

Plan 2906 – Detaljregulering for IND3 Hillevåg

Stedsanalyse

Felleskjøpet Rogaland Agder

Solrun Bakke

Asplan Viak AS

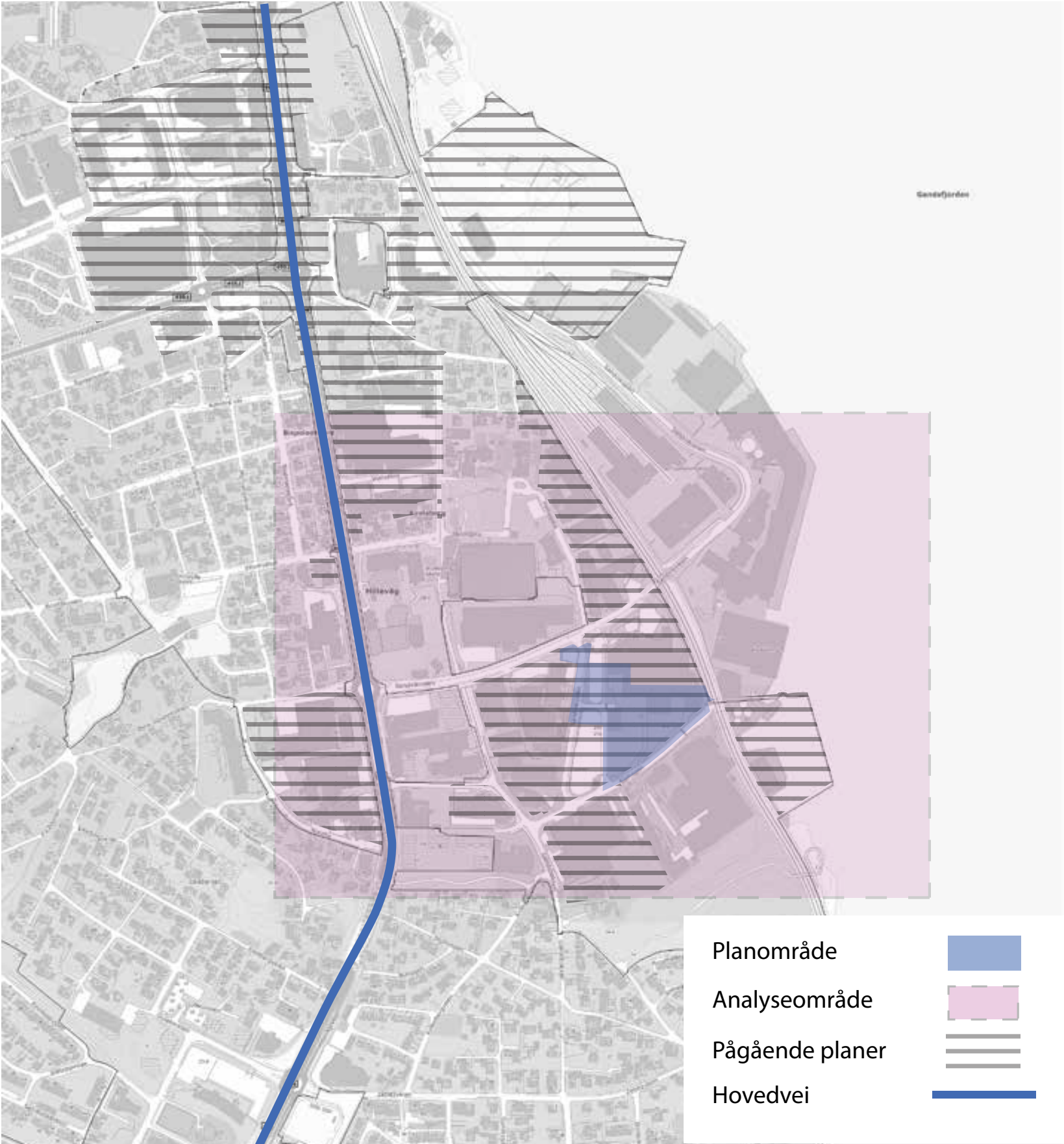
Karen Hatleskog Zeiner
Tonje Broch Moe

Stavanger 11.08.26





- 01 Oversikt
- 02 Planstatus
- 03 Natur og landskap
- 04 Historisk utvikling
- 05 Kulturminner
- 06 Bebyggelse
- 07 Mobilitet
- 08 Målpunkter og forbindelser
- 09 Bo og bymiljøutfordringer
- 10 Oppsummering
- 11 Anbefaling

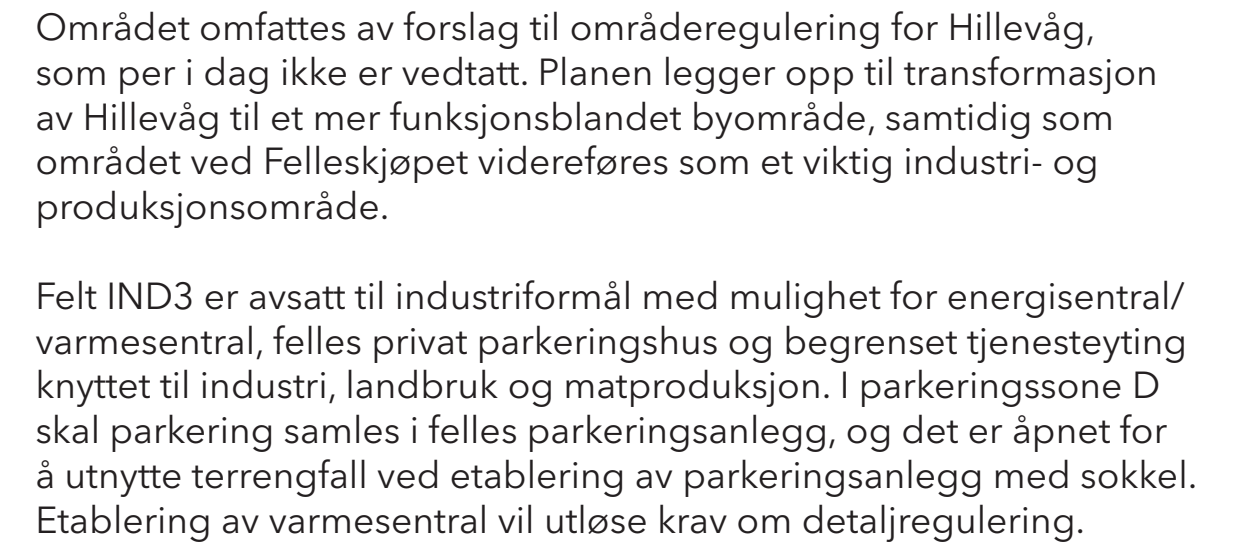




Planområdet ligger i Hillevåg og er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsbebyggelse (NÆ118). Området inngår i bysone B og gjennomføringsområde GF-03 Hillevåg, der kommuneplanens retningslinjer for utnyttelsesgrad angir en bebyggelse på 150-300 % BRA for næringsformål uten bolig.

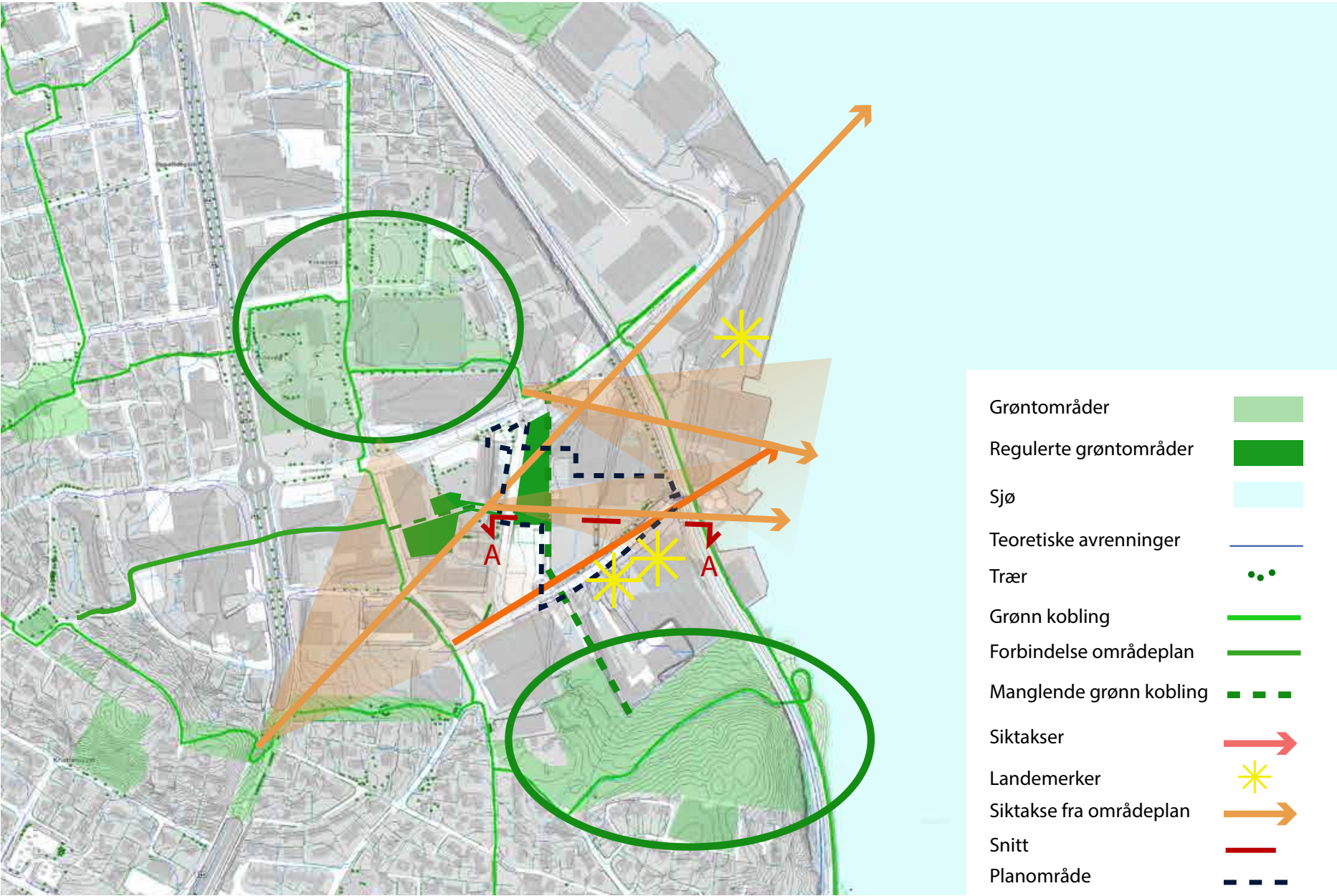
For næringsområder fastsetter kommuneplanen at ny virksomhet ikke skal medføre vesentlige ulemper for omkringliggende bebyggelse eller uteområder som følge av støy, forurensning eller andre miljøbelastninger. Det skal videre etableres buffersoner, fortrinnsvis i form av vegetasjon, for å skjerme nærliggende omgivelser. Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til felt NÆ118 utover de generelle bestemmelsene for næringsområder.

Planområdet ligger innenfor parkeringssone 1, hvor det stilles krav om minimum 0,3 og maksimum 0,5 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA. Planområdet omfattes også av hensynssone H410_2, som innebærer krav om tilrettelegging for vannbåren varme.



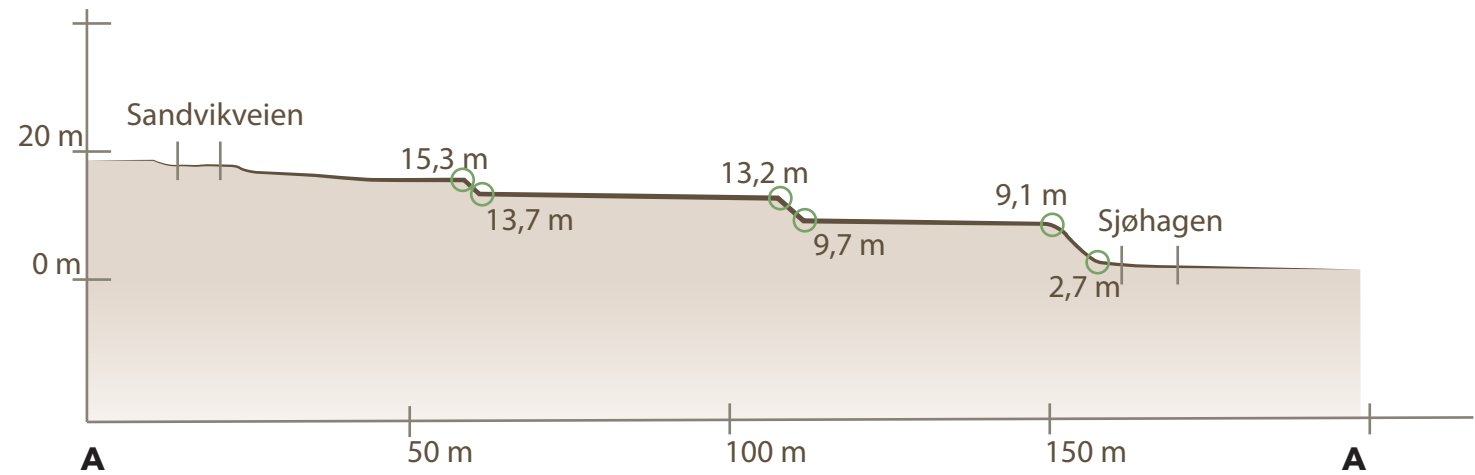
Tvers over Sandvikveien er det regulert et allaktivitetshus med skatehall, idrettshall og bydelshus, se under.

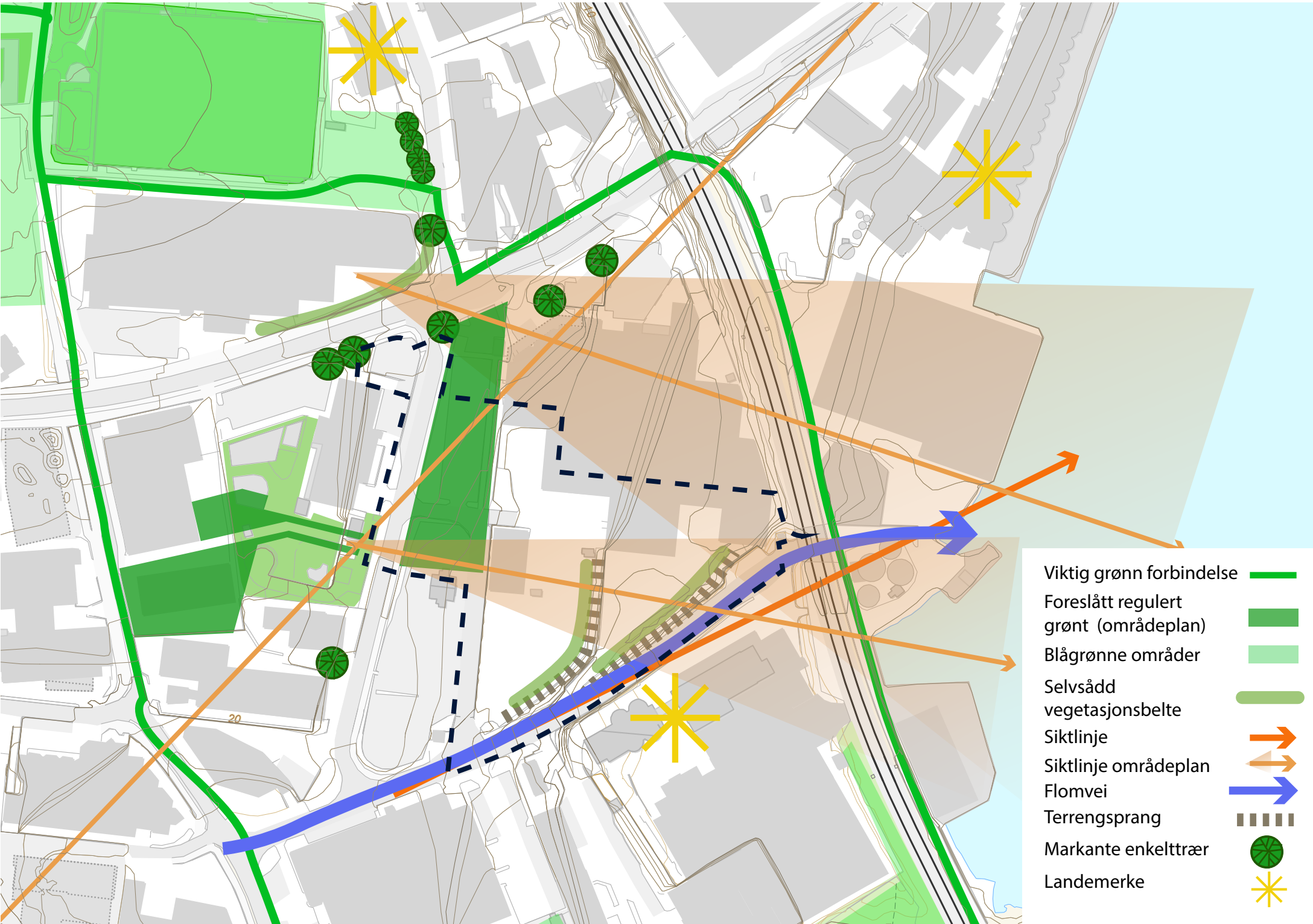




Planområdet ligger tett på større grøntområder, blant annet området ved Kvaleberg skole og grøntområdet ved Solhøgda. I forslag til områderegulering for Hillevåg er det regulert inn nye grøntområder og grønne forbindelser i tilknytning til planområdet, noe som gir potensial for å styrke grønnstrukturen og koblingen mellom de større grøntområdene.

Det er viktige siktlinjer fra Sjøhagen mot Gandsfjorden, og de eksisterende siloene fremstår som markante landemerker og identitetsskapende elementer i industriområdet. Området er i dag preget av harde flater og lite vegetasjon. Terrengtet heller mot sjøen, med naturlige avrenningslinjer i retning Gandsfjorden.





Kartet viser eksisterende større trær og grønne koblinger i området. Planområdet har store terrengsprang, med selvsådd vegetasjon i skråningene, blant annet mindre furutrær. Kartet viser også regulerte grøntområder og en viktig flomvei gjennom Sjøhagen som leder overvann mot sjøen.



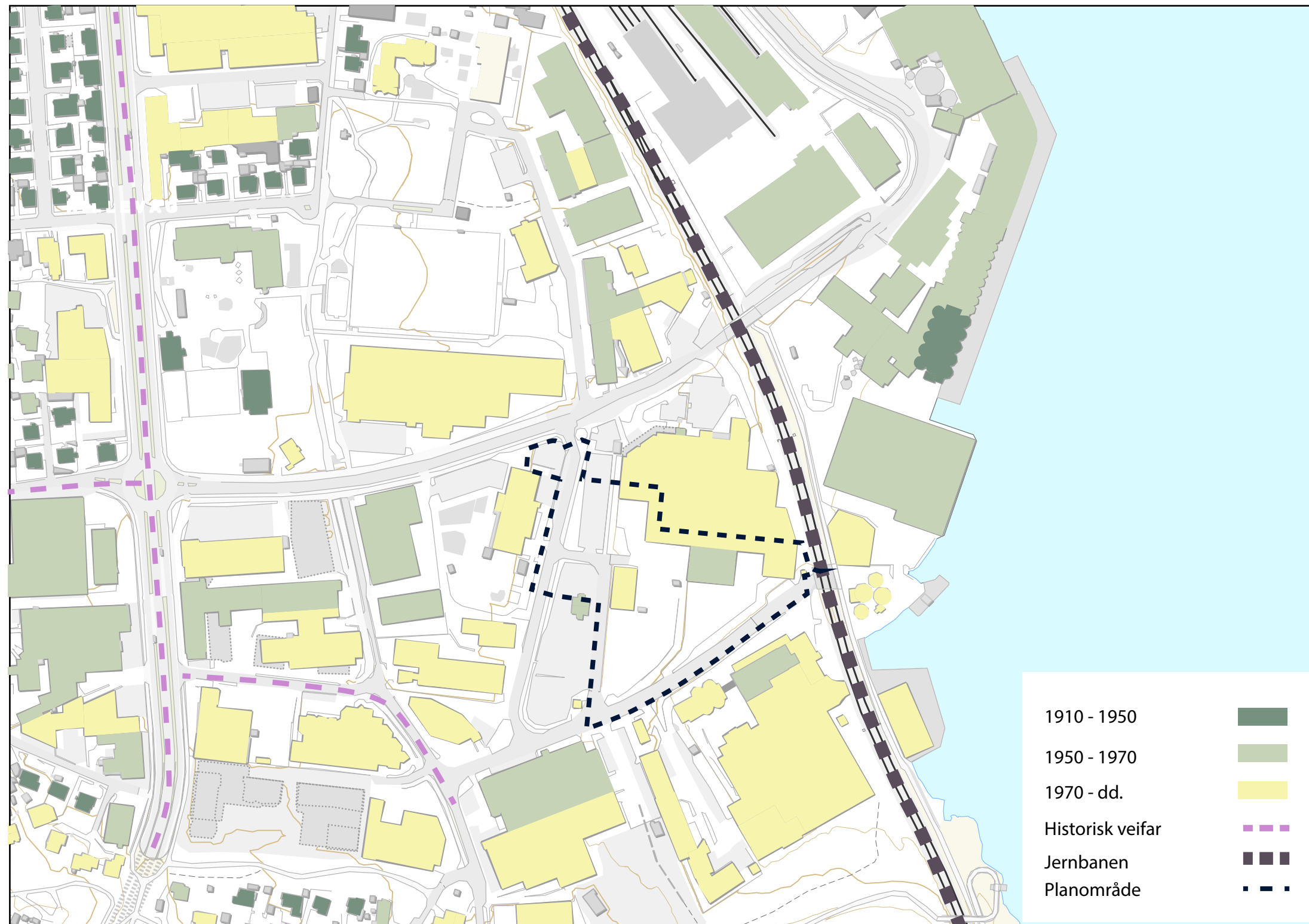
Øverst til høyre: Nivåsprang ved parkeringsplassen ved Sandvikveien.

Nederst til høyre: Selvsådd vegetasjon og nivåsprang ved Sjøhagen. Skretting til venstre i bildet.

Til venstre: Trerekke av rogn og lind i rabatten ved parkeringsplassen langs Sandvikveien.

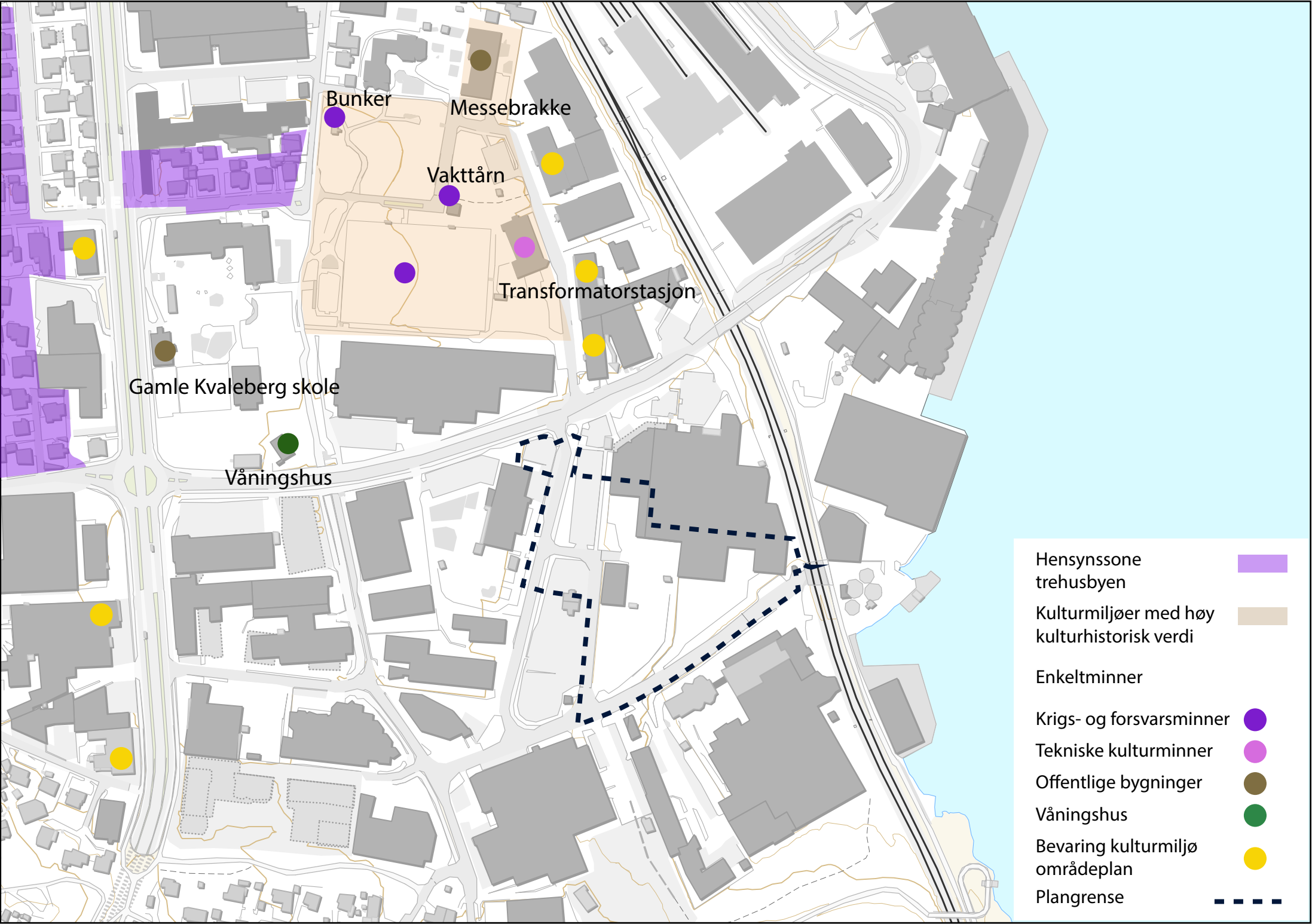


Et stort Lindetre på hjørnet mellom Sandvikveien og Sandvikveien har stor visuell verdi (til venstre). Trerekkene langs Flintegata er også en flott kvalitet (til høyre).



Jernbanen langs Gandsfjorden og Hillevågsveien er de eldste hovedstrukturene i området. Jærbanen ble anlagt gjennom Hillevåg i 1875-1878 og la grunnlaget for industriutviklingen langs sjøfronten. Hillevågsveien ble opparbeidet samtidig som en viktig forbindelse sørover fra Stavanger.

Den eldste bebyggelsen i nærområdet er boligbebyggelsen langs Hillevågsveien. Fra midten av 1900-tallet utviklet Kvalberg og Sjøhagen seg gradvis til et større industri- og havneområde, med nærhet til sjøtransport, jernbane og hovedveisystem. Den tunge industriutviklingen skjøt særlig fart fra slutten av 1940-tallet og utover 1950-70-tallet, med Stavangerflint og senere Felleskjøpet og Skretting. Området fikk etter hvert store produksjonsbygg, lagerhaller, kaianlegg og siloanlegg, som i dag fremstår som markante landemerker langs Gandsfjorden.

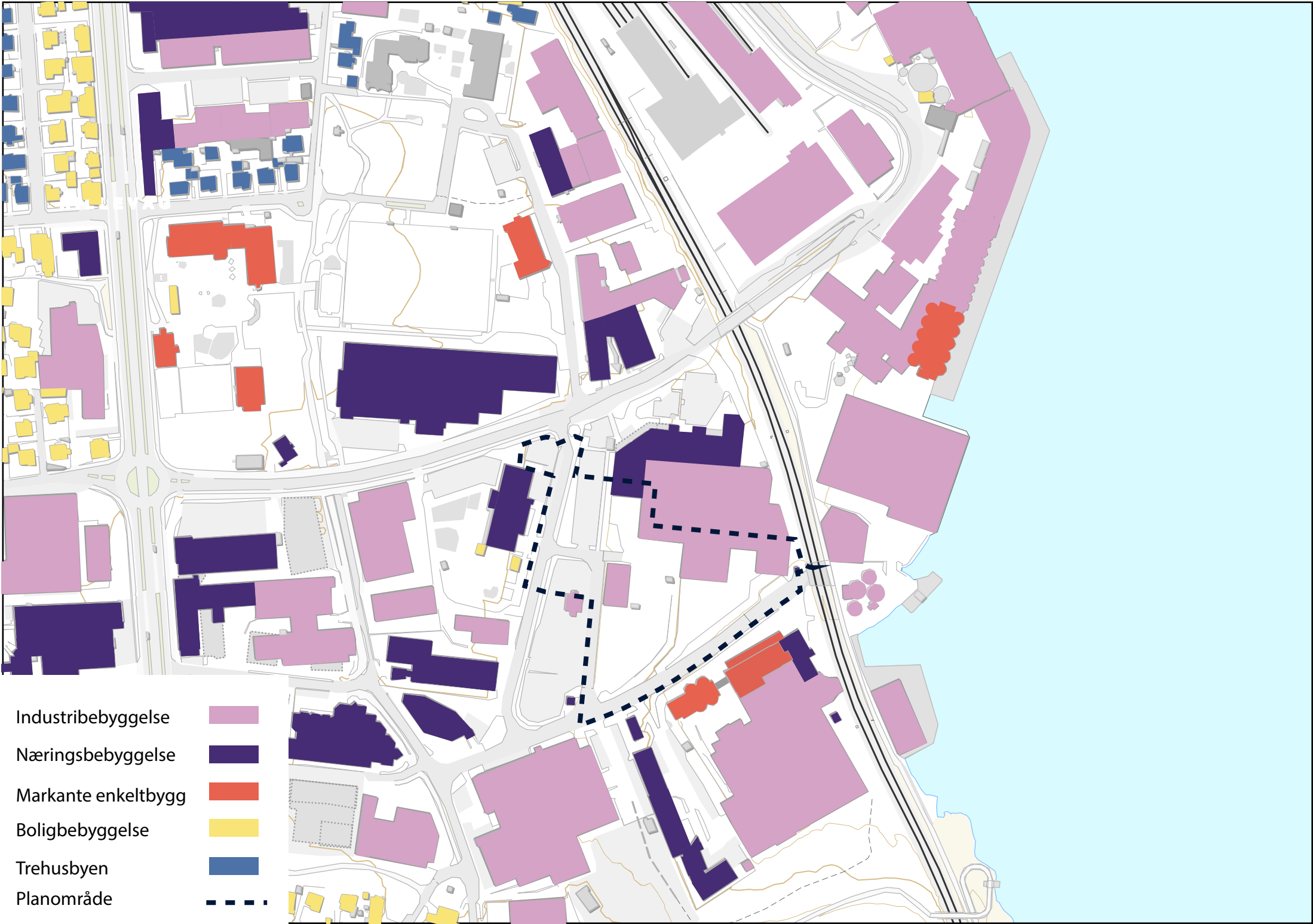


Det er få registrerte kulturminner i området, og disse er hovedsakelig konsentrert nord for planområdet, rundt Kvaleberg skole. Kulturminnene er i liten grad synlige fra planområdet.

Blant de registrerte kulturminnene er en transformatorstasjon tegnet av arkitektkontoret Hoem-Kloster-Jacobsen etter at Stavanger elektrisitetsverk besluttet at nye transformatorstasjoner skulle arkitekttegnes. Stasjonen er omtalt som en av nitten transformatorstasjoner av nasjonal kulturhistorisk interesse i NVEs temaplan for kulturminner.

Området rommer også spor etter Kvalebergleiren, en tysk militærleir etablert under okkupasjonen i 1940. Dette inkluderer en tidligere messebrakke fra perioden 1940-45, som i dag er ombygget til barnehage, samt et vakttårn i Flintegata fra 1940. Det finnes også en bunker knyttet til leiren, som ble delvis ødelagt i 2008 og restaurert av Stavanger kommune i 2009. Kulturminnene er registrert som krigs- og forsvarsminner og representerer en viktig del av områdets krigshistorie.

Områdereguleringen har til hensikt å bevare og gjenbruke flere bygninger som er karakteristiske fra industrihistorien til Hillevåg, fra 1930-tallet og fram til rundt 1970. Disse er i Flintegata og vest for Hillevågsveien.



Området er preget av større lager- og industribygninger, høye siloer og enkelte innslag av kontorfunksjoner. Bebyggelsen består hovedsakelig av store volumer knyttet til produksjon og logistikk.

Enkelte bygg viser godt igjen i bylandskapet, særlig den høyeste siloen til Felleskjøpet og fabrikkbygget med tilhørende siloer til Skretting.

Transformatorstasjonen omtalt under kulturminner representerer et mindre, men karakteristisk enkeltbygg i området.

I nærområdet ligger også Kvaleberg skole med den eldre skolebygningen.

06 Bebyggelsens karakter og kvaliteter



Felleskjøpet og Skretting sine anlegg, med sine karakteristiske siloer, vurderes som viktige identitetsskapende elementer og tydelige markører i landskapet. Anleggene gir en mektig opplevelse, og formidler både nåværende aktivitet og stedets industrielle historie.

Til venstre: Planområdet sett fra parkeringsplassen ved Sandvikveien. Skretting sine siloer til høyre, siloene til Felleskjøpet til venstre.

Nederst til venstre: Felleskjøpet sitt anlegg.

Nederst til høyre: Skretting sitt anlegg.





- Viktig gangforbindelse
- Sykkelnett
- Bussruter
- Hovedbilveier
- Bussholdeplass
- Gangfelt
- Intern adkomst og logistikk planområde
- Adkomst Skretting
- Fremtidig adkomst
- Viktig kryss
- Planområde

Mobilitetskartet viser at planområdet har god tilgjengelighet til kollektivtransport og sykkelinfrastruktur. Bussveien langs Hillevågsveien, med to nærliggende holdeplasser, gir området god kollektivdekning. Hovedruter for sykkel går langs Gandsfjorden, Hillevågsveien og Sjøhagen/Sandvikveien. Viktige gangforbindelser går langs Sjøhagen/Sandvikveien, langs Gandsfjorden og i deler av Sandvikveien.

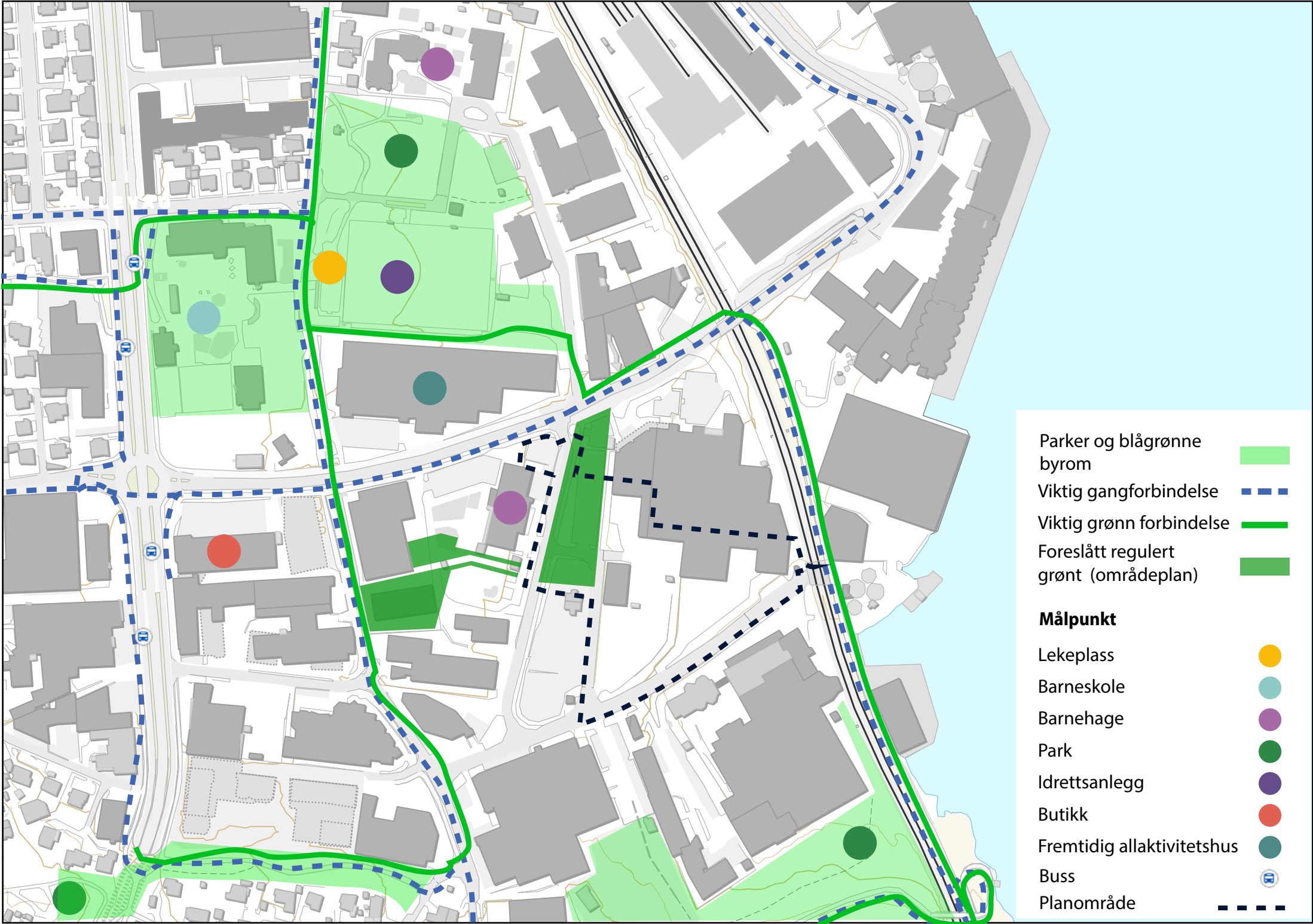
Sandvikveien og Sjøhagen trafikkeres av store kjøretøy, og trafiksikkerheten i kryssene må ses i sammenheng med fremtidig barnehage.



Til venstre: Avkjørsel fra nedre del av planområdet. Fremtidig adkomst til barnehage til høyre i bildet.

Nederst til venstre: Adkomst til øvre del av planområdet.



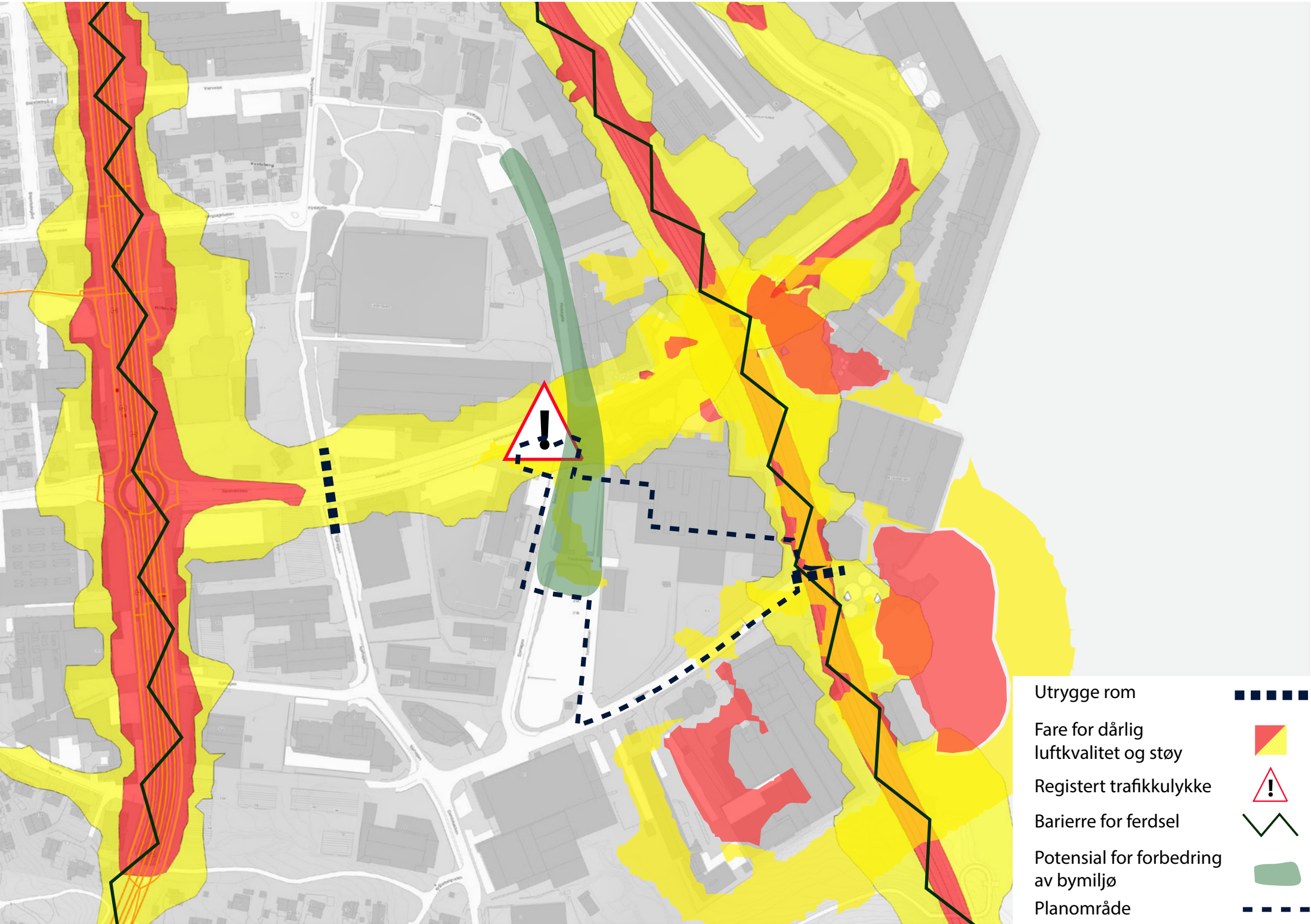


Området har få målpunkt og funksjoner rettet mot allmennheten. Kvaleberg skole er et viktig målpunkt i nærområdet, med oppgradert skolevei og ny undergang under Sandvikveien.

Grøntområdene nord og sør for planområdet fungerer også som viktige målpunkt i området.

Det ligger en barnehage nord for Kvaleberg skole, samt en barnehage nær planområdet som ikke er regulert til offentlig formål. Forslag til områderegulering legger i tillegg opp til etablering av en ny barnehage ved grøntområdet i sør.

Gjennom området går en viktig gang- og sykkelrute, som nylig er forbedret med ny bru over jernbanen. Ellers har området få publikumsrettede tilbud.

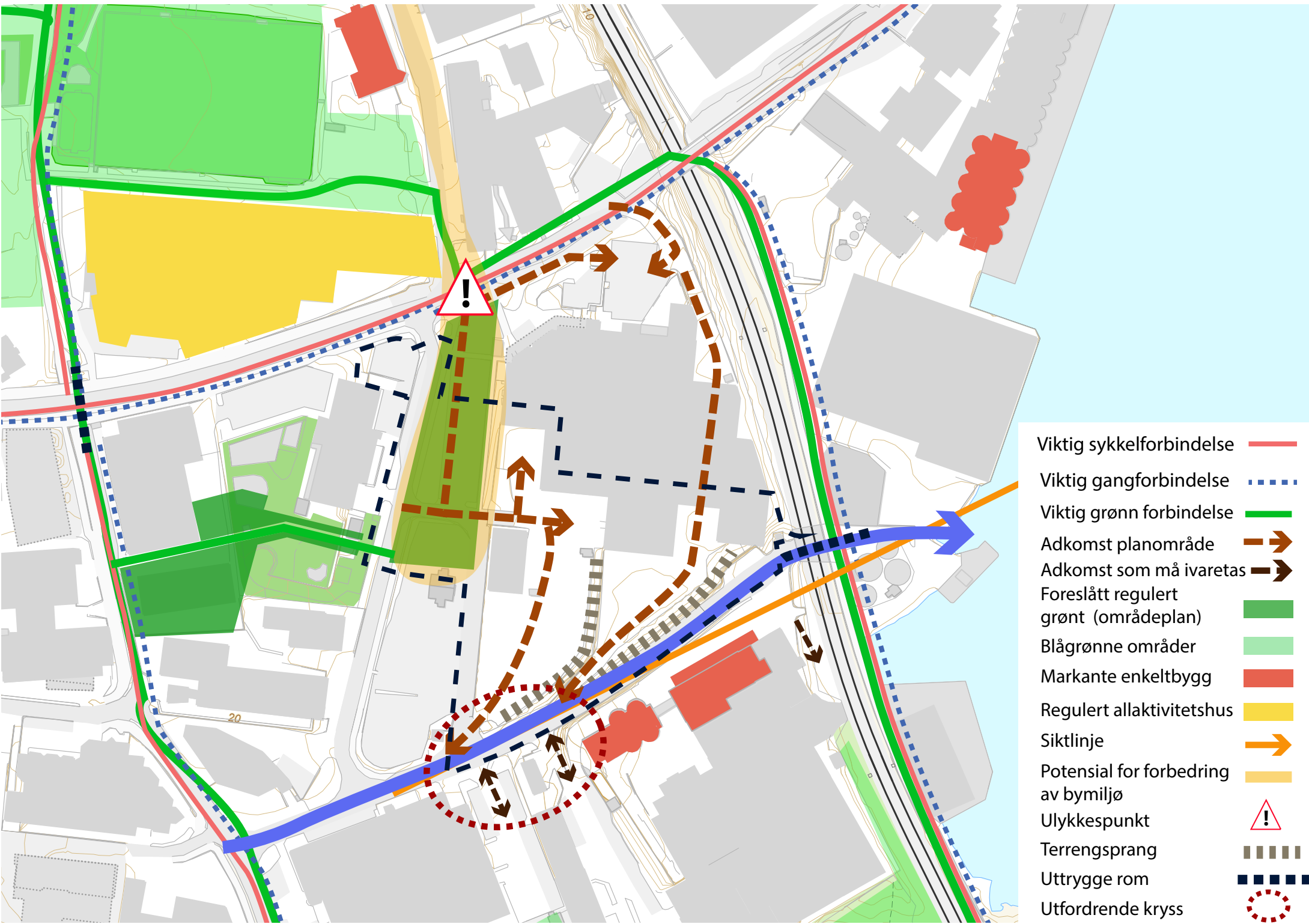


Støykart viser at støybelastningen i området primært er knyttet til jernbanen og Hillevågsveien. Det er registrert et ulykkespunkt i krysset Sandvikveien/ Flintegata.

Undergangene ved Sjøhagen/Sandvikveien og under jernbanen kan oppleves som utrygge, og undergangen under jernbanen er stengt i enkelte perioder av døgnet. Området har generelt lite aktivitet på kveldstid og få målpunkt eller funksjoner rettet mot allmennheten.

Det er potensial for å styrke bymiljøet langs vestsiden av planområdet, særlig i tilknytning til grøntdraget som er regulert inn i forslag til områderegulering for Hillevåg.

Støyanalysen som ble laget til Hillevåg-planen viser at siloene utgjør en vesentlig støykilde. Støy fra energisentral og eventuell akkumulatortank skal vurderes.



Planområdet har i dag tung industri- og logistikkvirksomhet, med behov for god intern logistikk og manøvrering for store kjøretøy. Inn- og utkjøring til området må ivaretas, samtidig som eksisterende gang- og sykkelforbindelser opprettholdes og styrkes.

Flomveien som følger Sjøhagen ut mot sjøen er en viktig blågrønn struktur i området og må ivaretas ved videre utvikling.

Det er store høydeforskjeller internt i planområdet.

Området er preget av store industribygg og markante høye bygg, særlig siloene og fabrikkbygningene til Felleskjøpet og Skretting.

Det bør også tas hensyn til registrert ulykkespunkt ved Sandvikveien/ Flintegata og opplevd utrygghet i enkelte underganger og forbindelser i området.

Grøntområdene som er regulert inn i områderegulering gir muligheter for nye grønne forbindelser tett på planområdet.

Kryssingspunktet som er markert på kartet er et viktig fokusområde.



Det anbefales å styrke gangforbindelsene mellom grøntområdet i sør og grøntområdet i nord, blant annet gjennom det regulerte grøntdraget i forslag til områderegulering for Hillevåg.

Det er viktig å sikre god inn- og utkjøring til området, samt opprettholde tilstrekkelig manøvreringsareal for større kjøretøy. Høydeforskjellene i planområdet gir potensial for etablering av parkeringsanlegg i to plan.

Varmesentral anbefales plassert i hjørnet av tomten for å sikre god tilkobling til infrastruktur i Sjøhagen og Sandvikveien. Bygningen bør utformes så kompakt som mulig for å tilrettelegge for felles parkeringsanlegg.

Det er også viktig å ivareta siktlinjen ved Sjøhagen mot fjorden. Dette bør hensyntas ved plassering av kjel, pipe og eventuell akkumulatortank.

Grønne buffersoner skal vurderes i planforslaget. Trerekker ved Sandvikveien bør ivaretas.