

Stedsanalyse for Steinanvegen 66



1. Oversikt og planstatus

Planområdet ligger midt på Steinan og er en del av den nye KPA § 23.5 byggesone 3 - øvrige byområder. Om utnyttingsgrad i sone 3 er noen av de viktigste føringene disse:

- Grad av utnytting skal alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

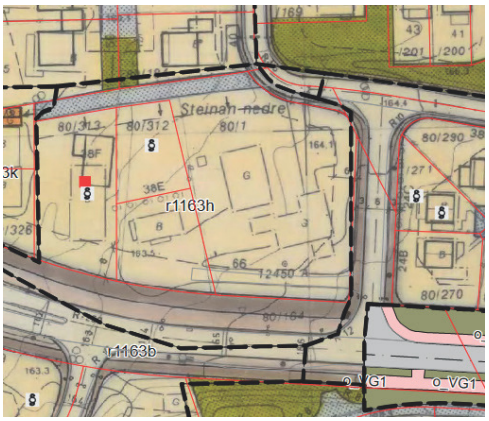
- Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses. Fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at grønn karakter og landskapstrekk ivaretas.

- Bebyggelsen bør plasseres i tråd med eksisterende byggelinjer mot veg og grønne områder.

- Det bør defineres en tydelig avgrensning av tomta mot tilliggende gater, fortrinnsvis ved bruk av busker, trær eller annen beplantning.

Gjeldene regulering for planområdet er «r1163h: «Del av Steinan Nedre, gnr.80/1 Tomtedelingsplan» med reguleringsformål boliger.

Eiendomsgrense/ planområdet



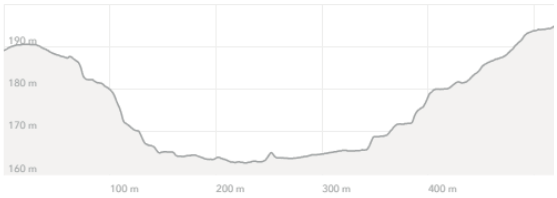


2. Landskap og natur

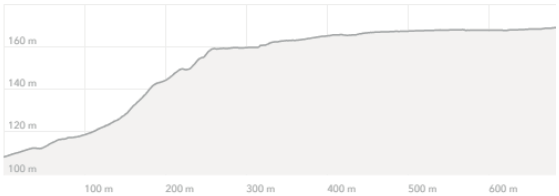
Steinan sitt navn henspiller områdets steinete og bergfulle landskap. Planområdet ligger på et platå mellom Steinhaugen i nord og Steinåsen i sør. Steinanvegen i vest følger kanten til en bakke ned mot Steindalen, dette gir vid utsikt utover byen mot vest. Området har gode solforhold bortsett fra den mørkeste perioden fra starten av november til starten av februar når Steinåsen skyggelegger planområdet.

Det er registert flere nært trua arter i området, spesielt fuglearter. Ellers ligger området nært friluftslivområder slik som Estenstadmarka i øst og mindre områder slik som Steinhaugen og bakken ned til Steindal.

Som i mange andre utbygginger vil den sørligste delen av tomta være mest attraktiv og den nordvendte delen ligge mer i skygge fra mulige bygningsvolum på tomta. Mulige utsiktsgløtt fra planområdet er vist på kartet, noe som kan være en designfaktor for utbyggingen.



Snitt A-A



Snitt B-B

Sårbare, nært trua og ansvarsarter

Utsikt

Sørvendt område med mulighet for siktlinje mot utsikten



1957



1969



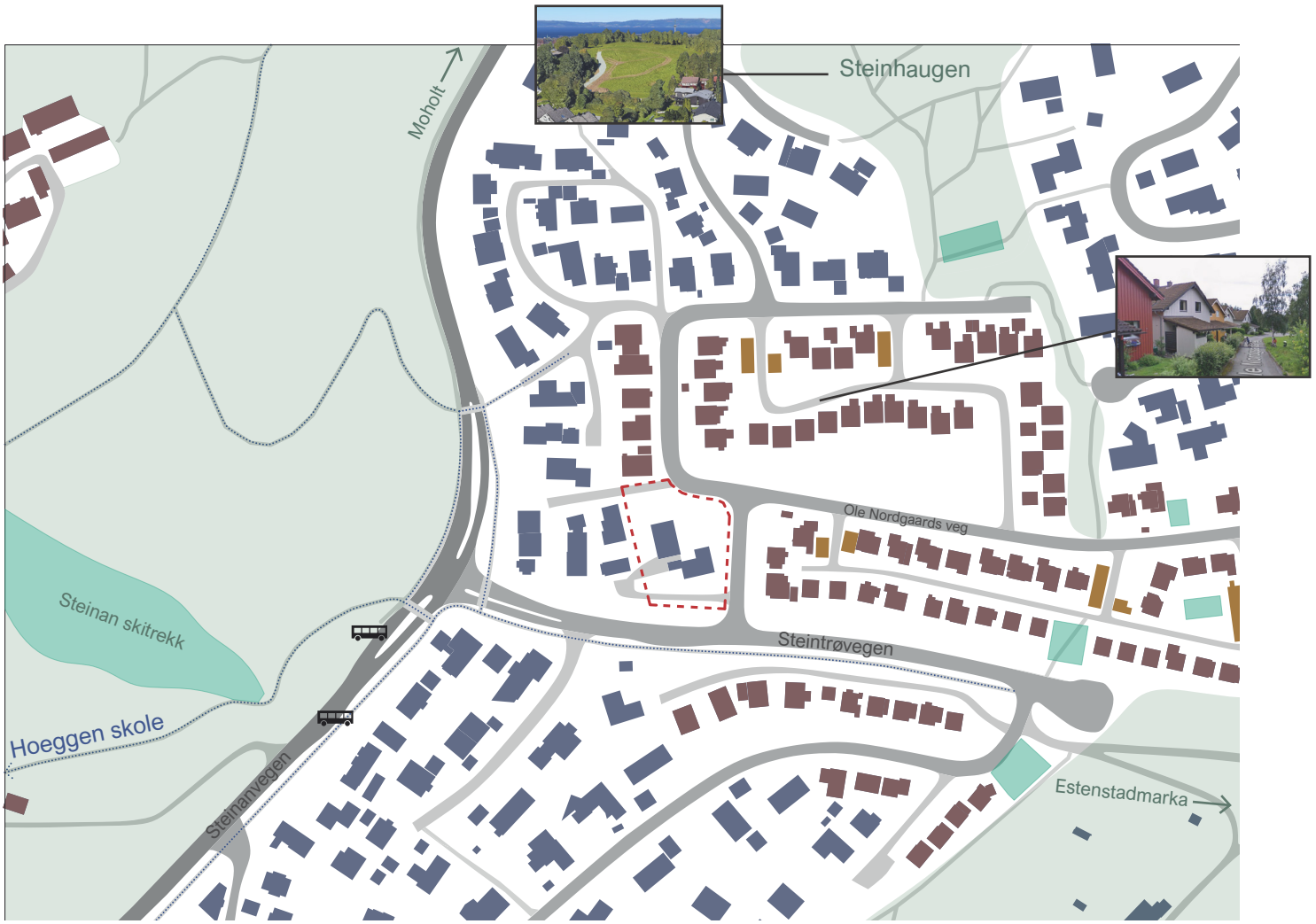
1979



2024

3. Historie

Området var landbruksprеget inntil slutten av 70-tallet og starten på 80-tallet når det ble bygget ut eneboliger her. Før dette lå det tre gårder her, Øvre, Midtre og Nedre Steinan, mellom Steinhaugen og Steinåsen. Alle disse tre gårdene ligger fortsatt i boligområdet, og det eksisterende huset som står på tomta i dag ble bygget på 60-tallet i tilknytning til Midtre Steinan gård før resten av eneboligbebyggelsen kom. Nabohuset i 80/312 er det gamle våningshuset fra denne gården.
Sånn sett har tomta en mer historisk forankring enn resten av eneboligene fra 80-tallet.



4. Bebyggelsesstrukturer og sammenhenger

Nabolaget er utpreget eneboligstrøk med saltak i en til to etasjer med typisk hagebystruktur, der veiene er organiske og følger topografien. Det er dog to forskjellige strukturer for boligene, de markert i rødt er like hus som repeteres, ligger tettere på hverandre og har større sammenheng enn de markert i blått. Disse er fra 70-tallet og har en variert fargebruk, noe som skaper identiet selv om husene er like. Steinanvegen er den mest traffikerte veien, som forbinder Steinan med Moholt i nord og Risvollan i sør. For fotgjengere og skolebarn må denne veien krysses for å komme seg til blant annet Hoeggen skole og den store gressbakken ned til skitrekket. Resten av veistrukturen er delt opp i 30-sone gater der det er større gater som deler opp kvartalene, mens smalere tilkomstgater går inn til noen av boligene. I Ole Nordgaards veg er husene bygget med fellesparkering, som gjør gatene inn til boligene mindre traffikert. Mindre stier eller ”snarveier” krysser igjen disse kvartalene. Busslinje 43 går forbi bussholdeplassen vist på kartet, men for å komme seg til midtbyen må man bytte buss ved Voll, som tar ca. 20 min. Det finnes flere felles lekeplasser og grusbaner i nabolaget. De to nærmeste barnehagene ligger begge ca 1km fra planområdet.

Prosjektet bør innordne seg den eksisterende strukturen med frittstående småhus. En tettere og repeterende struktur vil kunne passe godt inn med nabohusene i Ole Nordgaards veg, samtidig må det sees på hvor mye tomten tåler med en slik struktur i forhold til utsikt, solforhold og avstand til nabohus.

- Repeterende og planlagt bolig-struktur
- Mer ustrukturelle boliger
- Lekeplasser og idrettsanlegg
- Park og skog
- Felles parkering og garasjer
- Viktige fotgjenger-forbindelser



Variert fargebruk fra 70-tallet



5. Bo-og bymiljøutfordringer

Støy kommer hovedsakelig fra Steinanvegen. Tomta er dog utenfor den verste støysonen og vil ha mindre enn 50Lden. Steintrøvegen som ligger rett sør for tomta har en årsdøgntrafikk på 400 og har en god tilkobling til Steinanvegen. Nye boliger med flere biler vil øke trafikken noe, men siden tomta ligger nære Steintrøvegen, vil økningen i trafikk være begrenset i forhold til lenger inn i nabolaget.

- Steinanvegen ~ 4300 ÅDT
- Steintrøvegen ~ 400 ÅDT
- Mulige adkomster til/fra tomt
- Lden 65 - 69
- Lden 60 - 64
- Lden 55 - 59
- Lden 50 -54
- Registrerte trafikkulykker



6. Anbefaling

Tomten har gode solforhold som bør utnyttes, samt mulighet for utsikt mot vest både for eksisterende nabohus og den nye bebyggelsen. Det kan derimot oppstå en baksidefølelse på andre siden av tomten som vist på kartet utifra hvor høy utnyttelsesgraden blir. Beplantning, vinduer, åpenhet mot resten av tomta og god avstand mot veien kan hjelpe å motvirke dette.

Eiendommen er eldre enn resten av boligstrøket, og har en tilknytning mot gården som lå her. En ny bebyggelse kan forsterke dette ved en gårdstypologi slik som tun. Utvendig kledning og fargebruk kan også fremheve dette. Eventuelt en struktur som kobler seg mer på de repeterende 70-talls husene øst og nord for tomta, med variert fargebruk.

Ny bebyggelse vil være godt synlig fra flere sider. Spesielt fra andre siden av Steintrøvegen og bør harmonere godt med omrkringliggende hus.

Unngå baksidefølelse

Mulige adkomster til/fra tomt

Utsikt

Sørvendt område med mulighet for siktlinje mot utsikten