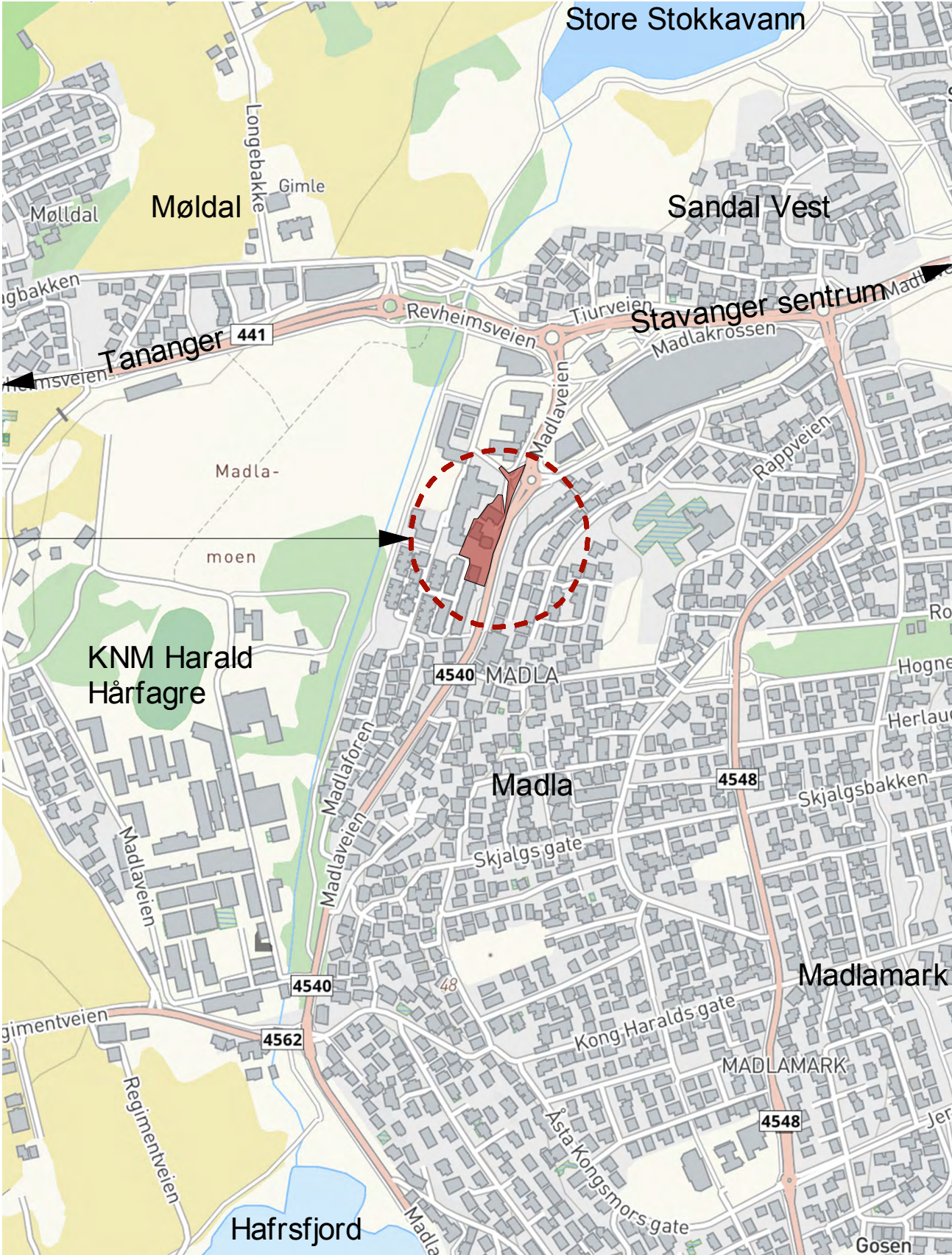
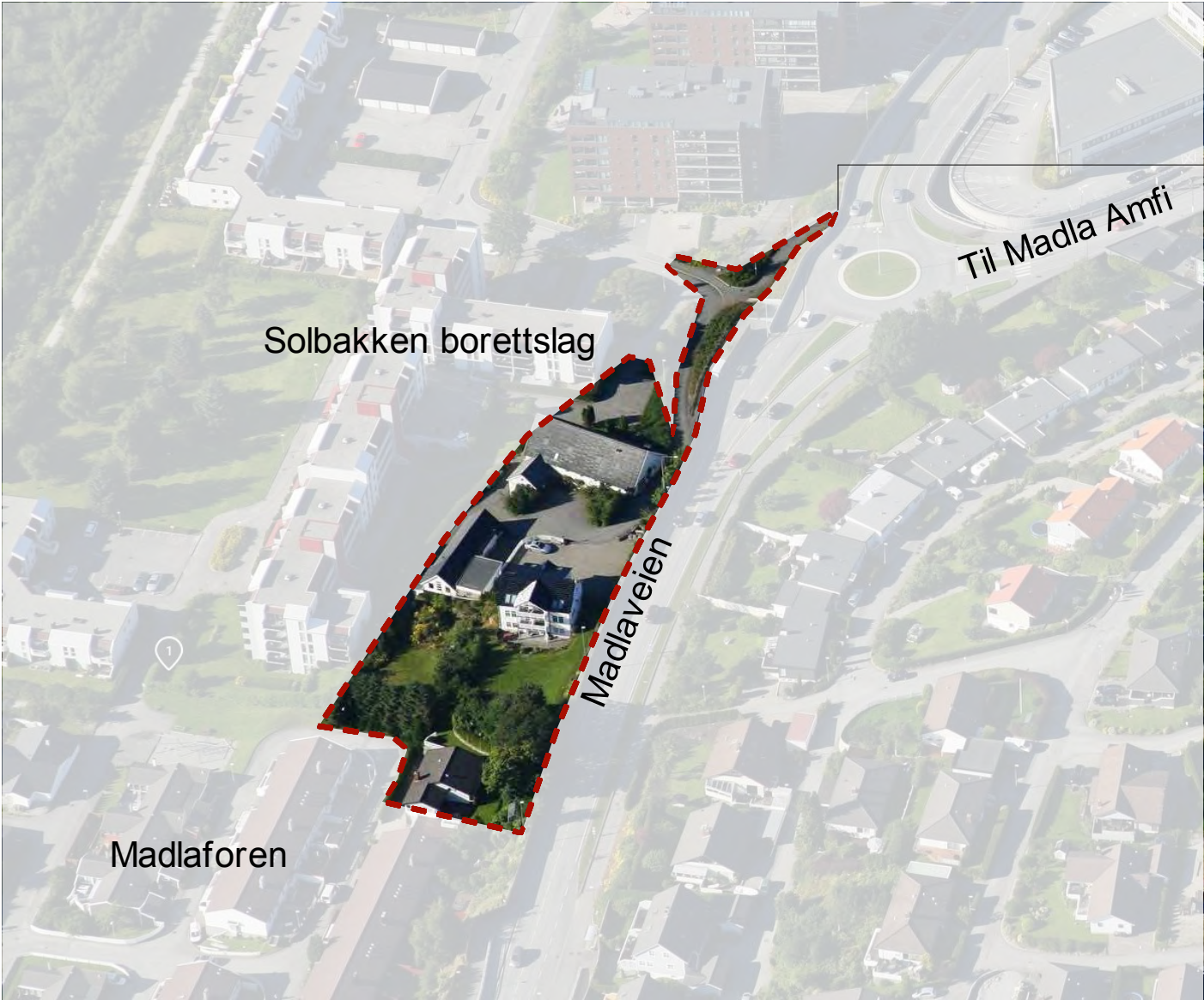


Tomtene befinner seg i Madla bydel i Stavanger, mellom Madlaveien i øst og Solbakken borettslag i vest og nord. Sør for tomten er Madlaforen med enebolig- og rekkehusbebyggelse. Tomten knytter seg også opp mot friområdet til KNM Harald Hårfagre, med bekk og tursti som forbinder Stokkavannet med Håfrsfjord. Kjøpesenteret Madla Amfi befinner seg i umiddelbar nærhet til området og knyttes sammen med tomten via en undergrunnsforbindelse i nord.



Eksisterende bygninger på eiendommen



STEDSANALYSE - PLANSTATUS, FORMÅL OG EIENDOMSGRENSER

/Volumes/PROSJEKTER/2022/22035 Madlastokken 12-18/02 PROSJEKTFILER/022 SKISSEMODELLER/Madlastokken stedsanalyse justert.pln

Tomtene er en del av 3 ulike reguleringsplaner i området:

- Plan 940 Solbakken 2
- Plan 829
- Plan 1867 felt C Solbakken 2

Forholdet til kommuneplan for Stavanger 2019-2034

Tomten ligger i bysone C, definert som som sekundær byutviklingsakse.

- Utnyttelsesgrad bolig: min. 60 % BRA, maksimum 120% BRA

- maks. byggehøyde på 8 etasjer

- minimum BRA boligstørrelse er 40 m²

- 80 % av boligene bør være større eller lik 55 m² og ha min. 2 rom

- Min. 30 m² felles uteoppholdsareal per bolig

- Min. 50 % sol på felles- og private uteoppholdsareal ved vårjevndøgn og klokken 18.00 midtsommer

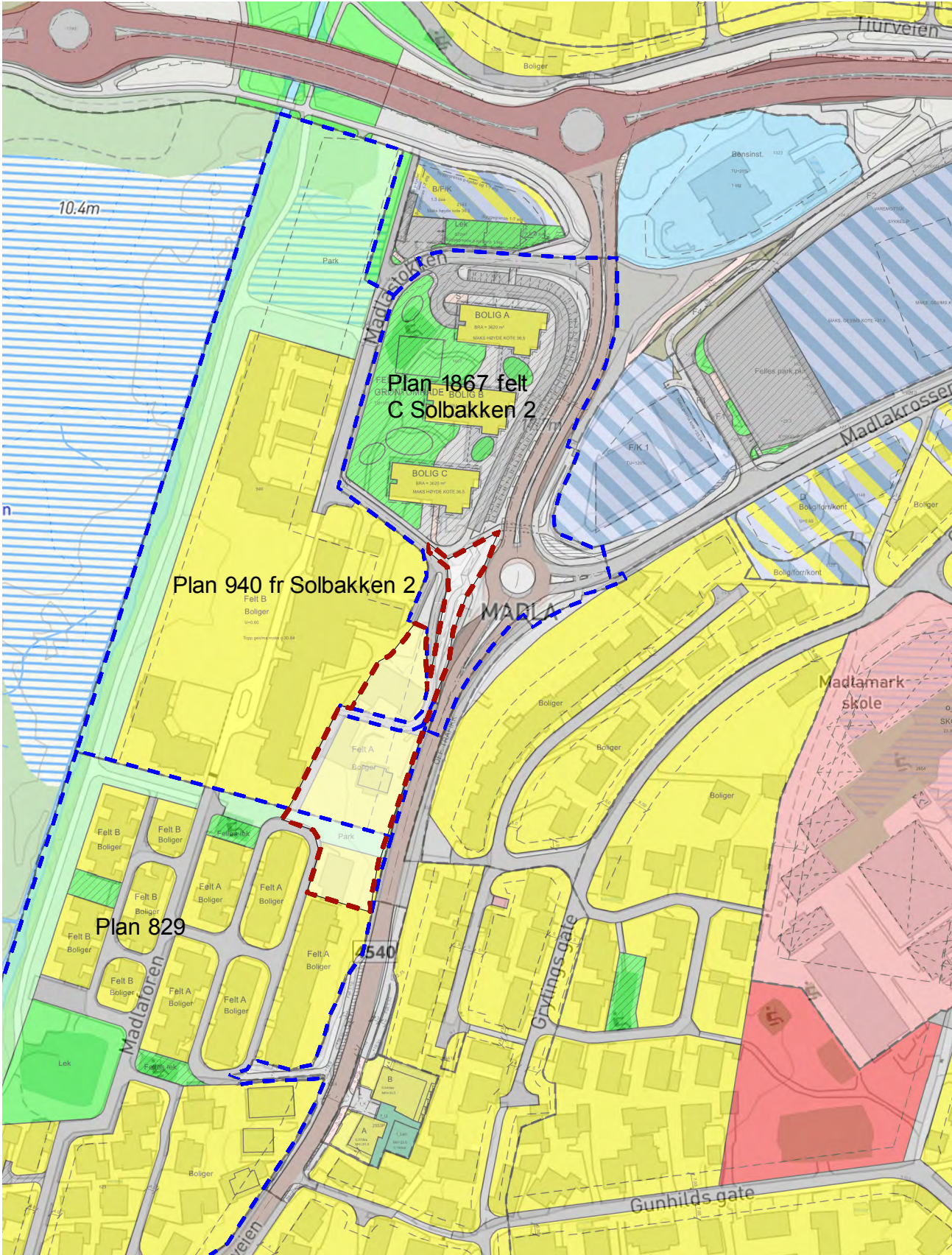
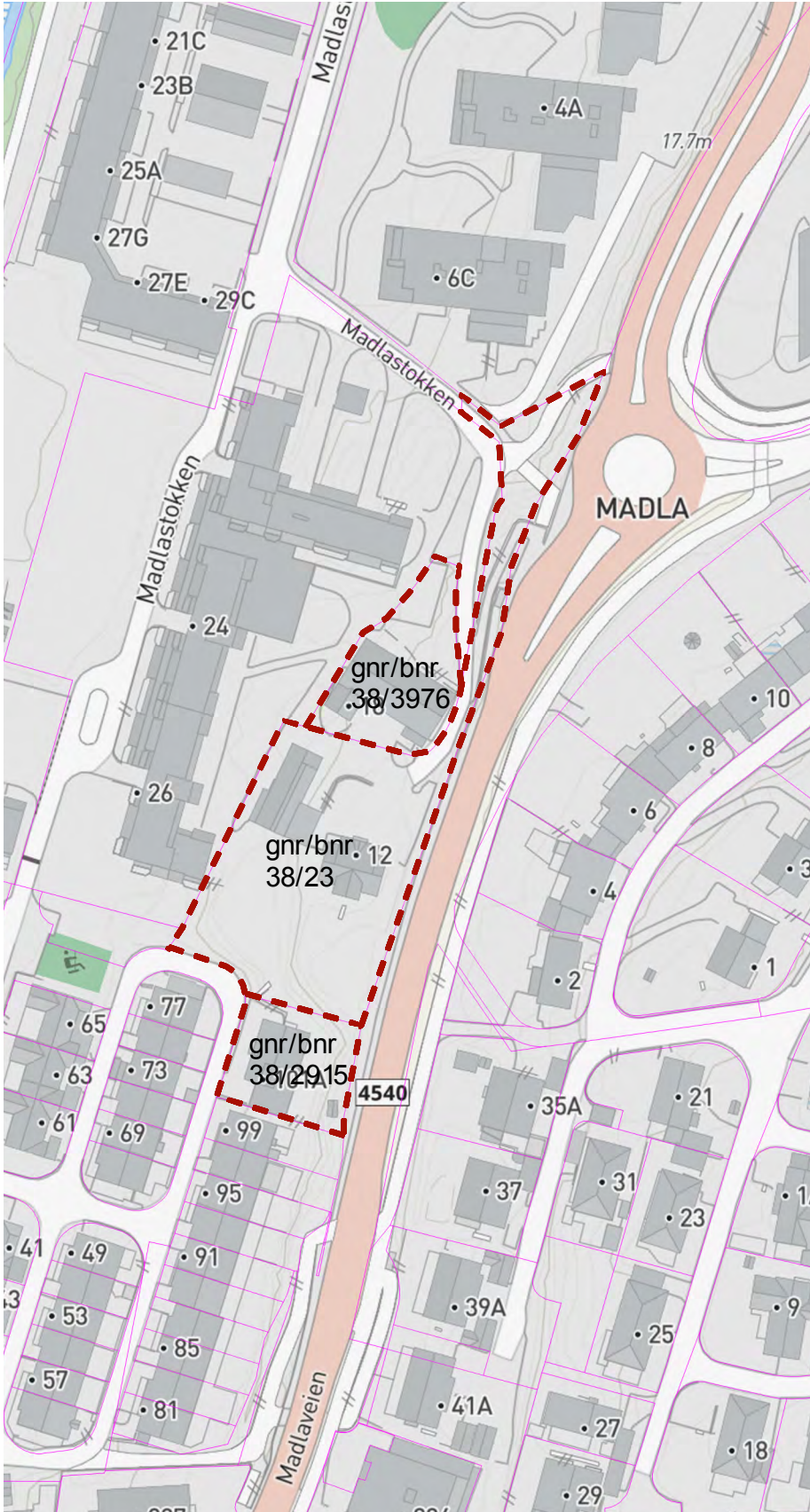
- Alle boliger skal ha egen privat uteplass

- Støynivå skal ligge under grensen for gul støysone, jfr. T-1442

- Blågrønn faktor på min. 0,7

- Min 0,5- maks. 0,8 biler + 0,2 gjesteparkeringer per boenhet + min. 3 sykler per boenhet

- min. 0,3 - maks 0,9 parkeringsplasser per 100 m² BRA næringsbebyggelse + 2 sykler per 100 m² BRA næringsbebyggelse



Arkitektur
som
elsker
mennesker

Madlastokken



Madlastokken 12 og 18
4042
Stavanger

PLANSTATUS, FORMÅL OG
EIENDOMSGRENSER

A3



Tomtene har en høydeforskjell på ca. 10 meter og skråner oppover fra vest mot øst. Sør for tomtene er det en grønn buffer mot Madlaloren. Dette grøntdraget knytter seg på det store grøntfeltet vest for tomtene. Dette området består stort sett av skog og er stengt av for ferdsel da det tilhører KNM Harald Hårfagre. Langs skogsområdet renner det en bekk som starter fra Stokkavannet i nord med utløp i Hafrsfjord i sør. Her går det også en tursti som forbinder disse to rekreasjonsområdene. Øst for tomtene og Madlaveien fortsetter terrenget å skråne. Dette området har lite og ingen kontakt med tomtene fra terrengnivå, da støyskjermen mot Madlaveien skaper en fysisk og visuell barriere mot dette området. Kommer man derimot noe opp i skråningen, kan man etterhvert se over bygningsmassen på- og omkring tomtene. Her blir det dermed viktig å sikre noen visuelle forbindelser til grøntområdet i vest på tvers av tomtene. Siktlinjen mellom leilighetsbygget nærmest tomtene må ivaretas, samt siktlinjen som følger det grønne draget som går fra turstiområdet i vest og opp mot Madlaveien.



Tursti vest for tomtene sett i retning Hafrsfjord i sør

1



Grøntområde vest for Solbakken borettslag

2



Tursti vest for tomtene sett i retning Stokkavannet mot nord med Revheimsveien i bro over turstien.

3



Tomtene sett mot nord, med leilighetsbyggene langs Madlaveien i nord, støyskjerm/barriere på østsiden, gangsti til bussholdeplass langs Madlaveien, og eksisterende låvebygning

4



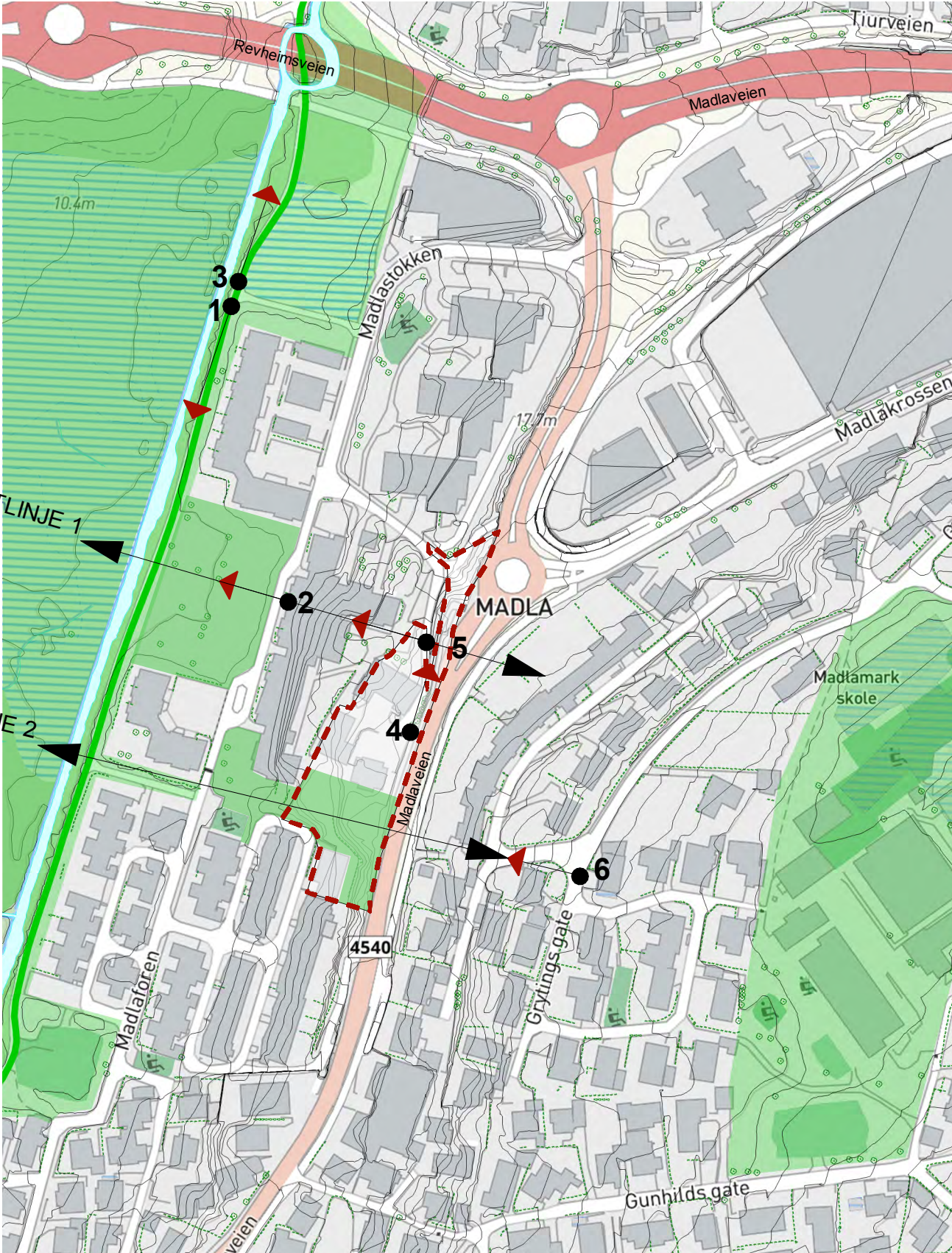
Siktlinje mellom bygningene i Solbakken fra tomtene og ut mot grøntområdet tilhørende KNM Harald Hårfagre.

5



Siktlinje som følger grøntdrag mellom Madlaveien og grøntområdet KNM Harald Hårfagre sett fra Elisivgate-Grytingsgate på oppsiden av Madlaveien

6





1937
Tomten er omkranset av jorder. Madlaveien går langs tomtens østside.



1950
Det etableres 2 nye bygninger sør-vest på tomten. Bygningen mellom bolighuset i sør og låven i nord er revet og erstattet med en ny låvebygning.



1960
Madlamark skole øst for tomten er etablert.



1968
Etablering av boligområde øst for Madlaveien.



1975
Boligområdet øst for Madlaveien samt gateløpene har utvidet seg ytterligere.



1979
Åkrene rundt tomten er i ferd med å gro igjen. Madlaveien får ny profil og endres i nordlig retning. Boligområdet fortsetter å ekspandere. Boligområdet på sørsiden av tomten er i ferd med å etablere seg. De 2 bygningene sør vest på eiendommen er nå borte.



1999
Leilighetsbygg er etablert vest for tomten. Nærings- og handelsområdet "Madlakrossen" nord på tomten er utvidet vestover.



2011
Ny rundkjøring i krysset Madlaveien - Madlakrossen, nye leilighetsbygg nord for tomten langs Madlaveien. Søndre hus på tomten er revet. Nytt bygg er i ferd med å bygges.



2020
Madlamark skole planlegges å rives. Ny skole sto ferdig våren 2022.

Tomten er støyutsatt grunnet trafikken langs Madlaveien. Den etablerte støyskjermen langs veien skaper også en fysisk og visuell barriere mellom veien og tomten, og høydeforskjellen mellom støyskjermen og tomten er betydelig. Mot Madlaveien vurderes det derfor som viktig å etablere boliger som plasseres noe høyere enn dagens tomt mot Madlaveiensiden, samtidig som det blir ekstra viktig at disse boligene får nok luft og lys rundt seg.

Det mangler også en gangforbindelse over tomten mellom turstiområdet og gangvei som forbinder grøntområdet i sør med området rundt Madla Amfi.

Det finnes lite parkering i området, noe som fører til at det er en del biler parkert langs gatene, særlig i forbindelse med næringsbygget ved krysset Madlaveien/Revheimsveien, hvor bl.a Madla helsestasjon befinner seg. Biler langs veien her fører til dårligere fremkommelighet for biler som skal videre inn i boligområdet, samtidig som dette kan skape uheldige situasjoner for gående som skal bevege seg fra området rundt tomten i retning Stokkavannet. Bakkeparkering fører også til visuell støy i området.



Støyskjerm mot Madlaveien sett mot nord. Den store låvebygningen til venstre i bildet



Trafikk langs Madlaveien genererer støy på tomten

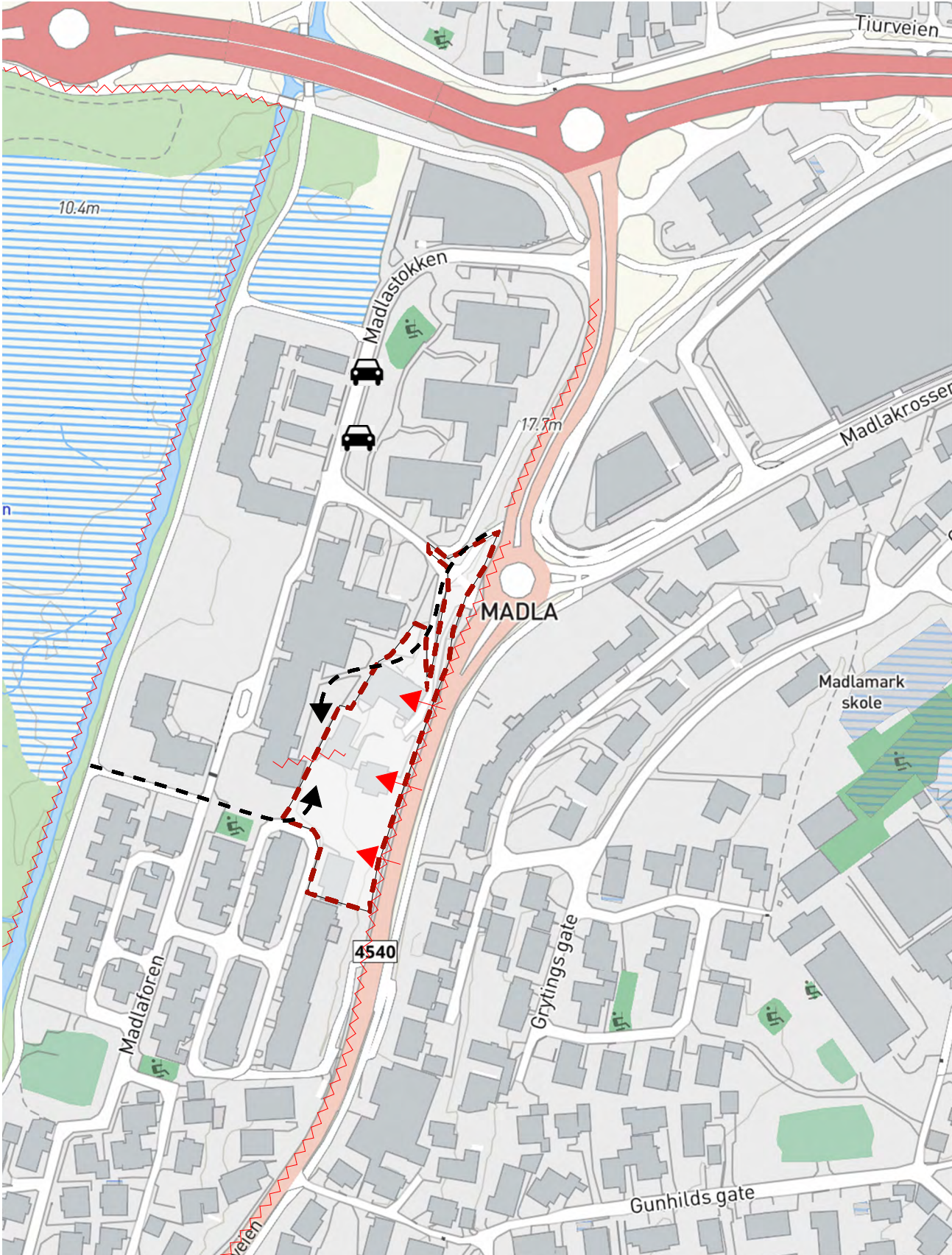


Grøntområdet mot vest som er inngjerdet rundt det hele, og dermed utilgjengelig.

Arkitektur
som
elsker
mennesker



Støyskjerm mot Madlaveien ruver over tomten i øst.



- Fysiske barrierer
- Støyutfordringer
- Parkerte biler langs vei

STEDSANALYSE - ANBEFALINGSKART

/Volumes/PROSJEKTER/2022/22035 Madlastokken 12-18/02 PROSJEKTFILER/022 SKISSEMODELLER/Madlastokken stedsanalyse justert.pn

Det anbefales at siktlinjene som i dag er etablert på tomten sikres, samtidig som det er viktig at man sikrer siktlinjer fra boligbebyggelsen i øst-gjennom den nye bebyggelsen- og ut mot grøntområdet i vest. Det vil dermed være naturlig å skape en punkthusbebyggelse her også med tanke på bokvaliteter som luft, lys og utsikt.

Ny boligbebyggelse bør være bilfri. Dermed er det hensiktsmessig å få bilene under bakken så tidlig som mulig fra etablert innkjørsel. En naturlig plassering av parkeringsanlegget vil da være langs Madlaveien da området her ikke er egnet for bolig grunnet "veggen" mot Madlaveien.

Felles uteoppholdsareal bør knytte seg til grøntområdet tilhørende Solbakken borettslag i vest, samt kobles mot det større grøntområdet langs turstien.

Det bør etableres en ny kobling på tvers av tomten for å sikre en sterkere forbindelse mellom Madlaforen og området rundt Madla Amfi.

Fasadene mot felles uteoppholdsareal og Solbakken borettslag må være aktive og for å sikre dette kan man "pakke inn" et parkeringsanlegg med funksjoner som skaper liv og aktivitet mot felles uteoppholdsareal i vest. Man må unngå passive fasader i prosjektet så langt det lar seg gjøre.

Gitt høydene på tilstøtende bygninger, bør man plassere den høyeste bygningsmassen mot nord og trappe den ned mot syd for å tilpasse seg omkringliggende bebyggelse. Dette vil også sikre gode solforhold inn på tomten.



Felles grøntområde mellom tomten og tursti



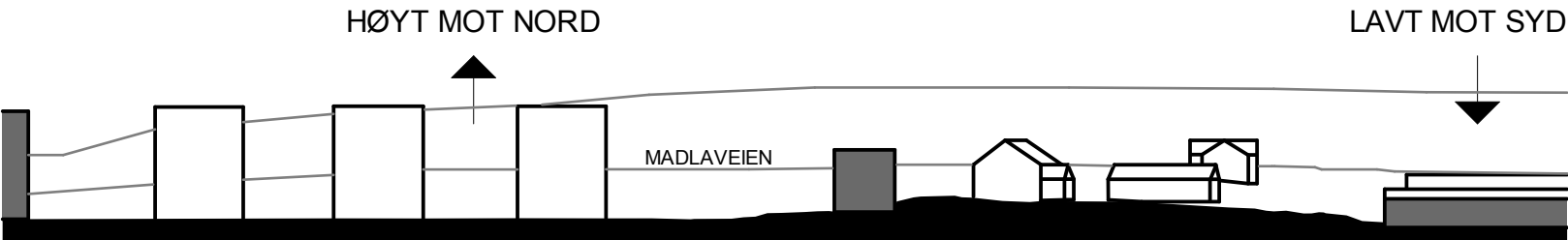
Nytt uteoppholdsareal kobles på eksisterende



Grønne lommer langs tursti



Mye grønt og turmuligheter



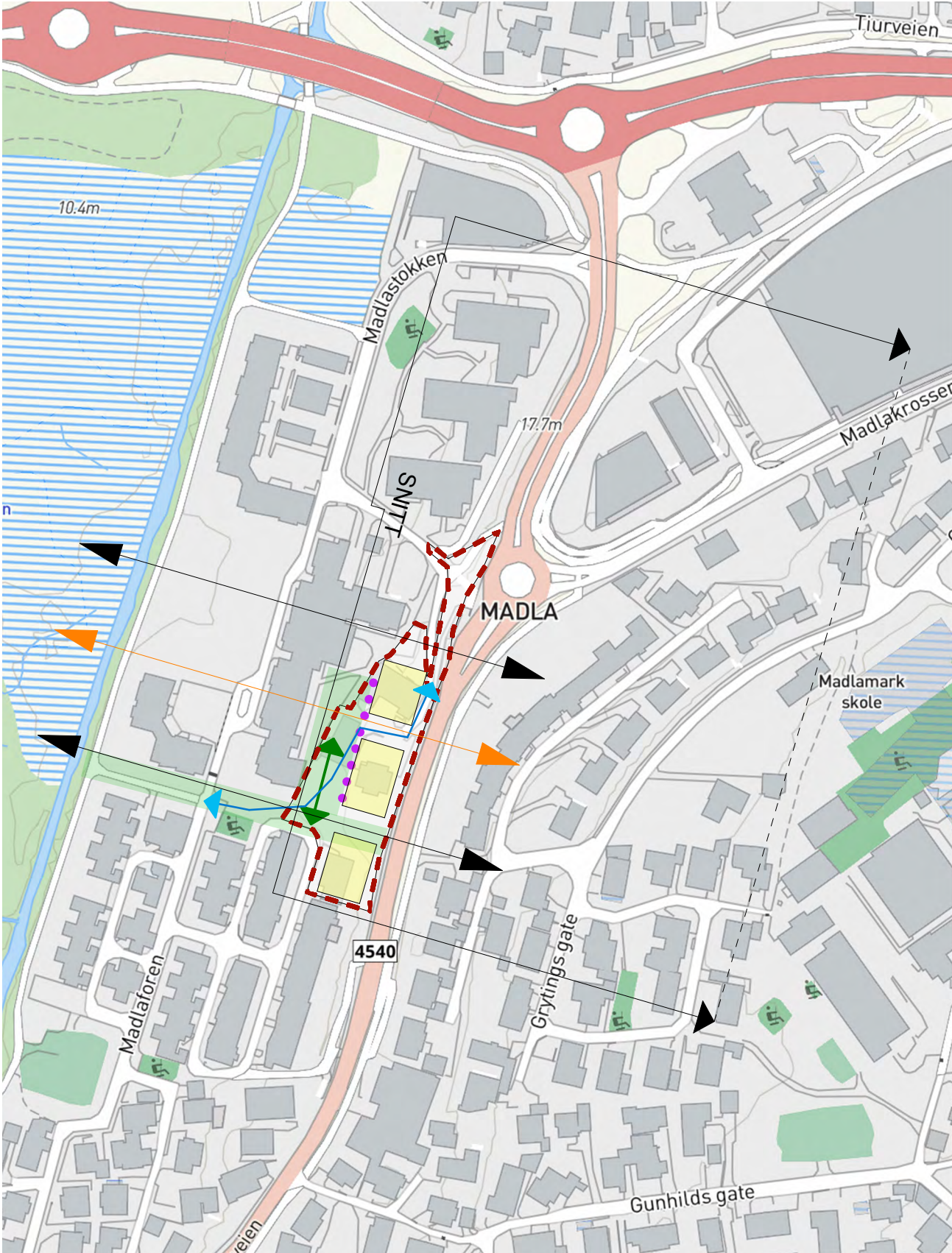
Snitt mot Vest, mål: 1:1500

Arkitektur
som
elsker
mennesker

Madlastokken



Madlastokken 12 og 18
4042
Stavanger



- Ny kobling mellom Madlaforen og Madla Amfi gjennom tomten

Kobling på eksisterende grøntstruktur, buffer mot eks. bebyggelse

Romdannende vegger/ aktiv fasade
-
- Sikre siktlinjene på tvers av tomta ivaretas

Det må sikres minst en siktlinje fra boligområdet i øst og ut mot grøntområdet i vest i tillegg til de eksisterende
- Forslag plassering ny bebyggelse

ANBEFALING

A3

