

Innledende stedsanalyse i forbindelse med detaljregulering av Pynteneset og Klasaskjæret, Stavanger Kommune

Datert: 29.09.2023



Plan- og dokumentopplysninger

Kommune: Stavanger Kommune

Formålet med planen: Hensikten med planen er å detaljregulere Pynteneset og Klasaskjæret til boligbebyggelse og et omkringliggende offentlig naturområde

Rapporttittel: Innledende stedsanalyse

Dato: 29.09.2023

Oppdragsgiver: Pynteneset Eiendom AS

Utarbeidet av: Tegnestuen Vandkunsten AS

1 OVERSIKT

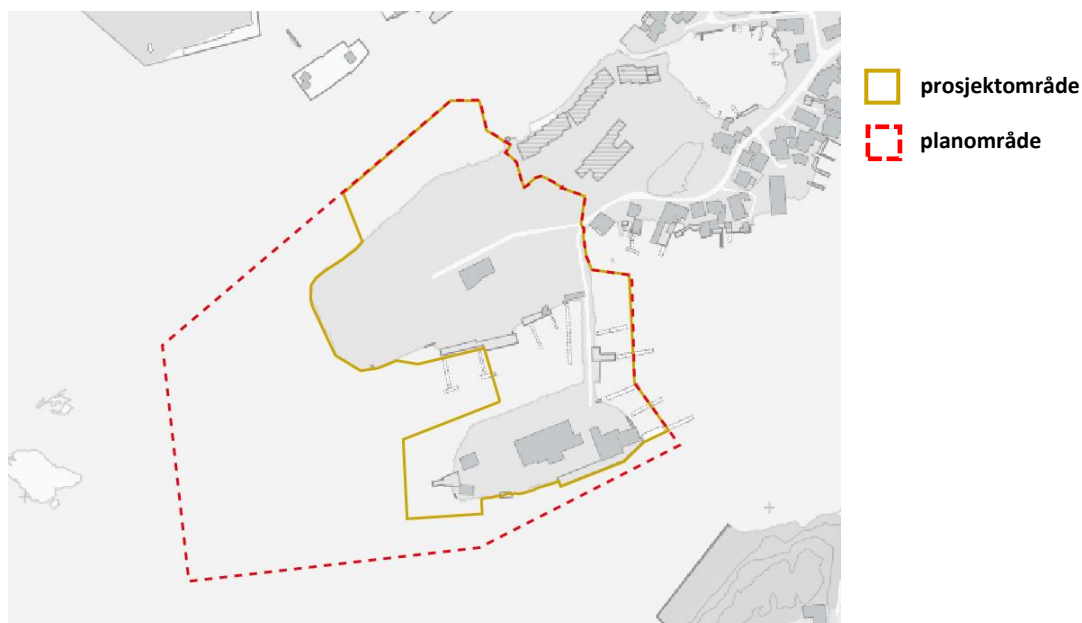
1.1 Plan- og prosjektområdet

Planområdet Pynteneset og Klasaskjæret liggende på vestsiden av Engøy er stort sett omgitt av sjø på alle kanter. Området grenser mot Byfjorden i vest, Pyntesundet mot nordvest, Engøyvannet og Engøyvågen mot nordøst og øst og Engøysundet mot sør. Området har vestvendt beliggenhet og svært gode solforhold. Planområdet er på ca 119 daa, hvorav ca 43 daa på land og ca 76 daa i sjø.

Figur 1 Prosjektområdets plassering i regionen



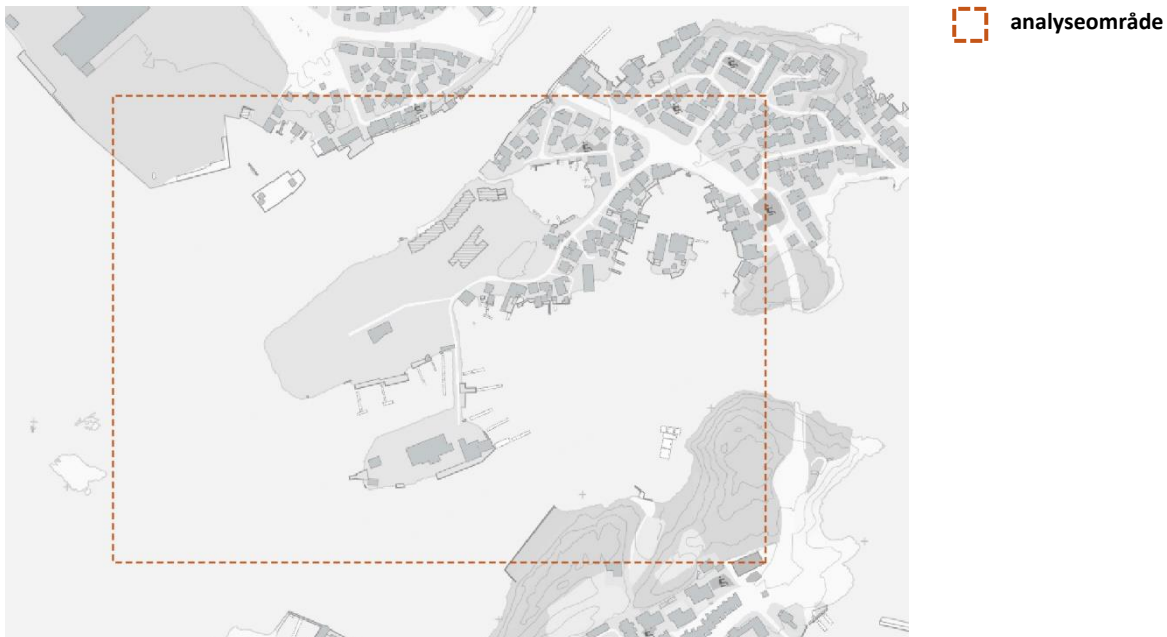
Figur 2 Avgrensning av planområdet og prosjektområdet



1.2 Analyseområdet

Analyseområdet vil variere noe for hvert tema, men vil være omtrentlig som figur 3. Den vestlige delen av Engøy og de omkringliggende vannrommene og øyene vil påvirkes av, og ha en innvirkning på, prosjektet. Det er derfor viktig å få en god sammenheng mellom prosjektet og stedet.

Figur 3 Analyseområdet



2 PLANSTATUS

Overordnede føringer

- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke, vedtatt 20.10.2020

Regionalplanens hovedformål:

Regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapningen, reduserer klimagassutslippet, sikrer natur og kulturmiljø og gir høy livskvalitet.

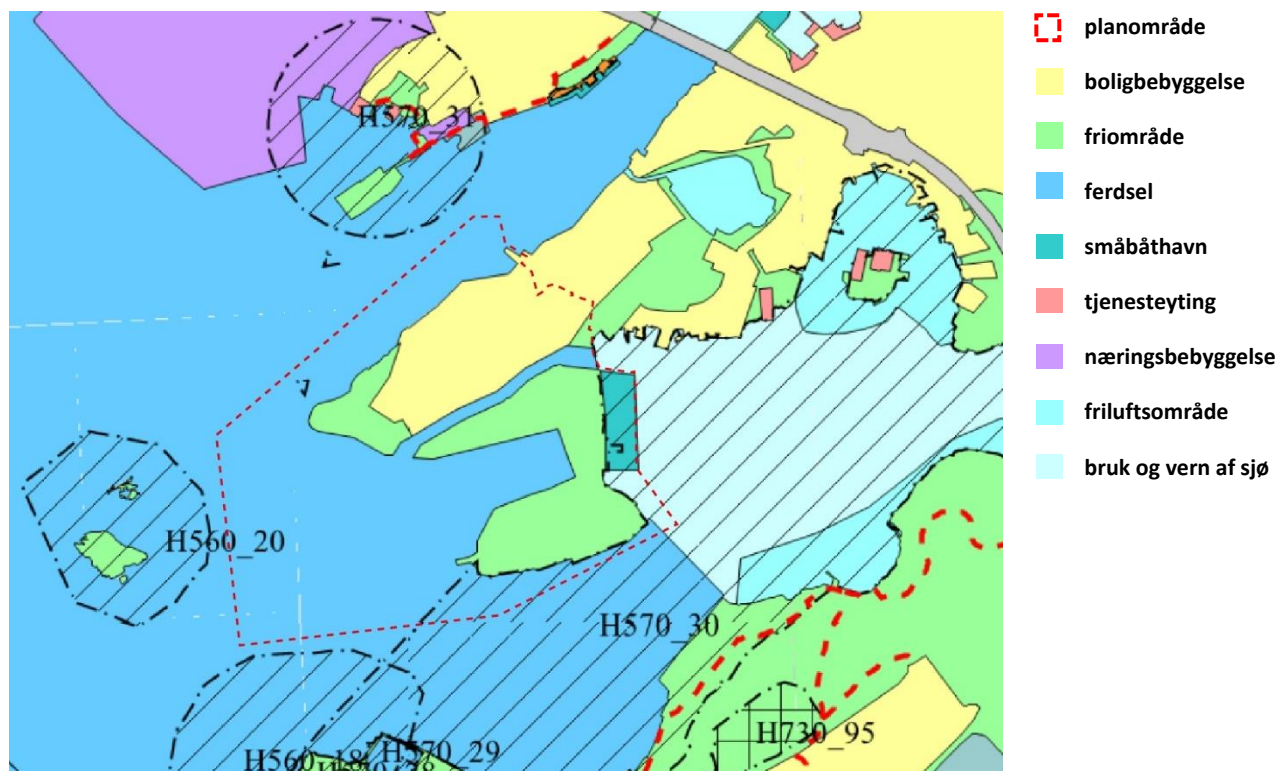
Kommuneplanens arealdel

Kommuneplan for Stavanger, vedtatt 19.06.2023.

I kommuneplanen er planområdet disponert til boligbebyggelse, friområde og småbåthavn.

Deler av sjøarealene ligger innenfor hensynssone for bevaring kulturmiljø - kulturhistorisk havnelandskap.

Figur 4 Planområdet og gjeldende kommuneplan for Pynteneset



<https://kommunekart.com/klient/stavanger/kommuneplan> (kartlag: Kommuneplanens arealdel-

Formål, KP Hensynssone)

Gjeldende reguleringsplan

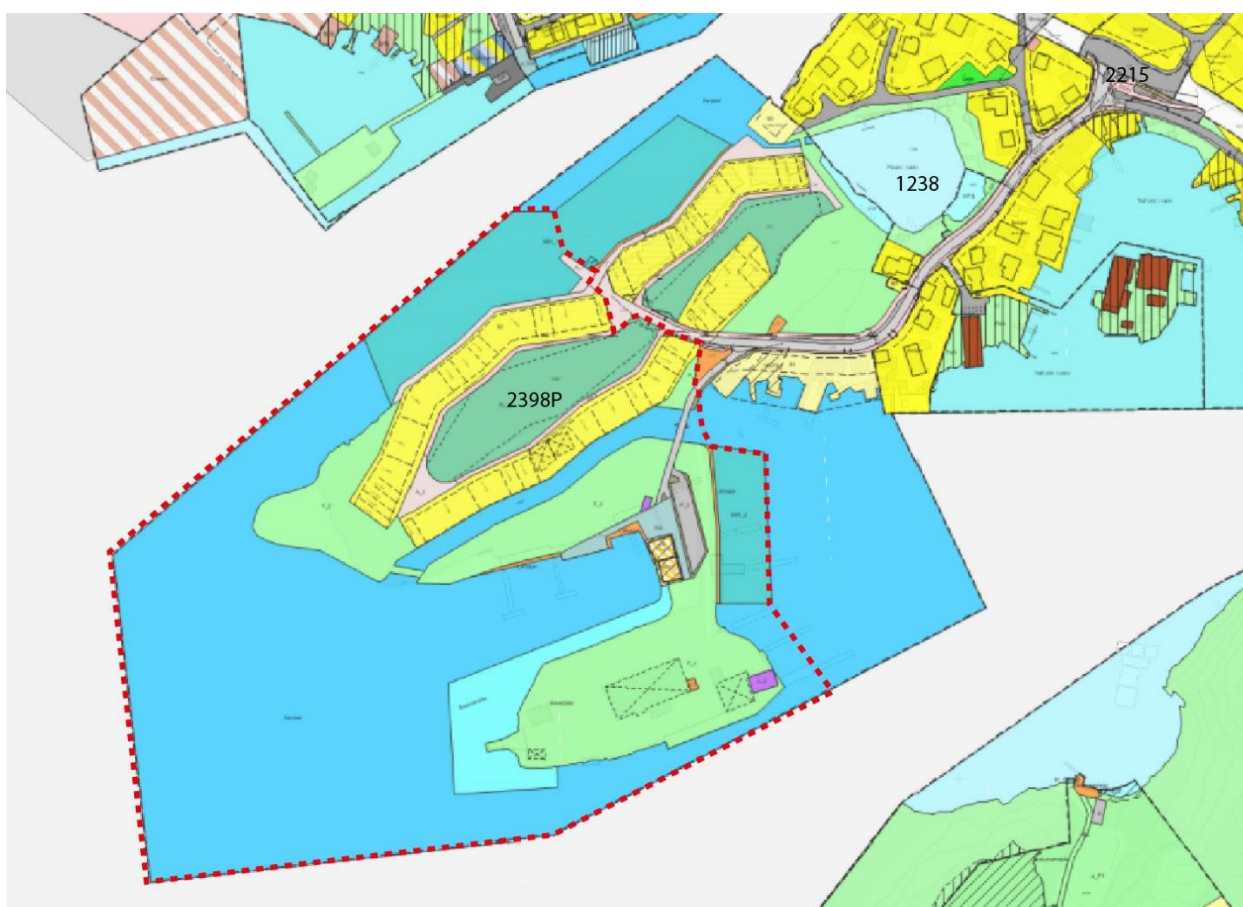
- Plan 920 (utfylling mellom Klasaskjæret og Engøy), vedtatt 18.03.1981
- Plan 1194 (arealene mellom Klasaskjæret og Halvorstraen), vedtatt 21.03.1988
- Plan 1238. Reguleringsplan for Engøy vest, vedtatt 05.02.1990
- Plan 1238B. Bebyggelsesplan for industriområde på Halvorstraen - Pyntesundet. Vedtatt 30.03.1994
- Plan 1552 (flytedokk), vedtatt 18.09.1995

- Plan 2398 - Detaljreguleringsplan for Pynteneset - Klasaskjæret - Hundvåg Bydel, vedtatt 16.12.2013
- Plan 2783 - Gjelder Halvorstraen ut til krysset.
- Plan 2810, Detaljregulering for bevaring av nottørken på Roaldsøy.

Pågående planer

- Plan 2215 – Reguleringsplan for rundkjøring Fv435 – Halvorstraen, Engøy, Hundvåg Bydel

Figur 5 Planområdet og gjeldende og pågående reguleringsplaner



<https://kommunekart.com/klient/stavanger/kommuneplan> (kartlag: Reguleringsplaner - Reguleringsplan på grunnen)

I gjeldende reguleringsplan 2398 er Pynteneset regulert til boligbebyggelse, parkeringshall under en løftet park og et omkringliggende offentlig naturområde. Klasaskjæret er regulert til offentlig naturområde.

Det overordnede bebyggelsesgrep tok utgangspunkt i at de aller fleste boenhetene skulle ha sjøkontakt. Der ble derfor definert to bebyggelsesbånd langs den opprinnelige kystlinjen. Parkeringshall skulle legges under den løftede parken for å skape en bilfri sone i hele storkvartalet.

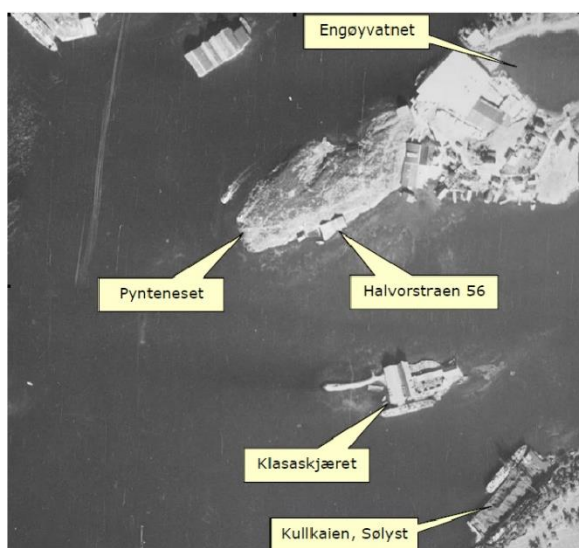
Sørsiden av Pynteneset består av store deler utfylt masse. Det ble i den gjeldende regulering fra 2011 foreslått å etablere en ny kanal her og skape bedre sjøkontakt for boenhetene. Massene fra utgravning av kanalen skulle brukes til et nes på vestsiden av Pynteneset.

I den etterfølgende prosessen har det vist seg at kanalen pga. strømforholdene ikke kan etableres. Kanal og det vestlige neset er derfor ikke en del av den nye reguleringen.

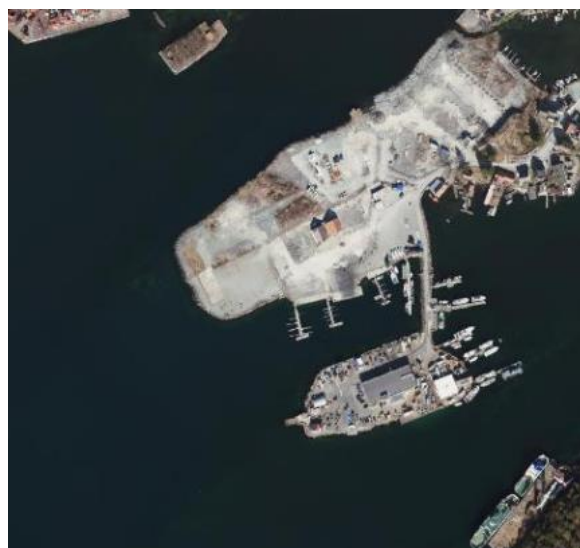
3 HISTORISK UTVIKLING

Områdets utvikling

Dagens Engøy består av store deler utfylte masser. Bilde fra 1937 viser opprinnelig avgrensning av Engøy. I 1937 ligger de to sjøhusene på Halvorstraen 56 helt ute ved sjøen. Klasaskjæret ligger som en del av holmene og skjærene i den indre delen av Byfjorden.



Flyfoto 1937



Luftfoto i dag

Navnet Pynteneset har sammenheng med Pyntesundet, som var stedet der de som rodde/seilte til byen gjerne stoppet for å ta på seg 'byklær'. Sundet er en av de historiske 'inngangene' til det sentrale havnelandskapet i byfjorden.

På slutten av 60-tallet startet arbeidet med broforbindelse fra Hundvåg og inn til byen. Forbindelsen ble ferdigstilt ved åpningen av Bybroen i 1978.

Utviklingen av industri skjedde på begynnelsen av 70-tallet, da Øgreid bygget de første lagerhallene (5.000 m²) på Engøy. Eksisterende topografi ble sprengt bort og steinmassene ble brukt til å fylle ut i sjø og

etablere større landområder. Utfyllingen mellom Klasaskjæret og Pynteneset ble gjort i denne sammenheng.

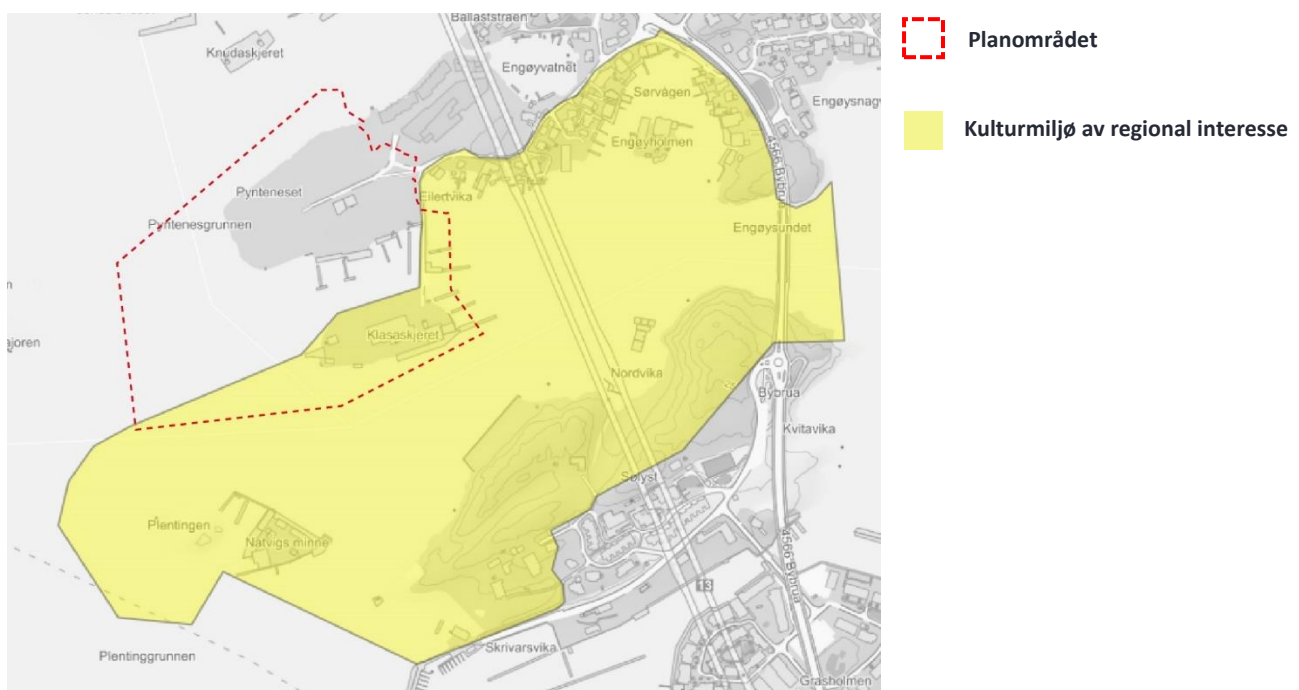
Mot slutten av 80-tallet ble det gjort ytterligere utfyllinger med steinmasser fra sprengninger av Bergelandstunnelen.

Plassering i havnelandskapet

Deler av planområdet er definert som Kulturhistorisk Havnelandskap i kommuneplan og i regionalplan for kulturmiljø.

Kulturmiljøet omfatter sjøarealene fra Plentinggrunnen til Sørvågen på Engøy og holmene Plenting, Natvigs minde, Klasaskjæret, deler av Sølyst og Engøy, samt Engøyholmen.

Figur 6 Kulturmiljø



<https://temakart-rogaland.no/apps/map/regplankulturmiljo>

Det maritime miljøet mellom Engøy, Sølyst og Natvigs minde er en vel bevart del av havneområdet i Stavanger. I dette området har det vært forskjellig aktivitet knyttet til sjøen, og det er mange kulturminner igjen i området som vitner om aktiviteten, eller er i bruk til ulike formål i dag. Sildefiskeriene, seilskutetiden, dampskipsperioden, hermetikkindustrien og oljealderen er alle representert i dette området.

Enkeltminner

Figur 7 Enkeltminner



<https://kommunekart.com/klient/stavanger/kommuneplan> (kartlag: Kommunedelplan kulturminne - Enkeltminner)

Natvigs Minde var fra tidlig 1800-tall karantenestasjon for Stavanger. Fra 1879 var Natvigs Minde havnevesenets base med sjøhus, pramhus og naust. Sølyst er en fredet lystgård fra tidlig 1800 tall med flere fredete bygninger: hovedhuset fra 1822, Murtehuset fra 1765 og Hytten fra 1726. Kulltomta var Det Stavangerske Dampskibsselskaps eget kullager. Engøyholmen ble bygget som sildesalteri, og var bl.a. eid av Bjelland & Co som hummermottak. Nottørker på Engøyholmen fra 1957 og Halvorstraen fra 1930.

Enkeltminner innenfor planområdet



Innenfor planområdet befinner det seg to eldre sjøhus, Halvorstraen 56, som i kulturminneplan for Stavanger er vist som to kulturminner fra nyere tid og angitt som maritime bygninger. Der er foretatt utfylling foran husene som har fratatt dem kontakt med sjøen.

4 DAGENS BRUK

I dag er størstedelen av Pynteneset en avsperrert byggeplass. De fleste tidligere industribygg er revet ned og oppføringen av bebyggelsens trinn 1 pågår.

På området for trinn 2 oppbevares materialer til trinn 1.

De tomme bygningene på Klasaskjæret er i forfall og langs strandlinjen er området i ferd med å revegetere busker, trær og annet grønt.

5 LANDSKAP OG MILJØ

Landskapsrommet

Landskapet på Pynteneset er forholdsvis flatt, liggende litt i overkant av kote +1. Mot øst ligger en liten høyde med høyeste punkt på kote +8,7. Det meste av Pynteneset og Klasaskjæret er dekket med harde flater og industripreget bebyggelse og anlegg. Klasaskjæret er knyttet til Pynteneset med en vei liggende på molo. Mye av den opprinnelige strandlinjen rundt Pynteneset og Klasaskjæret er utfylt med masse eller etablert betongkai.

Figur 8 Topografi



Landskapsverdier

Planområdet er stort sett omgitt av sjø på alle kanter og det vurderes å være viktige visuelle forbindelser i alle retninger.

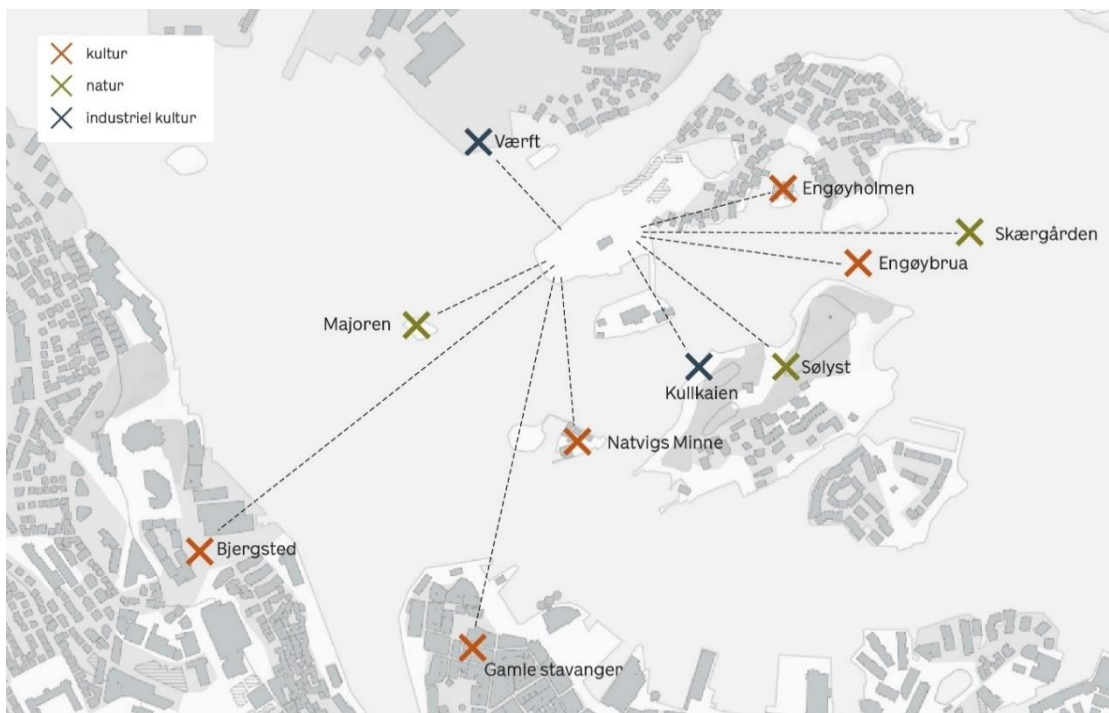
Utsikten gjenspeiler områdets plassering i det kulturhistoriske havnelandskapet. Mot øst er utsikt over de vel bevarte kulturhistoriske sjøhusene og nottørkene på Engøy og Engøyholmen. Mot sør ses Natvigs Minde og de restaurerte bygningene på øyen.

Mot sør-vest er utsikt over byfjorden og Stavanger sentrum.

Mot sør-øst ses de tredekte bakkene på Sølyst og mellom Engøy og Sølyst ses Engøybrua. Bak Engøybrua er utsikt over skjærgårdslandskapet.

Utsikten mot kullkaien i sør og Kverner Rosenberg verft i nord vitner om områdets nyere industrihistorie.

Figur 9 Visuelle forbindelser



Udsigt over Bjergsted



Udsigt over Engøybrua



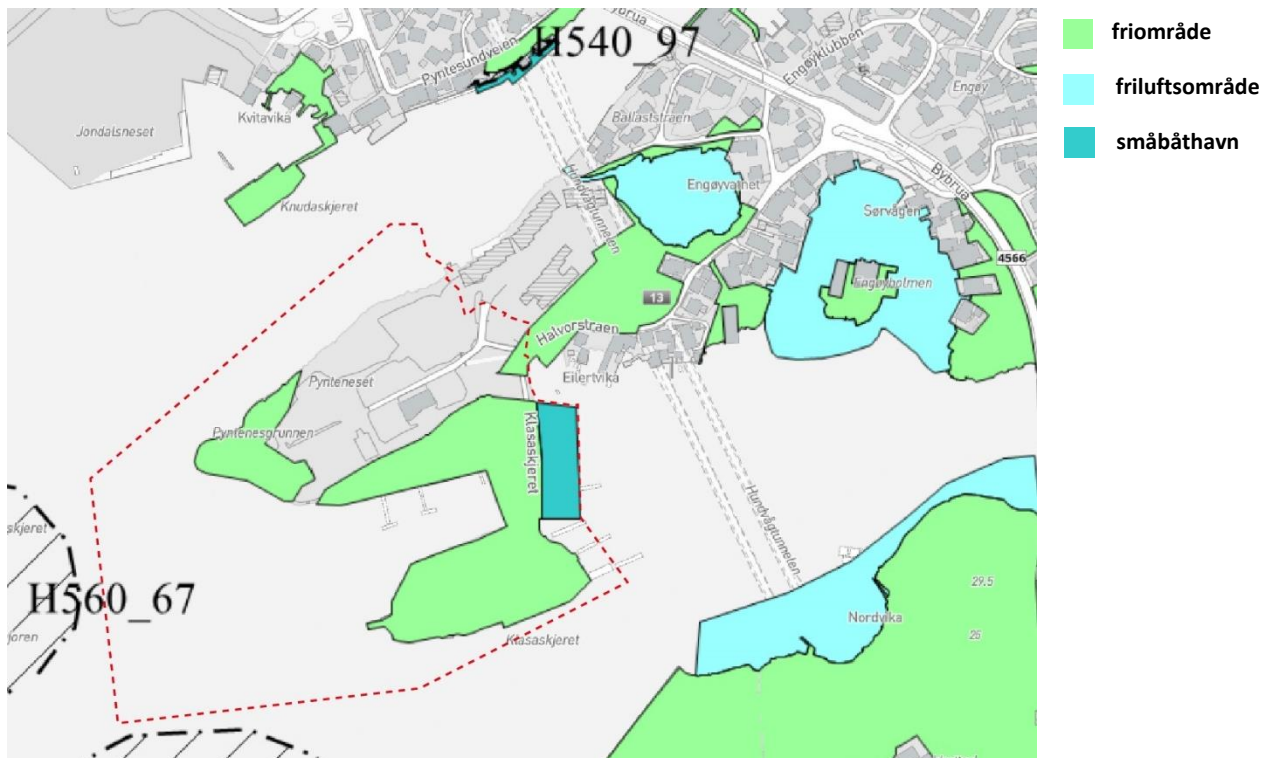
Miljøverdier

Rundt Engøyvannet er det regulert inn et friområde. Deler av vestsiden av Engøyvågen og på Engøyholmen er det regulert inn friområde park.

Iht temakart-rogaland.no finnes det viktige marine naturtyper i Engøyvannet og i vannet rundt Engøyholmen.

Langs Halvorstraen i forbindelse med trinn 1 av utbyggingen på Pynteneset er regulert inn friområde. Her er det lagt vekt på at naturlige kvaliteter gjenoprettes iht. terrengformasjoner og varierte overganger mellom vann og land.

Figur 10 Grønn struktur



<https://kommunekart.com/klient/stavanger/kommuneplan> (kartlag: Kommuneplanens temakart - Grønnstruktur)

Havnivåstigning og stormflomfare

Området ligger utsatt til vær og vind, spesielt fra nordvest. Det kan forkomme ekstremvær og stormflo. Laveste kotehøyde for boligbebyggelse vil fastsettes i planarbeidet.

Grunnforurensning

Planområdet har i lengre tid vært brukt til ulike typer industrivirksomhet. Det er utført miljøtekniske grunnundersøkelser, der det er påvist forurensning på land og i sjøbunnen. Forholdet til forurensning vil bli avklart i planarbeidet.

Grunnforhold

Det er utført sjøbunns scanning og grunnundersøkelser på land og i sjø for vurdering av byggegrunn og områdestabilitet. Det er ikke påvist sprøbruddmaterialer i området. Grunnforhold og områdestabilitet vil avklares i planarbeidet og ROS- analyse.

6 BEBYGGELSE OG BYFORM

Analyseområdet består stort sett av småhusbebyggelse i form av eneboliger blandet med sjøhus og andre bygninger med maritimt preg. Materialformen som er benyttet er i hovedsak tre med saltak.

Eiendommene ligger rundt Engøyvannet og Engøyvågen og mange har direkte adgang til vannet med eget naust og båt plass.

Figur 11 Bebyggelsesstruktur



<https://kommunekart.com/klient/stavanger/kommuneplan> (kartlag: Andre kartlag - Bygning)

7 MOBILITET

Hovedtrafikkåren fv 435 fra Stavanger sentrum krysser Engøy og fortsetter til Hundvåg. Fra Fylkesveien ledes trafikken inn i de etablerte byggeområdene på Pynteneset og Klasaskjæret via Halvorstraen og Smaleveien.

Langs fv 435 ligger gang- og sykkelvei til Hundvåg og Stavanger sentrum. Engøy bussholdeplass ligger ca. 200 m fra planområdet. Bussforbindelsen har hyppige avganger.

Figur 12 Mobilitet



I planbeskrivelsen for Pynteneset – Klasaskjæret fra 2013 foreslås det å etablere fast shuttlebåt-drift fra Pynteneset til sentrumshalvøya.

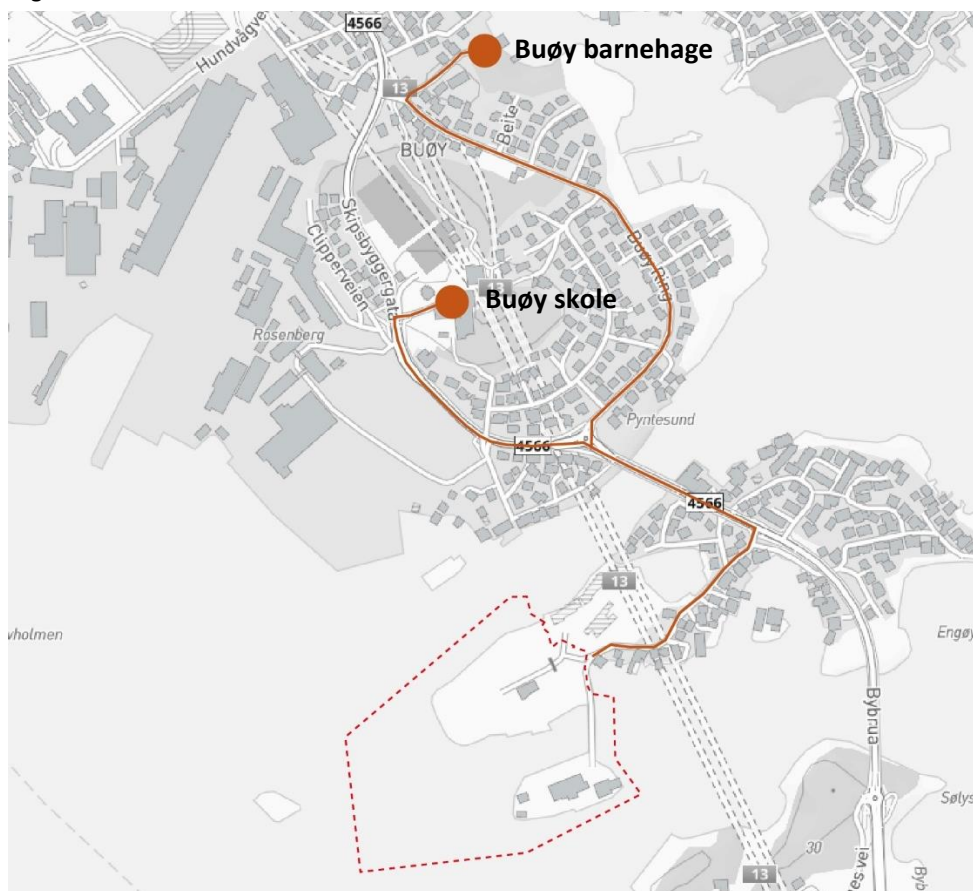
Dette konsept inngår ikke i dette planarbeidet.

8 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Buøy barnehage er den barnehage som ligger nærmest planområde. 1,5 km.

De fleste barna som vokser opp på Engøy går på Buøy skole (trinn 1-10). Buøy skole har en kapasitet på 315 elever. 1,1 km.

Figur 13 Sosial infrastruktur



9 ANBEFALING

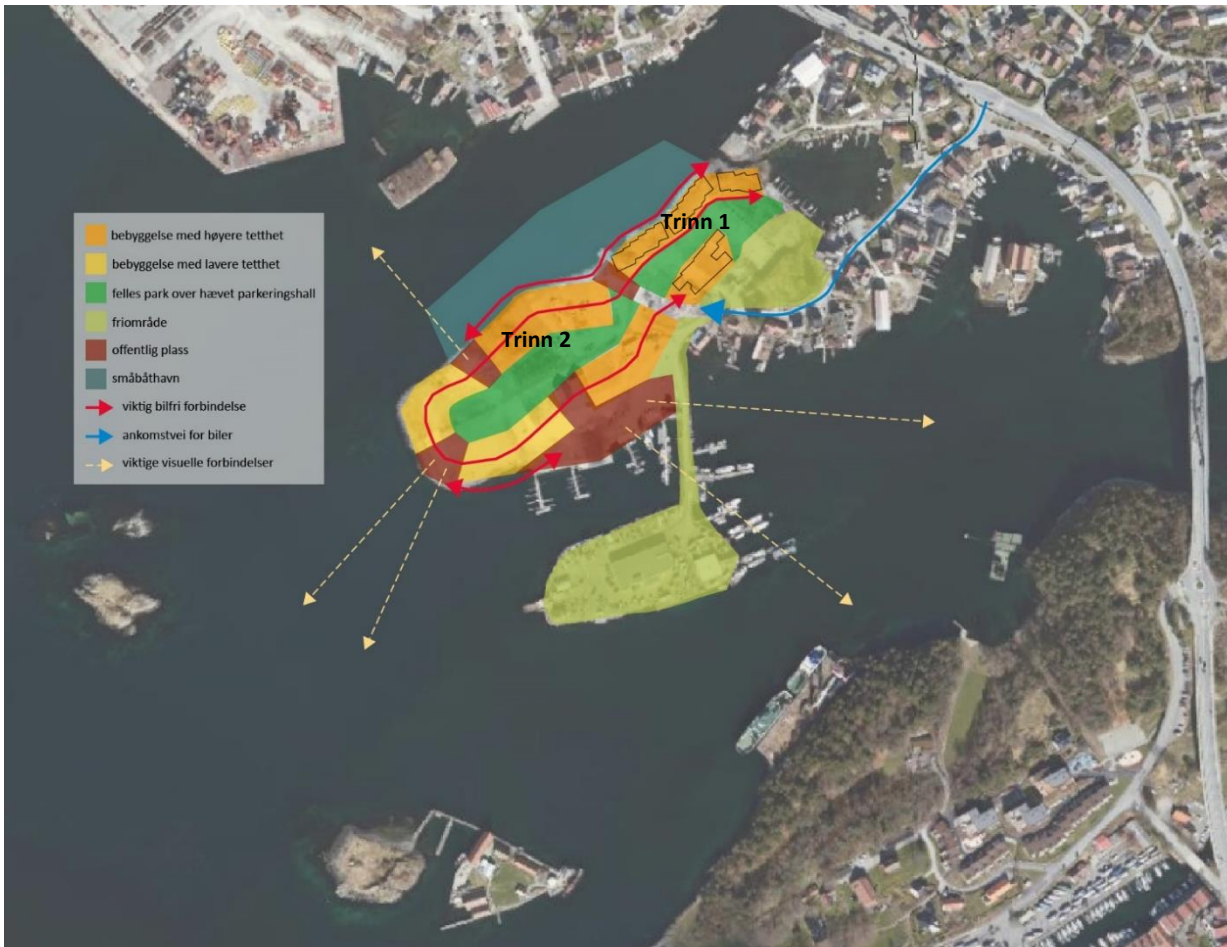
Pynteneset og Klasaskjæret ligger attraktivt plassert med nær kontakt til vannet og store åpne arealer med mye lys, luft, sol og gode utsiktsforhold.

Det anbefales å opprettholde hovedgrepet fra tidligere reguleringsplan, hvor to bebyggelsesbånd ligger langs den opprinnelige kystlinjen, slik at de fleste boenhetene har sjøkontakt. Dette hovedgrepet er også med på å binde det nye bygget sammen med bygget på trinn 1.

Bygget på trinn 1 har en høy boligtetthet med mange bygg i 4-5 etasjer. Det tillates derfor å fortsette den høye tettheten i den østlige delen av trinn 2, så bebyggelsesskalaen tilpasses. Mot vest tillates en lavere boligtetthet, for å oppnå optimale sol- og utsiktsforhold.

Det anbefales å etablere felles offentlige plassrom ved de viktigste utsiktspunktene, sånn at disse utsiktene vil være tilgjengelige for alle. Plassene kan romme ulike felles funksjoner og fungere som områdets sosiale møtesteder.

Figur 14 Anbefaling



Det anbefales at naturen blir lett tilgjengelig og en naturlig del av hverdagen for hele nabolaget, med offentlige passasjer som forbinder offentlige rom og introduserer en rekke nye rekreasjonsmuligheter i Pynteneset.