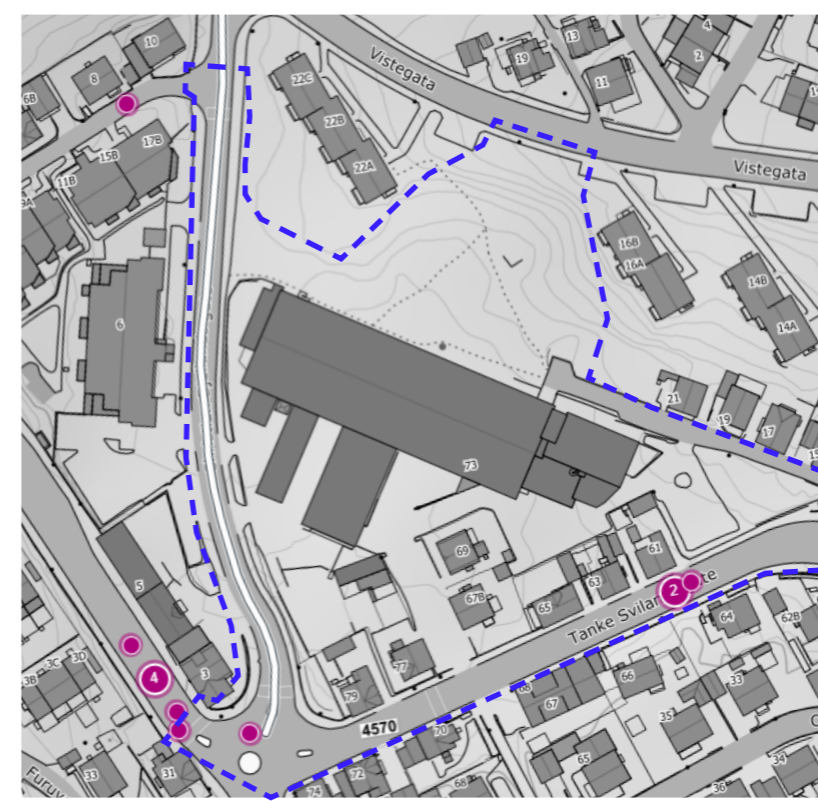


Kilde: ShadeMap

Solforhold

Figuren til venstre viser antall soltimer i løpet av døgnet ved vårjevndøgn ved dagens situasjon.

Det at terrenget heller ned mot nord, kombinert med forholdsvis tett bebyggelse i sør, gjør at den sørlige delen av planområdet skyggelegges gjennom dagen. Senter av området, der hvor eksisterende bygning ligger, har best solforhold gjennom døgnet. Deler av grøntarealet i nord skyggelegges i dag av eksisterende bygg på tomte, men vil få bedre solforhold dersom bygget rives.



Kilde: Statens vegvesen vegkart

Trafikksikkerhet

Det er ingen registrerte trafikkuulykker fra de siste fjorten årene i nærområdet.

Det er tidligere registrert flere trafikkuulykker i Tanke Svilands gate og Randabergveien. Ulykkene er imidlertid registrert i tidsrommet mellom 1989 - 2010.

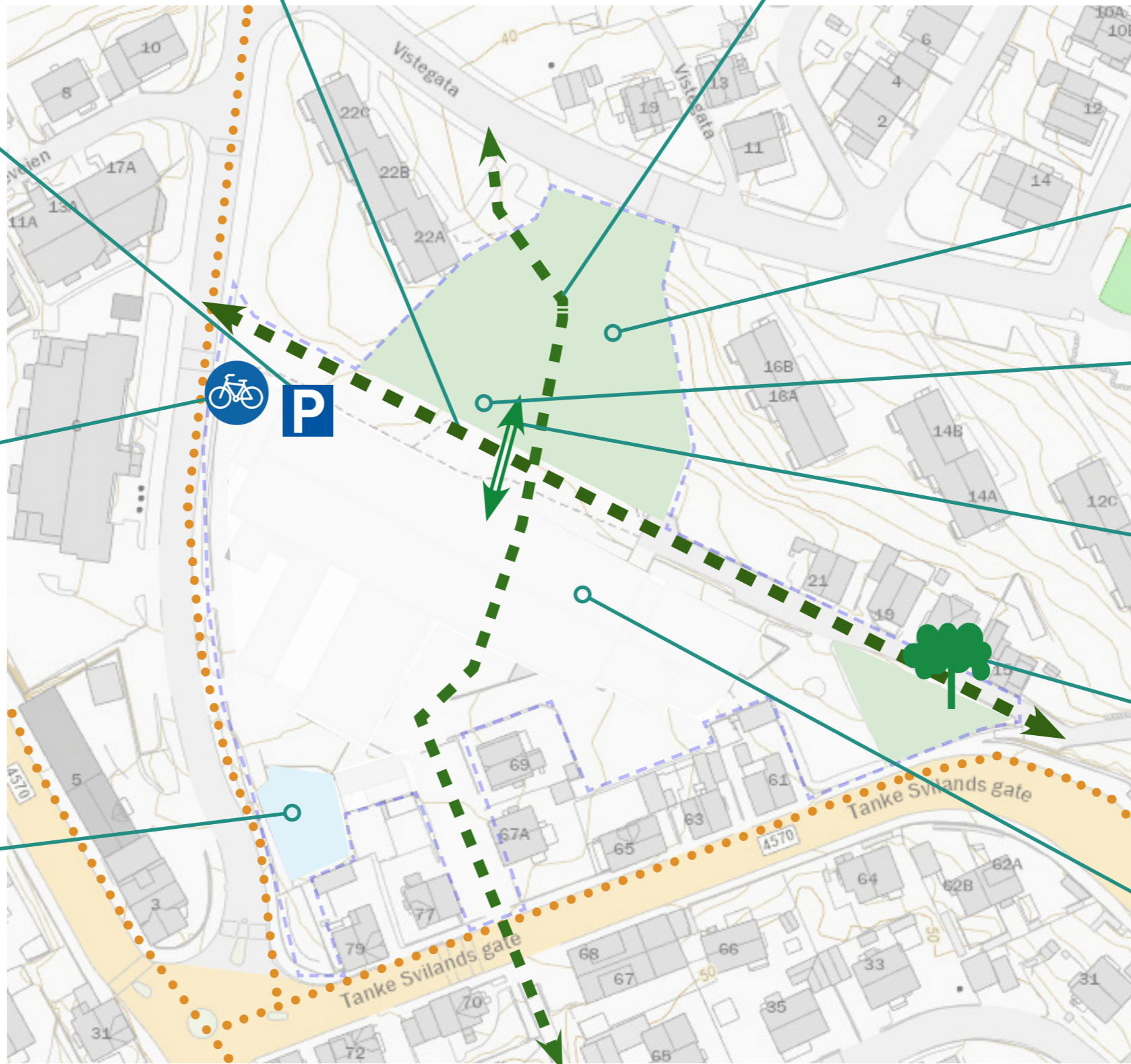
- = Rød støysone
- = Gul støysone
- = Ulykkespunkt
- = Planområde

Anbefalingskart

Gangforbindelse på tvers av planområdet i retning øst-vest ivaretas og styrkes

Vurdere gangforbindelse gjennom området i retning nord-sør (skoleveg)

Parkering for bil og sykkel bør samles i fellesanlegg med adkomst fra Chr. Bjellands gate



Eksisterende grøntområde i skråning mot nordøst bør beholdes som i dag.

Deler av grøntområde på flaten nærmest planområde ka kan opparbeides som del av nabolagspark.

Trafikksikker og enkel adkomst for sykkel fra sykkelveg i Chr. Bjellands gt.

Sikre forbindelse mellom felles uteoppholdsareal og offentlig grøntområde i nord

Eksisterende blodbøk og større trær bør bevares

Aktivitetsområde bør oppgraderes

Bygningstypologi, utnyttelse og høyder vurderes opp mot hensyn til solforhold, tilpasning til nabobebyggelse og grøntområdet i nord.

Material- og fargevalg bør tilpasses nabobebyggelsen

●●● = Hovedsykkelnett
□□□ = Planområde