Stedsanalyse Grannesveien 40

Stavanger Utvikling

Arild Byrkjedal

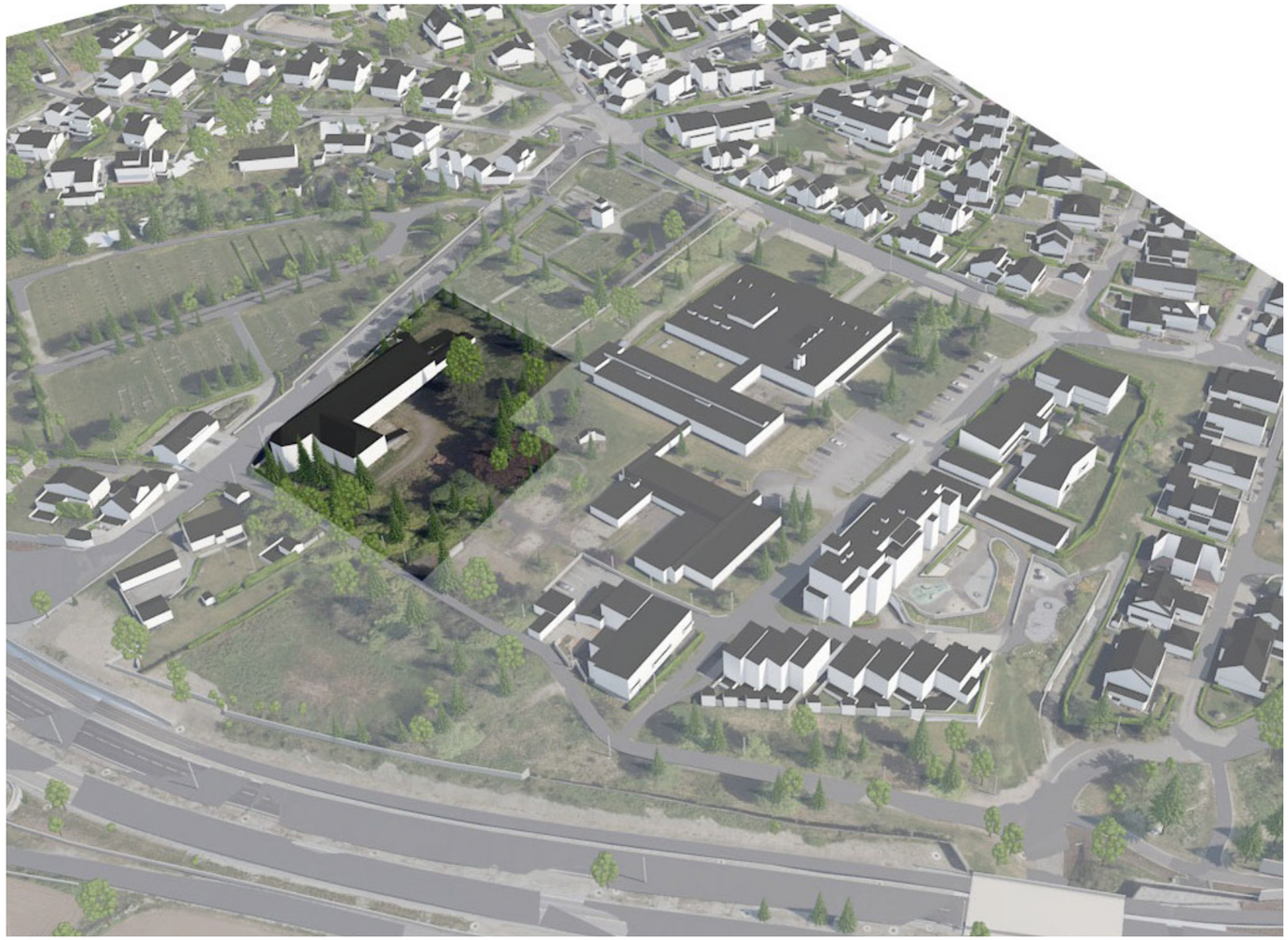
Asplan Viak AS

Tonje Broch Moe
Jesper Buhl Rasmussen

Stavanger 07.05.26



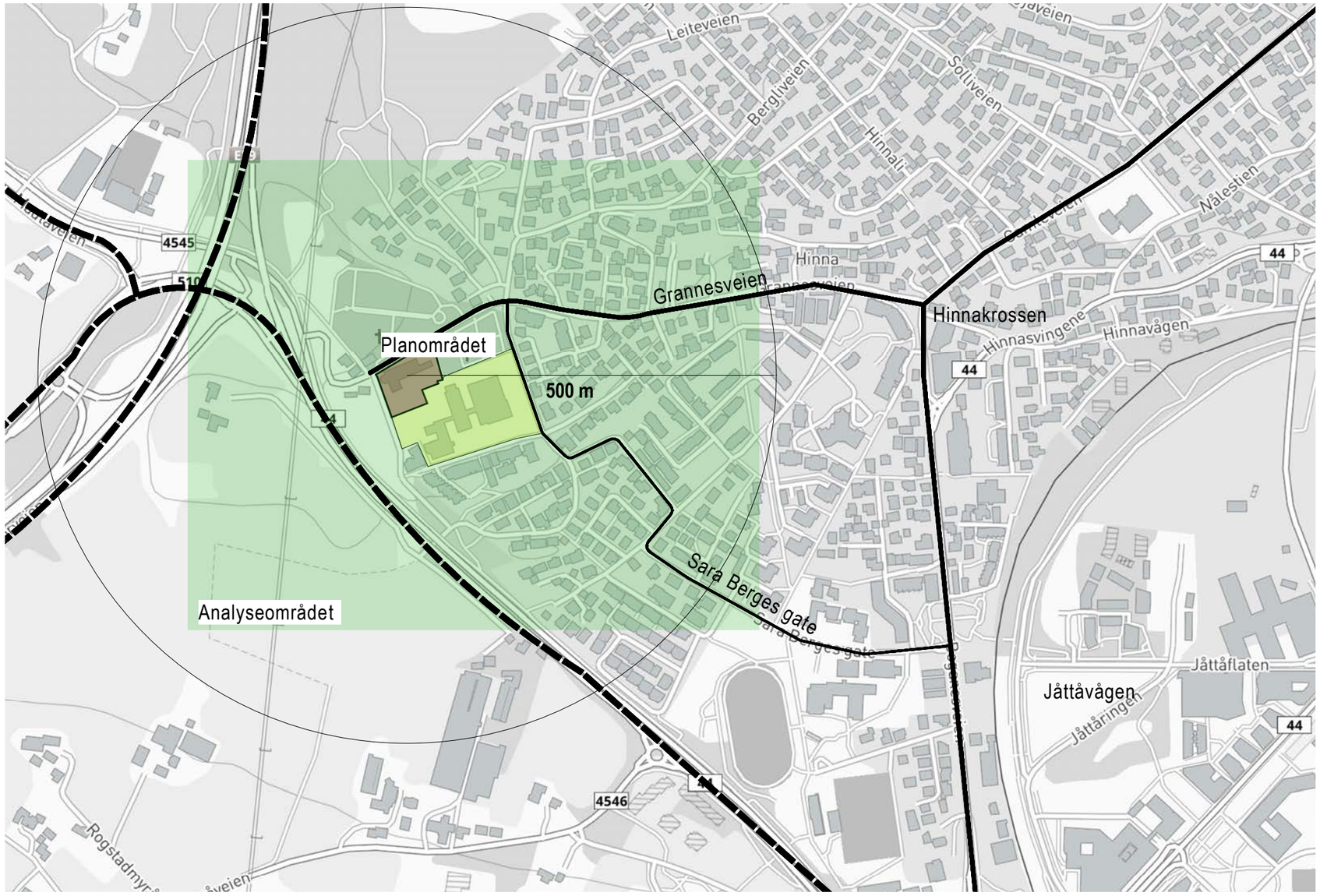
00 Innhold



Illustrasjonen er en 3D fra kommunes kartløsning. Bebyggelse og trær er forenklet

01 Oversikt
Kollektivdekning og sykkelnett
Eksisterende tjenester/sosial infrastruktur
02 Planstatus
03 Natur og landskap
Foto
04 Historisk utvikling
05 Kulturminner
06 Bebyggelse
Bebyggelsens karakter og kvaliteter
Jåttå videregående skole
Hinnaløå
07 Målpunkter og forbindelser
08 Mobilitet
09 Bo og bymiljøutfordringer
10 Snitt
11 Oppsummering
12 Anbefaling

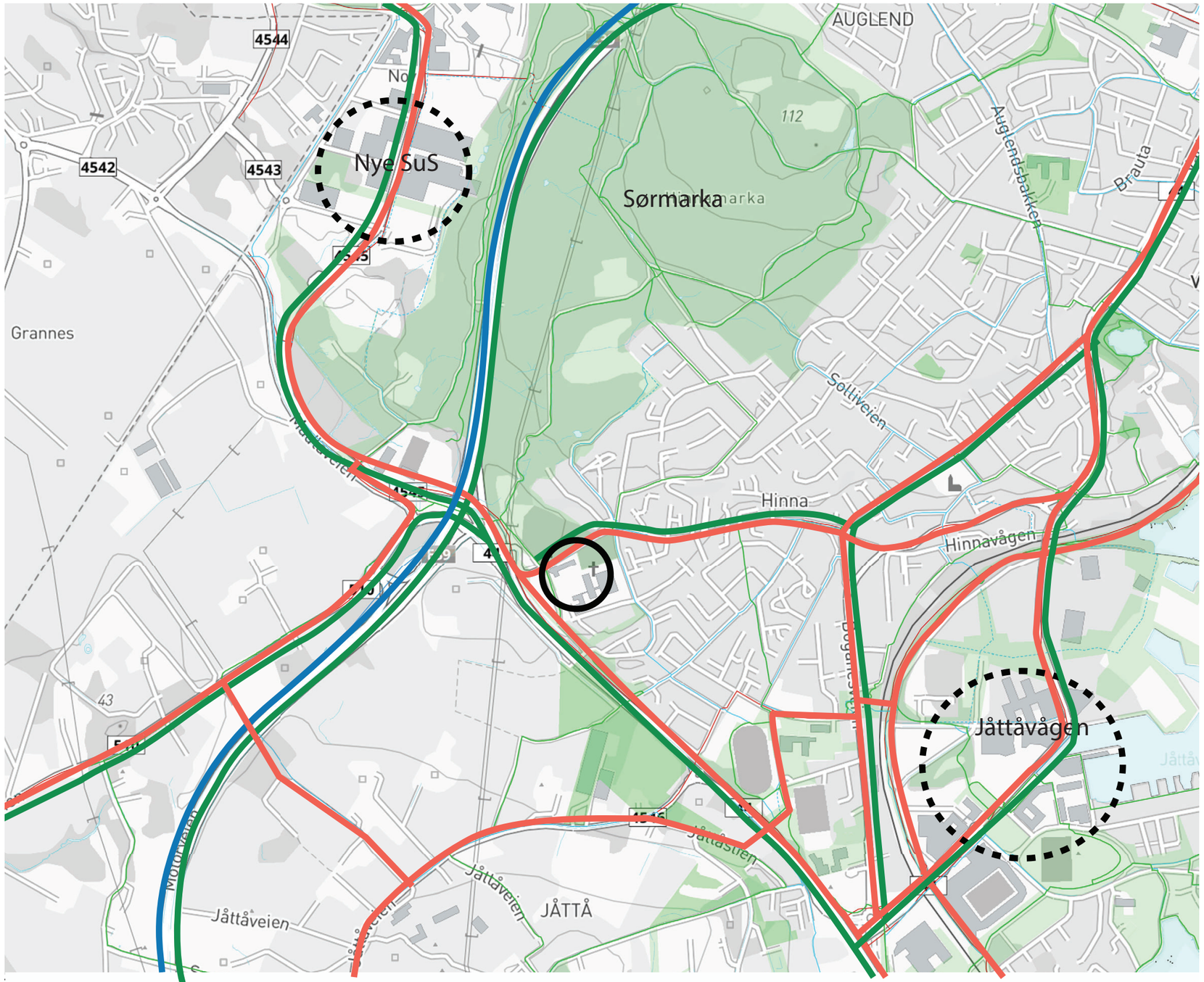
01 Oversikt



Planområdet vises med rødt i kartet.
Analyseområde med grønt.
Med gult er nabofelt som tas med i stedsanalysen.

Motorveien (E39) og Diagonalen er markert med stiplet linje.
Adkomstveg med bil er markert med heltrukken, sort linje.
Det er ingen direktekopling mellom overordnet vegsystem og planområdet.
Hovedadkomst er fra Gamleveien/ Hinnakrossen og inn via Grannesveien.
Alternativ adkomst er fra Sara Berges gate.

01 Kollektivdekning og sykkelnett



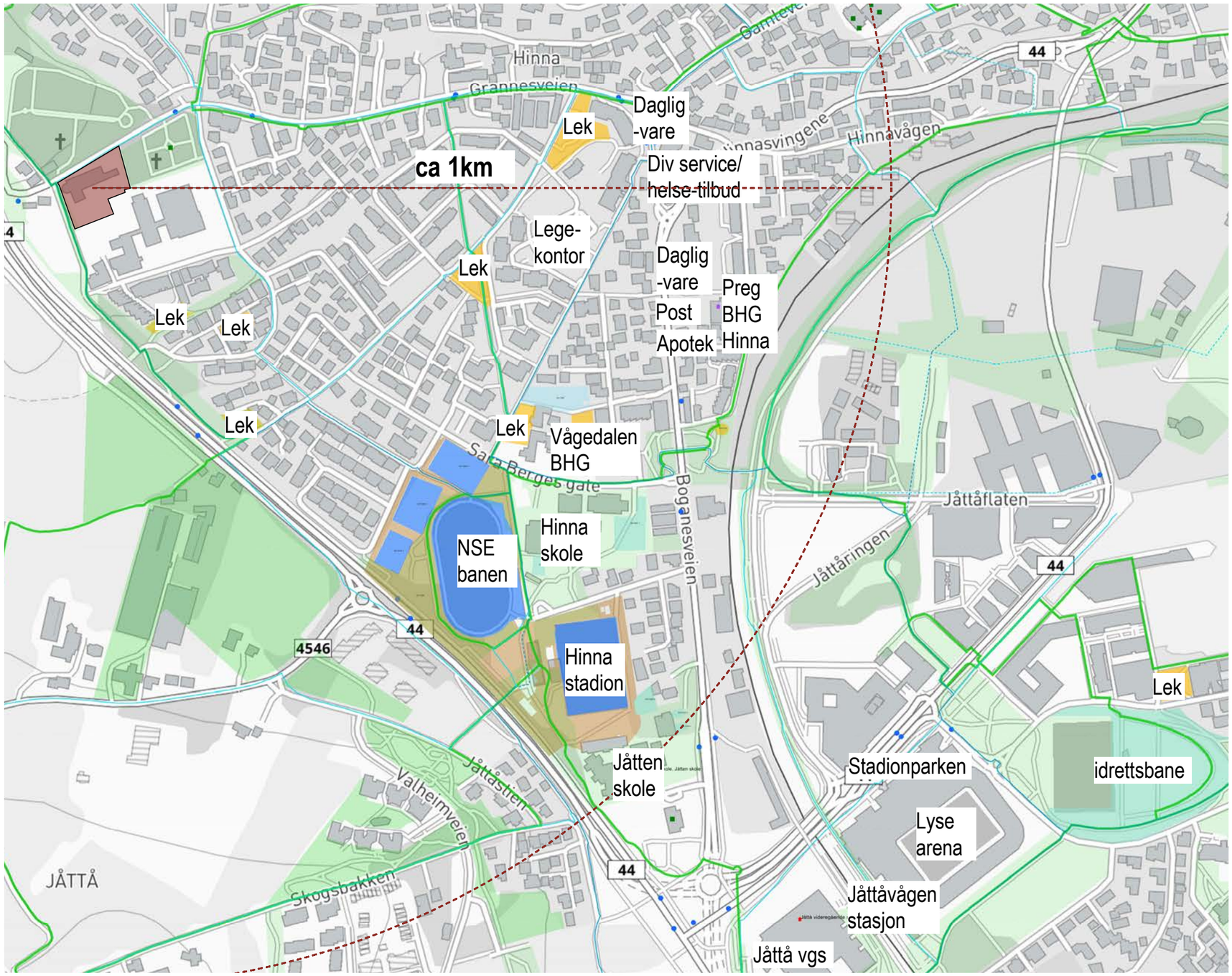
SYKKEL OG BUSS

- Hovedsykkelnett
- Sykkelstamvei
- Bussruter
- Analyseområdet

Kartet viser at planområdet er godt dekket i forhold til kollektivtrafikk og sykkelnett.
Det viser også at det ligger sentralt i forhold til store arbeidsplasskonsentrasjoner; Jåttåvågen og nye SuS.
Det er gode sykkel og bussforbindelser til begge stedene.

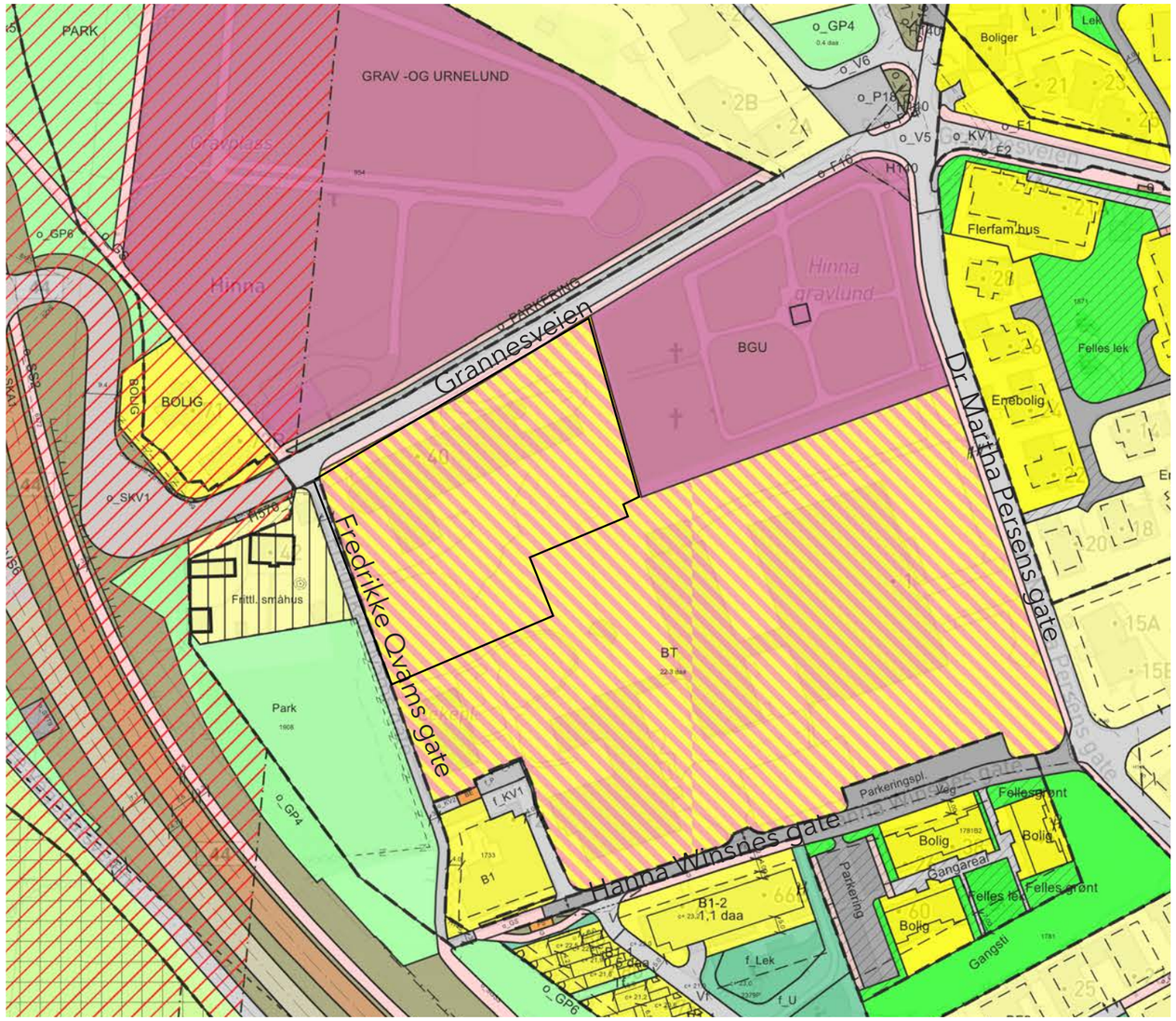
Kartet viser også nærheten til Sørmarka og sjøen.

01 Eksisterende tjenester/sosial infrastruktur i bydelen



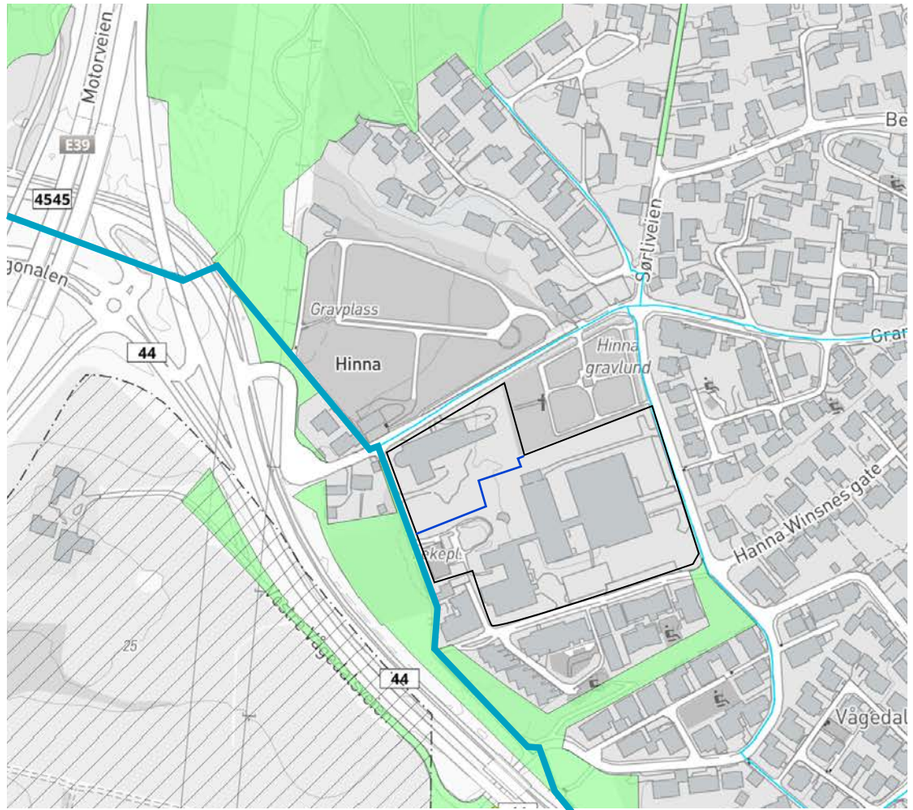
Kartet viser at planområdet ligger sentralt i forhold til en både skole, barnehage og annen sosial infrastruktur.

Dagligvare, post, apotek, frisør og en rekke helsetjenester ligger mindre enn 1 km unna i luftlinje.

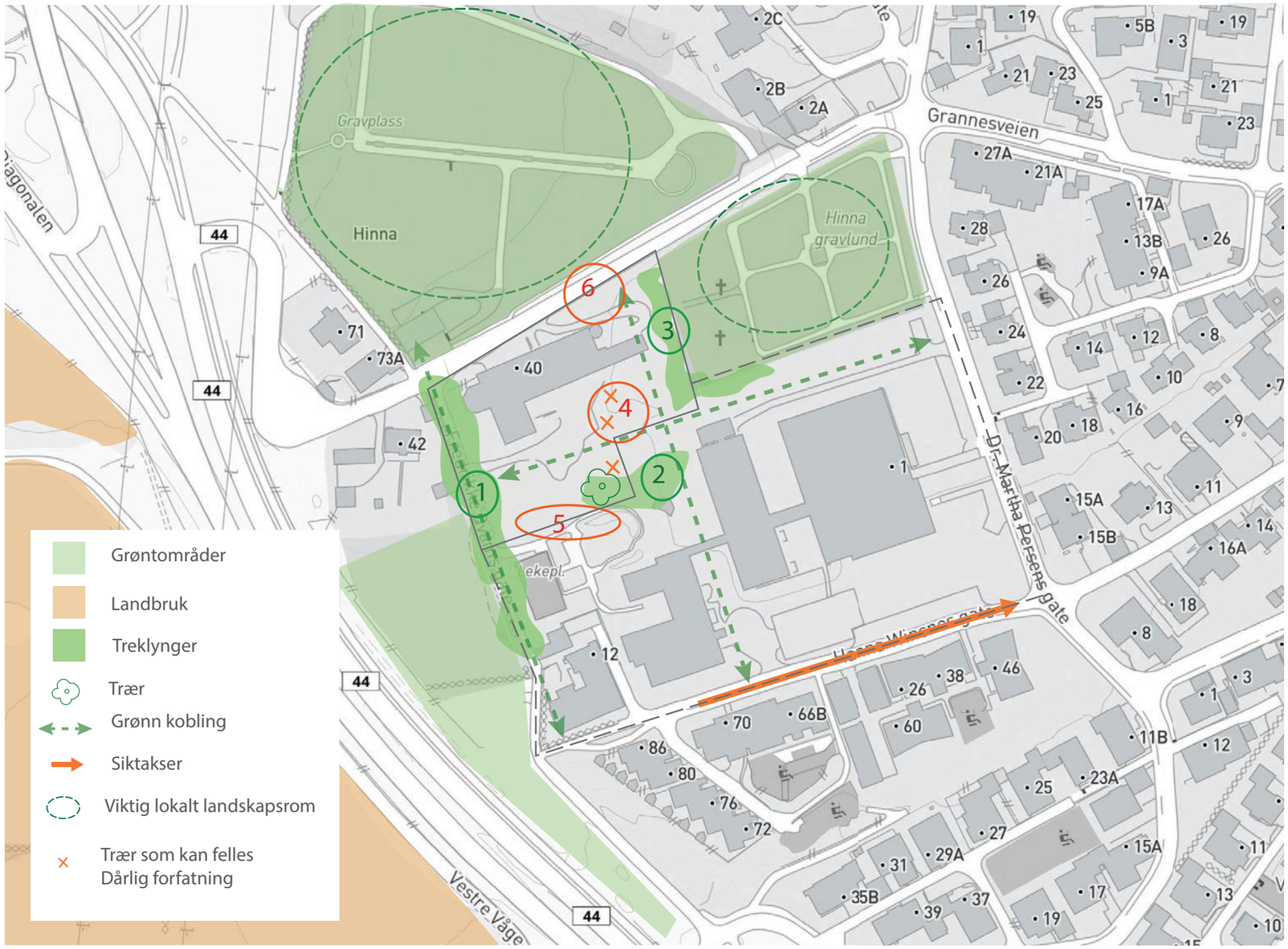


Utsnitt av områderegulering for Vågedalen. Plannummer 2565. Vedtatt 17.12.2018

Regulert til bolig og tjenesteyting (B/T)
BT er totalt ca 22daa, der 15 daa disponeres av Rogaland fylkeskommune til videregående skole.



Temakart viser grønnstruktur fra kommuneplanen sammen med hovedgangnett



Trær markert med grønt har stor verdi.
Rødt har mindre verdi.

1: Karakter- og verdifulle skogstrær langs Fredrikke Qvams gate

2: Velutviklet blodbøk + klynge av skogfuru.

3: Karakterfullt skogskratt rundt Hinna gravlund

4: Fullvoksne grantrær sør for Hinnaløå

5: Div park/skogstrær som står oppå/tett inn til jordvoll/ terrengformasjon

6: Bjørketrær i rekke som står oppå eksisterende mur/kant mot veg



Trerekkene langs Fredrikke Quams gate er en flott kvalitet.
På foto ser vi også en liten steinmur mot nabo i vest
(Punkt 1 på forrige side)



Treklynge som er markert på kartet
(Punkt 5 på forrige side)

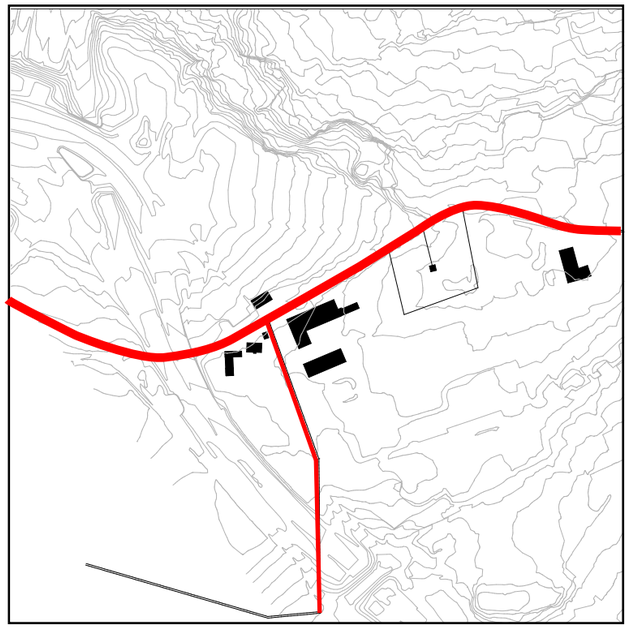


Bjørketrær langs Grannesveien
(Punkt 6 på forrige side)

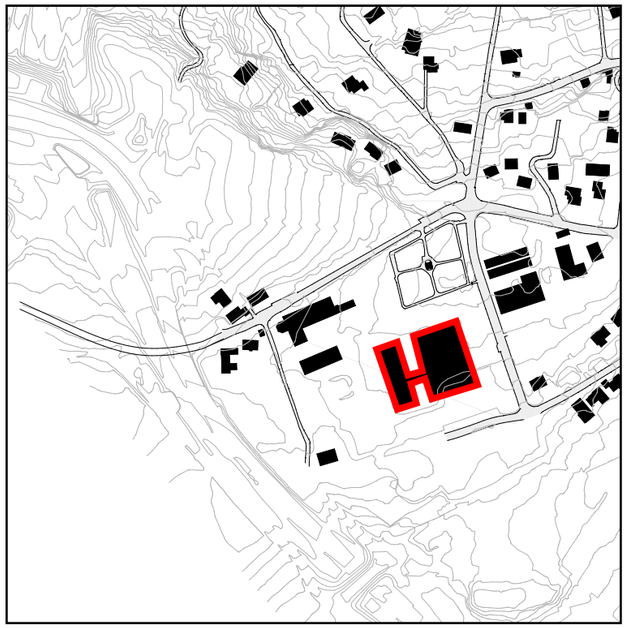


En stor blodbøk er markert som enkeltstående tre på kartet.
Bevaringsverdig.
(Punkt 2 på forrige side)

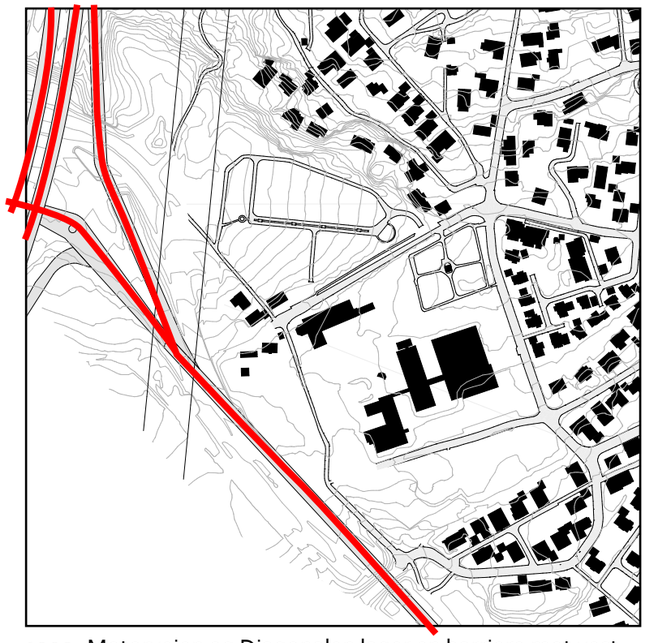
04 Historisk utvikling



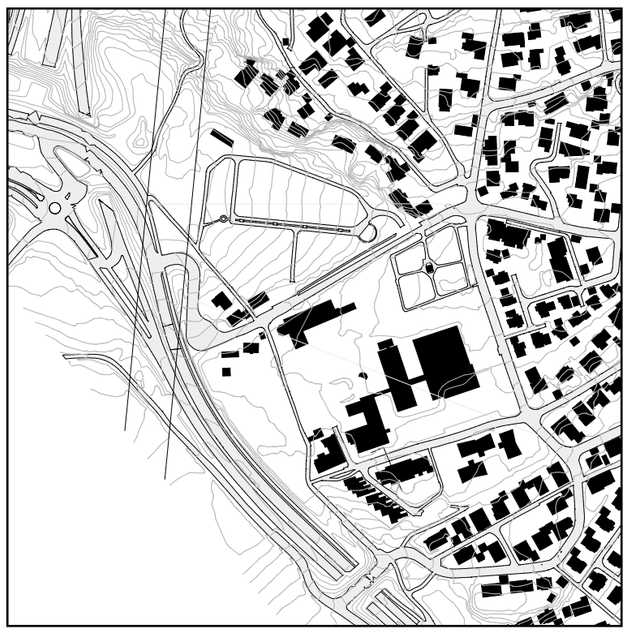
1937: Gårdene ligger med adkomst fra Grannesveien
Det gjelder også gravlunden.
Fredrikke Qvams gate er også en tidlig ferdselsåre



1973 - Første byggetrinn av den videregående skolen.
Ligger som en paviljong i et grønt landskapsrom



1999- Motorveien og Diagonalen lager en barriere mot vest.
Konsekvensen er at området har biladkomst kun østfra.
Eneboligfortetting



2026- Videre bolig-fortetting av området.
Nå også med noen flerfamiliehus, rekkehus og blokker

Oppsummering:

Grannesveien er den historiske adkomstveien. Sammen med Frederikke Qvams gate bør de fortsatt fungere som viktige adkomsteveger.

Den videregående skolen fra 1973 har en tydelig paviljonkarakter. (Frittliggende i et grønt landskapsrom).

Motorveien er en barriere. I tillegg har den en støyproblematikk som må hensyntas.

Boligene i området, er i hovedsak eneboliger. En boligfortetting kunne vært supplert med flere boligtypologier.

05 Kulturminner



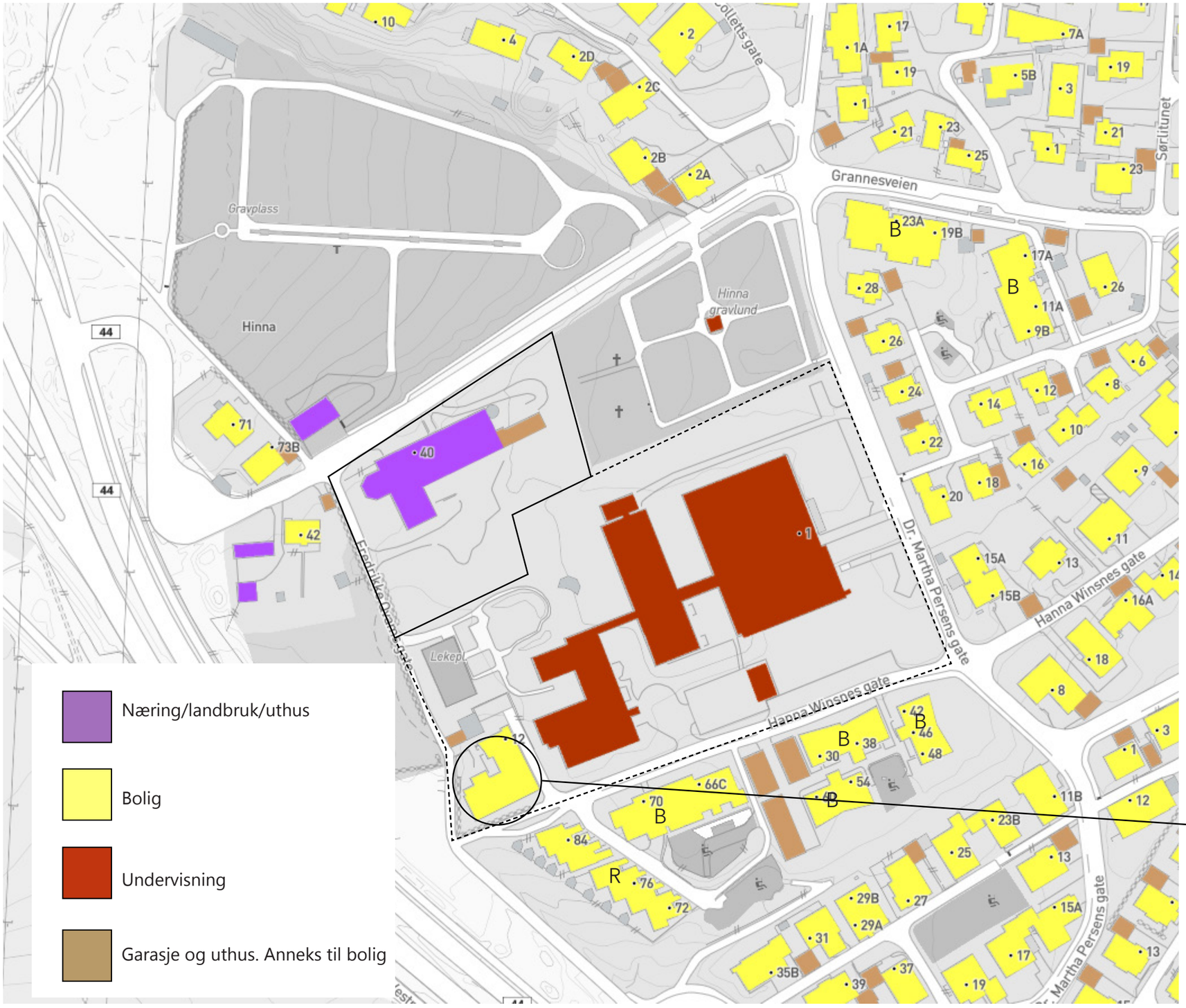
Grannesveien 42 er regulert til Bevaringsområde.
Bernard Hinnas hus med et våningshus og uthus fra ca 1790.

Bygningen er inkludert i Stavanger kommunes "Kommunedelplan for kulturminner 2010-2025"

Bygningen er adskilt fra planområdet med en kraftig trebeplantning
(Frederikke Qvams gate).



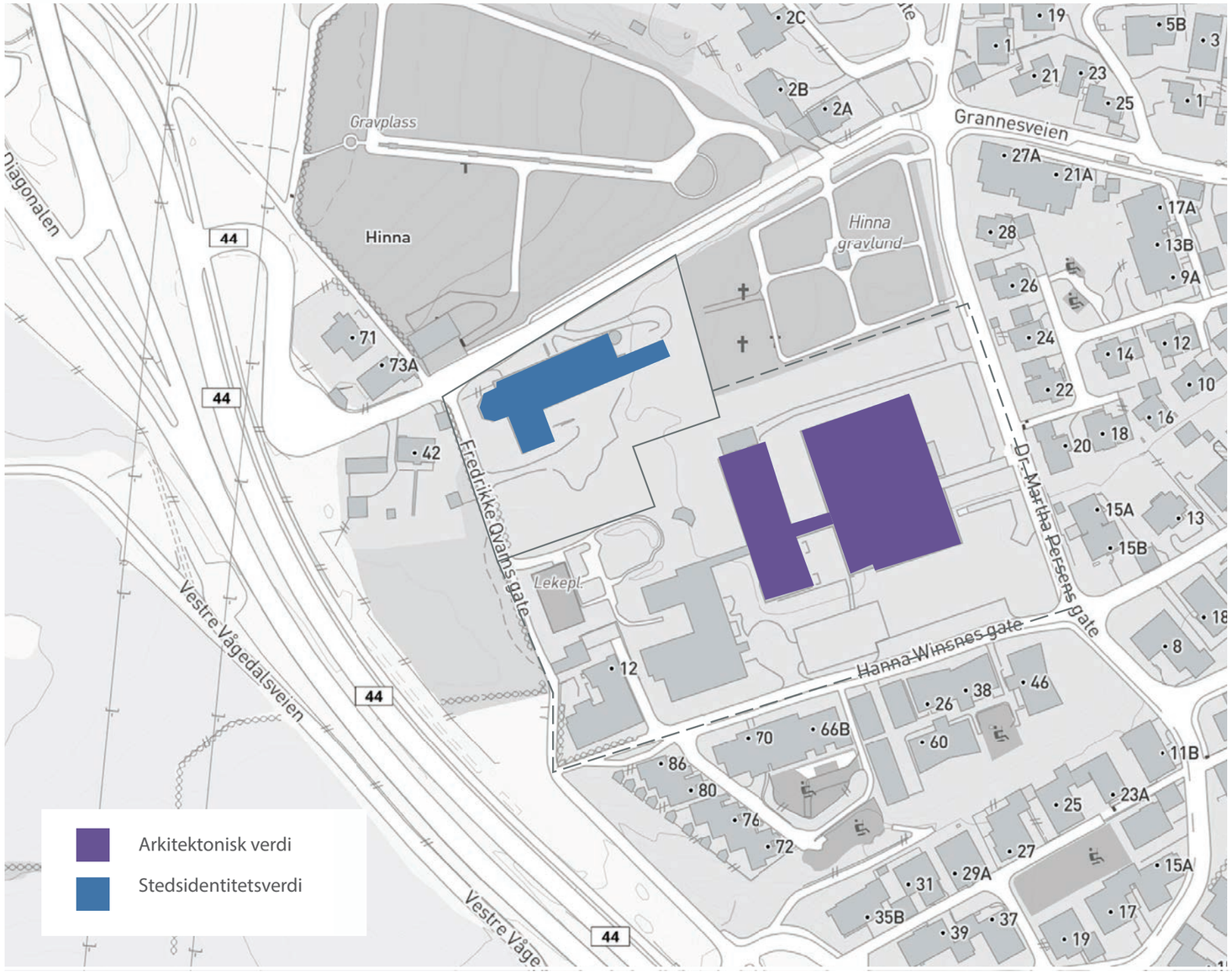




Selve planområdet har bare låven som eneste bygningsmasse, mens det utvidete analyseområdet har både skole og en bolig (flerfamiliehus).

Nærområdet domineres av boliger.
Det er i all hovedsak eneboliger, men med noen rekkehus og små boligblokker som er oppført på 2000-tallet.
Rekkehus er markert med en R
Flerfamilehus/blokkbebyggelse er markert med en B

Boligbebyggelsen i Fredrikke Qvams gate er kommunale boliger i to etasjer.



Det vurderes at gamle låven; "Hinnaløå" har stedsidentitetsverdi.
Den har en alder, form og størrelse som er tydelig i gatebildet og som fungerer som stedsreferanse.

Den eldste delen av den videregående skolen har, i tillegg til stedsidentitetsverdi, også arkitektonisk verdi.

06 Jåttå videregående skole, avdeling Hinna

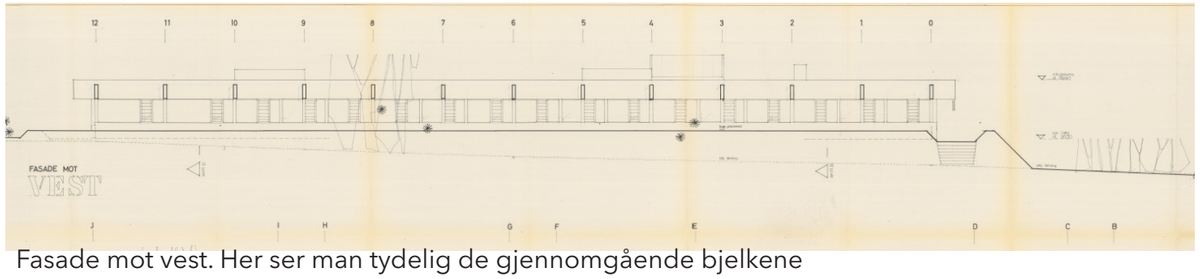


Jåttå videregående, avdeling Hinna

Hovedbygget ble oppført rundt 1970. Tegnet av byarkitekt Per Faltinsen.
Tilbygg i 1992.
Kommunen eier eiendommen.
Fylkeskommunen har ingen umiddelbare planer om fraflytting

Det ble foretatt en enkel renovering av hovedbygget i 2021 for 10 års videre drift.

Hovedbygget har arkitektoniske kvaliteter.
Det innehar en elegant paviljonkarakter der det ligger omsluttet av gressflater og høye trær.
En underetasje med skrå vegger gir tyngde til basen. Oppå denne bæres taket av gjennomgående betongbjelker. Dette gir søylefrie rom og gjennomførte vindusbånd. Bygningen oppfattes som konsekvent og godt gjennomført.



Fasade mot vest. Her ser man tydelig de gjennomgående bjelkene



Tilbygg fra 1992:
Ved befaring ble det vurdert at bygget har svært lave romhøyder og lav kvalitet på materialvalg.



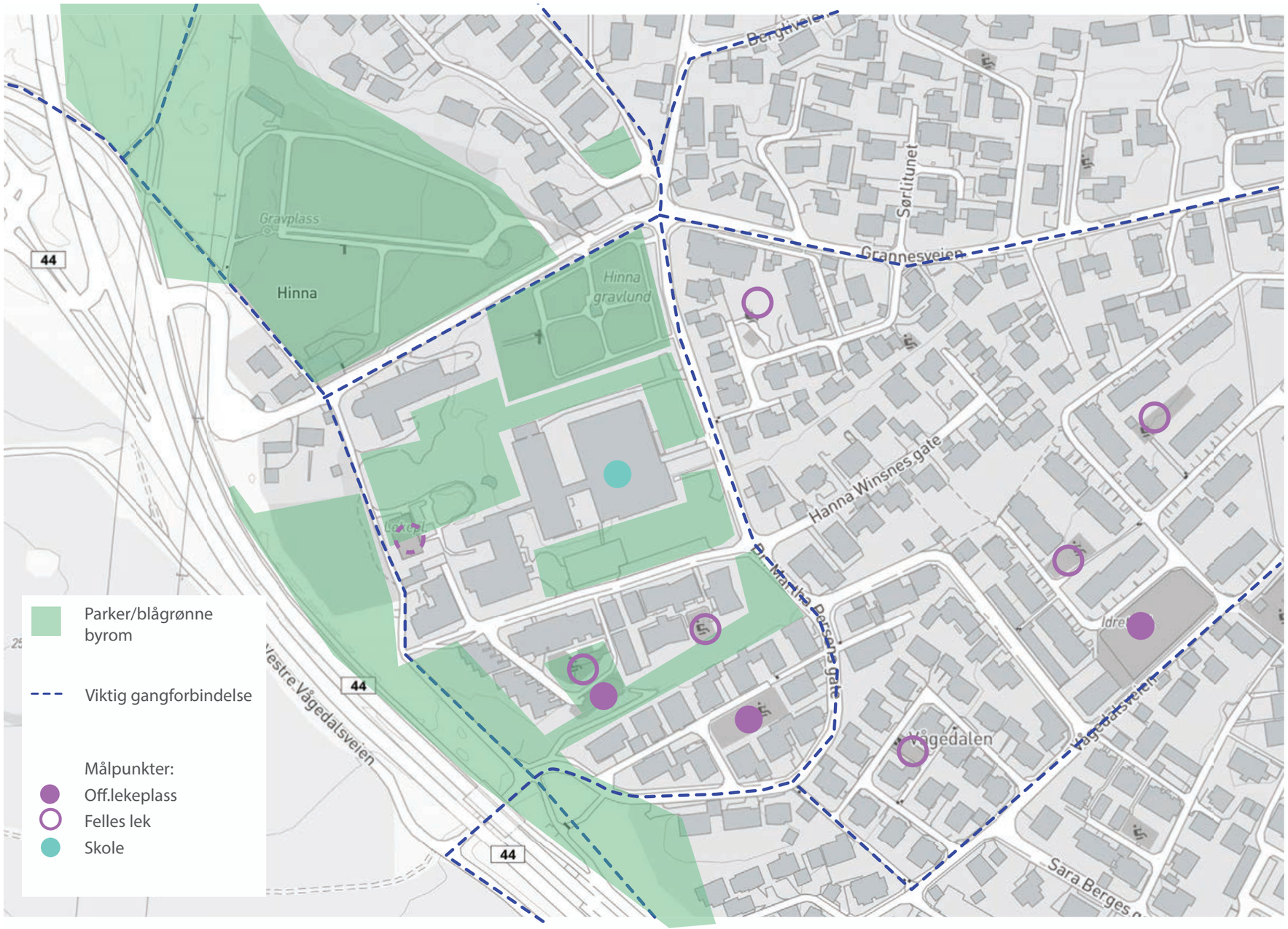


“Hinnaløå” også kjent som kommunegården på Hinna. Bygningen ble oppført i 1920-årene som en del av den daværende kommunegården i Hetland kommune. Fungerte som en driftsbygning for gården som hørte til kommunen i den tiden da Hinna og Jåttå var preget av aktivt jordbruk.

Ligger rett på sørsiden av Hinna gravlund

Tilstanden er dessverre veldig dårlig og det er vanskelig å se den bevart uten at det kreves store ressurser.

07 Målpunkter og forbindelser

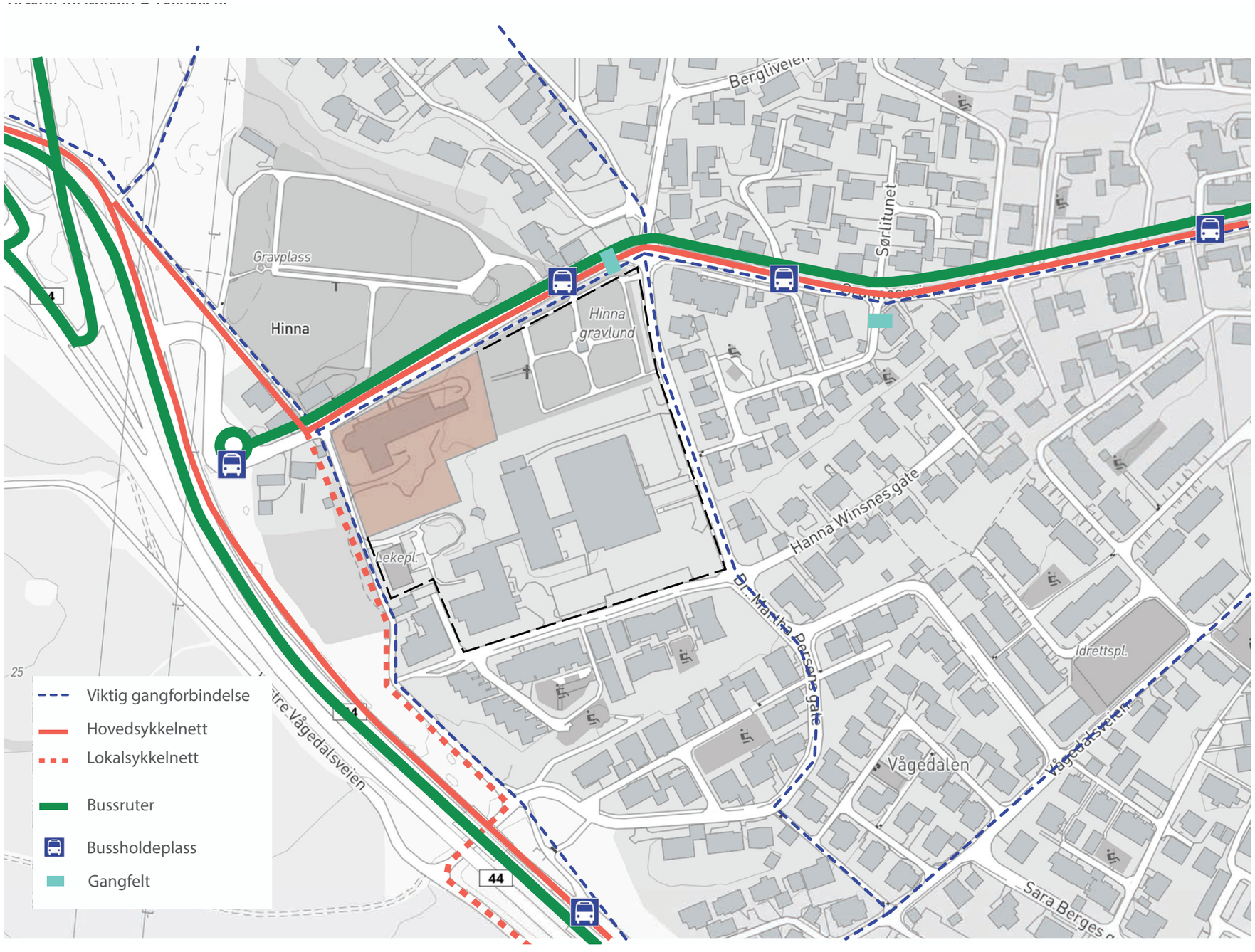


Kartet viser at området er knyttet på viktige gangforbindelser.
På begge sider av analyseområdet er det forbindelser opp til Sørmarka. Forbindelsen i vest leder også til nye SuS.

Forbindelsen i Grannesveien leder ned til Hinnakrossen.

Kartet viser også omfanget av grønt. Det grønne har imidlertid svært ulik karakter; fra gravlund til mer "naturlig vegetasjon".

Det finnes en god del lekeplasser i området. Lekeplassen i analyseområdet (stiplet sikrkel) er ikke registrert på kommunens karttjeneste.
Ved befaring ser den heller ikke ut til å være i bruk.



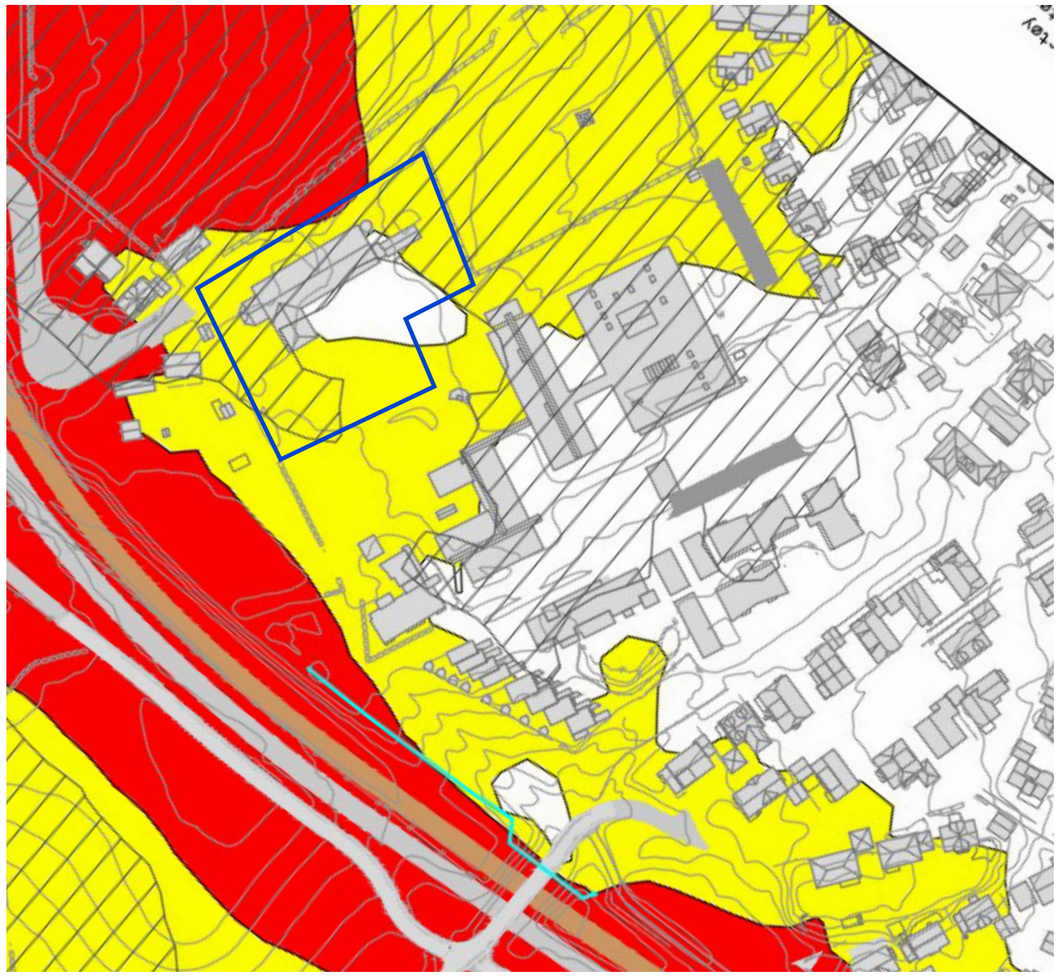
Kartet viser at området er godt dekket med tanke på bussruter og sykkelveier.

Det er flere bussruter i Grannesveien.
I tillegg til flere ruter på motorveien og Diagonalen.

BUSSRUTER

Stopp i Grannesveien:
Rute 11som går to ganger i timen.

Stopp langs Diagonalen:
Rute 6 går fire ganger i timen i hver retning
X31 går fire ganger i timen hver retning.
I tillegg går rute 9, som er en pendlerute mellom Jåttåvågen knutepunkt og SUS.



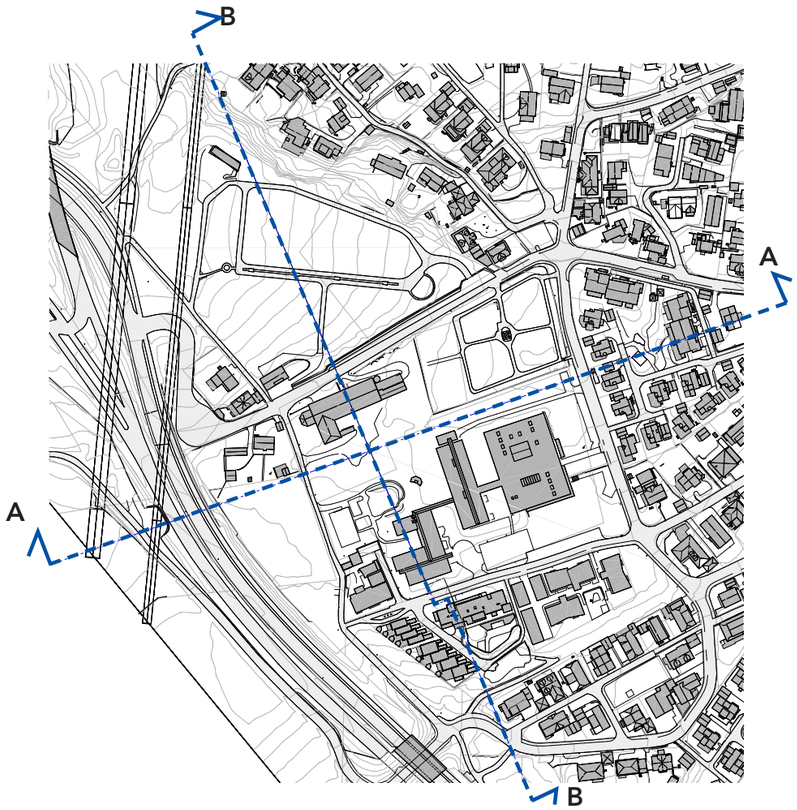
Støykartet er tatt fra:
Detaljreguleing for fv 44 kollektivtrase Ullandhaug-Jåttå
07.09.25

Som kartet viser er området i gul støysone.
Låven demper lyd slik at man oppnår en hvit sone i ly av den.

Tabell 1: *Nedre grenseverdier for rød og gul støysone.*

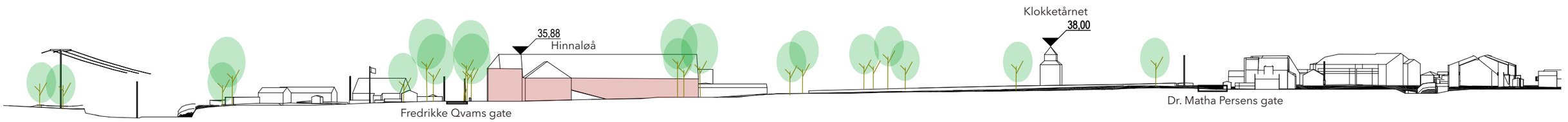
	Støysone			
	Gul sone		Rød sone	
Støykilde	**Utendørs støynivå**	**Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23-07**	**Utendørs støynivå**	**Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23-07**
Veg	L_{den} 55 dB	70 dB L_{5AF}	L_{den} 65 dB	85 L_{5AF}

10 Snitt

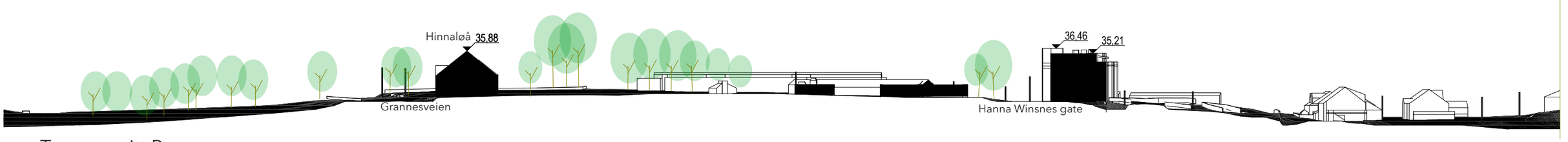


Terrengsnitt A viser det reltivt store låve-volumet. Skalaforskjellen ned til Bernard Hinnas hus er ikke så påtagelig som snittet antyder. Grunnen er de høye trærne langs Fredrikke Qvams gate lager et godt "overgangsledd" mellom låven og gårdshuset.
Snittet viser også at det er avstand og en "trebuffer" til det lille klokketårnet i gravlunden.

Terrengsnitt B viser godt høydene på låven og de nye leilighetsbyggene langs Hanna Winsnes gate og den lave skole-paviljongen i mellom.

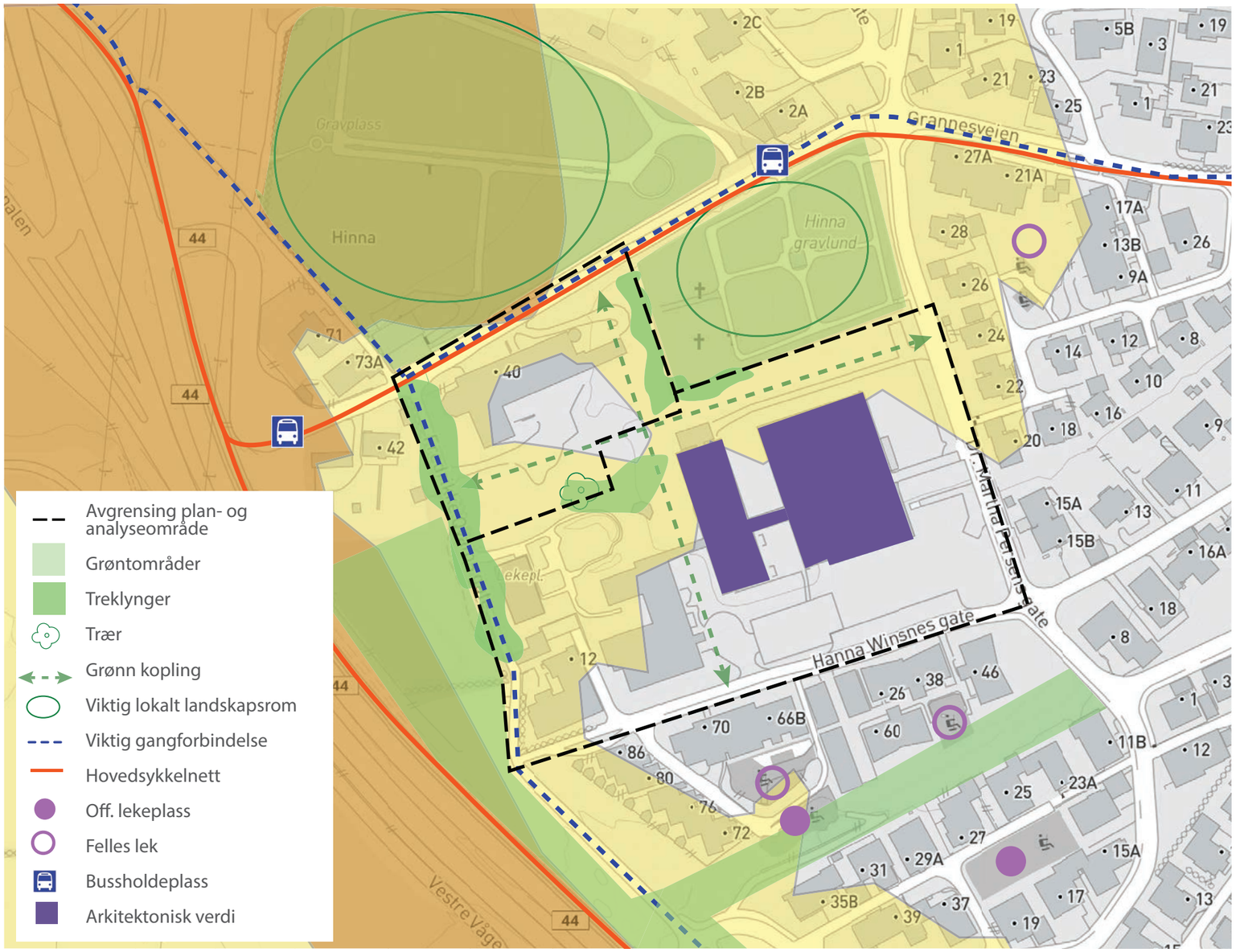


Terrengsnitt A



Terrengsnitt B

11 Oppsummering



Kartet har satt sammen de viktigste funnene i analysen.

Området ligger i et etablert boligområde med gode forbindelser for syklende og gående til både skole, arbeidsklynger og grøntområder.

Som vist på side 5, er det også nærhet til service og sosial infrastruktur.

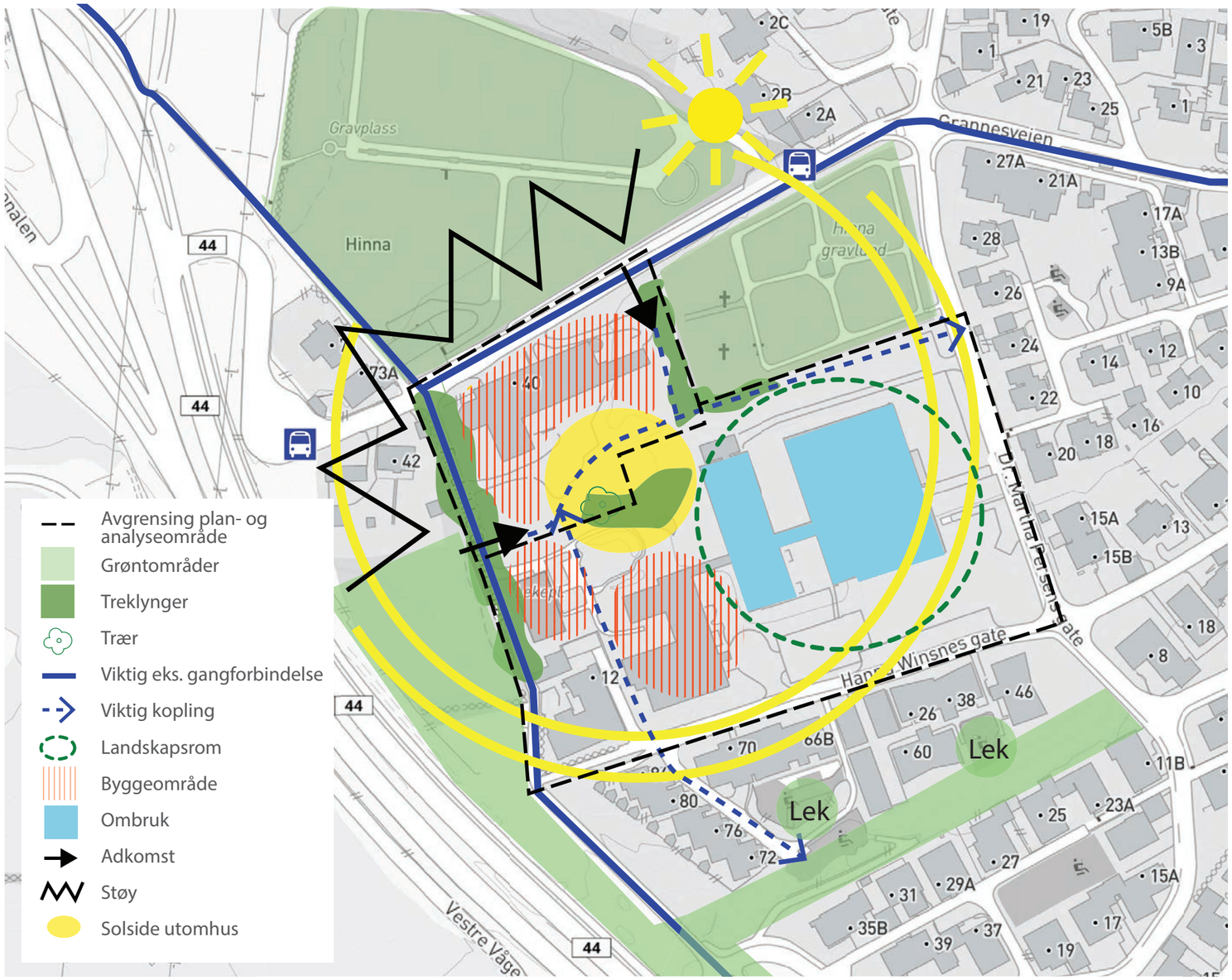
Planområdet egner seg altså godt til boliger.

Verd å ta hensyn til er sammenhenger i analyseområde, samt de etablerte grøntkvalitetene.

Støy er en faktor, men gul sone er ikke av betydelig belastning.

Den gamle delen av Jåttå videregående skole har en arkitetonisk verdi.

12 Anbefaling



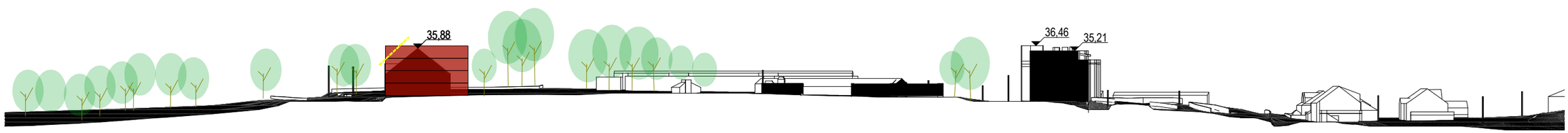
Byggeområder:
Kartet viser med rød skravur anbefalte byggesoner. Sonene på planområdet er lagt med adkomst fra Grannesveien og Fredrikke Qvams gate.

Anbefalingen viser et støybeskyttet, felles uterom med gode oppholdskvaliteter både med tanke på sol og etablerte grøntkvaliteter.

Grønt:
Kartet viser at det anbefales å holde på grøntbufferen mot Fredrikke Qvams gate. Denne er både en flott kvalitet, men også en grønn skjeming mot motorveien, samt at den skaper en buffer mot den vernede nabobebyggelsen.
Det anbefales også å opprettholde en grøntbuffer mot gravlunden.
Enkelt-trær sør i planområdet foreslås også bevart.

Koplinger:
Blå stiplete linjer viser mulige sammenkoplinger i området. Det utvidete analyseområdet er såpass stort så det anbefales å sikre gangforbindelser gjennom området. Bl. a. forbindelser til nabo-lekeplasser.

Jåttå videregående, avd Hinna:
Skolen anbefales undersøkt ombrukt/bygget på når undervisningen flyttes ut. Den grønne sirkelen illustrerer at paviljonkarakteren da bør bevares, dvs grønt rundt bygningen.



Snittet viser en foreslått en høyde på maks fire etasjer på ny bebyggelse. Det anbefales også en nedtrapping mot Grannesveien.
Ny bygningsmasse mot Grannesveien kan med fordel inspireres av låven. Det være seg bebyggelsesstruktur, proporsjoner, materialitet eller liknende.