

Stedsanalyse for Stavset senterområde



Forord

Målsettingen med stedsanalysen har vært å kartlegge hva som særpreger Stavset med særskilt vekt på senterområdet. På grunnlag av dette vil det bli utviklet ulike scenario for utbygging av tomtene Gnr.104 Bnr.1805 og Bnr.258. Nils Uhlin Hansens veg 6 og 14. Utbyggingen skal fremstå som en del av Stavset senterutvikling hvor tomtens og stedets potensial og utfordringer vektlegges.

Innhold

Utbyggingstomten.....3

Landskap4

 Topografi4

 Grønnstruktur.....4

 Naturelementer i senterområdet.....5

 Naturelementer på utbyggingstomten5

Historisk utvikling

Gatenavnets opphavsmann Nils Uhlin Hansen6

Plangrunnlag7

 Kommuneplanens arealdel.....7

 Gjeldende regulering.....8

 Kulturminner8

 Geoteknikk.....8

 Støy.....9

Målpunkter og funksjoner.....10

 Kommunikasjon til målpunkter.....11

Bebyggelse12

Bebyggelsesmønster og adkomst til eiendommer.....12

Boligtilbud.....12

Universell utforming.....12

Kommunikasjon13

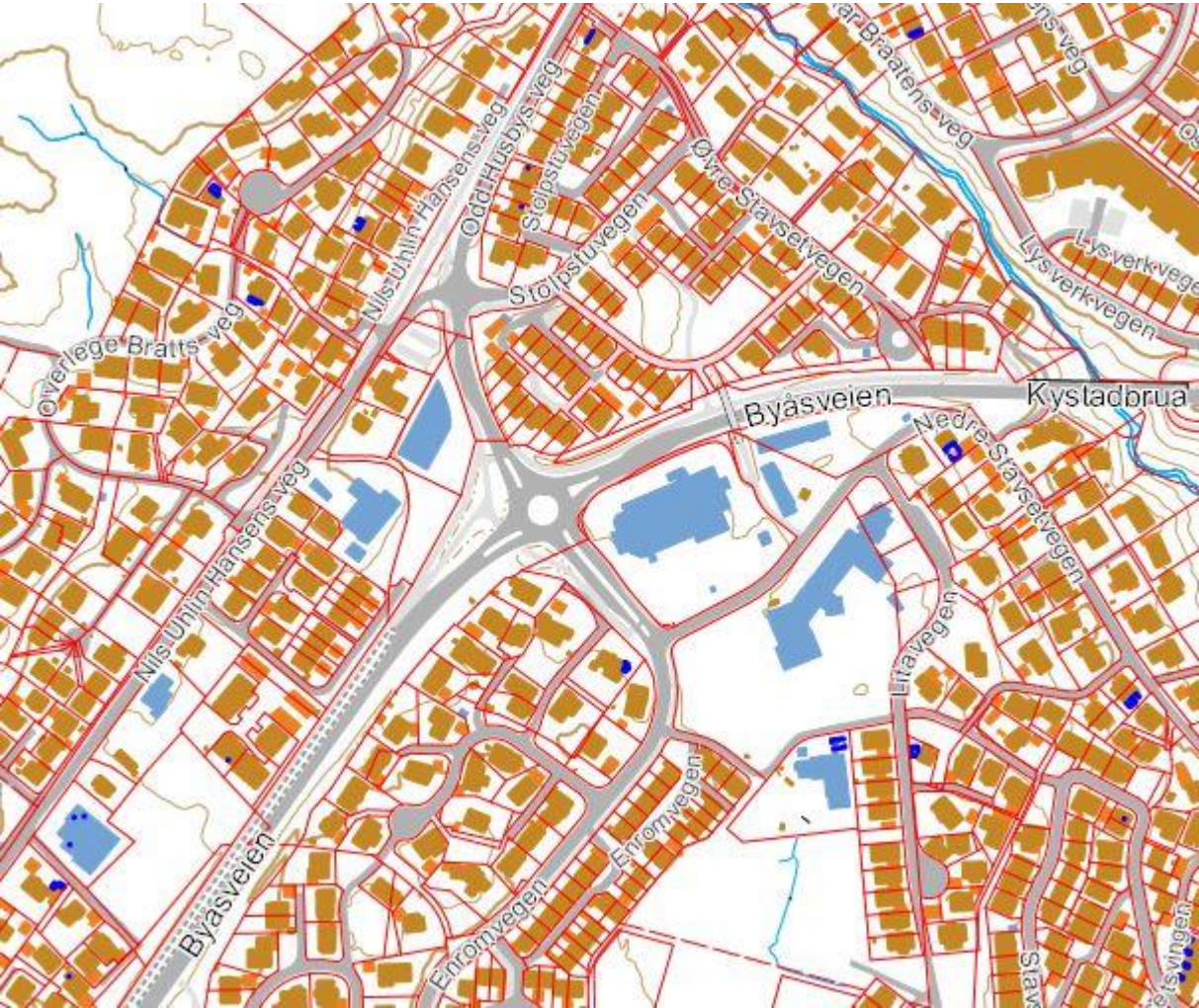
 Kollektivtilbud13

 Gang- og sykkeltilbud14

Samlet vurdering15

 Gangvei over tomten.....15

 Hensyn til tomtens topografi og støyforhold.....15

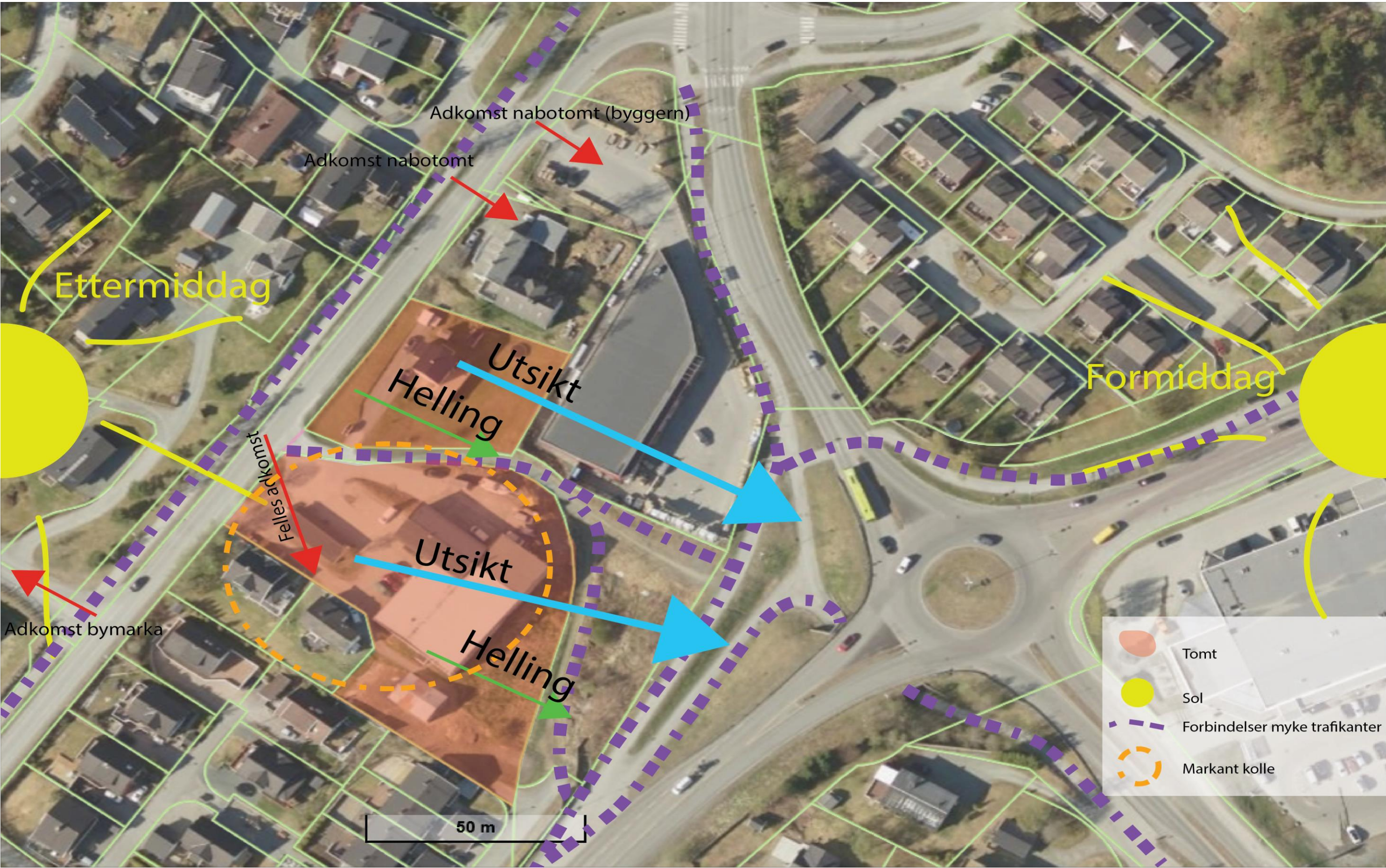


Over: kartutsnitt som viser Stavset senterområde

Nedenfor: flyfoto som viser den aktuelle tomten for utbyggingsprosjektet som en del av Stavset senterområde



Utbyggingstomten: Nils Uhlin Hansens veg 6 og 14



Landskap

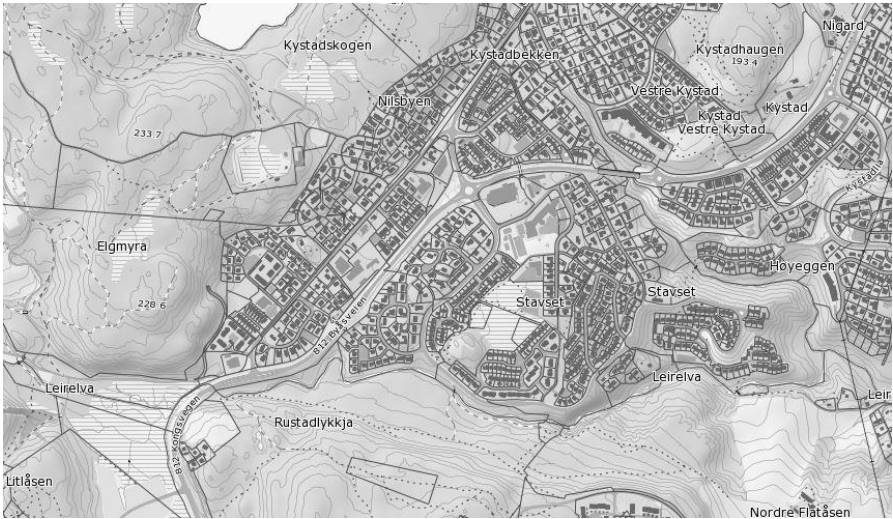
Topografi

Stavsetområdet er avgrenset av klare landskapselementer; Kystadbekken mot nordøst, Leirelva i sør og Kystadskogen som er en del av bymarka mot nordvest. Topografien i de omkringliggende områdene er preget av flere åsrygger på rundt 200 meters høyde. Leirelva og Kystadbekken har gravet seg ned i bekkedaler som samler seg i ett elveløp som renner ned mot hovedløpet til Leirelva i bunnen av Bjørndalen. Terrenget i Stavsetområdet heller fra nordvest mot sørøst. Høydeforskjellen minsker fra 200 m.o.h øverst i Nilsbyen til 82 m.o.h der Leirelva og Kystadbekken møtes.

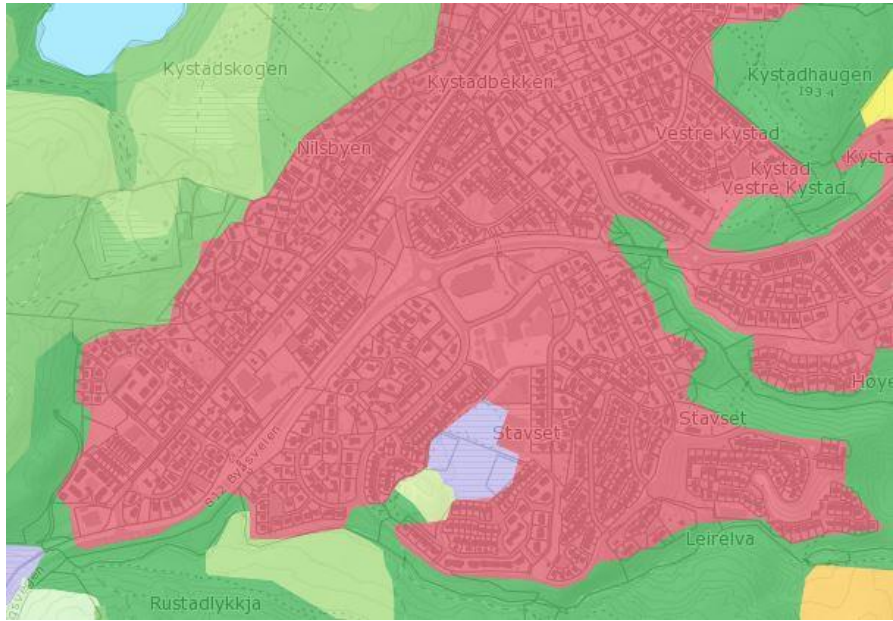
Grønnstruktur

Bonitetskartet (til høyre) viser bebygde områder i rødt og myrområder i lilla. De grønne områdene er skog av ulik type og med ulik bonitet. Mørk grønn farge betyr høy bonitet og lys grønn farge lav bonitet. I bekkedalen langs Kystadbekken finnes blandingsskog med høy bonitet, langs Leirelva finner vi barskog med høy bonitet, og i markaoområdet Kystadskogen som grenser mot Stavset, finner vi barskog med middels og lav bonitet. Stavset er med andre ord et naturlig avgrenset sted omgitt av skogkledde åser og bekkedaler.

Beliggenheten i vakre naturområder er en viktig del av Stavsets identitet. Mulighetene for å oppleve marka og komme ut i naturen er svært gode. Langs Leirelva syd for Stavset møter vi bymarkas løypenett som fører i retning Flatåsen mot øst og i retning Stor-Leirsjøen og Granåsen mot vest. Løypene på vest og østsiden av Byåsveien er knyttet sammen ved hjelp av undergang under Byåsveien. Det er vei inn i Kystadskogen fra Nilsbyen via Overlege Bratts veg. Veien går tvers gjennom skogen over til Vådannevegen på Lian. Flere bygg tilknyttet idrettsanlegg, som f.eks skytterlaget, ligger langs vegen som gir god tilgang til bymarkas løypenett.



kartutsnitt som viser topografi (over) og bonitet (nedenfor)



Nedenfor og i midten: Leirelva er en liten, men idyllisk elv med lett tilgang fra turveier. Til høyre: Boligfeltene på Stavset ligger omkranset av naturlandskap



Naturelementer i senterområdet

Senterområdet er dekket av rødt på bonitetskartet og består kun av bebygget område. Enkelte landskapselementer er allikevel bevart. Vegetasjonskartet for sentrumsområdet viser enkelte felt med vegetasjon utover gressdekt mark. I følge KPA er det ingen registrerte naturverdier innenfor senteravgrensningen. Vest for senteravgrensningen, er Kystadbekken klassifisert som kategori B, regionalt viktig bekkedrag, da den er en sidebekk til Leirelva, og er en del av Leirelvvassdraget. Sør for Stavset skole og Stavsetmyra barnehage er det et grøntområde (angitt som eksisterende grønnstruktur i KPA) - klassifisert som kategori C svært viktig lokalt (myrkompleks). Dette mindre grøntdraget forbinder Stavset området med marka. Markagrensen går sør for dette området. Ved markagrensen er et større område klassifisert som kategori A – svært viktig nasjonalt (Viktig bekkedrag: Leiraelva er den største sideelva til Nidelva, i den lakseførende delen nedenfor Nedre Leirfoss.)

Selv om det ikke er registrert nevneverdige naturverdier innenfor senterområdet finner vi små grønne lunger av lokal betydning. Foruten det tidligere nevnte myrområdet sør for skolen, finner vi et mindre grøntområde langs Nils Uhlin Hansen veg sørvest på kartutsnittet, og et vakkert lite skogfelt i Stolpstuvegen på nordsiden av Byåsveien ved kjøpesenteret

Landskapet i senterområdet har en helling fra 175 m.o.h i Nils Ulin Hansensveg ved den aktuelle tomten for utbyggingsprosjektet, ned mot 165 m.o.h ved butikkssenteret. Butikkssenteret, skolen og barnehagen ligger på en flate på ca 165 m.o.h.

Naturelementer på utbyggingstomten

På den aktuelle utbyggingstomten ligger ingen naturelementer med verneverdi. Den nedre delen av tomten, skråningen ned mot Byåsveien, er preget av villnis hovedsakelig bevokst med bringebærkratt og geiterams. Den øvre delen av tomten er fullt utbygd med industribygg og tilhørende parkeringsplass



Til venstre: Grøntområde i Nils Uhlin Hansens veg ved innkjøring til Kystadskogen. I midten: Grøntområde i Stolpstuvegen. Til høyre: Vegetasjon på utbyggingstomten



Historisk utvikling

Bydelen Stavset ble i hovedsak bygget ut som boligområde på 1980-tallet. Før dette var det gårder med jordbruksareal. Eldre flytfoto viser tydelig jordbrukslandskapet avgrenset av Kystadbekken med Kystadhaugen i nord og Leirelva i sør. Elvene møter hverandre i øst.

Kart fra 1867 viser det som mest sannsynlig er den trondhjemske postvei gjennom området, forbi tomte på nordvestsiden. Den følger omtrent dagens trase for Nils Uhlin Hansens veg.

Enkelte gamle stedsnavn finnes igjen i dagens steds- og veinavn. Gården Stafsæt er f.eks markert på kartet fra 1867.

Det er ikke registrert kulturminner på tomte eller i nærliggende områder. Lengre øst, på Kystadhaugen, er det to fredede gravhauger fra jernalderen samt en bautastein. Området ligger i grønnstruktur og hensynssone kulturminner i kommuneplanens arealdel 12-24.

Gatenavnets opphavsmann Nils Uhlin Hansen

Nils Uhlin Hansen (født 6. mai 1919 i Trondheim, død 11. januar 1945) var en norsk lengdehopper. Han representerte SK Freidig. Nils Uhlin Hansen satte norsk rekord 11. september 1939 på Bislett stadion, med et hopp på 7,54 meter. Rekorden hans sto til 1959. I norske mesterskap tok Uhlin Hansen gull i 1938 og sølvmedalje i 1939.

Uhlin Hansen var motstandsmann (Kompani Linge) under andre verdenskrig. Han og Linge-soldatene Odd Husby og Sigurd Haugen døde i en skuddveksling med tyskere ved hytta der de tre holdt til, i fjellområdet mellom Singsås og Budal.



Utsnitt av kart fra 1867

Flyfoto fra Stavsetområdet fra 1957, 1964 og 1999.



Plangrunnlag

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel (KPA) viser Stavset senterområde tegnet inn som en sirkel for å markere at man ønsker lokalsenterutvikling. SSB definisjoner gir en nedre grense på omkring 5000 bosattekvivalenter innenfor 1 km eller omkring 7500 innenfor 1,5 km for at et lokalsenter skal ha en viss bredde og omfang i handels- og servicetilbudet. De syv grunnkretsene som til sammen utgjør Stavset barneskolekrets har et samlet folketall på 3000 innbyggere innenfor en radius på 1 km. Det betyr at lokalsenteret på Stavset ikke ligger innenfor SSBs definisjon. I følge Kommuneplanens arealdel 2012-2024 Vedlegg 8 «Handelsanalyser med katalog over lokalsentre» har de 5 robuste lokalsentrene i Trondheim et befolkningsgrunnlag på ca. 4400-6700 bosattekvivalenter (Bosatte + 40,5 % av ansatte) innenfor 1 km gangavstand og ca. 7700-11700 i 1,5 km gangavstand. De 4 store lokalsentrene har ca. 3100-4700 innenfor 1 km og ca. 5600-8100 innenfor 1,5 km. De små lokalsentrene har ca. 2900-4200 innenfor 1 km og ca. 4000-6400 innenfor 1,5 km. Stavset senter føyer seg ut fra dette inn blant de små lokalsentrene i Trondheim med 3621 bosattekvivalenter innenfor 1 km radius og 6133 bosattekvivalenter innenfor 1,5 km radius. I «Handelsanalyser med katalog over lokalsentre» undersøkes Stavset som et aktuelt lokaliseringalternativ for lokalsenter. Analysen viser at Stavset ikke har befolkningsgrunnlag for et robust lokalsenter hverken i nåtid eller innen 2024. Stavset blir allikevel vurdert siden det er et senter med flere funksjoner som benyttes av svært mange på Byåsen. Området vil ha et forventet befolkningsgrunnlag like i underkant av befolkningskravet samtidig som det innfrir de øvrige kriteriene og har egenskaper og potensial til å kunne utvikles til et robust og godt lokalsenter. De øvrige kriteriene foruten befolkningsgrunnlag som det siktes til er:

- tilknytning til kollektivnettverket eller kollektivknutepunkt
- utvidelsesmuligheter og potensial for transformasjon
- historisk forankring ved etablerte senter prioriteres framfor nye i samme område

Beregnet arealbehov for handel i Stavset lokalsenter er 4700 m² i 2024. Hvis man trekker fra 20% for nærbutikker andre steder i omlandet vil arealbehovet være 3750 m². Samlet tillatt handelsareal for Stavset som er regulert i KPA 2012-24 er 5000 m² BRA. Netto nytt forretningsareal blir 2100 m² BRA. Utvidelsesmuligheter:

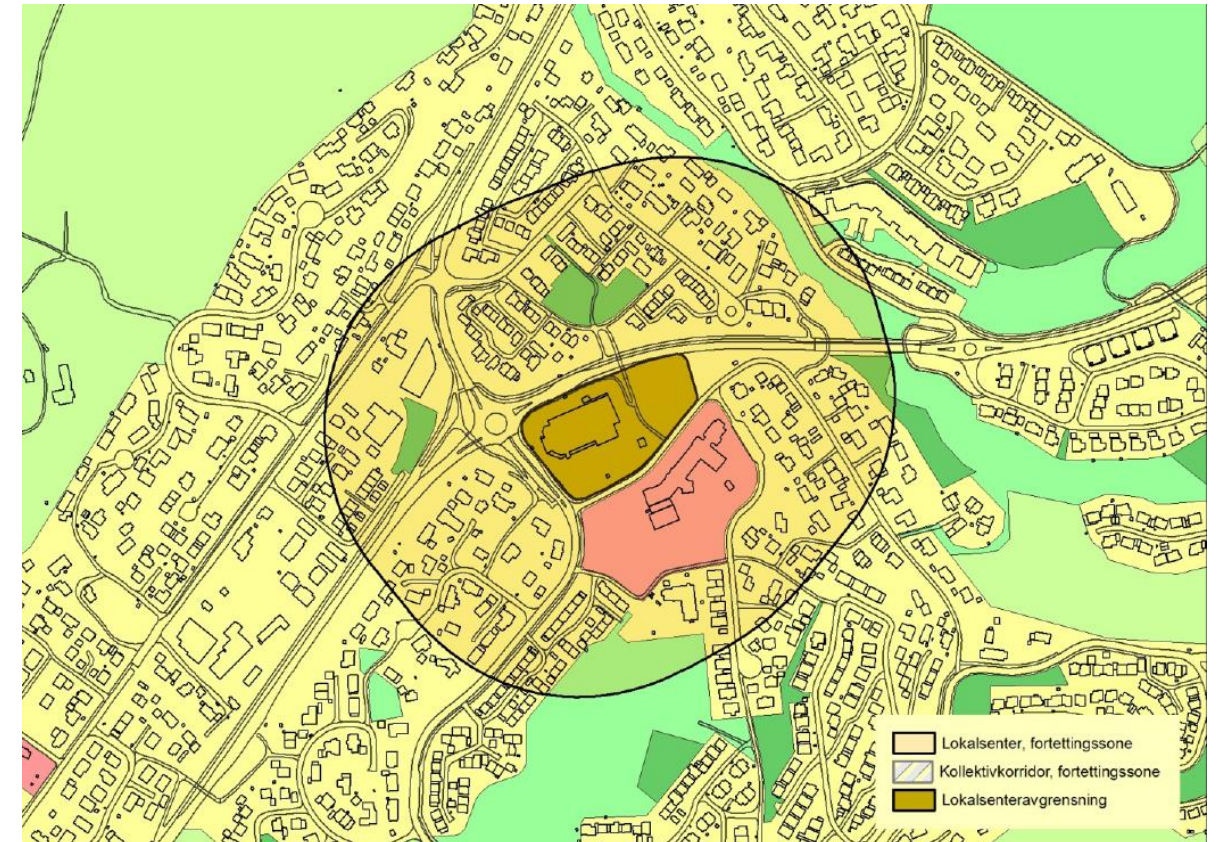
- Enkel utvidelse: 3500m²
- Kortsiktig transformasjon: 7500 m²
- Langsiktig transformasjon: 7500m²

Handelsfunksjoner:

dagligvareforretning, blomsterbutikk, post i butikk, frisør, bakeri, apotek, fastfood /servering, pluss frittstående ubetjent bensinstasjon. Utenfor senteravgrensning men innenfor fortettingssonen, byggvareforretning.

Andre senterfunksjoner foruten handel er

- Barneskole
- Barnehage (rett sør for senteravgrensningen)
- Del av Nils Uhlin Hansens veg (ca 350 meter fra lokalsenteret på Stavset) foreslås som mulig lokalisering av nytt helse- og velferdssenter. På KPA-utsnittet er dette området stiplet inn.



Ovenfor: Utsnitt av illustrasjon fra Handelsanalysen til KPA 2012-24 som viser lokalsenterområdet med fortettingssone.

Nedenfor: Stavset lokalsenter



Gjeldende regulering

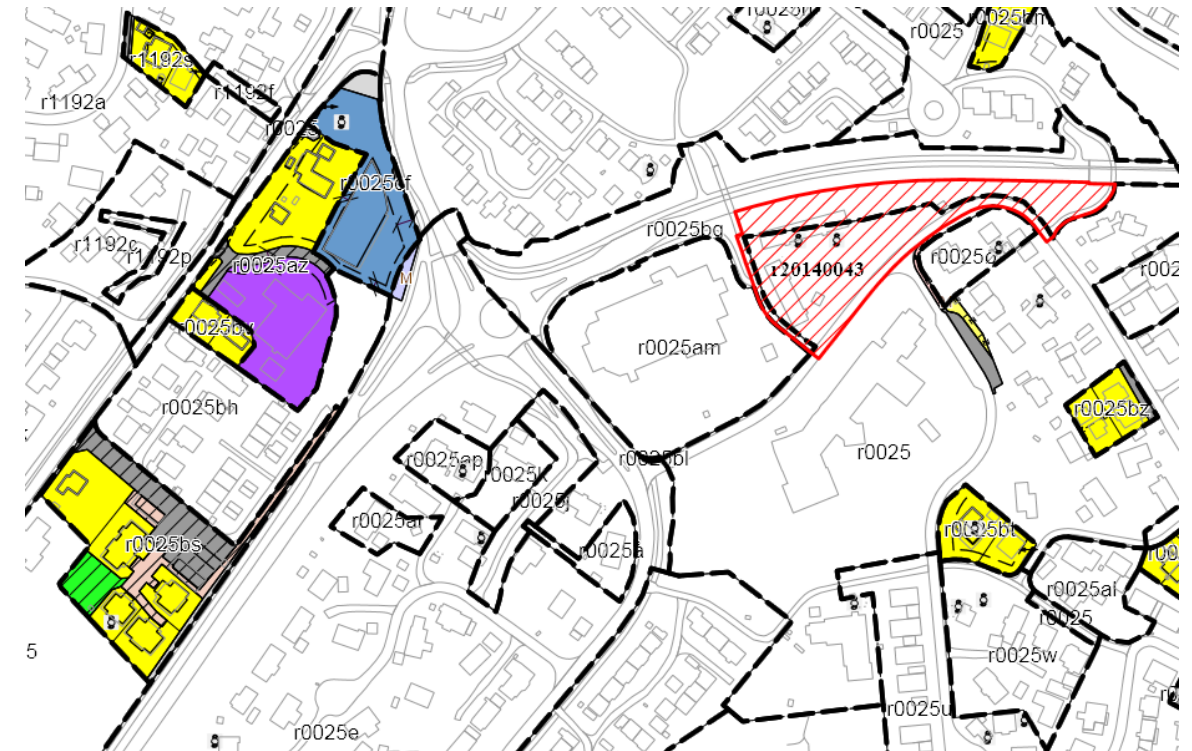
Vestre del av senteravgrensningen er r0025am (ikrafttredelsesdato 28.2.1989), formål forretning. Østre del av senteravgrensningen er r0025 (ikrafttredelsesdato 26.9.1980), formål – offentlig (barneskole og barnehage) Tomtene øst for forretningsbygget, Nedre Stavsetvegen 2, (Gnr.104 Bnr.15 og 160) er for tiden under omregulering til barnehage (r20140043). Behandlingen av planen har imidlertid blitt utsatt på grunn av støypromblematikk, og det er usikkert om og når planen eventuelt blir vedtatt. Utover dette finnes en rekke mindre planer innenfor sentrumsområdet på sydsiden av Byåsveien som stort sett dreier seg om mindre vesentlige endringer som fradeling av tomt. Detaljplaner for vestlig del av sentrumsområdet langs Nils Uhlin Hansen veg regulerer tomtene til formålene forretning, industri og bolig.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller bygninger av antikvarisk verdi innenfor eller nær Stavset senterområde.

Geoteknikk

Det er ingen registrerte geotekniske hensyn innenfor eller nær senteravgrensningen.



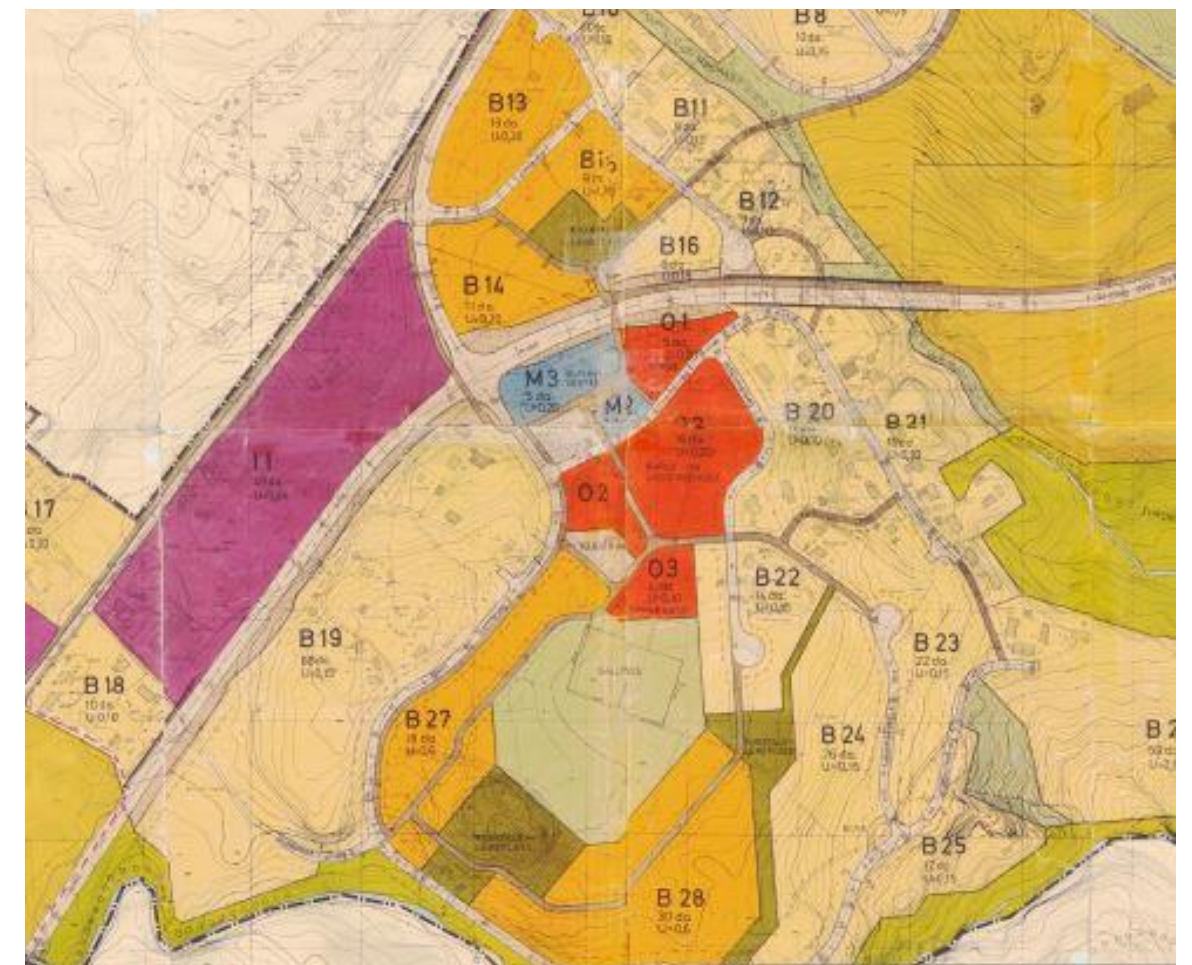
Øverst: Utsnitt av kart med oversikt over reguleringsplaner for senterområdet

Nederst: Gjeldende reguleringsplan for østre del av senteravgrensningen r0025 fra 1980



Til venstre: Utsnitt av r0025az som regulerer inn boliger i industriområdet mellom Byåsveien og Nils Uhlins veg

Til høyre: Utsnitt av r0025az som regulerer inn boliger og lekeareal/grøntområde i industriområdet mellom Byåsveien og Nils Uhlins veg



Støy

Byåsveien og Odd Husbys veg er, som støysonekartet til høyre viser, støybelastet. Dette fører til begrensninger på bruk av tomtene langs veiene, noe vi allerede har sett konsekvenser av i behandlingen av planen for ny barnehage i Nedre Stavsetveg 2. Fartsgrensen i Byåsveien er 60 km/t på hele strekningen gjennom Stavsetområdet inkludert senteret. Dette er en av årsakene til den høye støybelastningen på stedet. I Odd Husbys veg er fartsgrensen 40 km/t. Også her er det en vesentlig støybelastning, men vegstrekningen ned mot rundkjøringen overstiger ikke rød støyzone. Det er bygget støyskjerm langs østsiden av Odd Husbys veg og nord- og vestsiden av Byåsveien. Disse reduserer støyen for boligene bak, men skaper visuelle hindringer i forhold til målet om å skape et sammenhengende senterområde rundt rundkjøringen.



Ovenfor: Kartutsnitt som viser støysoner i Stavset sentrum

Fotografier viser støyskjerming langs Odd Husbys veg (nedenfor) og Byåsvegen (til venstre). nederst til venstre ser vi inngang til tomten mellom støyskjermene



Målpunkter og funksjoner

Området er i hovedsak et boligområde med tilknyttede service- og handelsfunksjoner. Mange av disse funksjonene er samlet, med butikker, skole og barnehage i Stavset senterområde. I tillegg finnes det noe arealkrevende næring hovedsakelig lang Nils Uhlins veg i sonen som opprinnelig var regulert til næringsareal (r0025).

Ved inngangen til Stavset fra sør er det en bensinstasjon, Shell Granåsen. Ved denne søndre delen av området er det også en barnehage og flere innganger til turløyper i Bymarka.

Stavset senter ligger sentralt ved krysset mellom Odd Husbys veg, Byåsveien og Enromveien. Senteret inneholder dagligvarer med post i butikk, bakeri, apotek, frisør, blomsterbutikk, bensinstasjon og fastfood-utsalg. Tomten ligger i underkant av 200 meter fra dette senteret. Rett ved senteret er Stavset skole med tilhørende idrettsbaner. Sør for dette ligger en barnehage. Senteret har ifølge handelsanalysen i KPA et utvidelsespotensial på 7500 m² på nabotomten hvor det i dag ligger en forlatt brakkebarnehage. Videre bruk av denne tomten er imidlertid uavklart, det er igangsatt regulering for ny barnehage som er satt på vent grunnet støy. Om tomten i stedet benyttes til forretningsformål bør fremtidige handelsbehov for senteret være dekket. Det kan også være aktuelt å supplere med service av typen, lege, tannlege og treningssenter for å skape et enda mer fullverdig tilbud i fremtiden. Lege og tannlege er spesielt viktig hvis man i større grad ønsker å tilrettelegge Stavset for eldre beboere.

På den aktuelle utbyggingstomten er det i dag et næringsbygg. Grensende til tomten ligger byggevarekjeden Bygger'n. Det er to ulike adkomster til disse byggene, begge fra Nils Uhlin Hansens veg. Lengre sør i Nils Uhlin Hansens vei er det også et næringsområde, deler av dette området planlegges til helse- og velferdssenter av Trondheim kommune. Det er imidlertid ikke igangsatt omregulering av tomten som per i dag regulert til næringsvirksomhet (r0025). Det foreligger heller ingen byggesøknader for prosjektet. Generelt kan man anse området mellom Nils Uhlin Hansen veg og Byåsveien som et transformasjonsområde hvor utviklingen går fra industri til bolig. Området har også innslag av bilbasert handel (Bygger'n), en funksjon som neppe er ønskelig å tilrettelegge for i fremtiden. Bilbasert næring skal i følge KPA fortrinnsvis plasseres i områder som Tillerbyen og Lade (Haakon 7. gate) Det er heller ikke ønskelig med avkjørsel til bilbasert handel fra en boliggate.



Oversikt over målpunkter i Stavsetområdet

Inngangssone Stavset senter



Utelek ved Stavset skole



Bygger'n

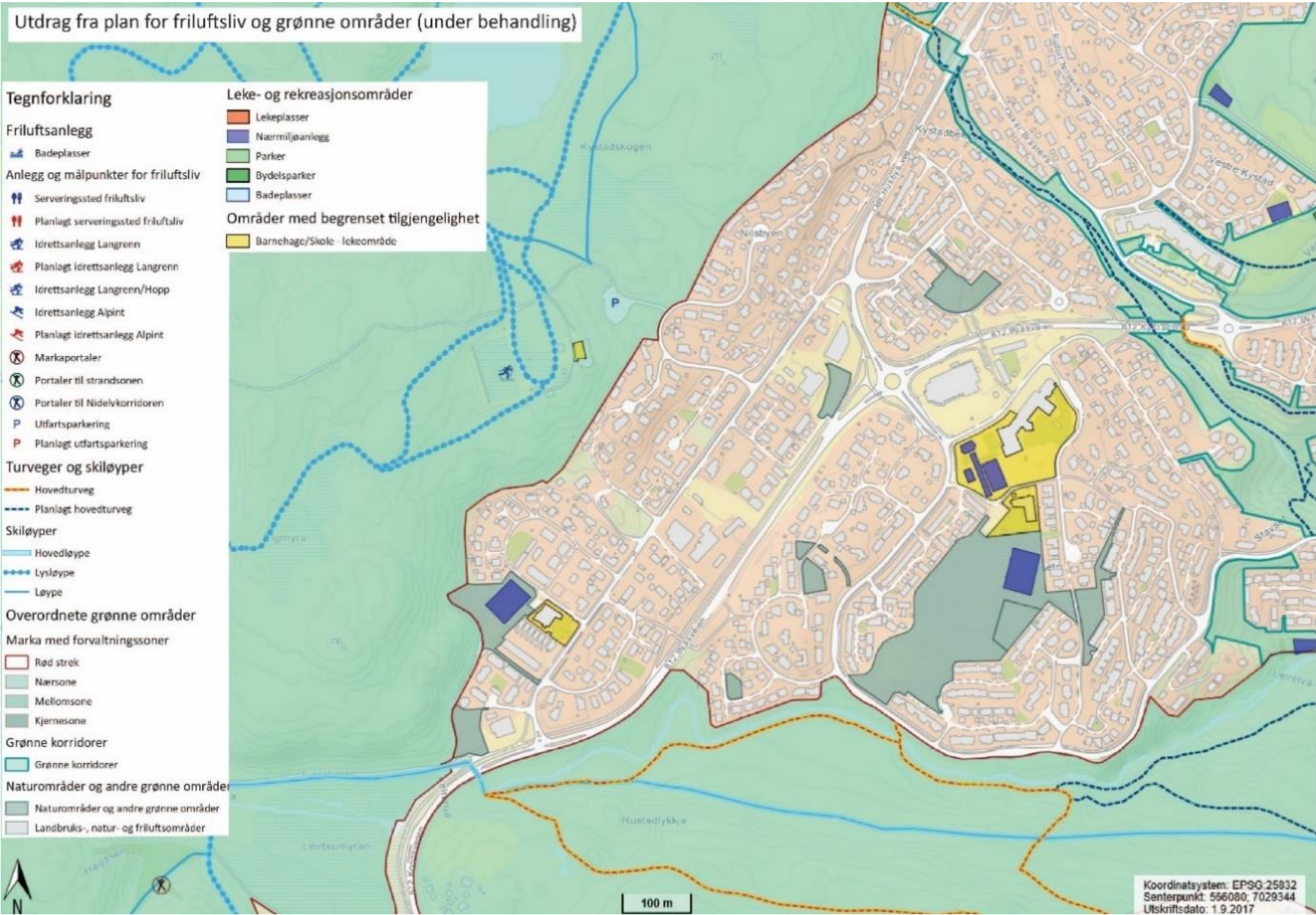


Kommunikasjon til målpunkter.

Trygg skolevei er et viktig anliggende. Barn som bor på sydsiden av Byåsveien har ingen trafikk-farlige kryssinger for å komme til Stavset skole. For de som bor på nordsiden av Byåsvegen er det annerledes. De er avhengige av undergangen ved rundkjøringen og gangbroen over Byåsveien ved Stolpstuvegen for å komme til skolen. Snarveier som leder mot disse sikre krysningspunktene må ivaretas. Per i dag finnes en sti over utbyggingstomten som er aktuell å videreføre i ny bebyggelsesplan for å ivareta dette behovet. Disse snarveiene vil også være viktige for tilgang til butikkene ved Stavsetsenteret.

Rundt skole og barnehager er det lekeområder som også er viktige møteplasser på fritiden. Hovedtyngden ligger på sydsiden av Byåsveien. Det er derfor viktig å sikre gode krysningsmuligheter over Byåsveien, og ivaretagelse av snarveier som leder mot disse.

Til høyre: Bilder som viser barnehager og lekeanlegg i Stavsetområdet



Bebyggelse

Bebyggelsesmønster og adkomst til eiendommer

Bebyggelsen på Stavset er preget av frittliggende bygningsvolumer i form av eneboliger, forretningsbygg, verksteder og undervisningsbygg. Rekkehusfeltene representerer imidlertid et bebyggelsesmønster som fraviker dette i noen grad med sine sammenhengende husrekker.

Hovedvegnettet, som består av Byåsveien og Odd Husbys veg, gir ingen adkomst til private eiendommer. Eiendommene har adkomst fra sideveier og typiske boligater. På denne måten legges det til rette for separasjon av lokal trafikk og gjennomgangstrafikk, og variasjon i fartsgrenser ut fra dette. Oppbyggingen av veinettet er i tråd med planleggingstradisjoner som var fremherskende på 1970- og 80-tallet.

Boligtilbud

Boligtilbudet på Stavset er per i dag svært godt tilpasset barnefamilier. Stavset representerer en trygg enklave omgitt av grønne omgivelser hvor det er godt å vokse opp. Barnehage- og barneskoletilbud på Stavset er svært godt. Ungdomsskolen ligger på Ugla i grei gangavstand. Boligtypene i området er også svært godt tilpasset denne beboergruppen. Boligtilbudet for andre beboergrupper derimot er så å si fraværende. Hvis man ønsker at Stavset skal være et sted for alle aldersgrupper og husholdningstyper vil det være behov for et supplement av leiligheter med universell utforming.

Universell utforming

Stavsetområdet har helling fra nordvest mot sørøst. Stavset butikksenter ligger stort sett rundt kote 165. Tomten til nytt helse og velferdssenter ligger på kote 170. Med en avstand mellom disse to målpunktene på 300-400 meter blir det en gjennomsnittlig stigning på 1:60. Det som imidlertid er en flaskehals er krysningen av Byåsveien. Undergangen som gir adgang til fortau langs Byåsveien og tomten til nytt helse- og velferdssenteret har for bratt helling på sørøstsiden. Denne bør utbedres og eventuelt suppleres med lysregulert fortau over Byåsveien ved butikksenteret.

Fotos av ulike typer boliger og næringsbygg på Stavset, innenfor og utenfor senterområdet



Den aktuelle utbyggingstomten ligger innenfor fortetningsområdet for Stavset senter. Dette legger til rette for å bygge boliger med høy tetthet i form av leilighetsbygg og universell utforming. Topografien på tomten er imidlertid en hindring i forhold til å sikre universelt utformet adkomst fra Stavset senter til tomteområdet. Den øvre delen av tomten ligger på kote 175m og den nederste delen på 167m. Gangveien nedenfor ligger på kote 165m. Universelt utformet adkomst for rullestol og rullatorbrukere må derfor gå rundt tomten via dagens gang/sykelsti langs Odd Husbys veg og videre langs etablert fortau i Nils Uhlin Hansens veg.



Kommunikasjon

Kollektivtilbud

I dag passerer bussrutene 8 og 19 området. Linje 8 passerer hvert 10. min i rush og hvert 15., 20. og 30. min ellers i løpet av dagen. Buss 19 passerer hvert 15. min i rush og hvert 30. min ellers i løpet av dagen. Nærmeste holdeplass i retning sentrum er i Odd Husbys veg ca 170 meter i luftlinje fra midt på tomta. Holdeplass i retning ut av sentrum ligger rett ved den aktuelle tomta, ca 70 m fra midt på tomta. I Byåsveien er det holdeplasser i begge retninger ca 170 meter fra tomta, rett ved Stavset senter.

I planlagt rutestruktur fra 2019 vil det fortsette med 2 bussruter forbi området. Linje 23 vil ha omstigning på Munkvoll til metabussens linje 3 i retning Midtbyen. I retning mot sør vil linje 23 ha omstigning på Tillerterminalen, Flatåsen senter og Husebytunet. Linje 11 vil ha start-/endestopp på Stavset og fortsette over Odd Husbys veg og gamle Osloveg i retning Midtbyen. Linje 11 og 23 vil begge gå hvert 10. minutt i rush og 20. minutt ellers både hverdag og helg. Metrobuss linje 3 vil ha frekvens på hvert 7,5. minutt i rush og ellers hvert 10. og 20. minutt.

Flyfoto med innlagt bussruter



Ovenfor: Buss-stopp ved byggetomten

Nedenfor: Buss-stopp ved butikkssenteret



Gang- og sykkeltilbud

Det er brede fortau på begge sider av Byåsveien og Odd Husbys vei nord og vest for rundkjøringen ved Stavsetsenteret. Sør for rundkjøringen er det kun fortau på vestsiden av Byåsvegen. Vest for rundkjøringen er det kun fortau på vestsiden av Odd Husbys veg fram mot neste holdeplass. Begge disse fortauene grenser mot den aktuelle tomte. Det er trygge kryssinger for fotgjengere forbi rundkjøringen fra tomte i retning Stavset senter og skolen. Dette med en undergang i øst og et overgangsfelt i nord. Gangbro går over Byåsvegen øst og vest for rundkjøringen. I Nils Uhlin Hansens vei er det kun anlagt gang- og sykkelveg på vestsiden av veien.

Hovedrute for sykkel går på vestsiden av Byåsveien(Byåsruta) og på vestsiden av Odd Husbys veg (Sverresborgruta). Lokal sykkelrute er på sørsiden av Enromvegen.

Det er adkomst inn til marka fra flere steder på Stavset. Like ved utbyggingstomten er det avkjørsel til Overlege Brattsveg som ledere inn til løypenettet i Kystadskogen og rundt Haukvatnet. En annen hovedadkomst til løypenettet i marka er ved undergangen syd for Shell stasjonen, lengst sydvest i Stavsetområdet

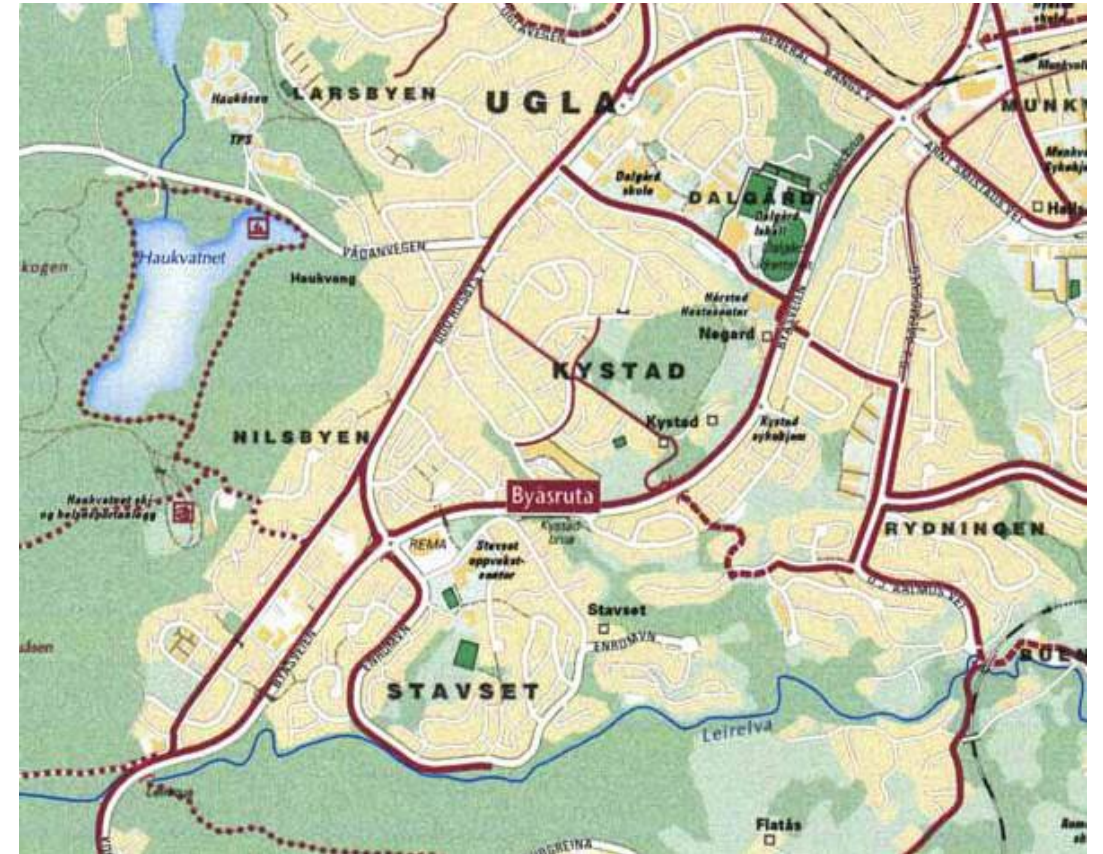


Foto til venstre viser gangbro over Byåsveien fra butikkssenteret over mot Stolpstuvegen. Til høyre ser vi Utsnitt fra Miljøpakkens oversikt over hovedsykkelruter og gangveier. Løypenettet i marka er med stiple strek.

Nederst til venstre gang/sykkelveg langs Nils Uhlin's veg. I midten: avkjørsel fra Nils Uhlin Hansens veg til Overlege Bratts veg. Denne veien tar av ved utbyggingstomten og leder inn i Kystadmarka. Nederst til høyre: Nedgang til undergangen ved rundkjøringen fra Odd Husbys veg.



Samlet vurdering

Stavset som bydel har en klar avgrensning av de karakteristiske landskapselementene Leirelva, Kystadbekken og Bymarka. Nærheten til de flotte turområdene som ligger ved disse landskapselementene er en viktig kvalitet for beboerne i området og er viktige identitetsmarkører. God tilgjengelighet til turområdene er en viktig tilrettelegging også i nye utbyggingsprosjekter i bydelen.

Boligområdene på Stavset består hovedsakelig av lave ene- og tomannsboliger og rekkehus med tilhørende grøntarealer. Tettheten på dagens boligområder fremstår lav sammenlignet med dagens krav til tetthet. Kvaliteten på selve boligområdene fremstår som god, men boligfeltene er skjult bak mange støyskjermer ut mot hovedveiene i området. Dette bidrar til en negativ visuell opplevelse av sentrumsområdet, langs gang- og sykkelveiene, og fellesområdene der innbyggerne har sine daglige gjøremål, som handel, skole, barnehage og idrett. Samtidig er det godt tilrettelagt for trygge gang- og sykkelveier i hovedveinettet.

Gangvei over tomten

I videre utvikling av den aktuelle tomten på Stavset vil det være viktig å videreføre mulighet for kryssing over området mellom Nils Uhlin Hansens veg og Byåsveien, hvor man møter undergangen videre mot Stavset senter og skoleområdet. Det er to tråkk som går over tomten, hvor det ene ser ut til å være i aktiv bruk, mens det andre som går skrått over nedre del av tomten er gjengrodd og av den grunn antagelig ikke i bruk.

Hensynt til tomtens topografi og støyforhold

Utviklingstomta ligger ved krysset mellom Odd Husbys veg og Byåsveien. Dette gir støyutfordringer til nye boliger. Ny bygningsmasse bør lokaliseres og planlegges slik at de bidrar til å skjerme mot støy. Høydeforskjellen mellom veiene og tomten kan også bidra positivt til støyforholdene.

Den markante kollen på sørvestre del av tomten gir en karakteristisk form til tomten og kan dermed være et identitetsskapende element i ny utbygging.

Gode felles- og private uteområder vil være avgjørende for et godt boligprosjekt. Bygningsmassen og tilhørende utearealer bør planlegges etter solforhold på tomten og hvordan man oppnår akseptable støyforhold også for uteområdene. Det kan være hensiktsmessig å vurdere et makeskifte fra dagens avsatte grønnstruktur i KPA på området, for å se om det kan oppnås bedre kvalitet på grønnstruktur et annet sted på området.



Tråkkene som krysser utviklingstomta møtes halvveis. Ulik slitasje antyder ulik bruk



Hoppbakkene i Granåsen er et karakteristisk fondmotiv mot sør i Nils Uhlin Hansens veg og Byåsveien. Minner om nærheten til marka og en sports- og friluftorientert livsstil