

An aerial photograph of a residential neighborhood with numerous houses and green spaces. A solid red horizontal banner is overlaid across the middle of the image, containing the title text in white.

STEDSANALYSE - ALVEVEIEN

An aerial photograph of a residential neighborhood with numerous houses and green spaces. A solid red horizontal banner is overlaid across the middle of the image, containing the title text in white.

Datert: 17.12.2021



Formål

Stedsanalysen skal bidra til å sikre at planområdet blir sett i sammenheng med omkringliggende områder på en oversiktlig og helhetlig måte. Analysen skal bidra til å synliggjøre egenskaper og muligheter ved stedet slik at prosjektet får en best mulig stedstilpasning.

Stedsanalysen kan også bidra til at avveiningene som gjøres mellom ulike og tidvis motstridende hensyn i arealplanleggingen adresseres tidlig i prosjektet. Det kan f.eks. være hensyn til fortetting og knutepunktutvikling, historiske strukturer og bygninger, miljø og landskapshensyn, eller barn og unges interesser.

Oversikt

Planområdet ligger i et etablert boligstrøk og er omkranset av lav boligbebyggelse. Det ligger drivhus på store deler av eiendommen, hvor det har vært gartneri på eiendommen siden tidlig 1950- årene. I tillegg er det en landbrukseiendom og to boliger på eiendommen. Omgivelsene er småhusbebyggelse og industri med nærhet til et skogledd høydedrag og idrettsanlegg i øst.



Figur 1 - Planområdet er markert med stiplet hvit



Figur 2 - Planområdets lokasjon. Bussveitrase er markert med stiplet blå.

Historisk utvikling og kulturmiljø

På 1950- tallet besto Lura bydel hovedsakelig av utmark og stedvis gårdsbruk. Det ligger drivhus på store deler av eiendommen i dag, hvor det har vært gartnerivirksomhet på eiendommen helt tilbake til tidlig 1950- årene.

Utbyggingen av bydelen startet for fullt mellom 1970-1980 årene, hvor det ble etablert både lav boligbebyggelse samt større industribygg. Store deler av næring- og industriområdet på Forus ble bygget ut på 90 tallet.

Området øst for planområdet var preget av skog og mark frem til 90 tallet, da området ble bygget ut med bolig. Planområdet og dens nærområde har generelt gjennomgått få endringer de siste 20 årene.

Det er ingen registreringer av kjente kulturminner og kulturmiljø innenfor planområdet. Det er derimot registrert flere kulturminner nord/øst og øst for planområdet. Nærmeste registrerte kulturminne ligger på Litla Myklaberget, og ligger i en avstand på omtrent 200 meter fra planområdet.

1954



1968



1984



1993



2006



2020



Figur 3 - Historisk utvikling av området, utsnitt fra finn.no/kart.

Landskap og miljø

Planområdet er relativt flatt og ligger noe lavere enn omkringliggende terreng, og ligger på ca. kote 16. Omgivelsene er småhusbebyggelse og industri med nærhet til et skogkledd høydedrag og idrettsanlegg i øst. Småhusbebyggelsen er strukturert i forhold til landskapsformen og adkomstveier.

Sørøst for planområdet ligger et skogbelagt grøntdrag i hellende terreng, registrert som et svært viktig friluftslivsområde og grønn korridor med navn "Lura/Porsmyra". Sør for planområdet ligger en større lekeplass som ligger i tilknytning til grøntdraget. Grøntdraget fører videre ned til Litla Myklaberget, Lura idrettsanlegg og videre til Forus og Gandsfjorden.



Figur 4 - 3D illustrasjon av planområdet og omliggende bebyggelse og landskap.



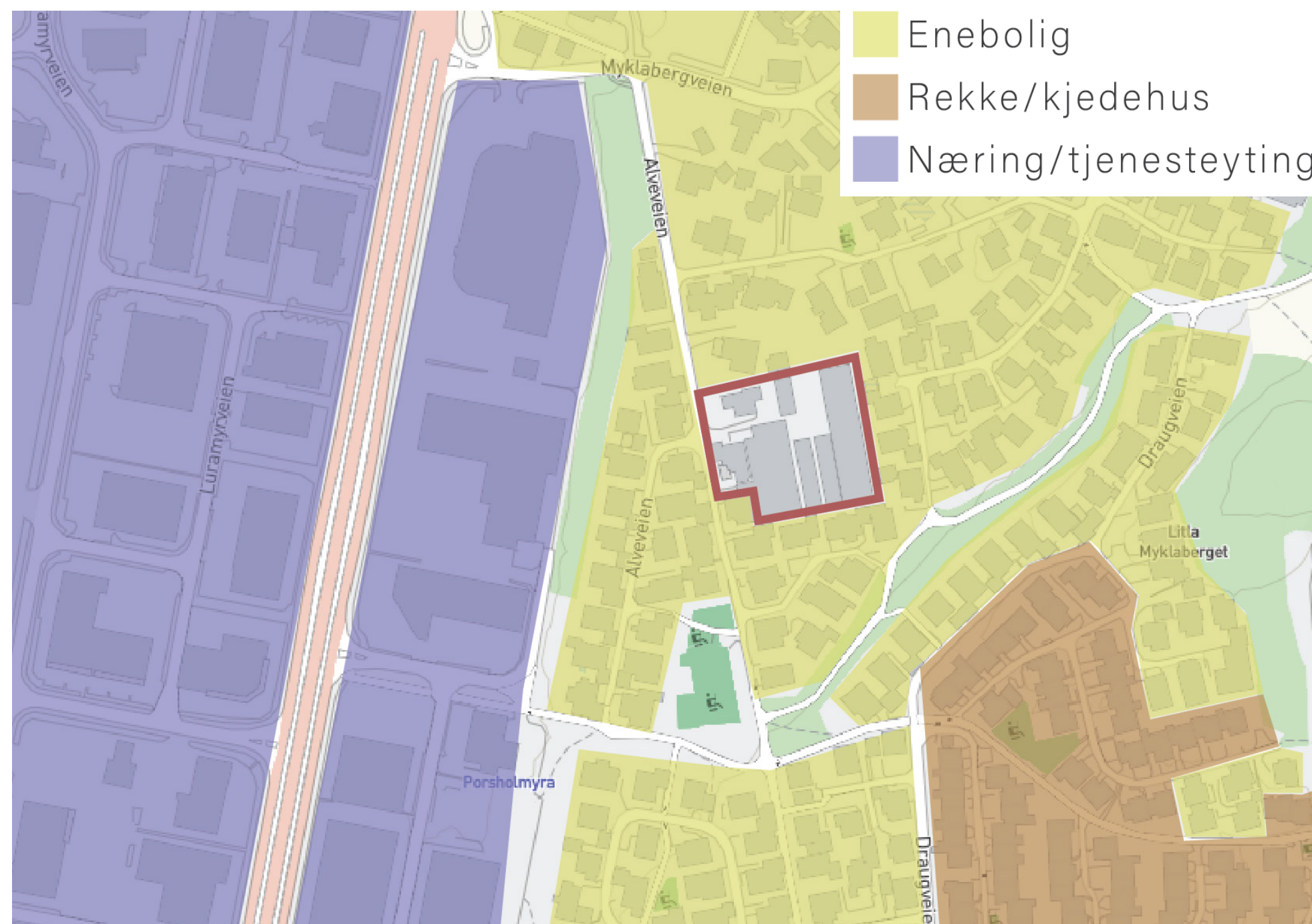
Figur 5 - Helningskart. Utsnitt fra temakart-rogaland.no

Bygningsstruktur

Planområdet består av flere drivhus, samt to eneboliger. Planområdet ligger i et etablert boligstrøk, og er omkranset av lav boligbebyggelse på alle kanter. Småhusbebyggelsen er strukturert i forhold til landskapsformen og adkomstveier. Boligene som omkranser planområdet er hovedsakelig i 2 etasjer, og har saltak.

Vest for Forussletta ligger et større område med bebyggelse av større fotavtrykk i form av næring, offentlig arealbruk og industriområde.

De 11 tomtene som grenser mot planområdet har en gjennomsnittlig BYA% (bolig) på omtrent 40 %.



Figur 6 - Bygningsstruktur. Planområdet er markert med rødt.

Bygningsstruktur



Figur 7 - Eksisterende bebyggelse sett fra Alveveien



Figur 8 - Eksisterende bebyggelse sett fra Alveveien

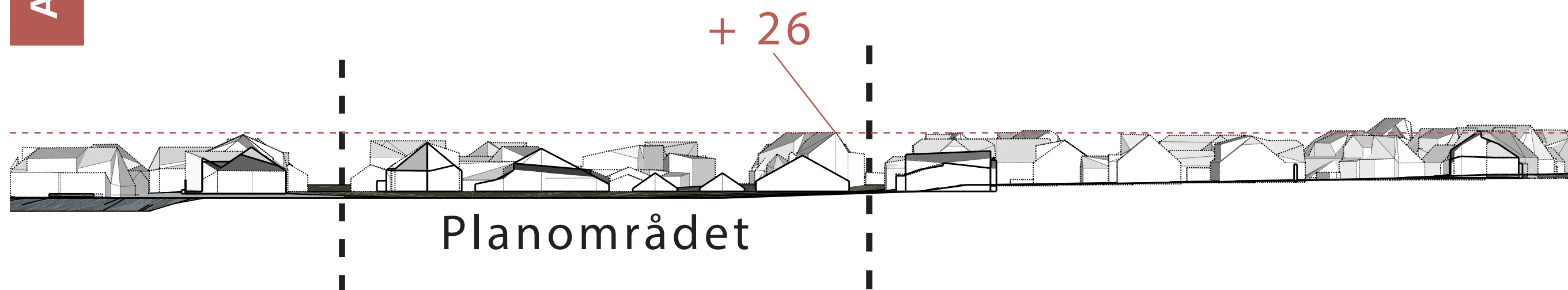
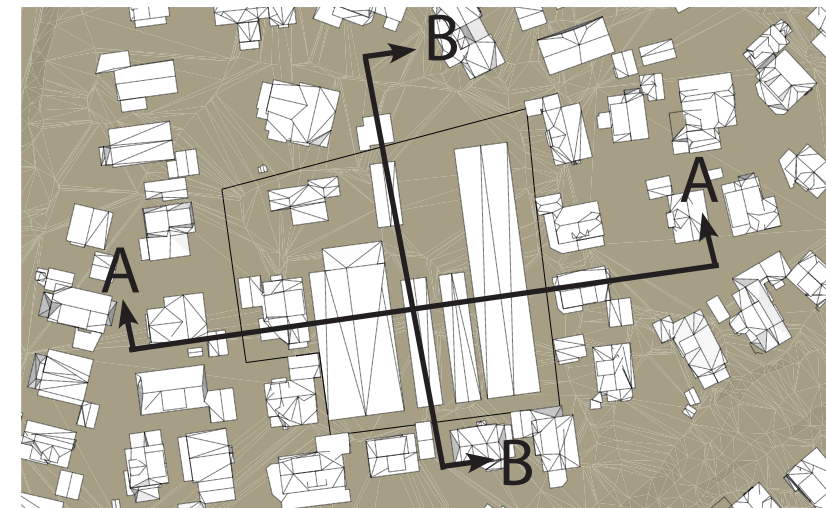


Figur 9- Bygningsstruktur, sett fra Alveveien

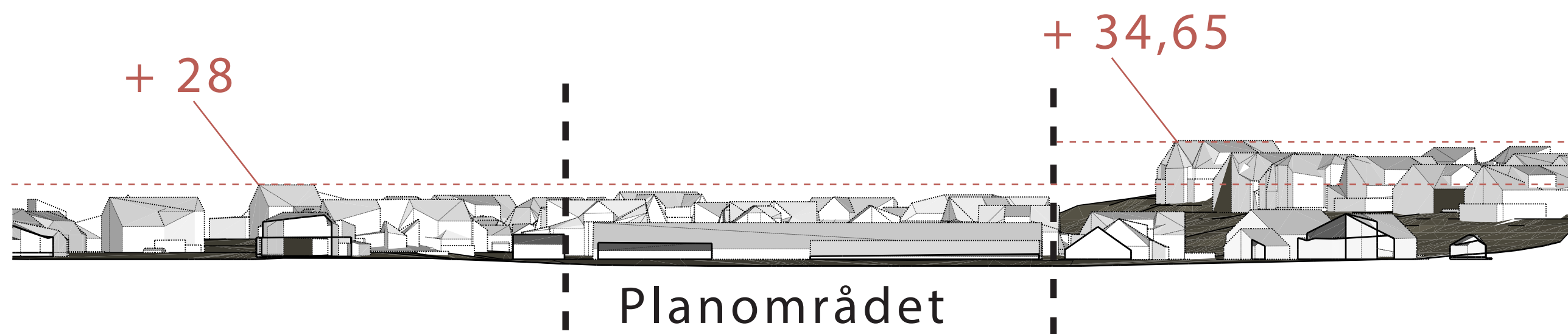


Figur 10- Bygningsstruktur, sett fra Bukkenes Brusesvei

Bygningsstruktur



Figur 11 - Snitt A-A, sett fra sør



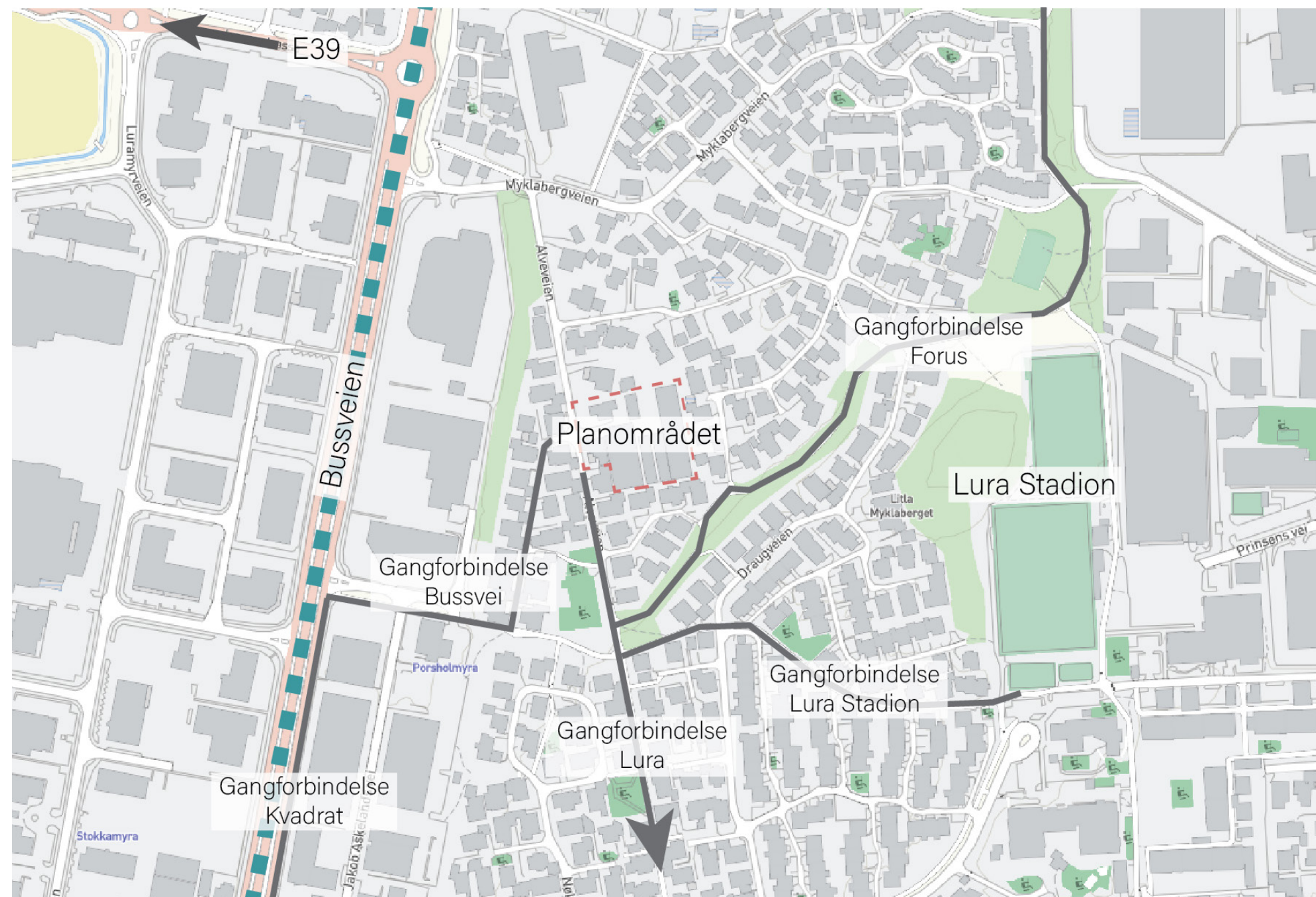
Figur 12 - Snitt B-B, sett fra vest

Mobilitet

Planområdet ligger like øst for Forussletta, hvor det er etablert bussvei. Nærmeste holdeplass langs Forussletta er Jakob Askelands vei, som ligger i en gangavstand på omtrent 400 meter fra planområdet. Nærmeste togstasjon er Gausel stasjon, som ligger omtrent 2,1 km fra planområdet.

GANGAVSTAND

Gausel Stasjon	27 min
Kvadrat	18 min
Lura	18 min
Ikea	11 min
Lura Stadion	8 min
Bussveien	5 min



Figur 13 - Illustrasjon over viktige gangforbindelser fra planområdet.

Nabolag

Nabolag.no er benyttet for å få et bedre innblikk i mennesker, familie og bomiljøet rundt planområdet. Planområdet inngår i nabolaget "Myklaberg". Statistikkene viser at det er størst andel voksne mellom 35-64 år som bor i nabolaget, etterfulgt av unge voksne mellom 19-34 år. Aldersfordelingen viser at det er få ungdom mellom 13-18 år samt godt voksne over 65 år som bor i nabolaget.

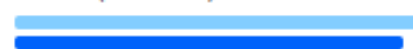
Statistikk om familiesammensetning viser at det er flest par med barn som bor i nabolaget, tett etterfulgt av par uten barn. Familiesammensetningen viser også at det er få enslige med barn og flerfamilier i nabolaget.

Statistikken viser at hele 77 % av boligene i nabolaget er enebolig, 9 % er rekkehus og 14 % annet. 43 % er barnefamilier.

Boligstørrelsen i nabolaget er generelt jevnt fordelt, men hvor flest boliger på 31 % har en størrelse på mellom 120-200 m², tett etterfulgt av 29 % på over 200 m². Statistikken viser at det er minst boliger mellom 60-120 m² (17%).

Aldersfordeling

Barn (0-12 år)



Ungdom (13-18 år)



Unge voksne (19-34 år)



Voksne (35-64 år)



Godt voksne (Over 65 år)



Myklaberg

Stavanger/Sandnes

Familiesammensetning

Par m/ barn



Par u/ barn



Enslig m/ barn



Enslig u/ barn



Flerfamilier



Myklaberg

Stavanger/Sandnes

Boligtype



77% enebolig

9% rekkehus

14% annet

Barnefamilier



43% er barnefamilier

Boligstørrelse



23% 0-60 m²
Stavanger/Sandnes: 17%

17% 60-120 m²
Stavanger/Sandnes: 31%

31% 120-200 m²
Stavanger/Sandnes: 30%

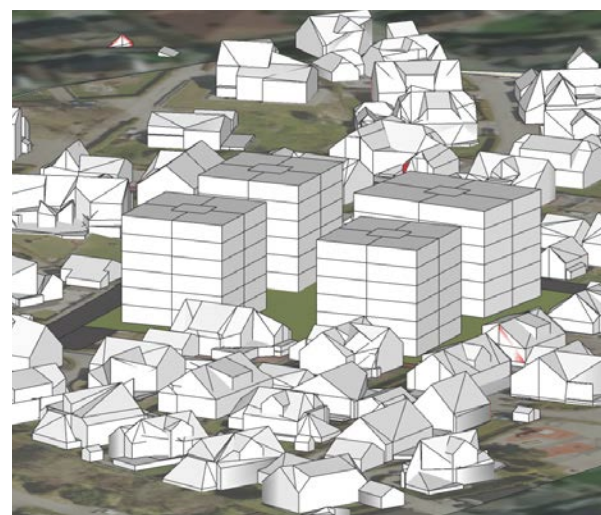
29% Over 200 m²
Stavanger/Sandnes: 22%

Alternative vurderinger

Følgende kapittel inneholder alternative vurderinger av utnyttelse, volum og bygningstyper. En overordnet og tidlig vurdering av ulike muligheter når det gjelder utforming av prosjektet er gjennomført grunnet ulike og tidvis motstridende hensyn som må ivaretas. For eksempel høy utnyttelse, solforhold, tilstrekkelig uteoppholdsareal med kvalitet samt tilpasning til eksisterende bomiljø. I følge Sandnes kommuneplan ligger planområdet innenfor en prioritert byutviklingsakse, hvor utnyttelsen bør være mellom 70-180 % BRA. Samtidig ligger planområdet omkranset av småhusbebyggelse i lav skala, hovedsakelig bestående av eneboliger. I følge Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050 inngår planområdet i "Byutvidelsesområder", hvor tomteutnyttelsen er satt til 70-200 % BRA, men hvor det kan vurderes lavere utnyttelse ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstruktur og historisk særpreg.

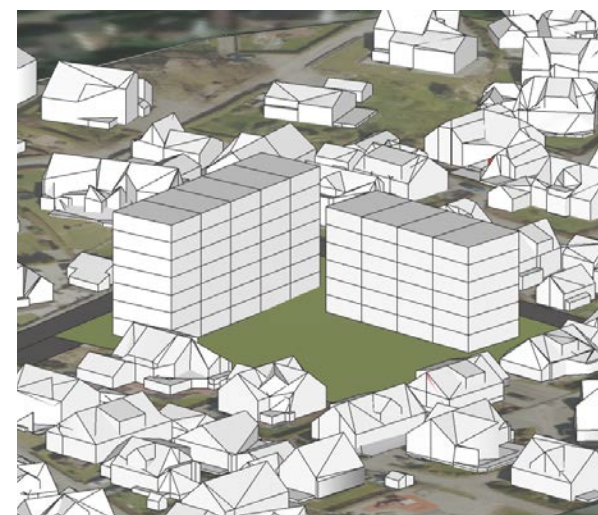
Vurderingene er relativt enkle og overordnede, og tar for seg ulike alternativer både i utnyttelse, høyder og bygningstyper. Hensikten med øvelsen er å illustrere hva de ulike kravene til tetthet har å si for utformingen av planområdet. Alternativene er strukturert med en utnyttelse fra 150 % BRA til 70 % BRA. Forslaget i planinitiativet vises også med en utnyttelse på omtrent 61 % BRA. Alternativene legger videre grunnlaget for anbefalinger for videre planlegging av området i slutten av kapittelet.

150 % BRA



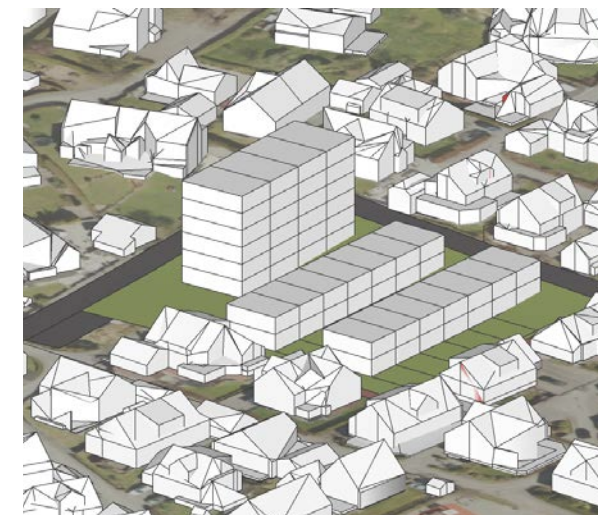
Figur 14 - Punkthus, 150 % BRA

100 % BRA



Figur 15 - Blokkstruktur, 100 % BRA

70 % BRA



Figur 16 - Blokk og rekkehus, 70 % BRA

70 % BRA



Figur 17 - Rekkehus, 70 % BRA

70 % BRA



Figur 18 - Rekkehus, 70 % BRA

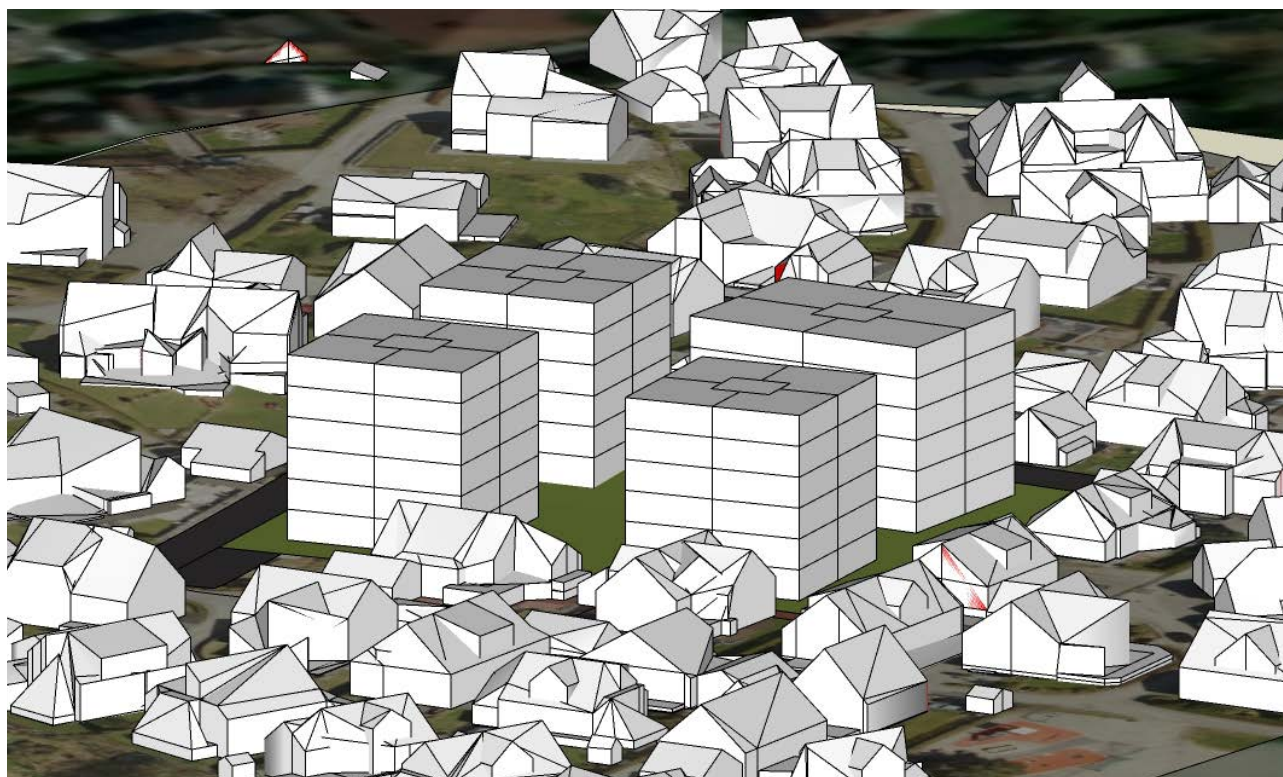
61 % BRA



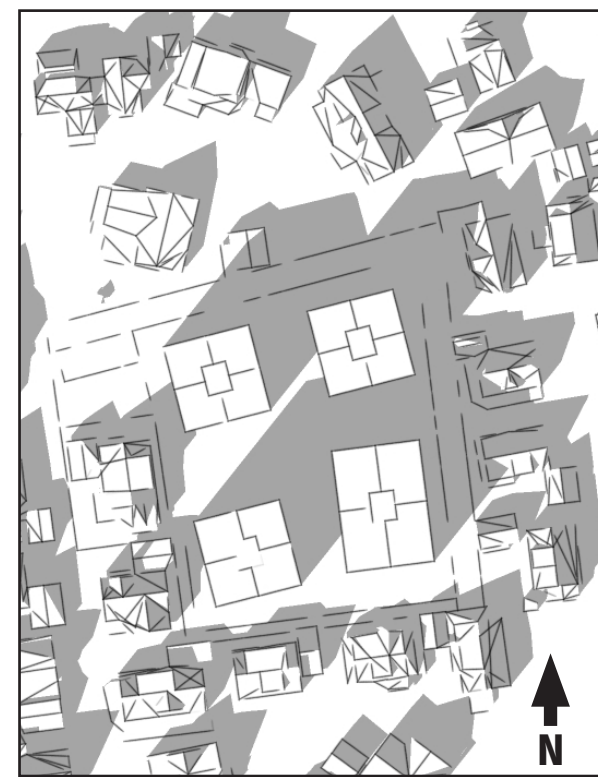
Figur 19 - Rekkehus, 61 % BRA

Alternative vurderinger

Utnyttelse: 150 % BRA



Figur 20 - 3D illustrasjon av punkthusstruktur med utnyttelse på 150 % BRA

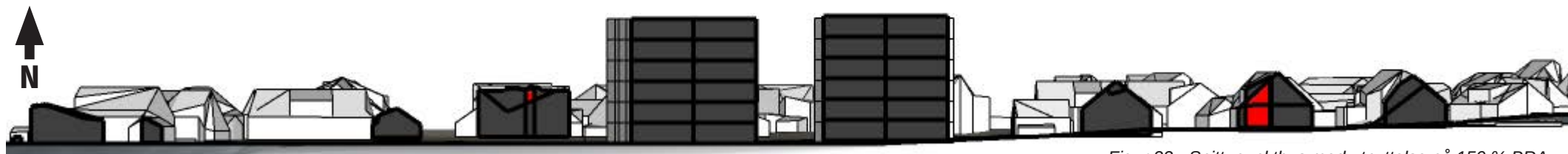


Figur 21 - Sol/skygge, utnyttelse på 150% BRA

INFORMASJON

Utnyttelse, BRA %	150 %
Boligtype	Punkthus
Antall boenheter	94
Antall etasjer	6
Krav MFUA	2880 m ²
MFUA i alternativ	1150 m ²

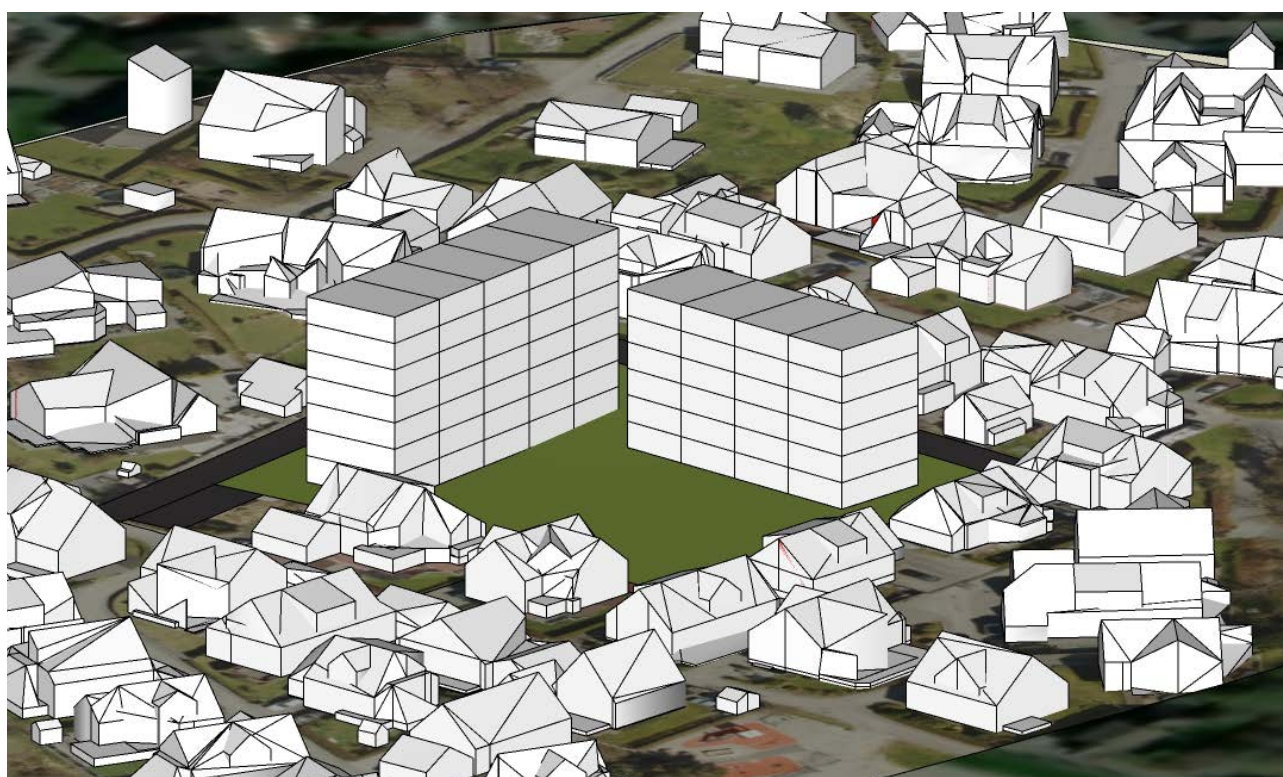
- Ikke stedstilpasset
- Gir store skyggeslag på naboeiendommer
- Oppfyller i underkant av halvparten av kravet til felles uteoppholdsareal
- Ikke areal til felles parkeringsplass på bakkeplan
- Ikke nok areal til kvartalslek på 1500 m²
- Vil ikke oppfylle diverse avstandskrav



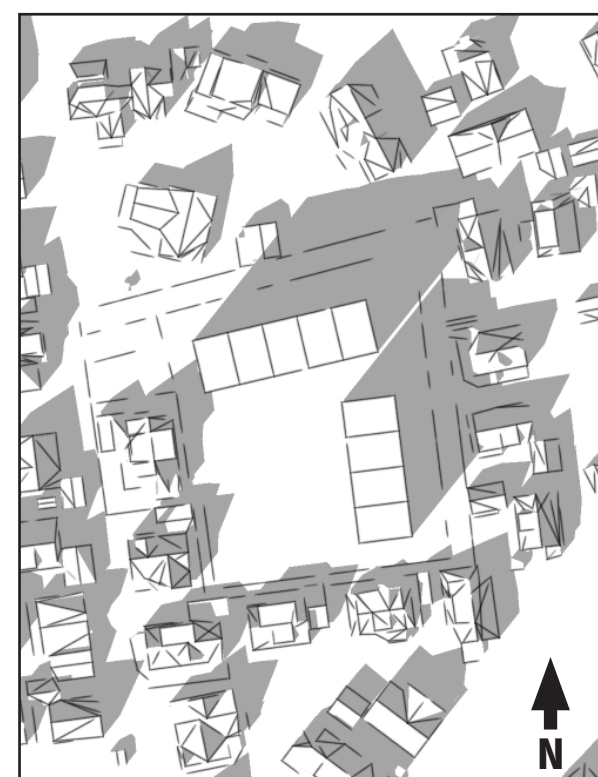
Figur 22 - Snitt, punkthus med utnyttelse på 150 % BRA

Alternative vurderinger

Utnyttelse: 100 % BRA



Figur 23 - 3D illustrasjon av blokkstruktur med utnyttelse på 100 % BRA

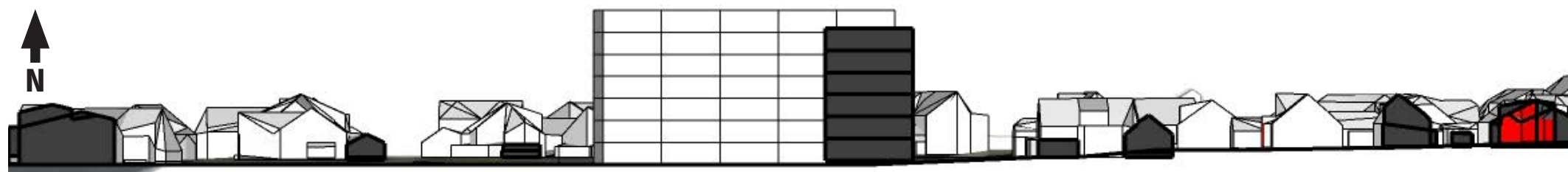


Figur 24 - Sol/skygge, utnyttelse på 100 % BRA

INFORMASJON

Utnyttelse, BRA %	100 %
Boligtype	Blokk
Antall boenheter	59
Antall etasjer	6 og 7
Krav MFUA	1770 m ²
MFUA i alternativ	1300 m ²

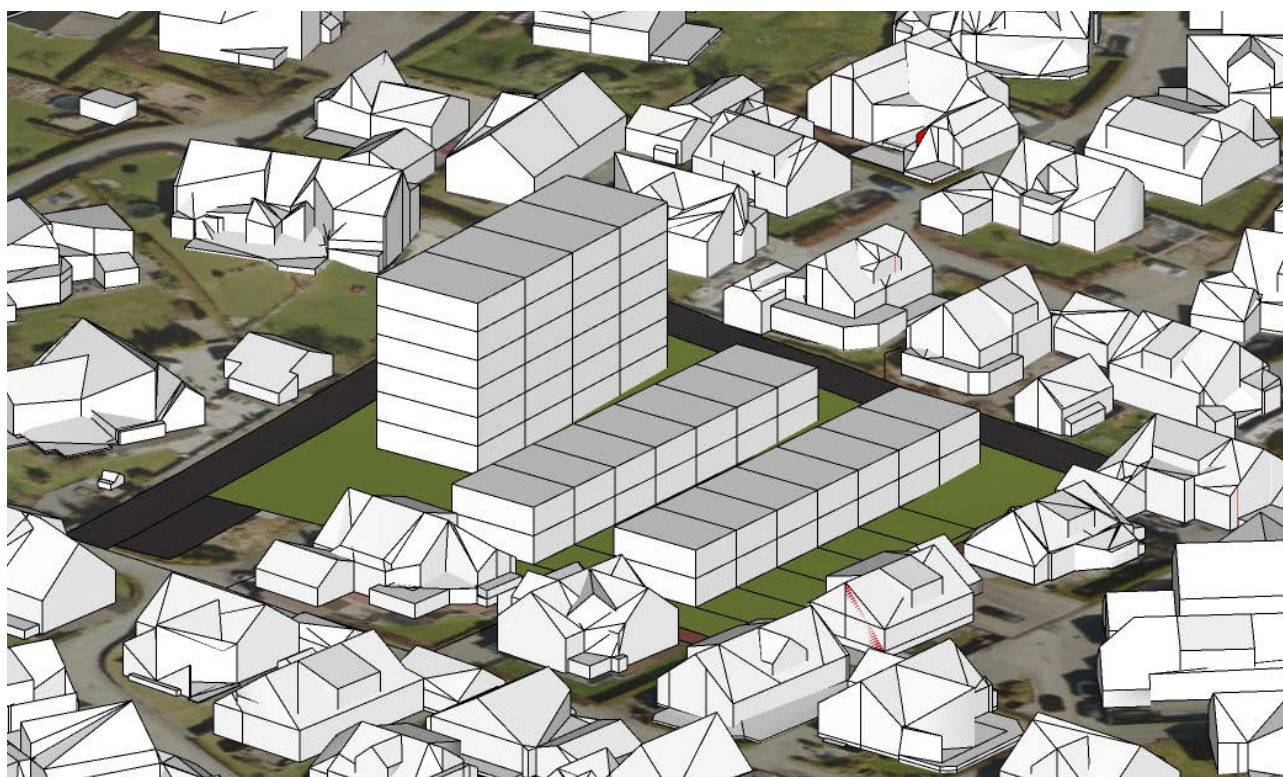
- Ikke stedstilpasset
- Gir store skyggeslag på naboeiendommer
- Ikke nok felles uteoppholdsareal
- Ikke areal til felles parkeringsplass på bakkeplan
- Ikke nok areal til kvartalslek på 1500 m²



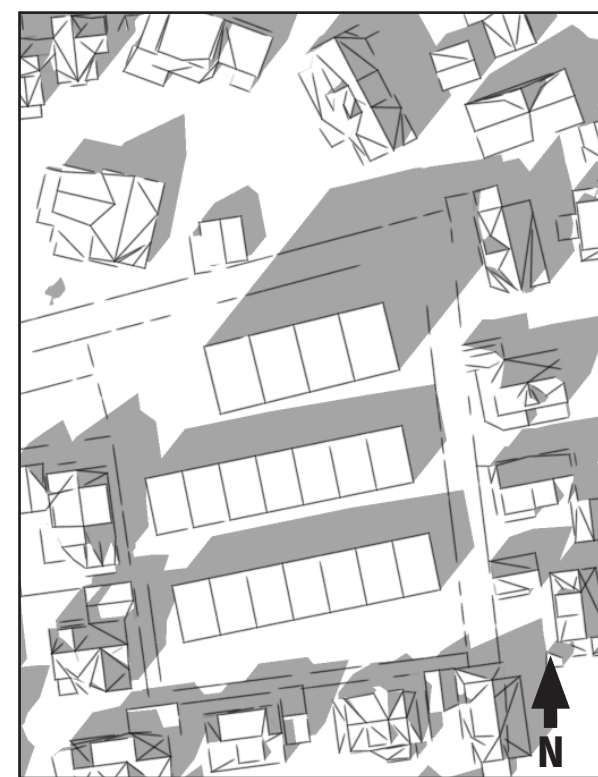
Figur 25 - Snitt, blokkstruktur med utnyttelse på 100 % BRA

Alternative vurderinger

Utnyttelse: 70 % BRA



Figur 26- 3D illustrasjon av blokk og rekkehus med utnyttelse på 70 % BRA

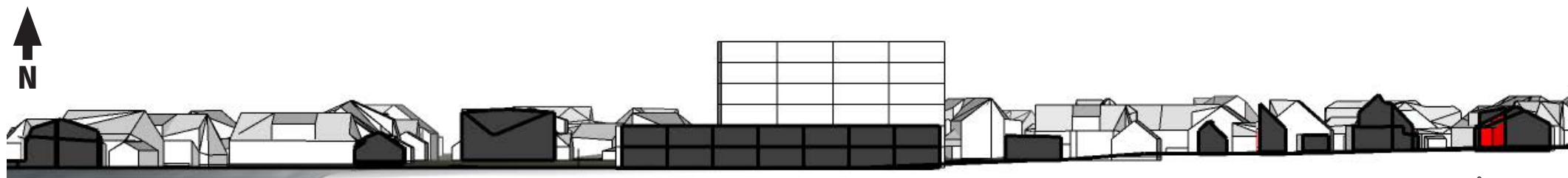


Figur 27- Sol/skygge, utnyttelse på 70% BRA

INFORMASJON

Utnyttelse, BRA %	70 %
Boligtype	Blokk + rekkehus
Antall boenheter	38
Antall etasjer	2 og 6
Krav MFUA	1140 m ²
MFUA i alternativ	300 m ²

- Ikke stedstilpasset
- Oppfyller ikke krav til felles uteoppholdsareal
- Ikke areal til veisystem
- Ikke areal til felles parkeringsplass på bakkeplan
- Ikke nok areal til kvartalslek på 1500 m²
- Vil ikke oppfylle diverse avstandskrav



Figur 28 - Snitt, blokk og rekkehus med utnyttelse på 70 % BRA

Alternative vurderinger

Utnyttelse: 70 % BRA - 21 boenheter - 3 etasjer

Med felles parkeringsanlegg

INFORMASJON

Utnyttelse, BRA %	70 %
Boligtype	Rekkehus
Antall boenheter	21
Antall etasjer	3

Bygningsstruktur som
gir få kvaliteter

9 parkeringsplasser:
Mangler 12 plasser

Ikke nok hageareal:
50 m²



Figur 29 - Rekkehus med utnyttelse på 70 % BRA

5 parkeringsplasser:
Mangler 16 plasser

Ikke nok hageareal:
50 m²



Figur 30 - Rekkehus med utnyttelse på 70 % BRA

Forslag i planinitiativ

Utnyttelse: 61 % BRA - 20 boenheter - Inntrukket 3. etg

Med felles parkeringsanlegg og private parkeringsplasser ved bolig

Resterende p- plasser
løses i fellesanlegg

Privat parkering
fremfor bolig

Mellom 50-60 m²
hageareal



INFORMASJON

Utnyttelse, BRA %	61 %
Boligtype	Rekkehus
Antall boenheter	20
Antall etasjer	Inntrukket 3.etg

Figur 31- Skissert løsning i planinitiativ. Omtrent 61 % BRA

Virkning mot nabobebyggelse

Avstand 4 m, 3 etg.



Avstand 8 m, 3 etg.



Avstand 12 m, 3 etg.

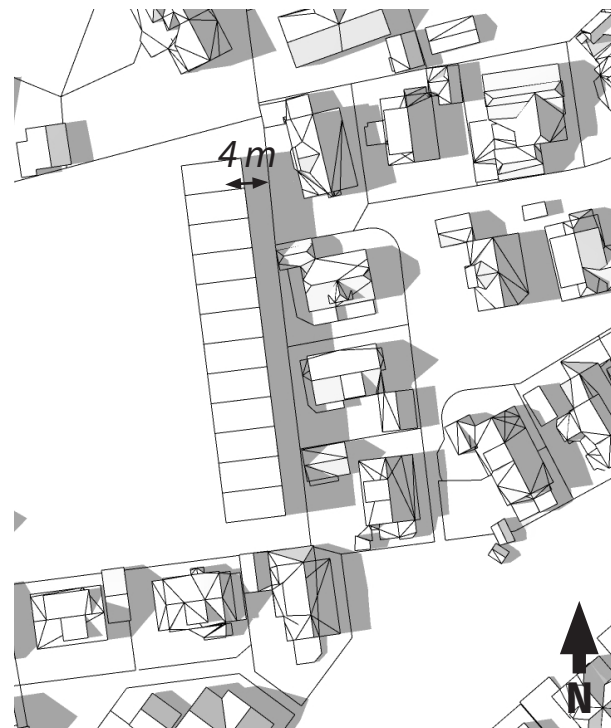


Figur 32 - Solforhold mot nabobebyggelse i øst i en avstand på 4, 8 og 12 meter, 21/03, 15:00

Planområdet er omkranset av lav småhusbebyggelse. Det er derfor viktig å se på virkningen planforslaget vil gi på nabobebyggelsen når det gjelder solforhold og sjanse, spesielt da nabobebyggelsen i øst har sitt private uteareal rettet mot planområdet.

Virkning mot nabobebyggelse

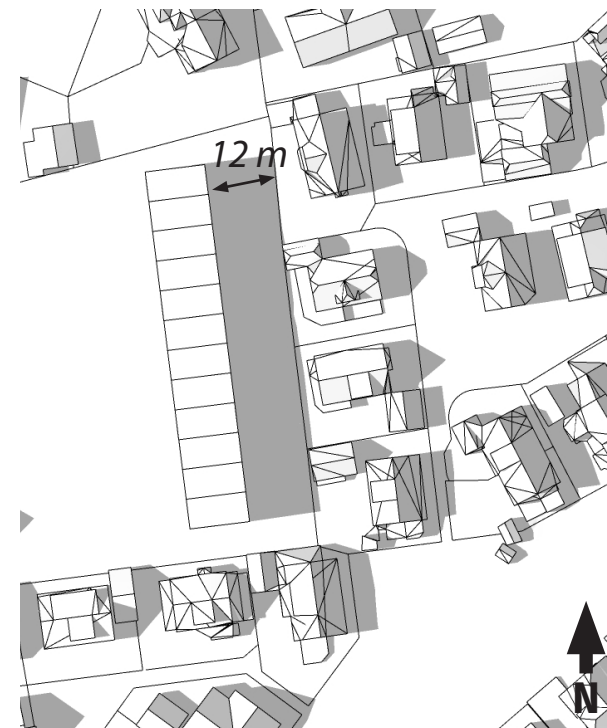
Avstand 4 m, 3 etg.



Avstand 8 m, 3 etg.



Avstand 12 m, 3 etg.



Figur 33 - Solforhold mot nabobebyggelse i øst i en avstand på 4, 8 og 12 meter, 21/08, 18:00

Anbefaling

Grunnet skyggevirkning og sjenanse mot nabobebyggelse i øst, er en avstand på 12 meter fra tomtegrense til bebyggelse i planområdet mest optimal. Det anbefales en minimum avstand på 8 meter fra tomtegrense til bebyggelse i planområdet.

Det anbefales ikke å bygge i en høyde på over 3 etasjer.

Anbefaling

Planområdet ligger innenfor en prioritert byutviklingsakse, hvor utnyttelsen bør være mellom 70-180 % BRA. Det fastlås også at utnyttelsen skal avklares i den enkelte plan, hvor tomtens kapasitet og stedskvalitet vil være førende. I Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050 inngår planområdet i "Byutvidelsesområder". Utnyttelsen er satt til 70-200 % BRA, men hvor det kan vurderes lavere utnyttelse ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstruktur og historisk særpreg.

I stedsanalysen kommer det frem at planområdet ligger i et etablert boligstrøk, og er omkranset av lav boligbebyggelse på alle kanter. Boligene som omkranser planområdet er hovedsakelig i 2 etasjer, og har saltak.

På bakgrunn av at planområdet ligger omkranset av lav småhusbebyggelse, er det vurdert at tomtens kapasitet og tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur bør være førende for videre utvikling av planområdet. De alternative vurderingene tar utgangspunkt i ulike bygningstyper, tetthet og volumer. Vurderingene viser at for å oppnå en utnyttelse på 70 % BRA samtidig som alle kvalitetskravene i kommuneplanen skal oppfylles må det mest sannsynlig planlegges for blokkbebyggelse i planområdet. Det er vurdert at planområdet ikke egner seg for blokkbebyggelse.

Det er vurdert at planområdet ikke har kapasitet til en utnyttelse på 70-200 % BRA. For å ta hensyn til eksisterende bomiljø, bebyggelsesstruktur, høyder og utnyttelse er det derfor anbefalt at planområdet burde planlegges med en utnyttelse på under 70 % BRA.

Alternativene viser at blokkstruktur vil ligge som en kontrast i et boligområde med lav skala, og vil ha store skygge- og fjernvirkninger for omkringliggende bebyggelse. Det anbefales derfor ikke blokkbebyggelse i planområdet, og at det vil være mer hensiktsmessig å planlegge for småhusbebyggelse som er tilpasset eksisterende bomiljø. Større bebyggelse vil også ha innvirkning på nabobebyggelse når det gjelder solforhold og sjenanse. Det anbefales derfor ikke bebyggelse i en høyde på over 3 etasjer, og at virkningen av planforslaget vektlegges i planprosessen.

Anbefaling, oppsummering

- Tomtens kapasitet og tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur bør være førende for utnyttelsen i planområdet.
- Utnyttelsen bør være under 70 % BRA.
- Det anbefales småhusbebyggelse
- Det anbefales å ikke overstige en høyde på 3 etasjer
- Det anbefales å vektlegge planforslagets virkningen mot nabobebyggelse i planprosessen.