

INNLEDENDE STEDSANALYSE

for Lervigsveien 14 (Gamle Havneler)

Dette er en innledende stedsanalyse for Lervigsveien 14 som denne rapporten vil referere til som "Gamle Havneler" fremover. Stedsanalysen gjøres i forkant av oppstart av detaljregulering og bør leses sammen med planinitiativet for samme prosjektet. Stavanger kommunens veileder sier følgende om stedsanalysen:

"Når mesteparten av det vi skal bygge framover, skal skje i allerede bebygde områder, 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. Hovedvekten i analysemetoden gjelder konkrete fysiske forhold. Anbefalingene som stedsanalysen munner ut i, vil gi grunnlag for å kunne diskutere de valg som blir tatt i planen/prosjektet."

Analysen skal suppleres, utvikles og utdypes i neste prosjektfase hvor det skal utarbeides og utredes designkonsepter. Designkonseptene skal forklare hvordan bygninger og uteområder best kan organiseres i henhold til det som allerede finnes i området. Denne innledende stedsanalysen bør derfor ikke tolkes som fastsatt eller bindende.

Del 1

Oversikt og planstatus

Notat: Planinitiativet kapittel 4 gir en detaljert oversikt av plansituasjon og føringer

Gjeldende planer

- » Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke
- » Kommuneplan for Stavanger 2019-2034
- » Kommunedelplan for Stavanger sentrum, 2019
- » Planområdet inngår i plan 1785 og er regulert til kombinert arealformål bolig/kontor (BK1), torg, park og havneområde i sjø.
- » Overordnet plan for sjøpromenade mellom Svankevigå og Breivig, 2008

Overordnede føringer

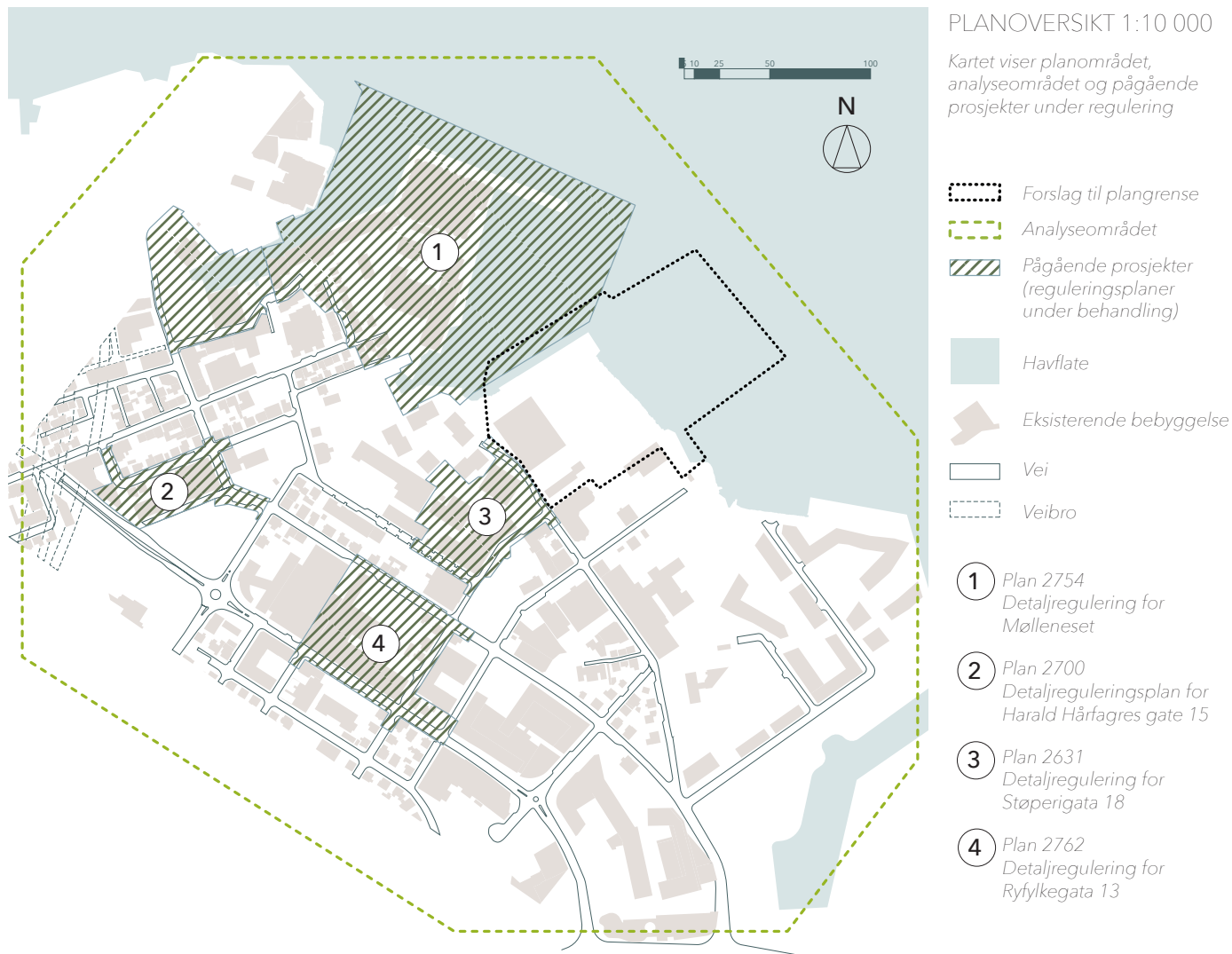
- » Nye boliger bør være minimum 40 m² BRA.
- » Minimum 50% av boligene skal ha 3 rom
- » For Storhaug bør 40 % av boligene ha BRA på minst 80 m².
- » Min 30 m² felles privat uteoppholdsareal pr boenhet.
- » 90-180% min-max BRA ved 100% bolig
- » Maks 8 etasjer

Plassering i kommunelandskapet

- » Storhaug er i transformasjon med et fremvoksende nettverk av offentlige gater, parker, destinasjoner og boområder. Tomten har potensiale til å levere ambisjonene i de strategiske planene samt komplimentere tidligere utvikling med kvalitet og variasjon i boligtilbudet, offentlig uteområde og arkitektur.

Vurdering/Anbefaling

- » Planen vil forholde seg til regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, kommuneplan og kommunedelplan for Stavanger sentrum.



Del 2a

Bebyggelsesstrukturer - Sammenhenger og en strategisk designplan for Storhaug

Observasjoner

- » En lesbar og sammenhengende designplan for Storhaug utvikles gjennom nøye planlegging og sammenkobling av offentlige og private byutviklingsprosjekter.
- » Lervigsveien vil i praksis blir en skolevei fra et stort planlagt boligområde til Lervigskvartalet. Men veien selv har forbedringspotensiale.
- » Det vil være behov for et ankomstpunkt for ulike typer leveringsbiler og drosjer til boligeprojekter langs Lervigsveien. Dette har ikke vært planlagt i forbindelse med andre regulerte prosjekter.
- » Kvitsøygata - kulturaksen er delvis fullført.
- » Slutten av Lervigsveien ved Spilderhaugparken er et viktig orienteringspunkt for mange trafikanter.
- » Spilderhaugparken og Sjøparken ved Tou Scene er store offentlige parkområder i nærheten av Gamle Havnlagertomten. Det mangler gangforbindelser mellom disse to store parkområdene.
- » Det er mange eksisterende og planlagte lekeplasser i området.

Vurdering/anbefaling

- » Forbindelser for mange trafikanter forbi og gjennom tomten mellom Spilderhaugparken og Sjøparken er viktig.
- » Lervigsveien og orientasjonspunktet ved Spilderhaugparken har forbedringspotensiale.
- » Det bør planlegges for et ankomstpunkt for leveringsbiler og drosjer.
- » Det bør utredes hvilke type rolle området bør ha i forhold til andre destinasjoner på Storhaug.



SAMMENHENGER 1:10 000

Kartet viser både eksisterende og planlagt (under behandling) bebyggelse og uteområder - en begynnende designplan for Stavanger Øst

- Plangrense
- Eksisterende bygg
- Nylig regulerte bygg
- Forslag til nybygg (status per 02/2023)
- Utvalgte historiske bygg
- Utvalgte tjenestetilbud
- Eksisterende og regulert offentlig uteområde
- Mulige fremtidige uteområder (ikke fastsatt)
- Nylig regulert torg eller gatetun
- Eksisterende eller nylig regulert lekeplass
- Mulige fremtidige lekeplasser (ikke fastsatt)
- Eksisterende og nylig regulerte gangforbindelser
- Mulig ny eller forbedret gangforbindelse i prosjektområdet
- Ny promenade (offentlig)
- Mulig nye forbedrede offentlige plasser
- Eksisterende destinasjoner på Storhaug (klynger av tjenester og aktiviteter)

Lervigsveien 14 - for UNION - 30/03/23

Del 2b

Bebyggelsestruktur - Gatenett

Strete

- » En strete var fra gammelt av en langgate som gikk parallelt med sjøkanten med tverrgående forbindelser fra langgatene til sjøen.
- » 3 eksisterende eller fremtidige streter kan vurderes gjennom/forbi gamle havnelagertomten:
 - » "Sjøpromenaden" - strete langs sjøen.
 - » "Grønn" - strete / snarvei gjennom boområdet og parkene.
 - » "Urban" - strete, Lervigsveien fra Lervigskvartalet til Mølleneset og Badedammen.
- » Hver strete har potensiale til å få et individuelt preg, en særegen rolle og opplevelse.

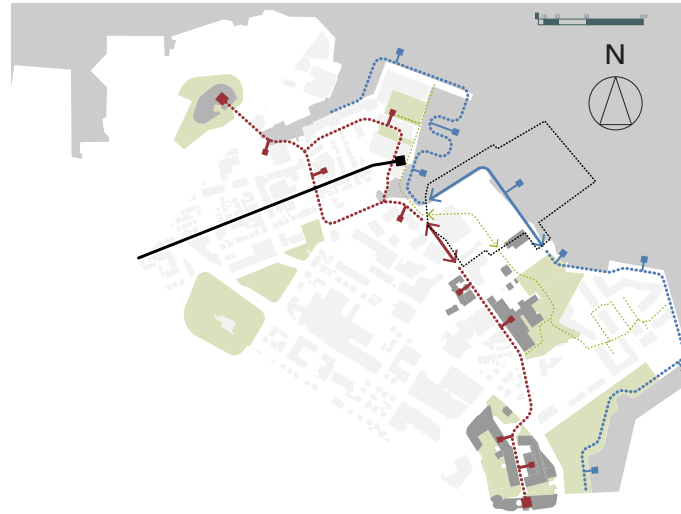
Veite

- » Tverrgående forbindelser fra gaten til sjøen var enten utformet som brede allmenninger eller smale veiter / smau.
- » "Veit" betyr "lede vann i grøft" og de var smalere enn strete - ofte var de smale passasjer mellom bygninger.
- » Noen eldre veiter har etterhvert forsvunnet.
- » Kvitsøygata (kulturaksen) oppleves som allmenning.

Vurdering/anbefaling

- » Vurder et tett og lesbart gatenett hvor noen få hovedstreter er overlatt med flere smalere veiter.
- » Integrere åpen overvannshåndtering.
- » Grensesnittet mellom streter og veiter kan være gode lokasjoner for diverse typer og størrelser av uteområder.
- » Streter kobler tomten opp med det omkringliggende nabolaget, veiter kobler nabolaget med sjøen.

NOTAT: Kartene viser "prinsippinjer" og bør ikke tolkes som fastsatt eller bindende. Presis lokasjon, mengde og retning av streter og smau er noe som vurderes fortløpende i videre designarbeid.

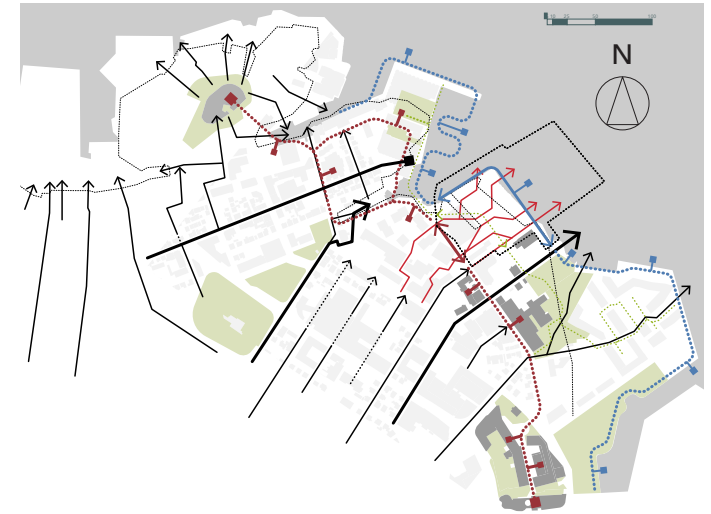


STRETE 1:20 000



VEITE 1:20 000

Kartene viser en analyse av eksisterende og planlagte "streter" og "veiter". En tilnærming er å ta strukturen videre i utvikling av hovedgrep for Gamle Havnelagertomten.

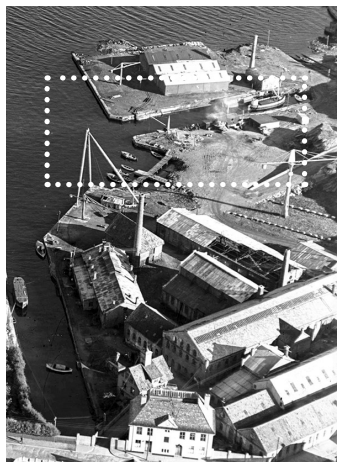


STRETER OG VEITER SATT SAMMEN 1:20 000

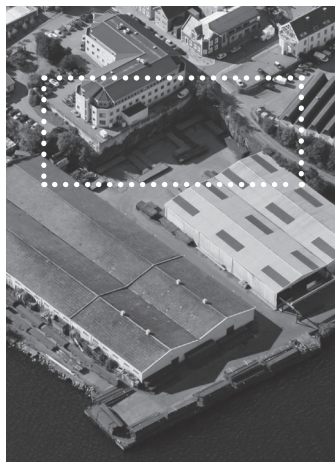


Del 3a

Landskap - Historie og klima



Dok 2



Terrenginngrep

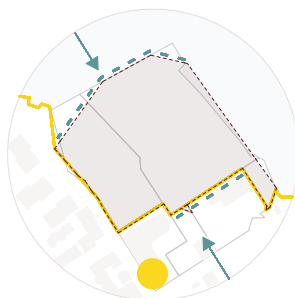
Historie

På tomten, mellom holmen kalt Oseberget og fastlandet, ble det etterhvert etablert en dok, Dok 2. Tomtens beliggenhet la til rette for å ta imot større båter, samtidig som dokken i seg selv ble bygget på en måte som gav le for vinden til arbeiderne som arbeidet på båtene i all slags vær.

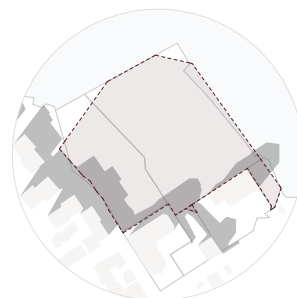
Senere ble dokken fylt igjen, tomten sprengt og planert ut. Som resultat av dette er tomten i dag avgrenset mot Lervigsveien med en fjellskjæring som er over 9 meter på det høyeste.

Vurdering/anbefaling:

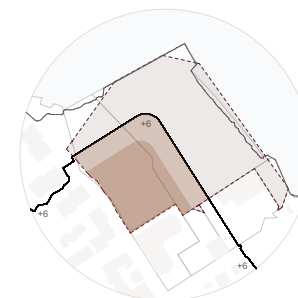
Å utforme landskap og bygning med tanke på å skjerme mot vær og vind fremstår nærliggende. Likeledes ser vi fordeler ved å etablere en terrengkobling til Lervigsveien, og bruke dette som adkomstpunkt for personbil fra Lervigsveien.



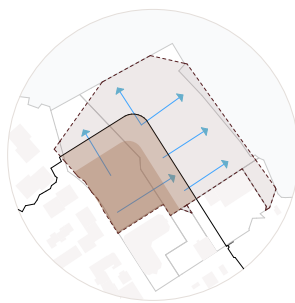
Fremherskende vindretninger
Sol gjennom dagen



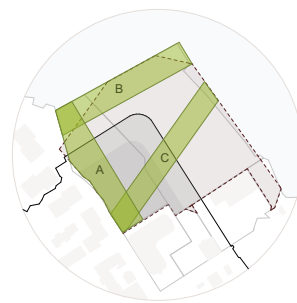
Sol/skygge
vårjevndagn kl 15



Nye koter kobles til eksisterende
Byggbart område
Merke arealer



Overvann



Park og kvartalslek



Sjøpromenade
Grønn forbindelse
Adkomst



Sol og vind

Tomten har gode solkvaliteter med stort potensiale for både solrike utearealer og fasader. Omgivelsene kaster skygge inn på tomten i sørvest, og tomten selv får de mest solfylte utearealene og lavest andel skygge om de høyere bygningsvolumene lokaliseres mot nord og øst. Utformingen av terreng og bygningsmasse krever et spesielt fokus på de lokalklimatiske vindforholdene.

Forbindelser

Tidligere blågrønne landskap ble gradvis borte ettersom havneaktivitetene bredte om seg. Det er nå en mulighet for å bringe grønt tilbake til tomten, gjennom frodige, varierte og sammenkoblede grøntarealer av høy kvalitet. Ved lokalisering av park (F2) og kvartalslek bør man skille mellom offentlig og internt uteområde. Hva gjelder motoriserte kjøretøy er det behov for utrykning langs

havnepromenaden, og adkomst for personbil, drosje, varelevering og renovering fra Kvitsøygata og Lervigsveien

Vann og overvann

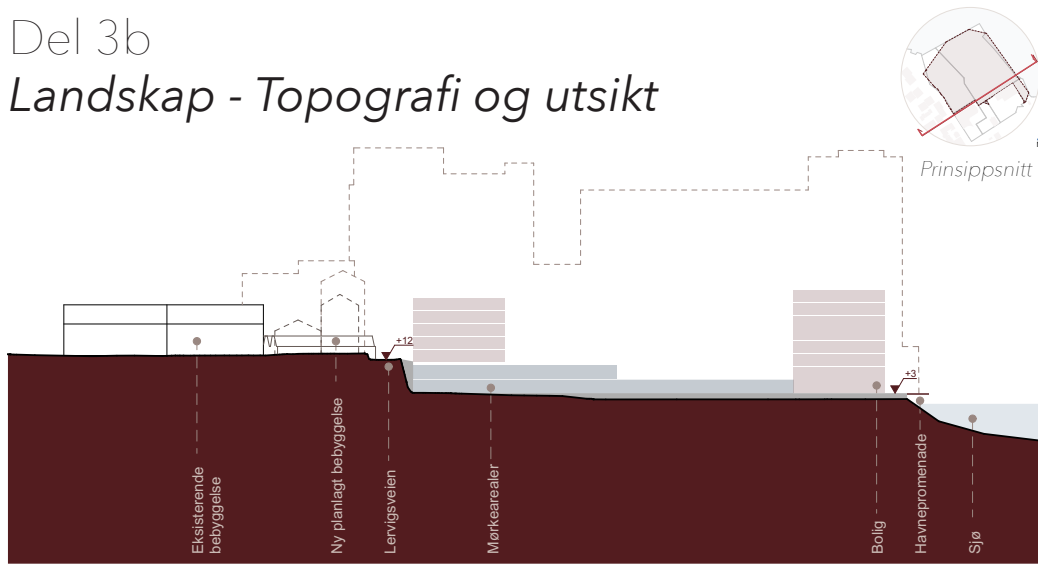
Havet er en attraksjon i seg selv. I dag preges tomten av harde overflater, mens det trengs mykere flater for å gi gode utearealer. De myke flatene bør designes for å håndtere overvann gjennom store, sammenhengende regnperioder, og en åpen og integrert overvannshåndtering bør følge både ny topografi og langs tomtens interne koblinger.

Vurdering/anbefaling:

Vi ønsker å åpne opp for dagslys og utsyn, samtidig som vi skaper et lunt og intimt utemiljø som gir ly og le for vær og vind. Videre arbeid bør undersøke hvordan landskap og arkitektur sammen kan skape beskyttede uteområder, med spesielt fokus på de grønne og blå forbindelseslinjene og skille mellom offentlig og eget uteareal.

Del 3b

Landskap - Topografi og utsikt



Prinsippssnitt tvers gjennom tomten viser en overordnet designtilnærming som responderer på premisene tomten gir.

Topografi

Ved å starte på kote +3 og trekke kotene fra naboeiendommene inn på vår tomt kan vi bygge topografi ved hjelp av mørke arealer. Den over ni meter høye skjæringen mot Lervigsveien kan bli et slakt hellende uteareal.

Mens de høyeste bygningsvolumene naturlig kommer mot nordøst, bør etasjehøydene mot eksisterende bygningsmasse i sørvest trappes ned og avpasses nabobygninger. Denne tilnærmingen gir også de beste solforholdene for utearealene.

Vurdering/anbefaling:

- » Variasjon i bygningshøyde bør vurderes for å tilpasse tomtens og områdets varierte topografi i landskap og eksisterende bebyggelse.
- » Hensyn rundt sol og lokalklimatiske forhold peker også mot en "tett-lav" tilnærming for bygningsvolumene.



Regulert utsiktspassasje



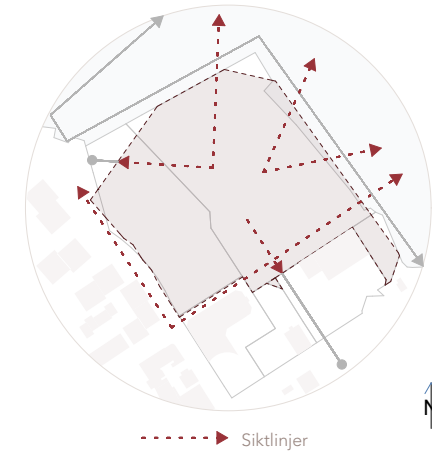
Utsikt fra krysset Avaldsnesgata / Nymannsveien



Utsikt fra krysset Avaldsnesgata / Erfjordveien (fra trappa).



Støperigata 38 skjærer for utsikt fra Avaldsnesgata.



Utsikt og allmenning

- » Gjeldende plan regulerer synsakse tvers over tomten. Dette er et monumentalt grep som fokuserer utsynet til ett motiv. Befaring i området viser imidlertid at den regulerte synsaksen ikke er synlig hverken fra krysset Avaldsnesgata / Nymannsveien, fra trappa ved Avaldsnesgata / Erfjordveien, eller fra Støperigata 38. Dette både på grunn av topografi og eksisterende bygningsmasse. Aksene kan virke noe svakt forankret og lokasjon av en eventuell allmenning bør revurderes.
- » Vi ser flere andre utsiktspunkt og retninger som vi mener er like viktige, og fremholder at utsikt bør ses i sammenheng med bevegelse av mennesker, overvann og det blågrønne landskapet.

Vurdering/anbefaling:

- » En videre analyse og utvikling av plangrepet bør utrede om det kan være en fordel å innføre flere og andre utsiktspunkt, allmenninger og/eller veiter.

Del 4

Bo- og bymiljø - utfordringer og muligheter for nabolaget



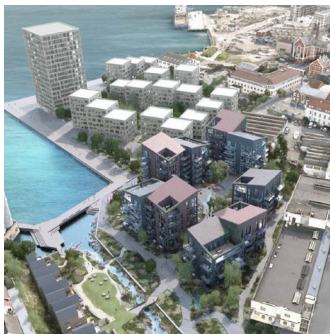
Gamle Stavanger - variert arkitektur innenfor et forutsigbart gatenett



Eldre byutvikling

Forutsigbarhet i gatenett og variert arkitektur

- » Gamle Stavanger ble bygget innenfor en struktur med enkelt og lesbart gatenett. Strukturen var også et tydelig hierarki med innganger og vinduer mot gaten, og en definert terskel mellom offentlig og privat uteområde som kan gi attraktive offentlige uterom og trygge gater.
- » Gatenettet er konsistent og gir forutsigbarhet - det er lett å forstå og orientere seg i. Man vet hvor man skal fordi byen viser veien.
- » Arkitektur og typologier er varierte med et mangfold av størrelser, form, høyder, stil og arkitektonisk uttrykk, dekorasjon og farger. Dette gi byen og Stavanger Øst en tydelig identitet.
- » Gammel bebyggelse har gjennom årenes løp vist seg å kunne adaptere og omorganiseres for å tilpasse en beboeres endrede behov og livssituasjon. Må man flytte, kan man derfor enkelt flytte innad i samme nabolag.



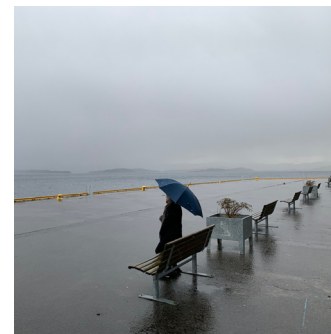
Moderne byutvikling - gatenettet begynner å miste lesbarhet mens arkitekturen blir mer repeterende



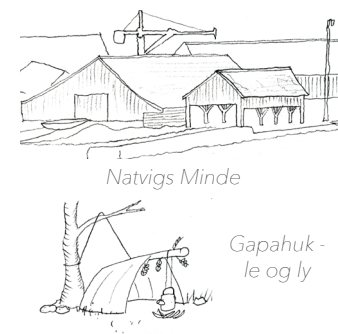
Moderne byutvikling

Variasjon i gatenett og repeterende arkitektur

- » Utforming av gatenett kan tendere til å fremstå mer uorganisert og bli redusert til å nesten bare tilføre teknisk funksjon (adkomst til p-kjeller, avfallshåndtering). Noe som gir både manglende lesbarhet, forutsigbarhet og en dårligere opplevelse av gatene.
- » Arkitekturen har gjerne høy kvalitet i planløsninger og tekniske ytelser, men kan være repeterende i stil og uttrykk.
- » Om man må flytte, må mange gjerne flytte et stykke unna. Slik mister nabolag opparbeidet sosial kapital og nabolagsfølelse når folk blir tvunget til å flytte ut.



Promenade - Bryggerikaien. Utsatt og ubehagelig i dårlig vær



Tradisjonelle tilnærminger til overbygde utearealer

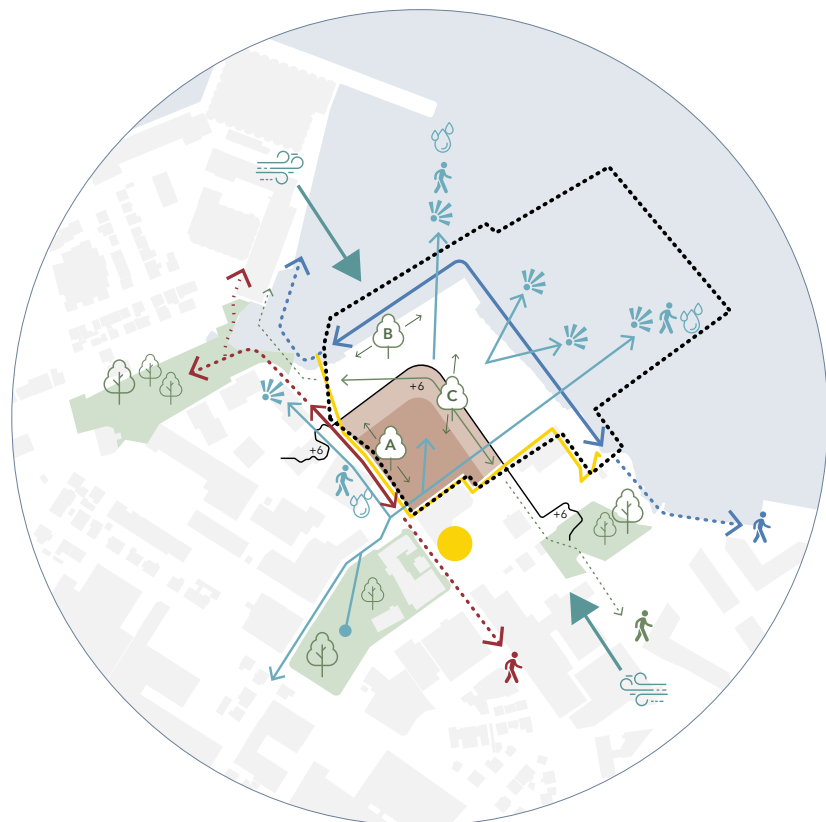
Offentlige utearealer

- » Foreløpige innspill fra medvirkning er at det er nok åpne uteområder men at de ofte ikke kan brukes pga. dårlig vær.
- » Det etterlyses variasjon og beskyttelse fra vær og vind, samtidig som man ønsker å være tett på natur og sjø.

Vurdering/anbefaling

- » Etterstrebe lesbarhet og kontinuitet i gatenett og offentlige utearealer (lære fra gamlebyen).
- » En satsning på lokal identitet, variasjon og kvalitet i arkitektur. Et mer variert og tilgjengelig botilbud vil gjøre bydelen mer attraktiv.
- » Lokale grupper og organisasjoner ønsker å involveres i diskusjoner om uteareal og boligtilbud.
- » Hvordan man håndterer været er en avgjørende faktor for faktisk bruk av utearealer. Dette forutsetter lokalklimatiske tiltak.

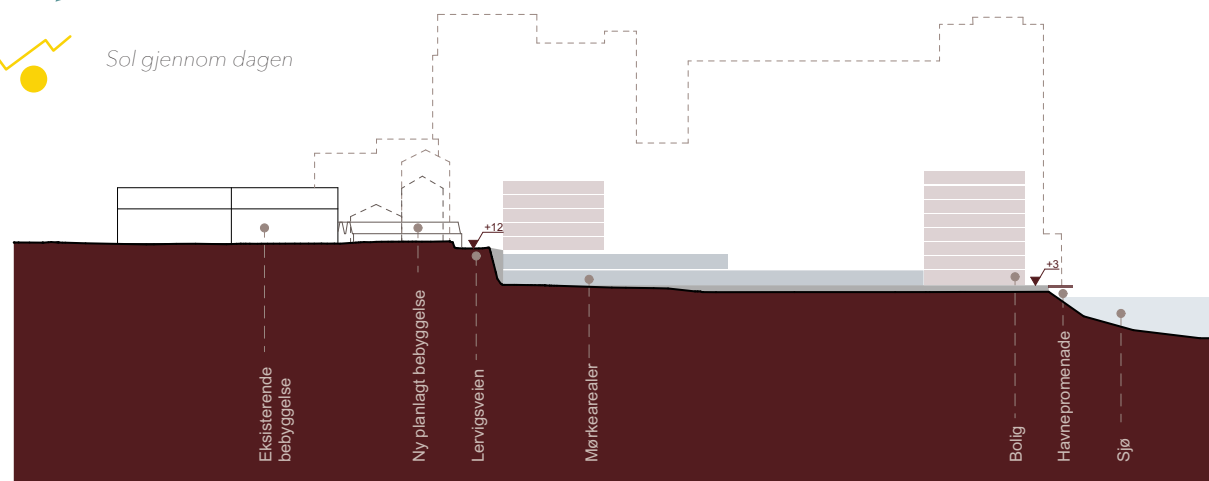
Del 5 Anbefalinger



ANBEFALINGSPLAN



ANBEFALINGSSNITT



Anbefalinger

- » Planen bør forholde seg til regionalplan, kommuneplan og kommunedelplan for Stavanger sentrum.
- » Ny bebyggelse bør tilpasse seg eksisterende bebyggelse og ha en tett-lav tilnærming med kompakte volumer.
- » Hovedgrep utvikles fra et lesbart og stramt gatenett med flere påkoblede uteområder med forskjellige størrelser, roller og funksjoner.
- » Forskjellige alternativer for plassering av park og kvartalslek bør utredes i videre designarbeid.
- » Det bør tilstrebes variasjon i arkitektur, landskap og boligtyper som bidrar til en sterkere lokal identitet.
- » Medvirkningsprosessen bør brukes til å evaluere eksisterende uteområder (kvaliteter, aktiviteter, typer) og vurdere hvordan prosjektet kan komplimentere og eventuelt utvide eller supplere det som allerede finnes på Storhaug.
- » Det bør undersøkes spesielt hvordan landskap og arkitektur sammen kan skape klimabeskyttede uteområder.
- » Ulike typer adkomst bør skje både via Kvitsøygata og Lervigsveien.