



Stavanger
kommune
Byutvikling



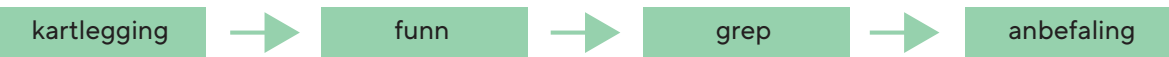
Stedsanalyse

Veileder med tips
og anbefalinger

Hvorfor må det lages stedsanalyse?

Mesteparten av det vi skal bygge framover, skal skje i allerede bebygde områder. Da blir **stedet** ekstra viktig. Stedsanalysen er et verktøy for å finne fram til kvaliteter og viktige hensyn som finnes i områder der noe nytt skal skje.

En stedsanalyse handler om å identifisere konkrete fysiske forhold. Både befaring og kartlegginger på skrivebordet er viktig for å bli kjent med stedet. Ut fra funnene skal dere foreslå konkrete grep som til sammen munner ut i en anbefaling for disponering av planområdet.



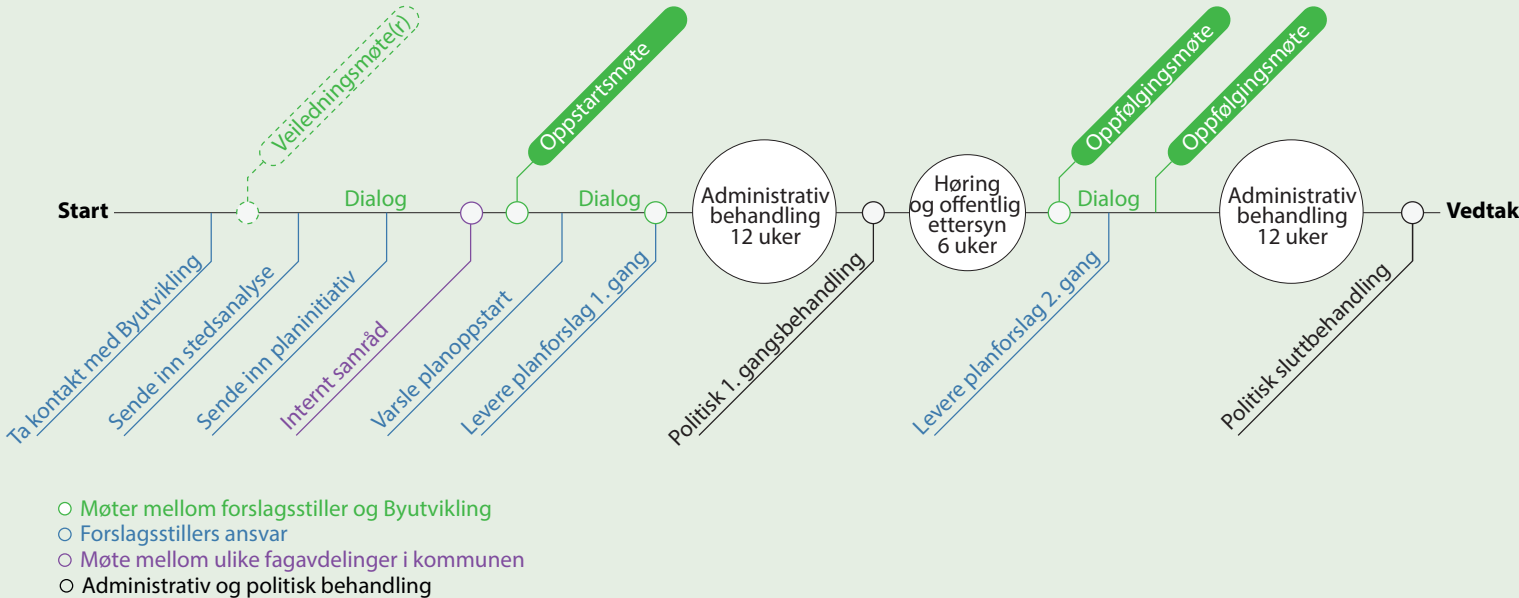
I denne veilederen går vi gjennom hvert av de 11 kapitlene vi anbefaler i en stedsanalyse, og viser eksempler på kart og bilder som egner seg.

Dere bør ha dialog med kommunen mens dere utarbeider stedsanalysen, for å sikre at den tilpasses det enkelte stedet og omfanget av planen/prosjektet. Dette vil forhåpentligvis kunne gi grunnlag for en god diskusjon i planprosessen.



Hvert oppslag i dette heftet tar for seg et kapittel i stedsanalysen, med tips til hva dere bør tenke på.

Slik gjør vi det i plansaker



1. Oversikt

Stedsanalysen starter med å definere analyseområdet. Dette er det området som påvirker prosjektet og som kan bli påvirket av en utbygging i planområdet.

Analyseområdet kan variere fra tema til tema, og bør avklares i veiledningsmøte med kommunen.

I denne veilederen har vi valgt å vise et eksempel på et planområde i en bymessig situasjon. Tema, målestokk og størrelse på analyseområde kan være forskjellig i et område med spredt bebyggelse.



Kartunderlag kan hentes i kommunens kartportal for stedsanalyser:
kommunekart.com/klient/stavanger/stedsanalyse
De ulike kartene suppleres med tekst, foto og eventuelt snitt ved behov.



Tegnforklaringssymboler i vektorisert format kan lastes ned fra
www.stavanger.kommune.no/startpakke#stedsanalyse

-  Planområdet
-  Analyseområdet
-  Pågående planer
-  Hovedveger



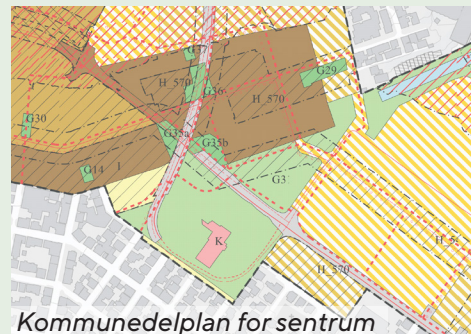
2. Planstatus

I planstatus-kapittelet gjør dere rede for hvilke reguleringsplaner som gjelder i planområdet i dag.

Hva sier kommuneplanen? Finnes det en områderegulering som er vedtatt eller som er under arbeid? Er det gitt noen andre overordnede føringer for utviklingen?

Kapittelet skal gi en samlet oversikt over alle aktuelle planer og føringer. Disse finnes på stavangerplaner.no

Til høyre vises hvilke planer som er relevante for planområdet vi har brukt som eksempel i dette heftet.



Kommunedelplan for sentrum



Temaplan for hermetikkkfabrikker



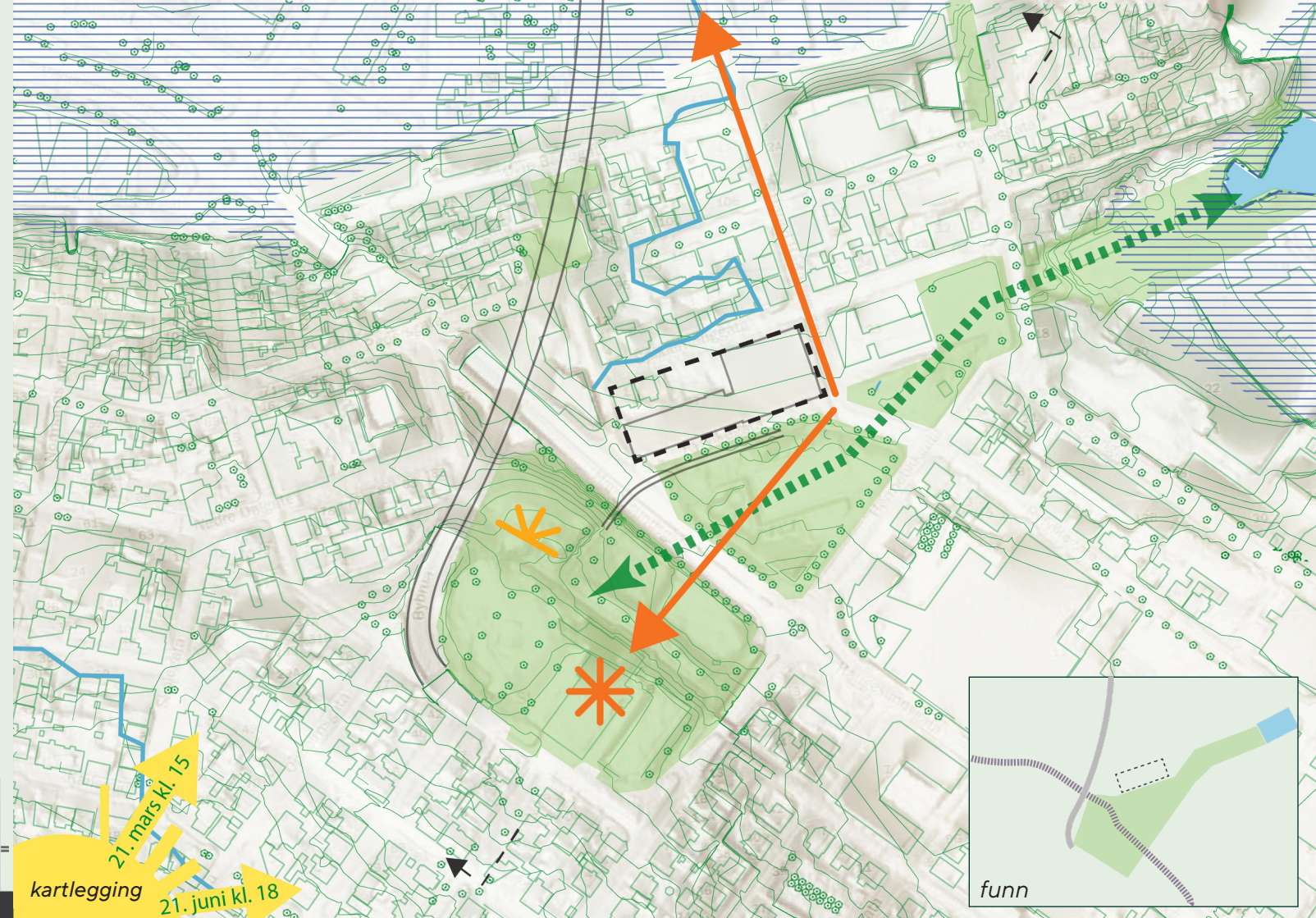
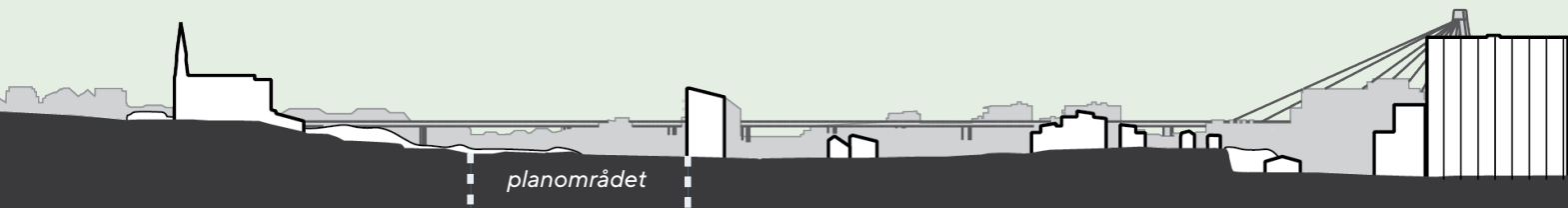
3. Natur og landskap

I dette kapittelet skal dere kartlegge stedets topografi og viktige landskaps-
trekk (f.eks. høydedrag, sjø, bekker, elver, naturtyper, skogholt). Utsiktspunkt,
landemerker og hovedsiktakser skal også registreres. Naturverdier omtales
og grøntområder og trær og markeres. Spesielt verdifulle trær og vegetasjon
innenfor selve planområdet kartlegges mer detaljert.

Vis gjerne et snitt gjennom landskapet. Vurdér hvilke landskapstrekk som har, eller som dere mener bør få, betydning for prosjektet. Vis viktige sol- og skyggeforhold som påvirker planområdet. Under dette temaet skal vi også få oversikt over flomveier og aktuelle hensynssoner for f.eks. skred og flom. Spesielle grunnforhold som blir førende for plassering av bebyggelse kan også markeres.

I eksempelet til høyre er henvendelsen mot et viktig grøntdrag mellom utsiktspunkt og sjøen blant de viktigste funnene. Bybroen er også et markant element i bylandskapet her.

-  Grøntområder
-  Sjø, elv, innsjø
-  Teoretiske avrenninger
-  Fare for flom
-  Trær
-  Tilgjengelig sjølinje
-  Grønn kobling
-  Siktakser
-  Landemerke
-  Utsiktspunkt
-  Høyderygg
-  Bro



4. Historisk utvikling

Dette kapittelet av stedsanalysen skal gi et inntrykk av stedets historiske utvikling og hvilke elementer som har vært styrende for det som har skjedd, enten dette er topografi, planer, veier eller annet.

Flyfoto alene egner seg ikke til å beskrive denne utviklingen, men skjematiske utviklingstrekk registrert i et eller flere kart kan fungere godt.

Vis gjerne historiske bilder fra området, for eksempel fra stavangerbilder.no



5. Kulturminner

Hvilke kulturminner finnes i analyseområdet? Her skal både enkeltminner og kulturmiljøer fra Stavangers kulturmiljøregister markeres.



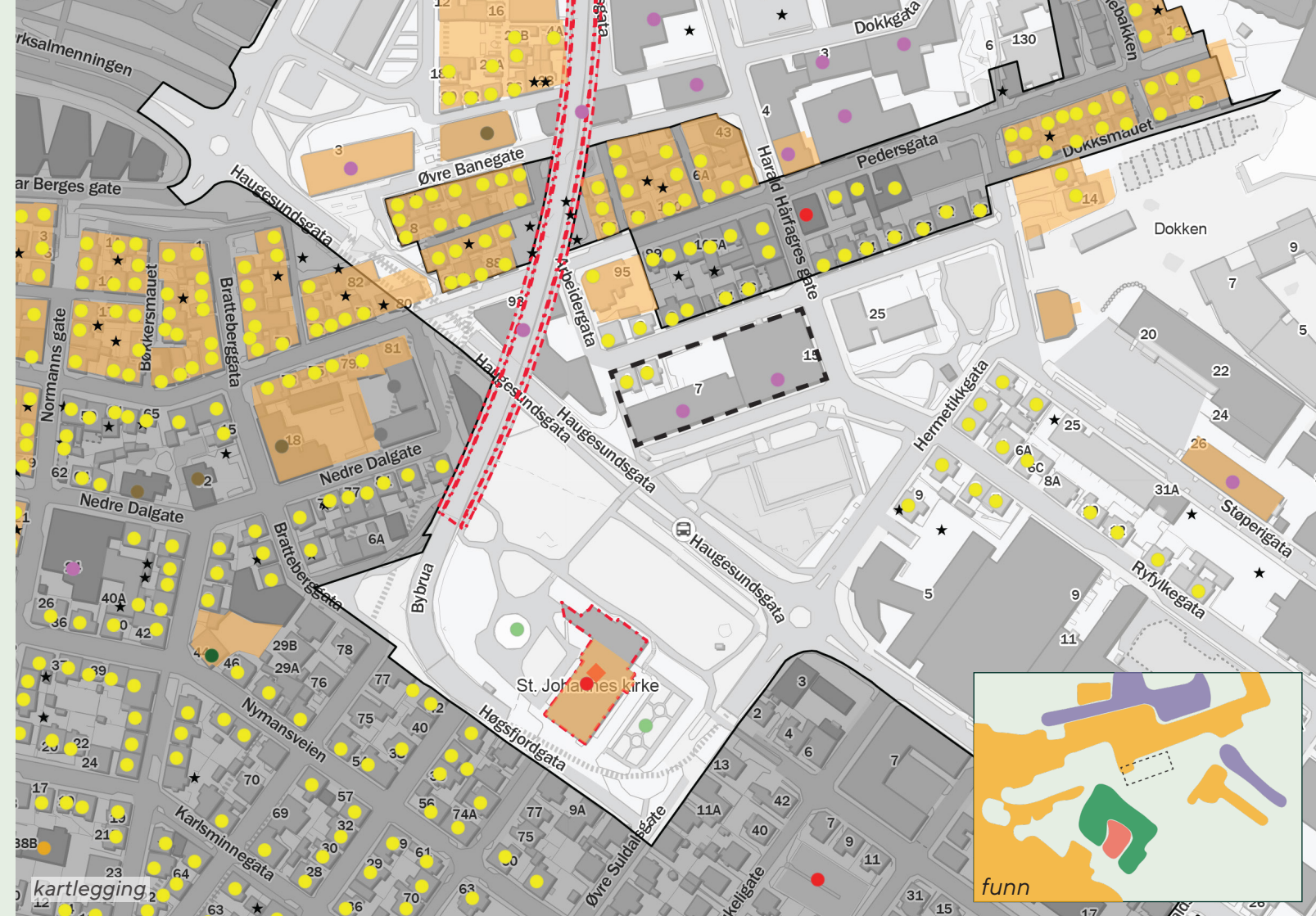
Dere finner kart over registrerte kulturminner og kulturmiljøer på stavanger.kommune.no/kulturmiljøplanen

I eksempelet til høyre er det synliggjort at planområdet ligger tett på både Trehusbyen og mange viktige kulturminner. I noen områder er det også kulturmiljøer som er fredet av Riksantikvaren.

Vis gjerne bilder – spesielt av kulturminner innenfor planområdet.



- Kulturminner (ulike farger for hver kulturminnekategori)
- ★ Uregistrert eldre kulturminnepunkt
- Vernet i reguleringsplan
- Trehusbyen – hensynssone
- ◆ Riksantikvarens enkeltminner
- Riksantikvarens lokaliteter



6. Bebyggelse

Her skal dere beskrive eksisterende bebyggelsesstrukturer (kvartal-, lamell-, småhusbebyggelse el.a.) og bygningstyper.

Vurdér hvordan det nye prosjektet kan eller bør forholde seg til eksisterende strukturer og byggehøyder. Skal prosjektet komplettere, supplere eller tilføre noe nytt?

I eksemplet til høyre er retningen på kvartalsstrukturen vektlagt, og kombinasjonen av bolig og industri- og næringsbebyggelse viktig for områdets egenart.



- Trehusbyens boligkvarterer
- Industribebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Markante enkeltbygg
- Boligblokkbebyggelse
- Sjøhusrekke



7. Bebyggelsens karakter og kvaliteter

Bygninger må vare lenge hvis vi skal kunne nå klimamålene våre. Historien kan vi bruke i videreutviklingen av et område.

Plan A – kommunens handlingsplan for arkitektur og byforming – handler blant annet om hvordan vi skal få til en utforming av nye bygg og uterom som kan styrke byens identitet og bidra til å begrense klimaendringene.

I stedsanalysen kan vi finne ressursene i planområdet og kartlegge eksisterende bygninger og konstruksjoner på et overordnet nivå. Har noen av bygningene en arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi? Kan bevaring og gjenbruk av noen bygninger eller elementer bidra til å opprettholde stedets identitet?

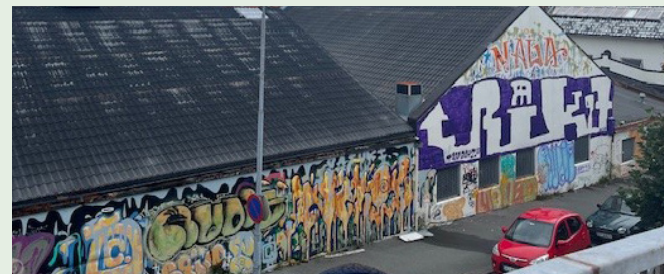
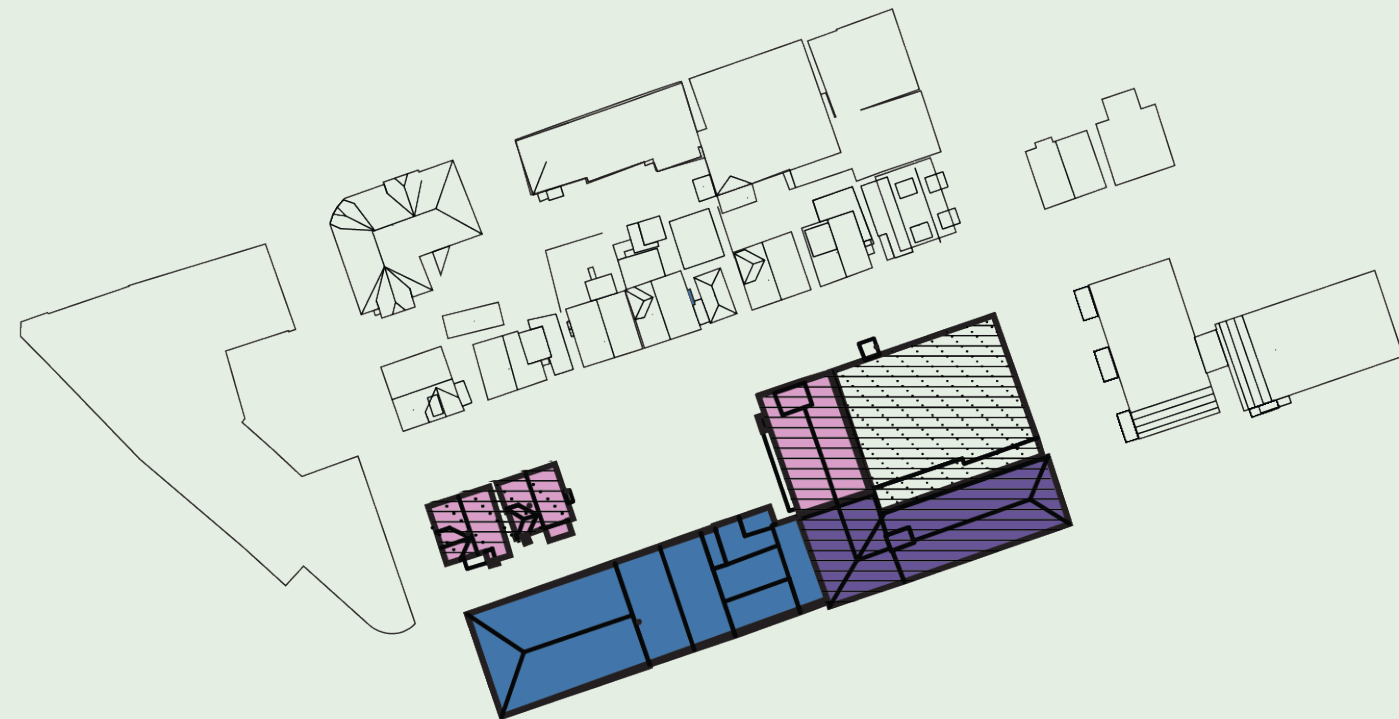
I hvor stor grad er bygningene endret etter byggeår? Hvilket inntrykk får man av tilstanden uten å gjøre en grundig tilstandsvurdering?

Funnene fra dette kapittelet kan danne grunnlag for å definere prosjektets miljøambisjoner.



stavanger.kommune.no/plana

-  Arkitektonisk verdi
-  Kulturhistorisk verdi
-  Stedsidentitetsverdi
-  Høy grad av originalitet
-  God tilstand



8. Byrom, målpunkter og forbindelser

Dette kapittelet skal registrere de stedene folk oppholder seg og besøker i hverdagen, både ute og inne. Finn viktige offentlige/felles rom, enten dette er plasser, skolegårder, gater, parker eller lekeplasser.

Beskriv offentlig og privat tjenestetilbud i området, og hvilke forbindelseslinjer som er viktige for at myke trafikanter skal ha god tilgang til tilbudene. Er det noen viktige funksjoner som mangler eller som det er dårlig tilgang til?

Finnes det Barnetråkk-registreringer fra analyseområdet?

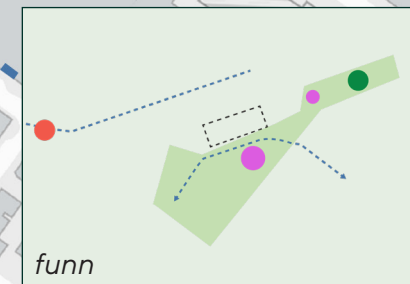
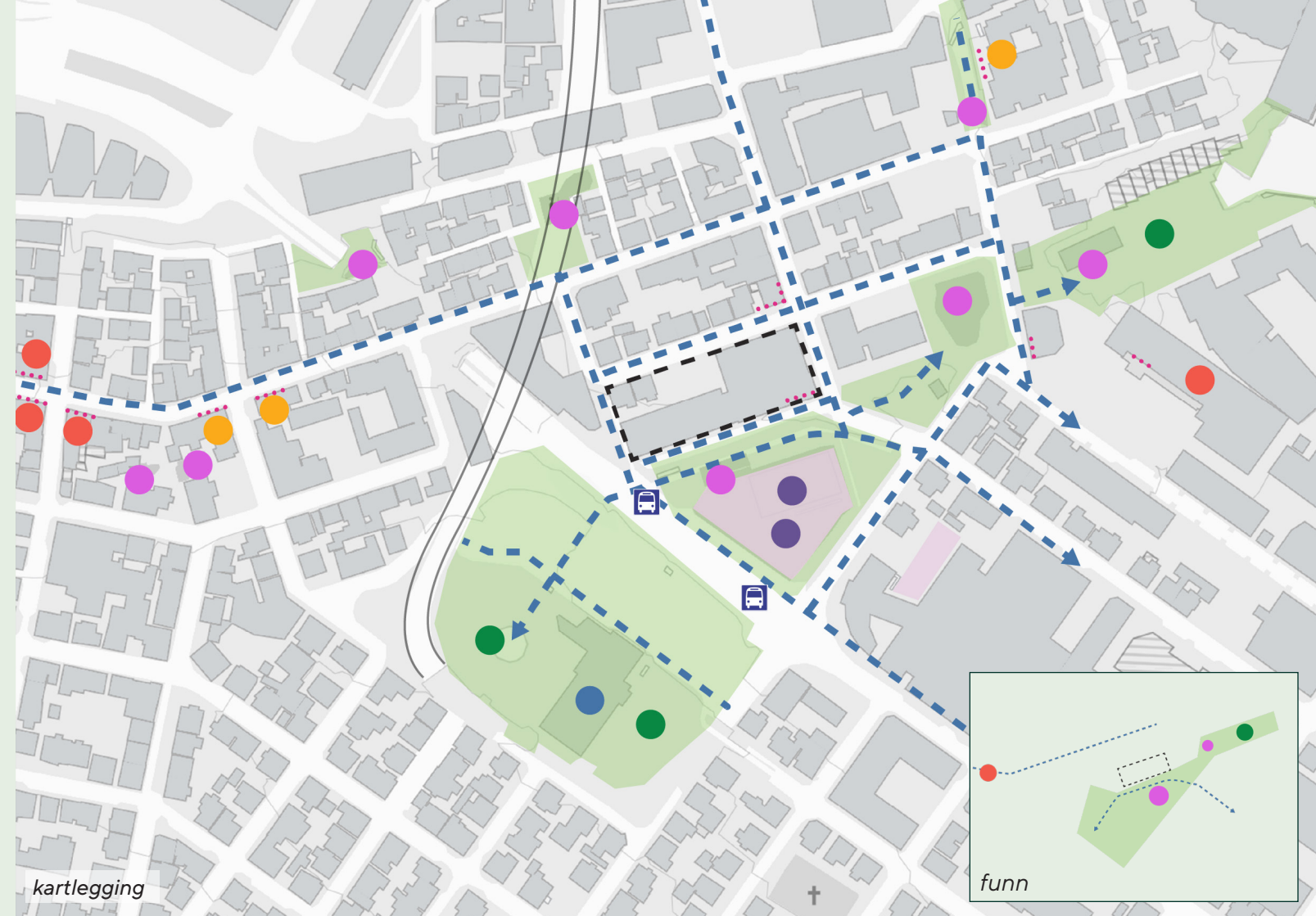
I eksempelet til høyre er alle byrom, målpunkter og forbindelser kartlagt, og i en egen illustrasjon er de viktigste funnene framhevet.

Et viktig funn kan f.eks. være at planområdet vender mot viktige lekeplasser og at det kan koble seg sterkere på en viktig gangakse med mange målpunkter.



Finn eventuelle barnetråkk på www.temakart-rogaland.no

- Parker og blågrønne rom
- Byrom
- Viktig gangforbindelse
- Aktive førsteetasjer
- Målpunkter:**
 - lekeplass
 - idrettsanlegg
 - kirke
 - butikk
 - restaurant
 - park
 - skole
 - bussholdeplass
 - osv.



9. Mobilitet

Hvordan er tilgjengeligheten til planområdet?

Kartlegg viktige gang- og sykkelnettverk, bussruter og holdeplasser.

Bør nettverket videreutvikles for å sikre god tilgjengelighet til planområdet?

I eksempelet til høyre er nærheten til hovedkollektivtraséer framhevet, og gangforbindelser som bør styrkes er markert.

- Viktig gangforbindelse
- Sykkelnett
- Bussruter
- Hovedbilveger
- 🚌 Bussholdeplass
- Gangfelt



10. Bo- og bymiljøutfordringer

I dette kapittelet gjør dere rede for eventuelle utfordringer området har når det gjelder støy, dårlig luftkvalitet og barrierer. Lukkede fasader og utrygge rom kan også prege bymiljøet.

Levekårsutfordringer og boligsammensetning er viktig bakgrunnsinformasjon i denne delen av stedsanalysen. Sjekk gjerne kommunens levekårsundersøkelse, som avdekker geografiske områder med opphoping av levekårsutfordringer.

Vurder om, i hvilken grad og på hvilken måte planen eller prosjektet må ta hensyn til de aktuelle utfordringene.



stavanger.kommune.no/levekar

-  Utrygge rom
-  Fare for dårlig luftkvalitet/støy
-  Registrert trafikkulykke
-  Lukket fasade
-  Barriere for ferdsel
-  Potensial for forbedring av bymiljø



11. Anbefaling

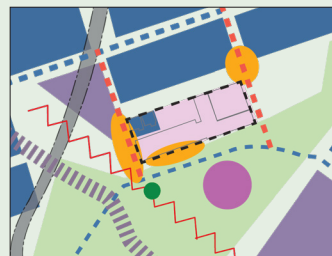
Oppsummering av funnene fra hvert kapittel blir grunnlaget for hvilke hovedgrep som egner seg for planområdet. Hvordan kan vi styrke stedets kvaliteter og utnytte tomten på en måte som er godt tilpasset omgivelsene?

I anbefalingskartet skal alle de foreslåtte grepene for planområdet samles i ett kart. Vis gjerne anbefalte høyder på ny bebyggelse i et snitt.

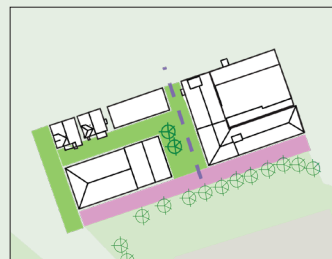
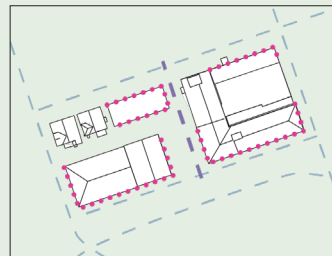
I eksempelet til høyre er det vist hvilke bygninger i planområdet som anbefales gjenbrukt på ulike måter, og det er vist et forslag til plassering av nybygg. Det er også vist hvordan nye byrom og snarveier gjennom kvartalet kan koble seg på eksisterende nettverk av byrom og gangveier.

Anbefalingskartet vil være et godt grunnlag for å svare ut hvordan de fire målene i Plan A – handlingsplan for arkitektur og byforming – er fulgt opp i planforslaget.

Oppsummering av funn



Grep



Nyttige nettsider



Kartunderlag: kommunekart.com/klient/stavanger/stedsanalyse



Tegnforklaringssymboler i vektorformat kan lastes ned fra stavanger.kommune.no/stedsanalyse



Kulturmiljøregisteret: stavanger.kommune.no/kulturmiljoplanen



Finn eventuelle barnetråkk på www.temakart-rogaland.no



Levekårsstatistikk ligger på stavanger.kommune.no/levekar



Handlingsplan for arkitektur og byforming: stavanger.kommune.no/plan



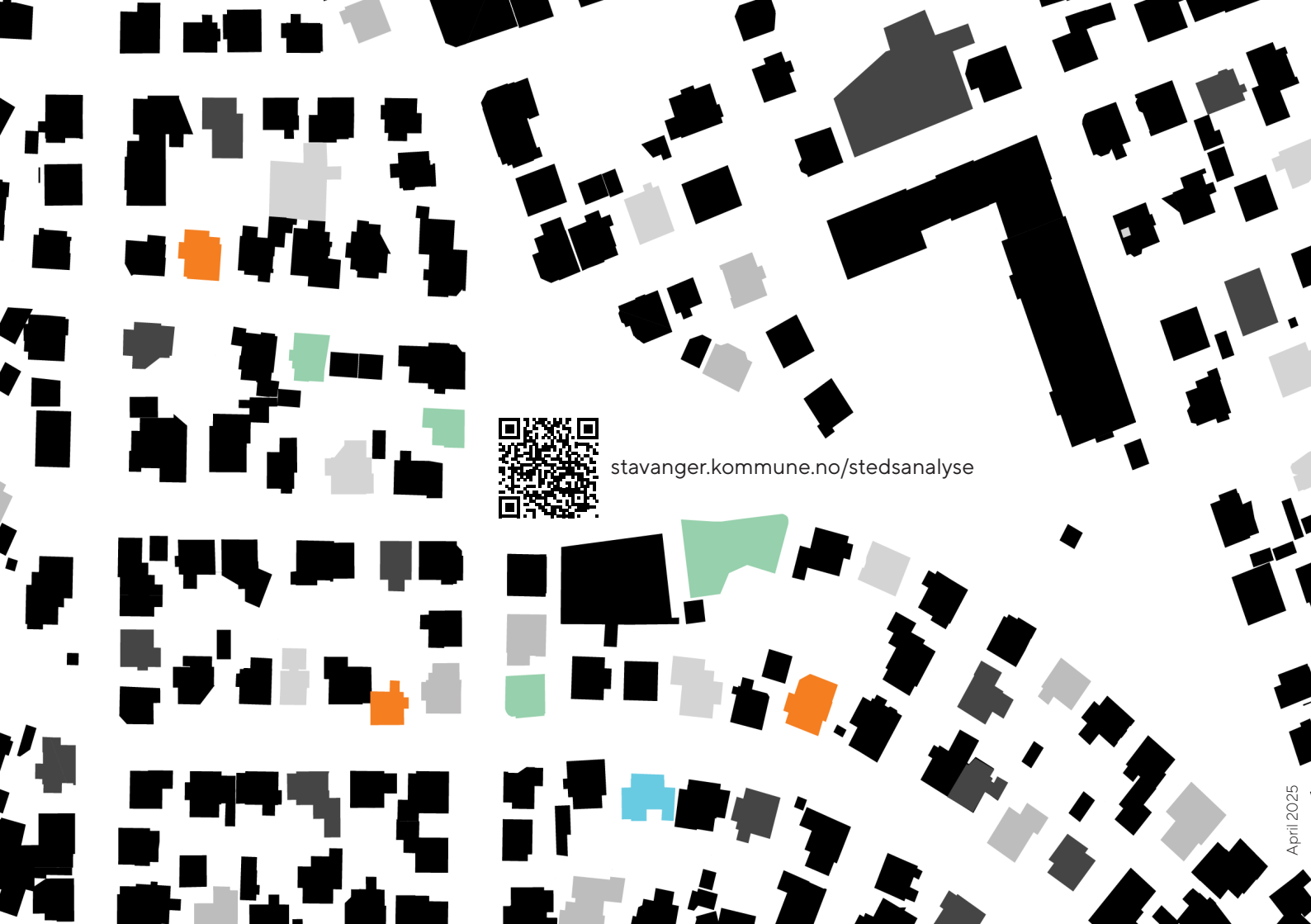
Samleside for private reguleringsplaner: stavanger.kommune.no/startpakke

Hjelp underveis?

Vi anbefaler at dere har dialog med kommunen under utarbeidelsen av stedsanalysen. Det er ikke sikkert alle kapitlene er relevante for det planområdet dere holder på med.

Kommunens innbyggerservice på telefon 51 50 70 90 eller innbyggerservice@stavanger.kommune.no kan formidle kontakt til saksbehandler i seksjon for plan og arkitektur.

Eller send en e-post til seksjonssjef Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen på tjszp@stavanger.kommune.no



stavanger.kommune.no/stedsanalyse