

JÅTTÅVÅGEN FOLKEBAD

STEDSANALYSE



STAVANGER KOMMUNE
NOVEMBER 2023

SWECO 

hlm
HLM Arkitektur as
C. Sundts gate 1
5004 Bergen

INNHOOLD:

1. OVERSIKT
2. PLANSTATUS
3. LANDSKAP
4. BEBYGGELSESTRUKTUR OG KOBLINGER
5. BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER
6. ANBEFALING

SWECO 

hlm

HLM Arkitektur as
C. Sundts gate 1
5004 Bergen

1. OVERSIKT

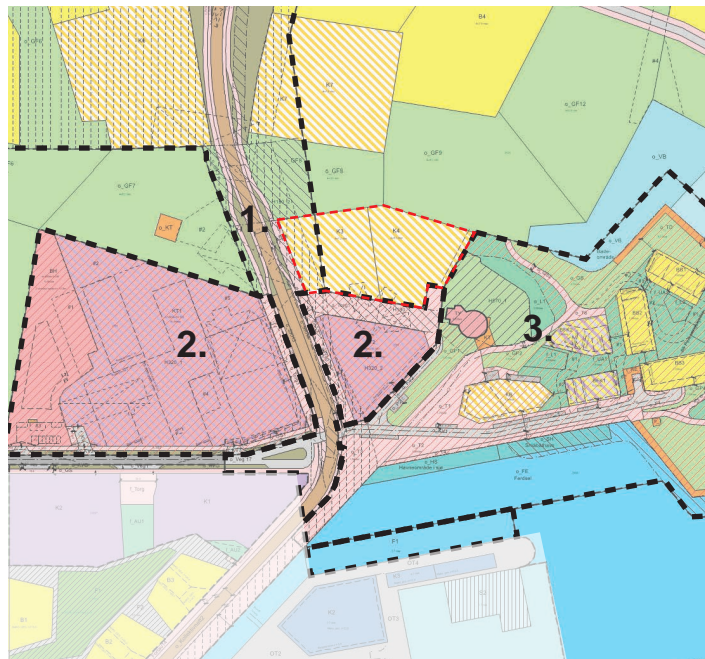


Oversiktskart

PLASSERING

- Prosjektområdet er ca. 6,2 dekar og har en sentral plassering på Jåttåvågen i Hinna kommunedel.
- Jåttåvågen er et område under transformasjon (offshore-industri--> urbant område med kombinerte formål)
- Sørlig del av Jåttåvågen er bygget ut og nordlig del er under planlegging og utbygging

2. PLANSTATUS



Prosjektområdet og tilgrensende detaljplaner 1:5000

PLANSTATUS

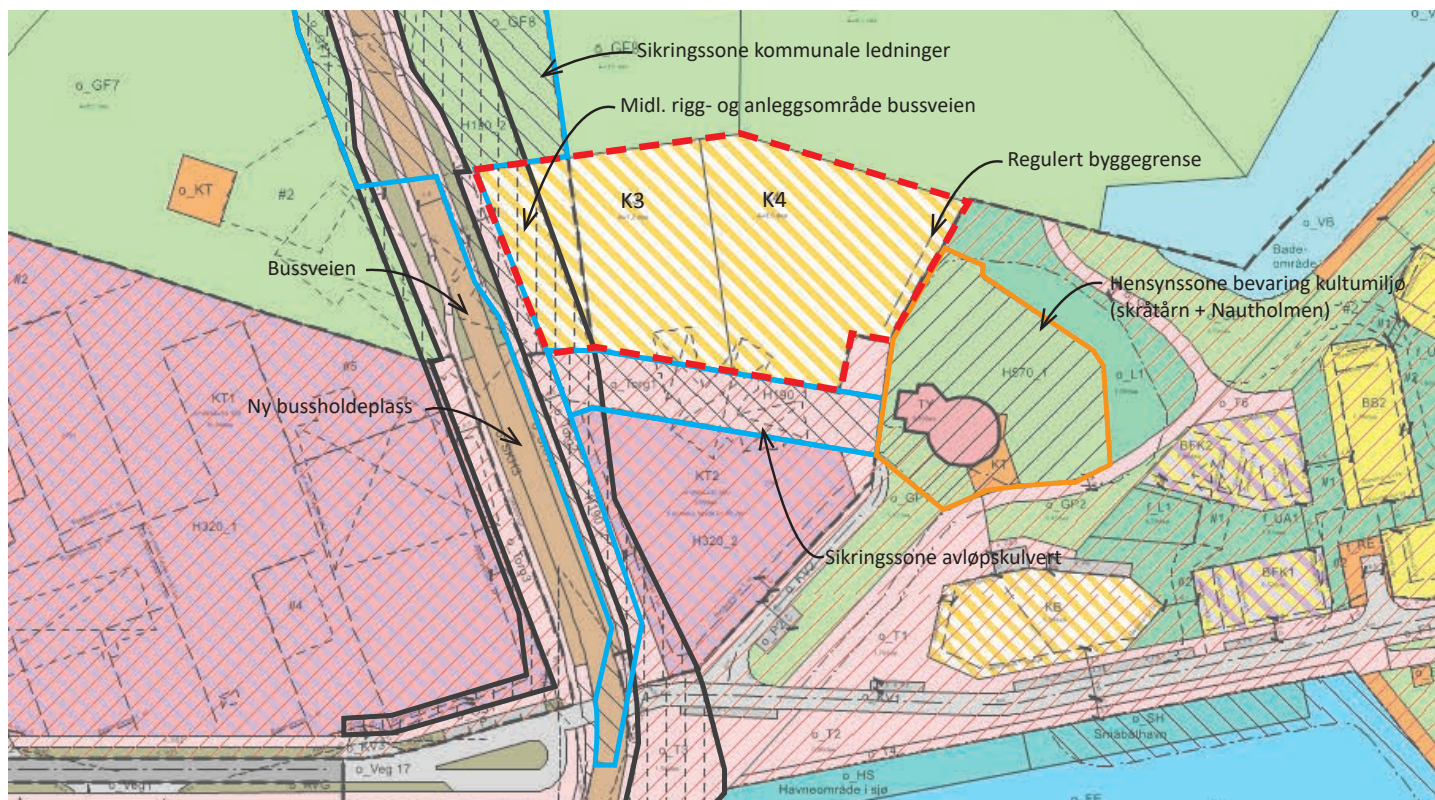
Prosjektområdet er regulert i plan 2376 - Områderegulering for Jåttåvågen 2 og utgjør delfelt K3 og K4 (kombinert formål) Detaljreguleringsplaner nær prosjektområdet:

1. Plan 2606 - Bussvei. Vedtatt 2020. (Bygges i 2025)
2. Plan 2791- Regulert til kontor, tjenesteyting, barnehage og torg. Vedtatt 2022. (Under oppføring)
3. Plan 2761- Regulert til boliger, kombinert formål, tjenesteyting og bolig/forretning/kontor. Vedtatt 2022. (Tiltak og tidspunkt for opparbeidelse uavklart)

VIKTIGE PRINSIPPER FRA OMRÅDEPLAN



Viktige akser og utsiktspunkt for ny Grønn struktur for ny bydel. Kilde: lundhagem.no



Regulert situasjon, Hensynssoner og sikringssoner 1:2000

REGULERT SITUASJON

- K3/K4 er regulert til bolig, forretning, tjenesteyting, idrett, kultur, kontor, hotell og bevertning.
- Prosjektområdet vil grense til et stort sammenhengende friområde i nord, og torg i sør og vest
- Det er planlagt ny bussholdeplass i umiddelbar nærhet
- Deler av prosjektområdet er berørt av midlertidig rigg- og anleggsområde knyttet til bussveien

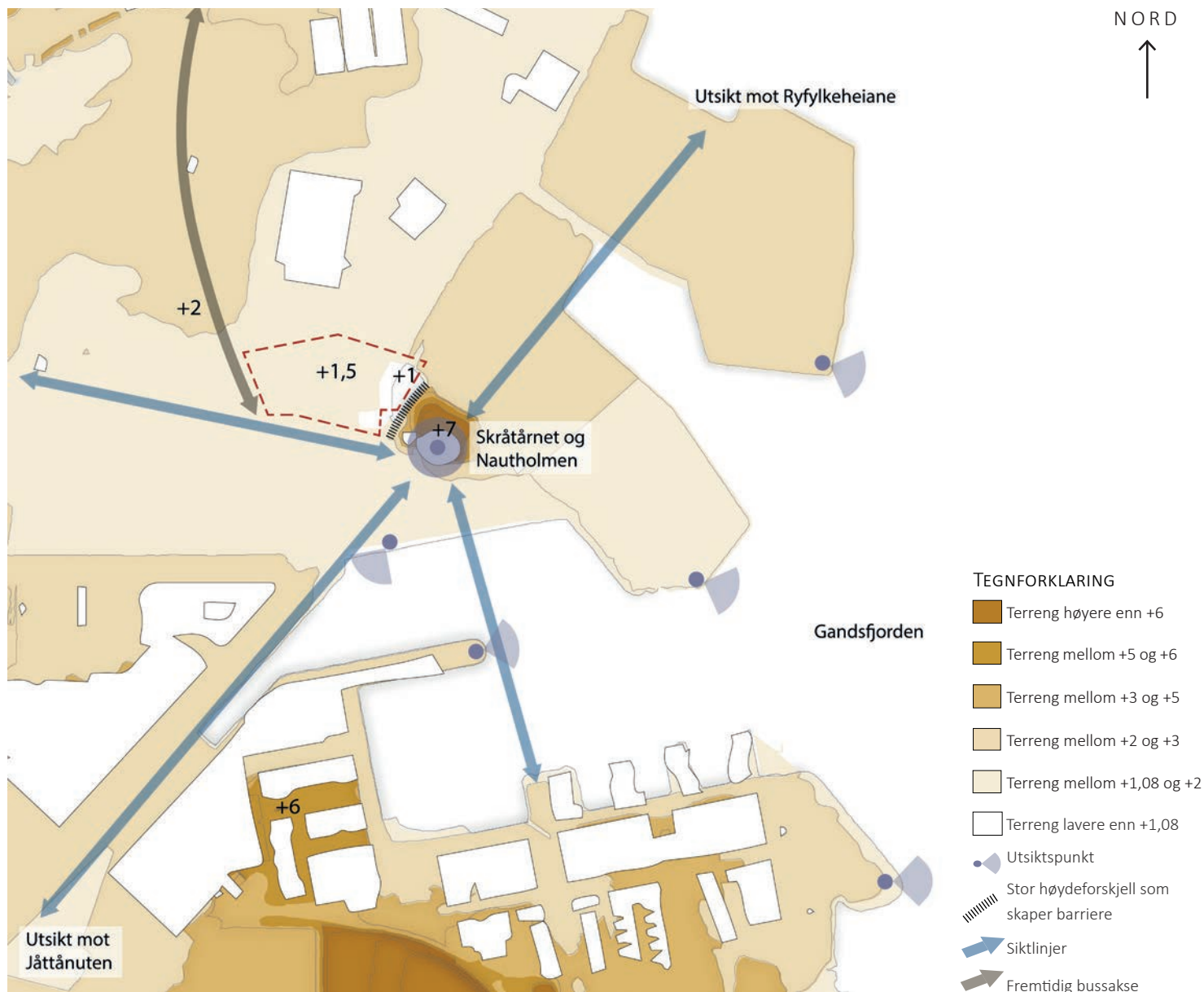
SIKRINGSSONER OG HENSYNSSONER

- I øst grenser prosjektområdet til regulert bevaring av kulturmiljø (Skråtårnet og Nautholmen)
- Sør for prosjektområdet er det sikringszone som omfatter avløpskulptert under torget. Avløpskulptertens funksjon må opprettholdes.
- Vest og nordvest for prosjektområdet er det regulert sikringszone for kommunale ledninger.

TEGNFORKLARING

- Prosjektområde
- Sikringssoner knyttet til avløpskulptert og kommunaledninger
- Hensynssone bevaring kulturmiljø
- Midl. rigg- og anleggsområder
- Plangrense detaljplaner

3. LANDSKAP



Kart terrenghøyder. Prosjektområdet ligger som laveste punkt i terrenget



Landskapsanalyse. Hovedtrekk i det overordnede landskapet

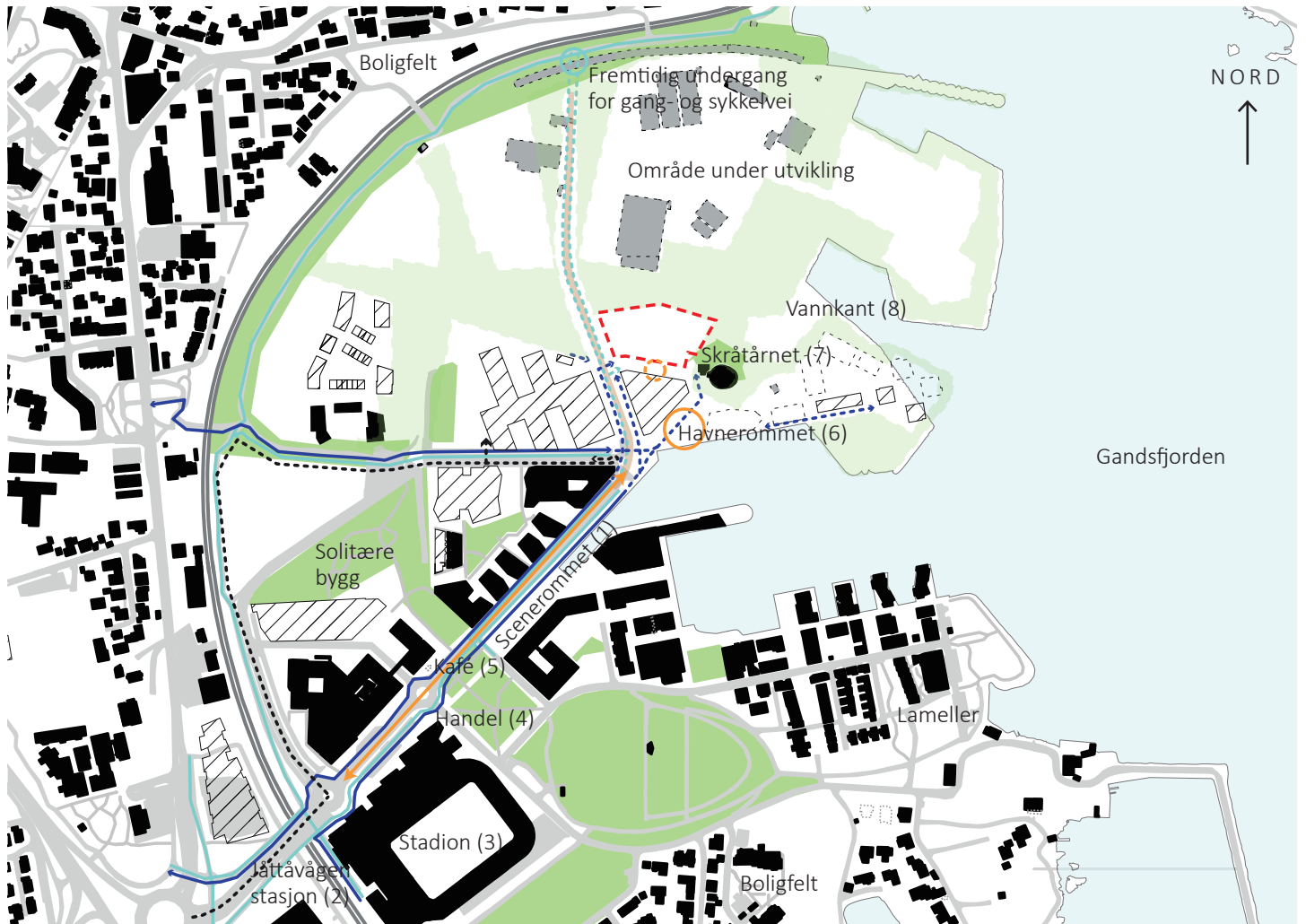
HOVEDTREKK I LANDSKAPSRUM

Prosjektområdet ligger i dag lavere enn +2, med høyere terreng i vest, øst og i sør. Rett sør for prosjektområdet ligger Nautholmen med Skråtårnet - Jättåvågens viktigste landemerke. Nautholmen og Skråtårnet ligger på en kolle der toppunktet i dag ligger ca. 6 meter høyere enn det aktuelle prosjektområdet. Kollen har bratt terreng i vest og terrenget skaper en fysisk og visuell barriere mellom prosjektområdet og fjordrommet på motsatt side. Eneste innslag av opprinnelig vegetasjon i tilknytning til prosjektområdet finnes på Nautholmen.

Jättåvågens flate terreng med høyere terreng og jernbane som avgrensning i vest gjør at området naturlig henvender seg mot fjorden, og blir en naturlig del av det større "fjordrommet".

Ved prosjektområdet er det flere viktige siktlinjer som møtes, hvor flere har Skråtårnet, rett vest for prosjektområdet, som et visuelt målpunkt. Nærheten til Skråtårnet gjør at prosjektområdets plassering oppleves svært sentralt på Jättåvågen. De mange siktlinjene mot sjøen forankrer landskapsrommets tilhørighet til "fjordrommet", og utsikten mot fjorden og fjellmassivet på andre siden av Gandsfjorden er en viktig kvalitet for området.

4. BEBYGGELSESSTRUKTUR OG KOBLINGER



Kart bebyggelse 1:7 500. Prosjektområdet er markert med rød stiplet strek.

FRA JORDBRUK TIL INDUSTRI

Fra 1970-årene til 1990-årene har Jåttåvågen vært et stort industriområde ved fjorden, i hovedsak for offshoreindustrien hvor store betongkonstruksjoner til Nordsjøen ble bygget. Skråtårnet i Jåttåvågen er ca 50 m. høyt og et lokalt landemerke som ble bygget i 1984. Tårnet er i dag vernet.

FRA INDUSTRI TIL LEVENDE BYDEL

Vågen er gradvis blitt fylt ut. Fra årtusenskiftet har området vært under transformasjon. Den nye bydelen har en søndre del med solitær bebyggelse konsentrert rundt en hovedakse, kalt "Scenerommet".

Scenerommet, som utgjør senteret i bydelen, ligger på en akse med viktige landemerker og utsiktspunkt i landskapet. Scenerommet utgjør hovedaksen i planen og har høyest utnyttelsesgrad. Bebyggelsen rundt Scenerommet er hovedsakelig næring og bolig.

Prosjektområdet vil mot vest og nordgrense til et fremtidig grøntdrag. Mot sør vil prosjektområdet grense mot et fremtidig, urbant torg. Nautholmen og det ikoniske Skråtårnet er en kvalitet mot øst.

FORBINDELSER

Jåttåvågen ligger midt mellom Stavanger og Sandnes. Jåttåvågen stasjon er holdeplass for langdistansetog og lokale tog. Både fra jernbanen og med bil, ankommer man fra hovedaksen sørvest.

Bussveien gjennom Jåttåvågen er under etablering i nord.

MÅLPUNKT

Viktig målpunkt vil være Scenerommet (1) med Jåttåvågen stasjon (2), Stadion (3), handel (4) og kafé (5) i sørvest og Havnerommet (6) med Skråtårnet (7) og vannkanten (9) i nordøst.

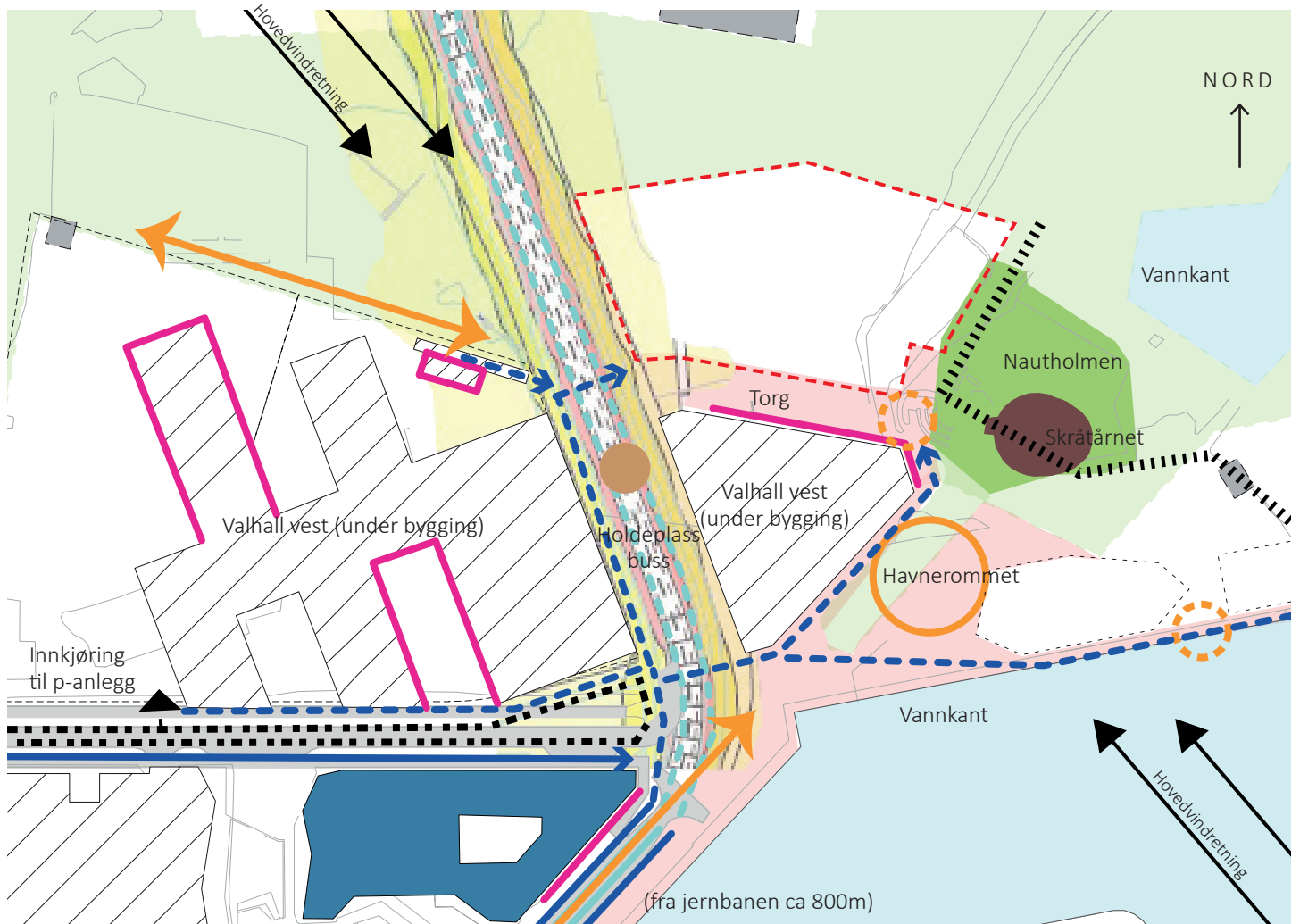
VURDERING

- Viktig at ny bebyggelse henvender seg ut mot det fremtidig grøntdraget og eksisterende Nautholmen med Skråtårnet i øst.
- Prosjektområdet ligger i et krysningspunkt med landskap/park i nord og urbant torg i sør.
- Viktig med god mobilitet: koblingspunkt for gående og syklende, samt jernbane og bussvei.

TEGNEFORKLARING

- Bebyggelse
- ▨ Fremtidig bebyggelse (under bygging)
- ▤ Fremtidig bebyggelse (under prosjektering)
- Eksisterende bygg som skal rives
- Park og blågrønne byrom
- Fremtidig grøntdrag
- Viktig offentlige rom (fremtidig stiplet)
- Veinett
- Gangvei (fremtidig er stiplet)
- Sykkelvei (fremtidig er stiplet)
- Fremtidig bussvei
- Bilvei
- Prosjektområde

5. BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER



Kart bo- og bymiljøutfordringer 1:3 000. Prosjektområdet er markert med rød stiplest strek.

ADKOMST

Primær adkomst for gående og syklende fra vest og øst. Bussholdeplass i vest. Bil parkerer under Valhall vest med tilkomst direkte til overgangsfelt i vest. Fra jernbanen er det adkomst via Scenerommet i sør.

ÅPNE OG AKTIVE FASADER

Åpen og aktiv fasade mot fremtidig torg i sør og Nautholmen i øst - i motsetning til bygg langs Scenerommet som har overvekt av lukkede fasader mot offentlig rom.

VISUELLE FORBINDELSER OG KOBLINGER

Eksisterende terreng med Nautholmen i øst er en barriere i forhold til visuell kontakt til vannet i øst. Mot sør er det visuell forbindelse til vannet via Havnerommet.

VIND

Prosjektområdet ligger ut mot Gandsfjorden og er vindutsatt pga. nærhet til sjø. Fremherskende vindretning fra nordvest og sørøst - sistnevnte er særlig kald i sommerhalvåret.

STØY

Støy fra bussvei i vest. Forholdene vil i noe grad kunne påvirke plassering og utforming av nytt bygg og uteområder.

STORMFLO

Hele prosjektområdet med nåværende kote under +2.0 ligger utsatt for stormflom. Første etasje må ligge på kote +3.0 i henhold til områdeplanen. Under kote +3.0 må konstruksjoner bygges vannsikre.

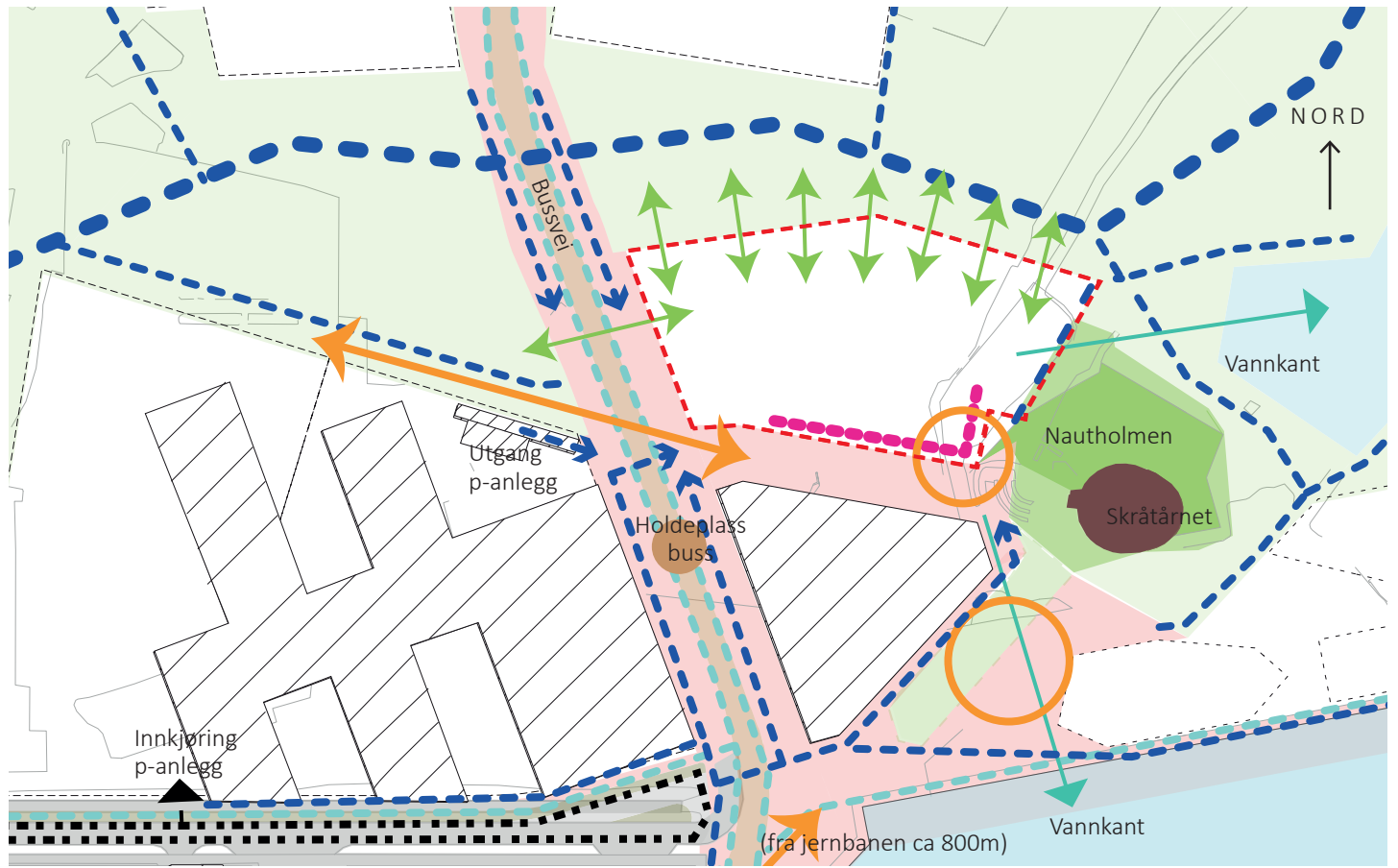
VURDERING

- Aktive fasader mot fremtidig torg i sør og Havnerommet i sørøst. Sikre god adkomst fra sør.
- Bedre sikt til vann i sør og i øst. Vurdere hvordan nytt bygg kan styrke den visuelle koblingen til vannet.
- Vind bør hensyntas. Vurdere hvordan nytt bygg skjermer for vind og lager gode oppholdssoner.
- Første etasje må ligge på kote + 3 i henhold til områdeplanen som en konsekvens av stormflod.

TEGNEFORKLARING

	Industrielt kulturminne
	Kontor
	Fremtidig bebyggelse (under bygging)
	Fremtidig bebyggelse (under prosjektering)
	Eksisterende bygg som skal rives
	Park og blågrønne byrom
	Fremtidig grøntdrag
	Veinett
	Viktig offentlige rom (fremtidig stiplet)
	Gangvei (fremtidig er stiplet)
	Sykelvei (fremtidig er stiplet)
	Bussholdeplass
	Bilvei
	Barriere
	Lukket fasade
Lydnivå Lden (dBA)	
	> 55 dB
	> 60 dB
	> 65 dB
	> 70 dB

6. ANBEFALING



Anbefalingskart 1:3 000. Prosjektområdet er markert med rød stiplet strek.

Adkomst og oppholdssone mot Skråtårnet og Havnerommet

Aktivere torg i sør og Havnerommet ved å legge tilrette for en adkomst fra sørøst, som er et viktig krysningspunkt for viktige landskapsakser og utsiktsakser. Området har gode kvaliteter i forhold til sol og koblinger til viktige offentlige rom.

Fasader som synliggjør funksjoner og aktivitet i ny bebyggelse

Andel av aktive fasader mot torg og åpne fasader mot det grønne parkdraget som eksponerer aktiviteten i bygget.

Blågrønne kvaliteter

Styrke den visuelle koblingen. Se på hvordan vi kan arbeide med overgangen land-sjø i snitt. Styrke de blågrønne kvalitetene. Undersøke hvordan ny bebyggelse er med til å skape gode oppholdssoner og bryte høydevirkningen for å gi området mer menneskelig skala. Prosjektet må henvende seg mot grøntdraget og ha visuell forbindelse til fjorden.

Grøntdrag / park og torg

Bebyggelsen ligger i et krysningspunkt for viktige akser, overgangen land-sjø og overgang fra urbanitet-grøntdrag. Bebyggelsen skal henvende seg med aktive fasader mot torg og Havnerommet i sør, mens resterende fasader henvender seg mot grøntdraget/parken.

Skråtårnet og naturlig vegetasjon rundt Nautholmen i øst

Tårnets funksjon som landemerke og identitetsbærer for planområdet er viktig. Det skal tas særlig hensyn til Skråtårnet og det stedsegne landskapet. Undersøke hvordan ny bebyggelse forholder seg til eksisterende terreng høyde. Det ses på ulike løsninger for en forbindelse øst for prosjektområdet. Forbindelse i øst bør tilpasses terrenget.

Torg i sør

Vi anbefaler at utbygging av torg ses i sammenheng med utbyggingen av K3 og K4.

Kobling mot bussvei i vest

Viktig med styrket tilkobling mot holdeplass for buss. Fasade mot vest blir fondmotiv fra viktig gangforbindelse fra vest- sammen med Skråtårnet.

















Hensynssoner

Hensynssoner og skringssoner i gjeldende reguleringsplaner følges.

Utnyttelsesgrad

Det tilrettelegges for høy utnyttelse på grunn av kollektivdekning og nærhet til store arbeidsplasser.

TEGNEFORKLARING

-  Industrielt kulturminne
-  Fremtidig bebyggelse (under bygging)
-  Fremtidig bebyggelse (under prosjektering)
-  Eksisterende bygg/vei som skal rives
-  Park og blågrønne byrom
-  Fremtidig grøntdrag
-  Veinett
-  Skape rom
-  Fremtidig gangvei
-  Fremtidig sykkelvei
-  Bussvei m. holdeplass
-  Bilvei
-  Aktiv fasade
-  Styrke kobling grønt
-  Styrke kobling til vann
-  Prosjektområde



HLM Arkitektur as
C. Sundts gate 1
5004 Bergen