

NLA, SAF og Boby

# Strategisk planprogram Holmen og Østre Havn arbeid med stedsanalysen mm



Stavanger  
kommune



# Agenda

## ***Arkitekturpolitikk og stedsanalyser i kommuneplanarbeidet***

v/ Ubbo Busboom, Stavanger kommune

## ***Stedsanalyse***

Else Dybkjær og Kristin von der Lippe, Stavanger kommune

## ***Strategisk planprogram - Holmen og Østre havn***

v/Simon Tamminga og Ida Andreassen, Stavanger kommune



Stavanger  
kommune



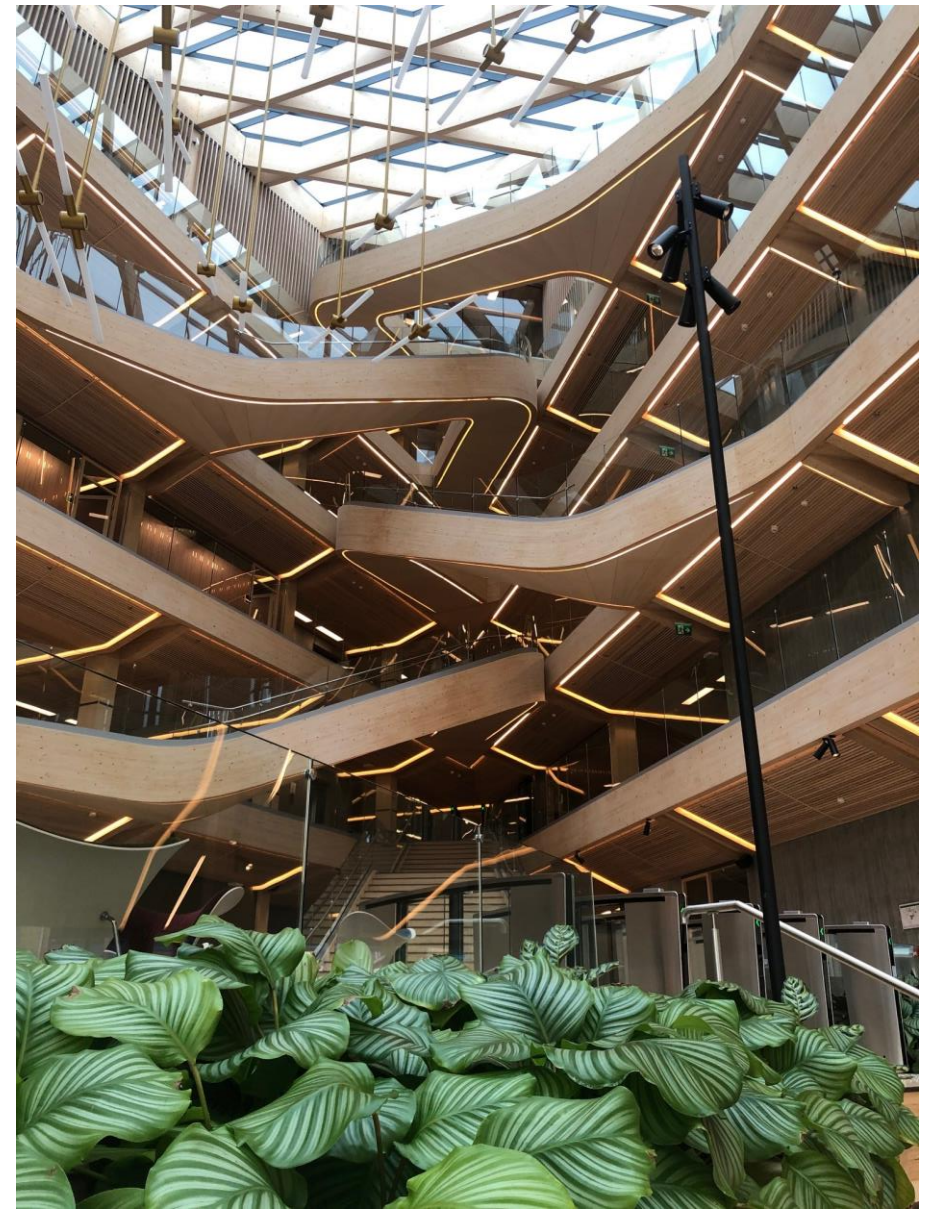
# Arkitekturpolitikk og stedsanalyser i kommuneplanarbeidet



Stavanger  
kommune



Stygt eller pent?  
Hvem skal  
bestemme det?  
Og på hvilke  
forutsetninger?





# Noen grunner til at vi trenger en arkitekturpolitikk:

- Bidra til å oppnå samfunnsmålene
- **Øke byens attraktivitet**
- Styrke identitet og tilhørighet
- Lykkes med fortettingen
- Skape bymessige sammenhenger
- **Etablere et bredt kunnskapsgrunnlag**
- Strukturere kunnskapen og dele denne
- Mest mulig opplyste valg før vedtak
- Større grad av forutsigbarhet
- **Få en mer differensiert debatt om arkitektur**
- Skape varige kvaliteter

## Arkitekturpolitikken skal...

... bidra til å **operasjonalisere** og gjøre kjent **kommunens forventninger til kvaliteter og egenskaper** i arkitektur og byforming innenfor Stavanger kommune.

... bidra til en **økt bevissthet om betydningen av arkitektur** og beskrive dens rolle for samfunnsutviklingen.

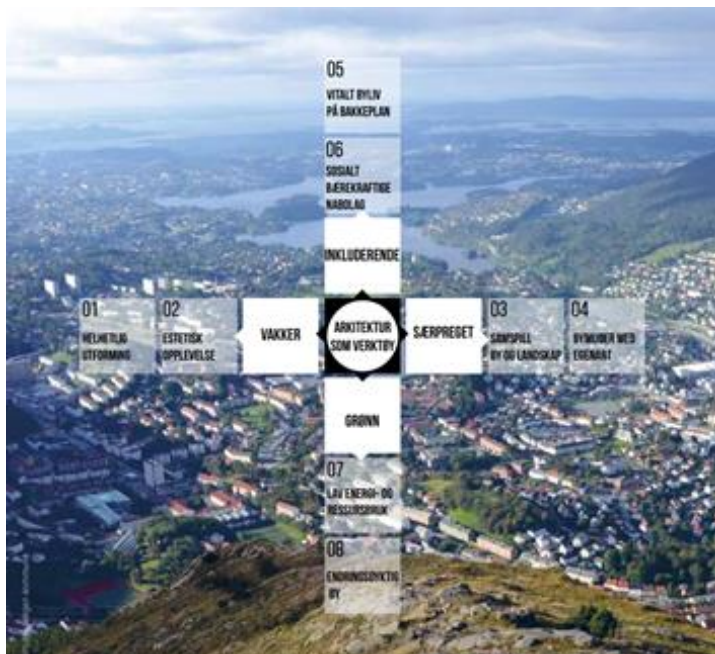
... omfatte alle de **menneskebygde omgivelsene i Stavanger kommune**. Det vil si at både bygg, installasjoner, uterom og byrom, og terreng- og landskapsbearbeiding er elementer som inngår.

... ha betydning på ulike **skalanivåer**, alt fra hvordan byen møter landskapet, til struktur, innhold og karakter av de enkelte byområdene og ned til de utformingen av de konkrete nærmiljøene, i bebyggelse og uterom.

...bidra til å **skape sammenhenger mellom de ulike skalanivåene**.

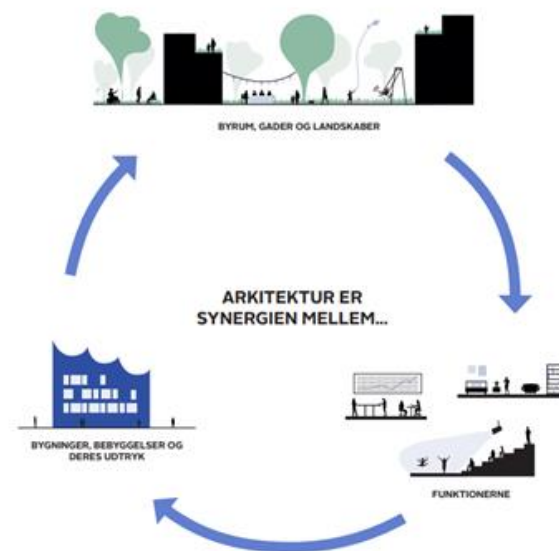
...





## BERGEN

## ÅLBORG



	STADEN	RUMMET	HUSET/PLATSEN
FUNKTION	Arkitekten ska tillföra värden till alla människor i Malmö	Arkitekten ska främja livet i stadens rum	Arkitekten ska vara inbjudande och tillgänglig
FORM	Arkitekten ska stärka Malmö:s särart	Arkitekten ska gestaltas i relation till sin omgivning	Arkitekten ska ge sinnliga upplevelser
FRAMTID	Arkitekten ska bidra till Malmö:s miljömässiga hållbarhet	Arkitekten ska kunna utvecklas över tid	Arkitekten ska åldras med skönhet och värdighet

## MALMØ

# BY – STED - HUS

Som et grep for å formidle utfordringer og muligheter innenfor de ulike skalanivåene, har vi valgt å behandle arkitektur og byforming innenfor tre ulike skalanivåer. Disse nivåene kaller vi for **Byen, Stedet og Huset**.

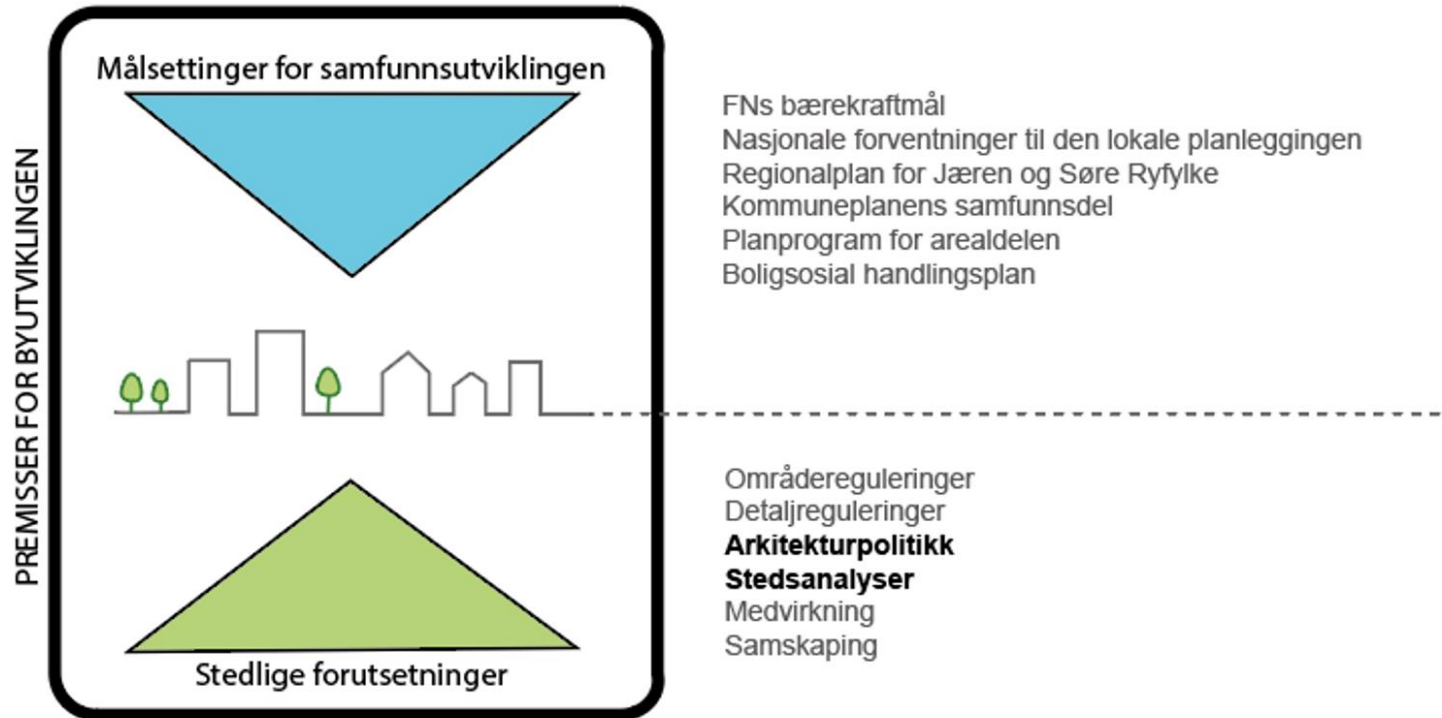
# BY – STED - HUS

- Arkitektur og byforming følges opp på alle skalanivåer.
- Mye er gjort, bare vi stiller de riktige spørsmålene på riktig tidspunkt!
- De arkitektoniske temaene er som en rød tråd, fra overordnet plannivå og til spaden settes i jorden. Holde kontinuiteten i diskusjonen fra A til Å.
- Anbefalingsdokumentene i **stedsanalysene blir et nøkkelverktøy** for å forene samfunns mål og arkitekturpolitikken.
- Forankre arkitekturen i oppnåelsen av samfunnsmålene:
  - Sosialt og boligsosialt
  - Attraktivitet, identitet og tilhørighet
  - Estetikk
  - Miljømessig bærekraft

## Noen stikkord for videre oppfølging:

- Legge grunnlaget for en sammenhengende fortelling om arkitektur gjennom hele planforløpet.
- **God arkitektur forutsetter en god situasjon og at de riktige grep er tatt på et tidlig stadium i utviklingen av et område.** Planleggingen av huset starter allerede på kommuneplannivå.
- Beslutninger om arkitektur skal i størst mulig grad bygge på et opplyst og saklig grunnlag.
- Funksjonelle, romlige og estetiske egenskaper ved arkitekturen kan beskrives og vurderes etter kriterier som det er en relativt stor grad av konsensus om.
- Hvilke bebyggelses- og bygningsstrukturer som legges til grunn har betydning for i hvordan vi lykkes med å få til god arkitektur og byforming. Det finnes kunnskap og forskning om dette.
- Differensiering av ambisjonsnivået for arkitektur og byforming.
- Setter arkitekturpolitikken krav til større kommunal involvering i byutviklingen?

# Premisser for byutviklingen:





# Arkitekturpolitikk og stedsanalyser henger sammen



Stavanger  
kommune

## 6.1 Stedsforming

### **6.1.1 Innledende stedsanalyse**

Kommunene har ansvar for at det lages en innledende stedsanalyse med anbefalingskart for reguleringsplaner i by- og tettstedsområder.

# Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050

## Analysen skal...

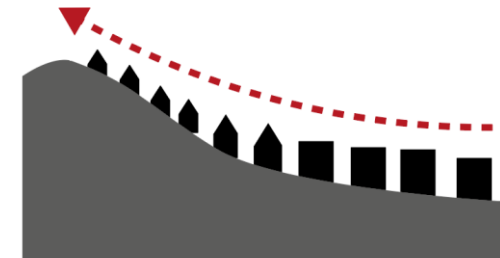
... være en overordnet og konsentrert avklaring av **sammenhengen mellom et prosjekt og omgivelsene.**

... **synligjøre stedets situasjon og muligheter**, og bidra til at nye prosjekter **tar hensyn til** og utvikler stedets potensial.

... inngå i en dialog mellom kommune og tiltakshaver tidlig i prosessen, og skal **bidra til tidlige og tydelige signaler.**



Kulturmiljø skal hensyntas og tilpasses



Utbyggingen skal følge natruladskapet

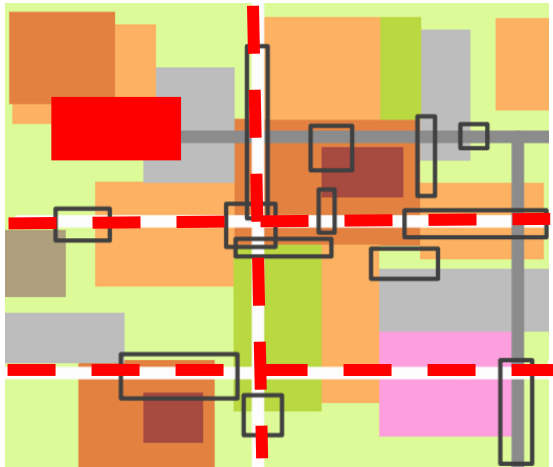


Sikt fra sentrum til viktige identitetsmerkører skal ivaretas

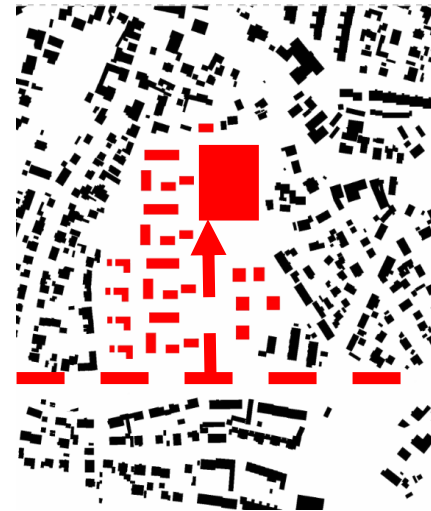


# Intensjon

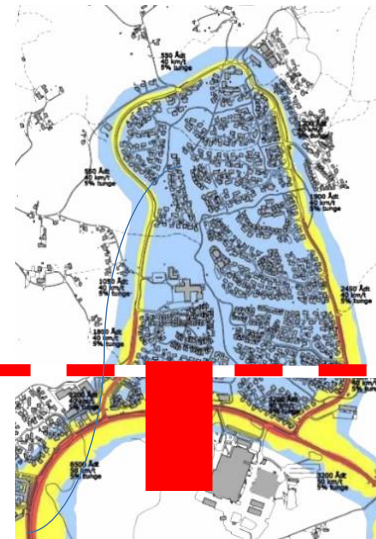
ANALYSE



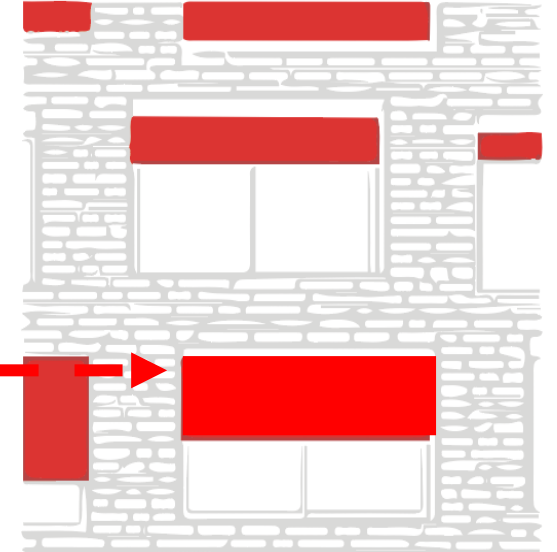
ANBEFALINGSKAPITEL  
ANBEFALINGSKART

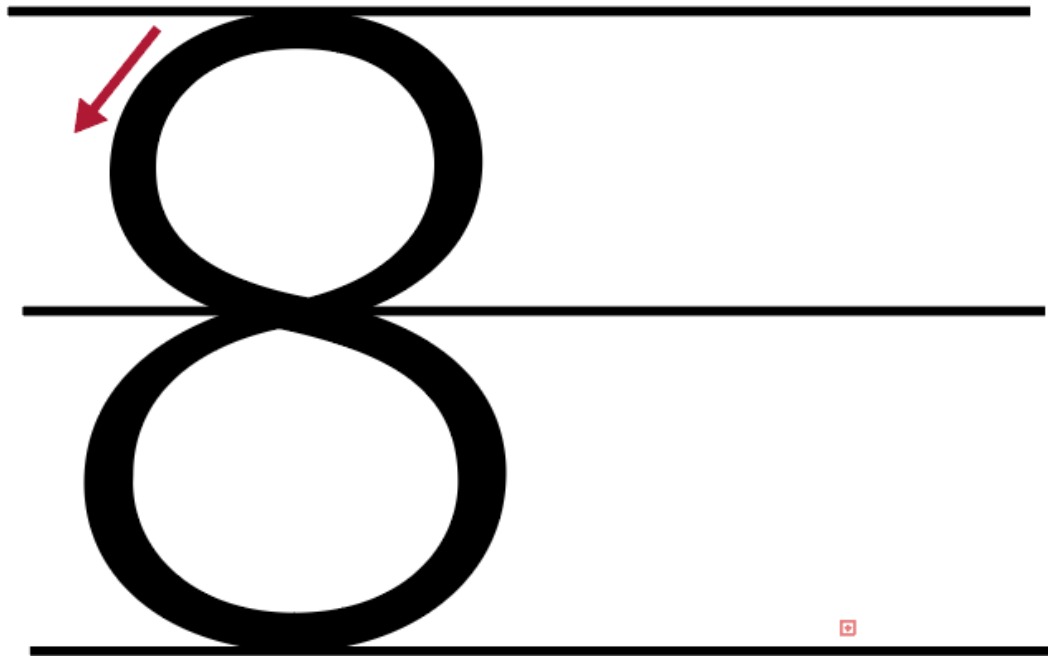


PLANPROSESS / PLAN



BYGGESAK

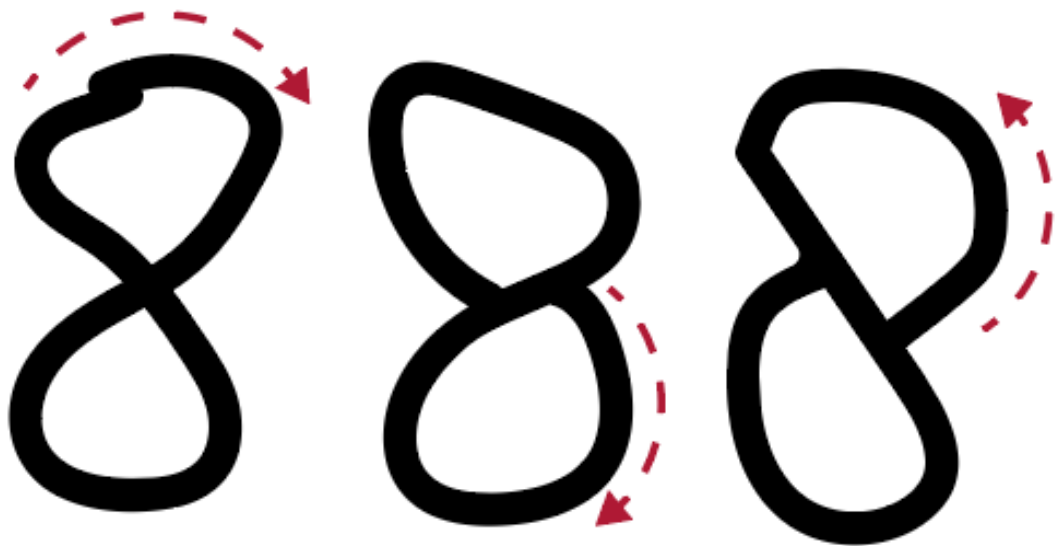




**Veileder**



Stavanger  
kommune



# Begrepsapparat



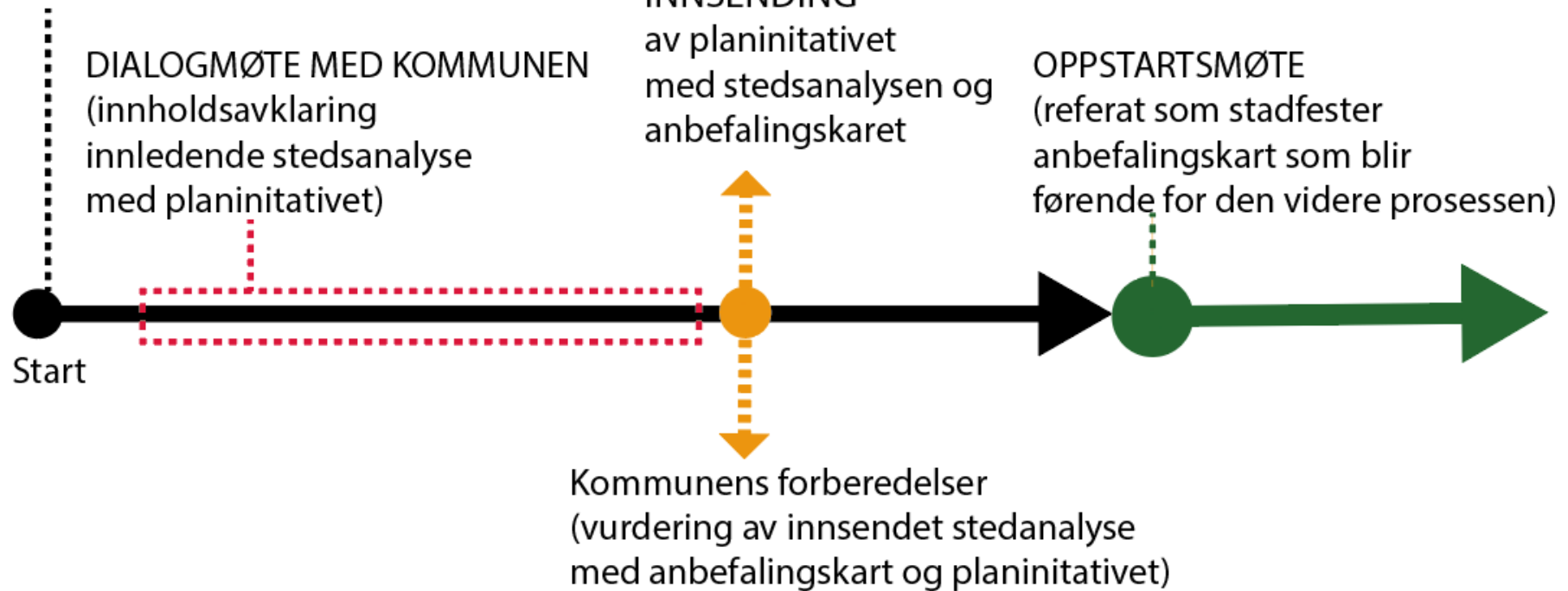


## Eksempelsamling



Stavanger  
kommune

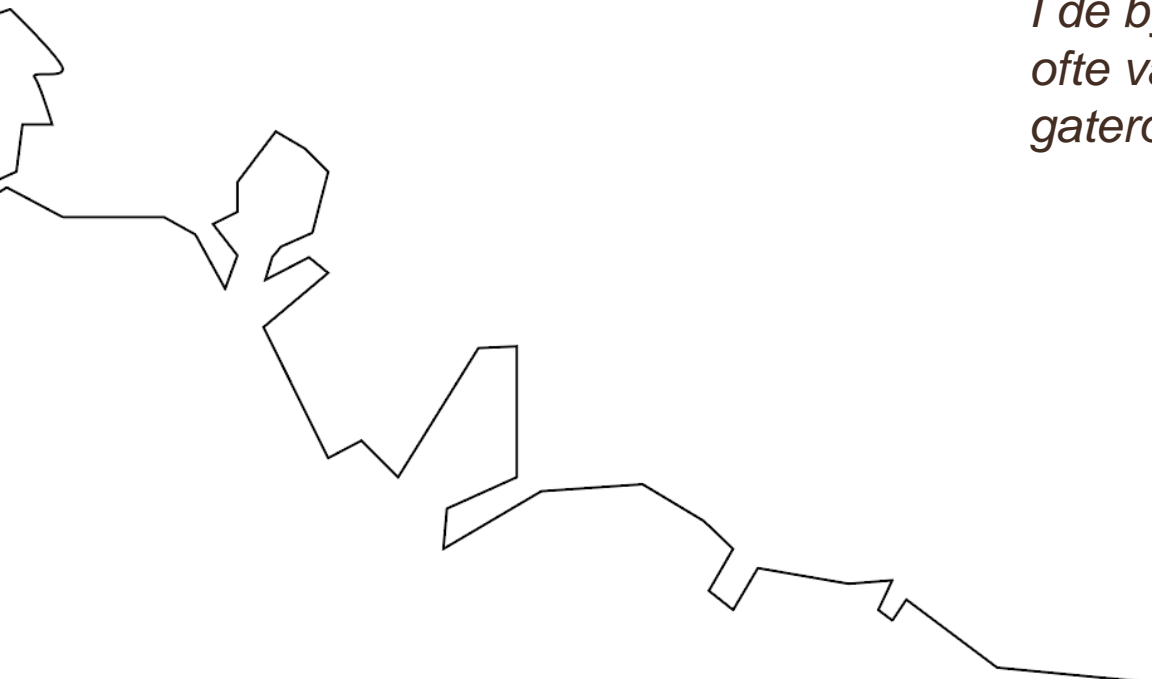
## VEILEDNING FRA KOMMUNEN



## Kapittelinnndeling

- 1.Oversikt
- 2.Planstatus/Føringer
- 3.Landskap og miljø
- 4.Historisk utvikling og kulturmiljø
- 5.Bebyggelse og byrom
- 6.Mobilitet
- 7.Bo- og bymiljøutfordringer
- 8.Flerfunksjonell bydel
- 9.Anbefaling

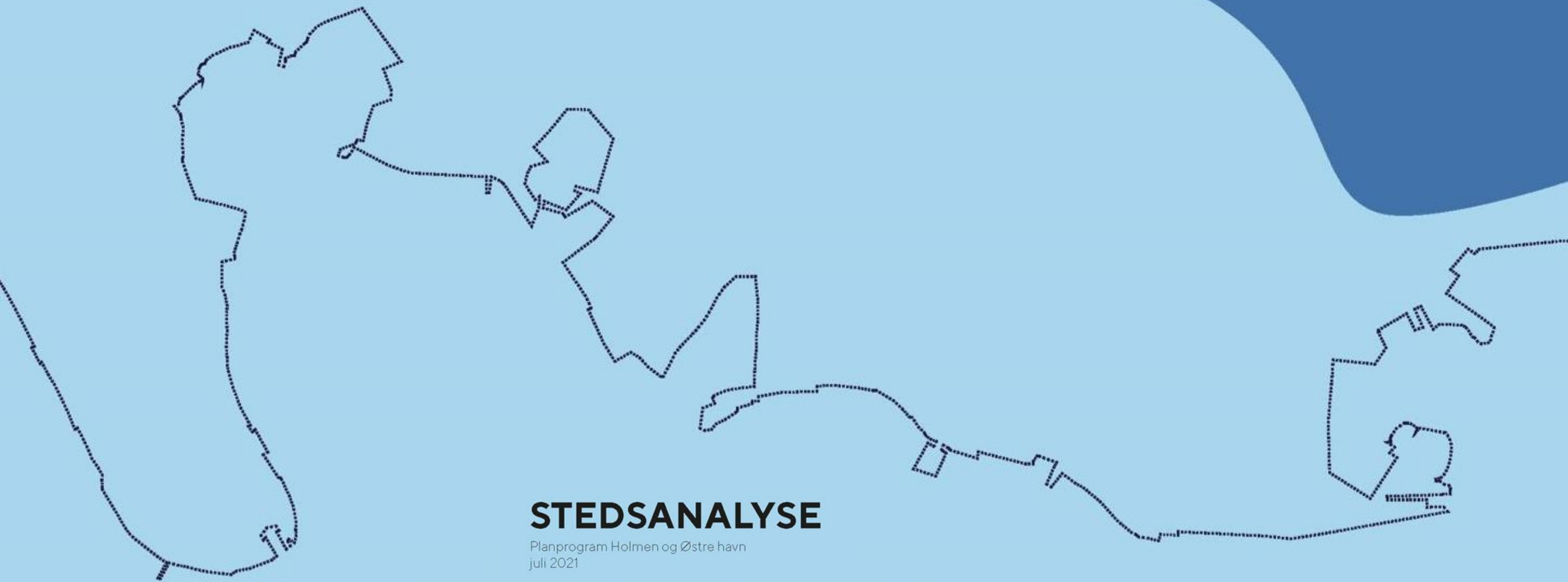
"Stedsanalyse er en **systematisering av kunnskap** for å forstå stedets historie, situasjon og framtidsmuligheter."



*Et bygg alene, er ikke nok for å skape god arkitektur.  
Det er først når det oppstår en meningsfull og  
funksjonell sammenheng mellom bygg og omgivelser  
at god arkitektur oppstår.  
I de bymessige områder vil opplevelsen av arkitektur  
ofte være et samlet resultat av bebyggelse, byrom,  
gaterom, plasser, uterom og friområder.*



Stavanger  
kommune



# STEDSANALYSE

Planprogram Holmen og Østre havn  
juli 2021



# Bakgrunn





# Innhold

<b>Innledning</b>	<b>5</b>
<b>Del 1: Historisk utvikling</b>	<b>11</b>
<b>Del 2: Føringer og definisjoner</b>	<b>19</b>
<b>Del 3: Kartlegging og analyse</b>	<b>35</b>
Landskapsbilde og miljø	36
Historisk utvikling og kulturmiljø	42
Bebyggelse og byrom	50
Mobilitet	66
Bo- og bymiljø	70
Flerfunksjonell bybruk	74
<b>Del 4: Anbefalinger</b>	<b>79</b>
Anbefalingskart	80
Prinsipper	82
Byens formingselementer	88
<b>Kilder og rettigheter</b>	<b>91</b>



1882



1917



1937



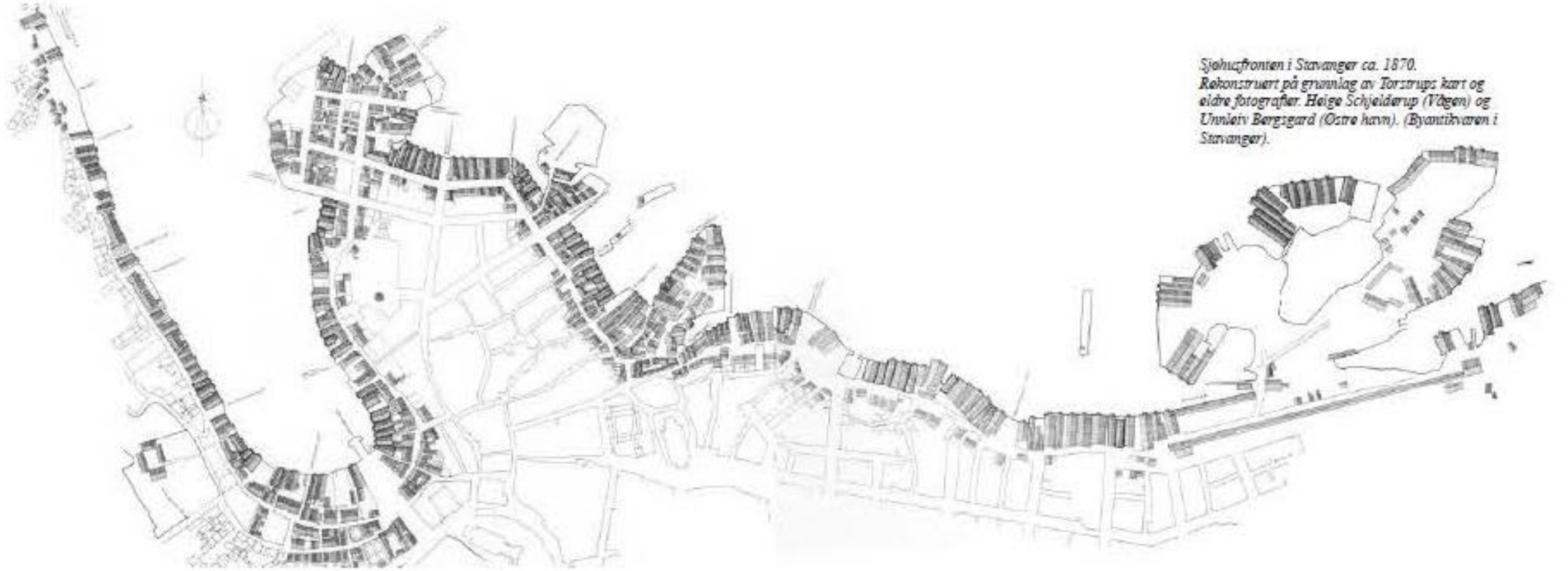
1973



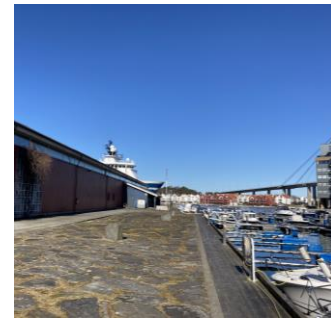
2000

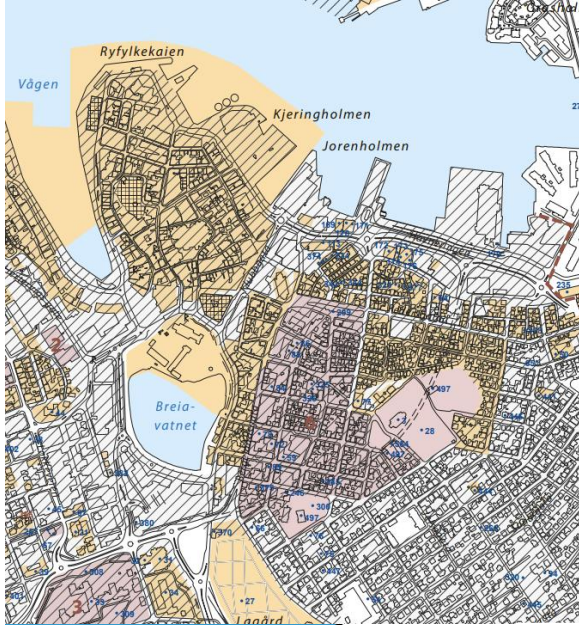


2021



*Sjøhusfronten i Stavanger ca. 1870.  
Rekonstruert på grunnlag av Torstrups kart og  
eldre fotografier. Heige Schjelderup (Vågen) og  
Unnløv Bergsgård (Østre havn). (Byantikvaren i  
Stavanger).*

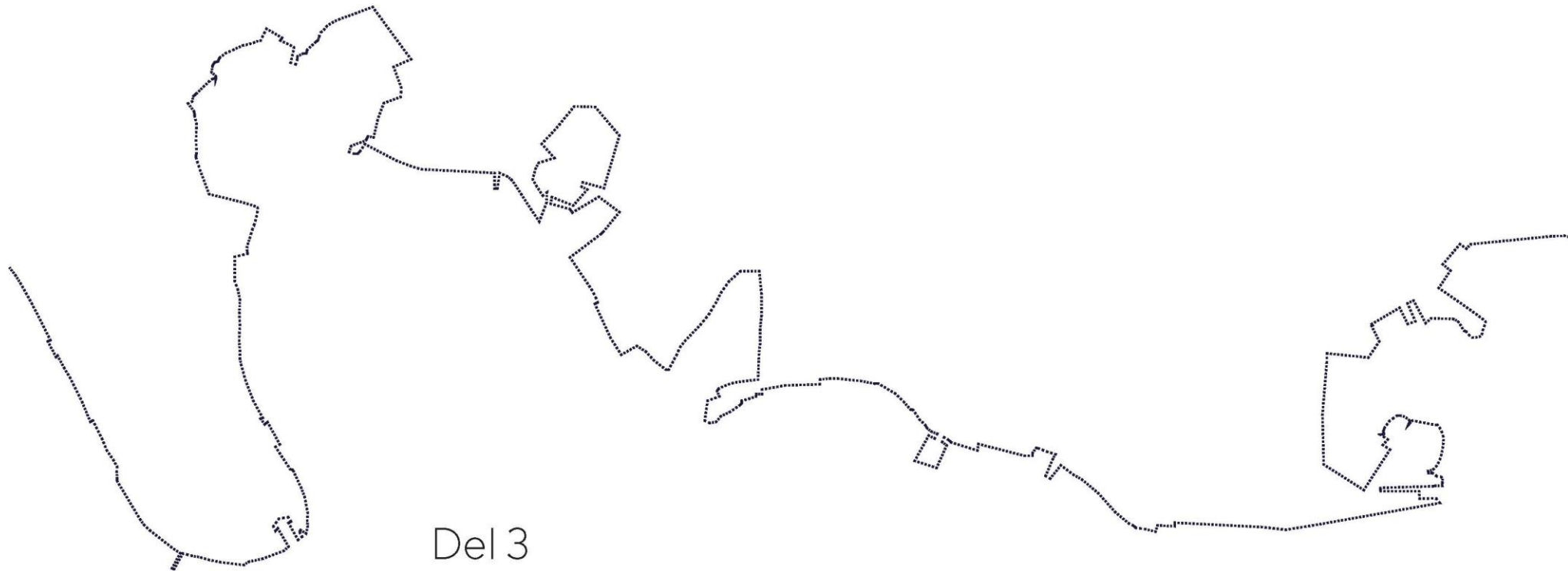




# Føringer og definisjoner

- Kommunedelplan for sentrum (KDPS)
- Byromstrategi for sentrum
- Kommunedelplan for kulturminner
- Plan 2222 med tilhørende idékatalog
- Diverse detaljerte føringer
  
- Definisjoner



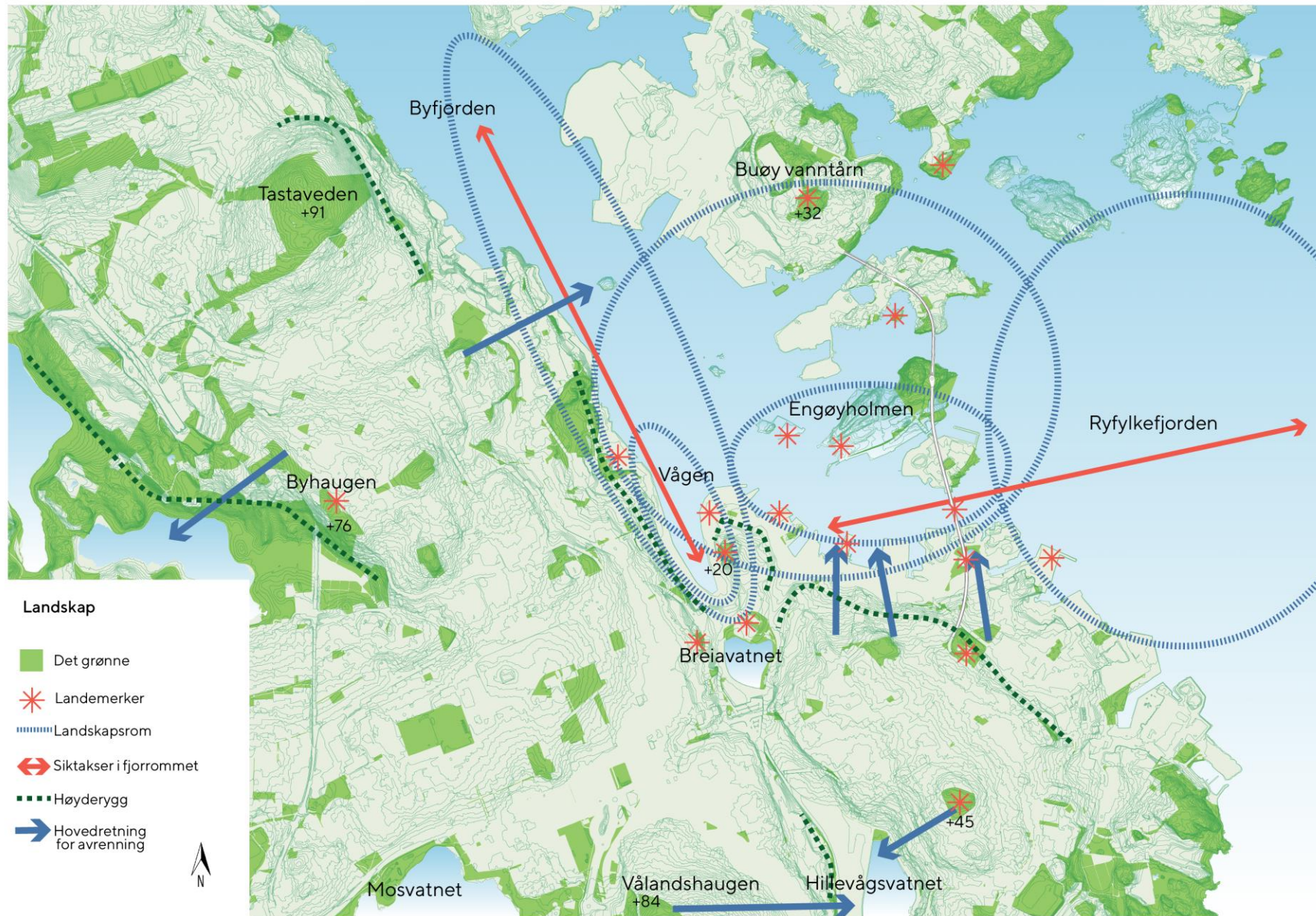


## Del 3 KARTLEGGING OG ANALYSE

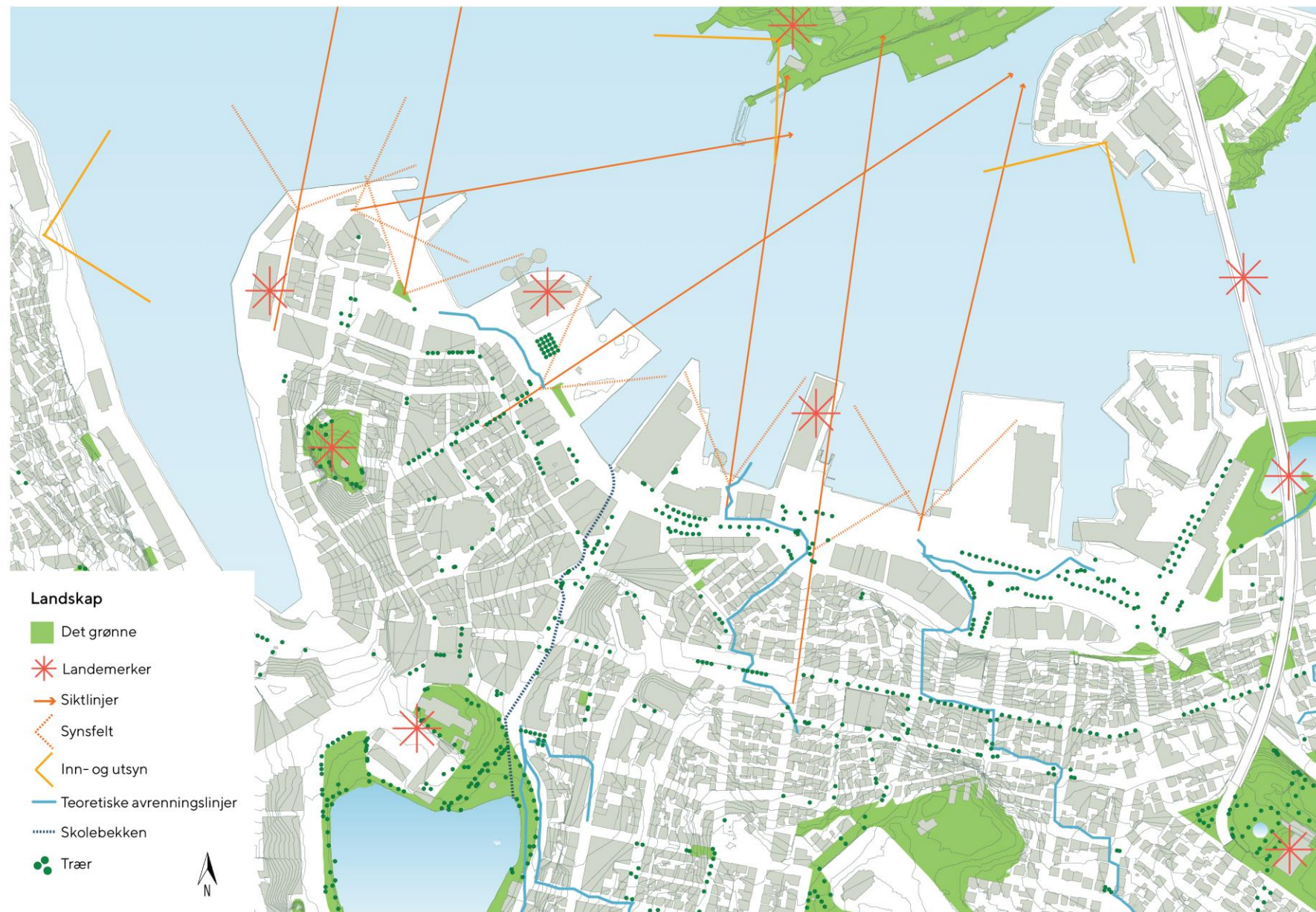
Planområdets fysiske strukturer og innhold kartlegges i dette kapittelet iht. temaer fra Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Hvert tema analyses og funn oppsummeres som grunnlag for del 4, anbefalingskart.

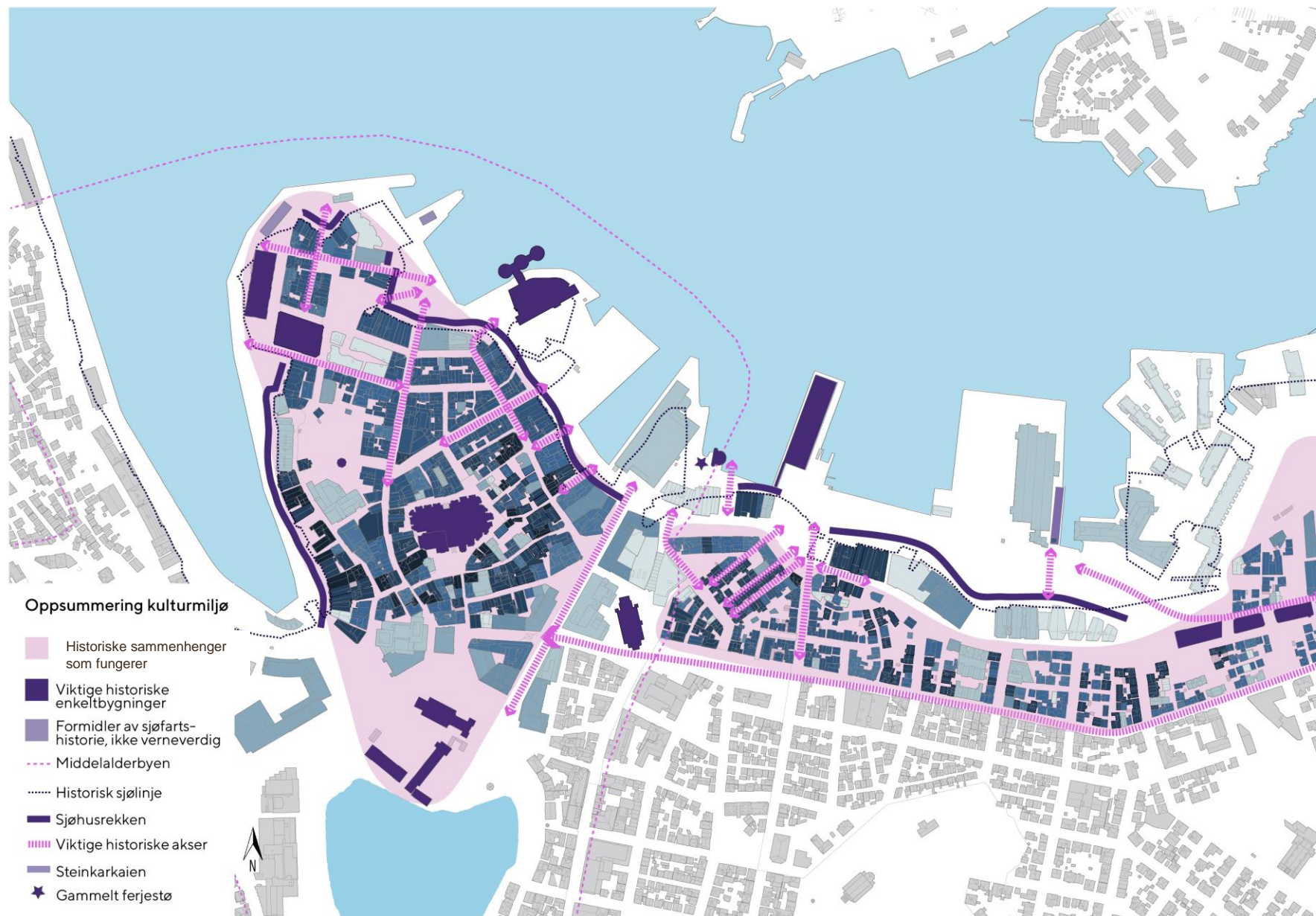
Stedsanalyse  
Holmen og Østre havn



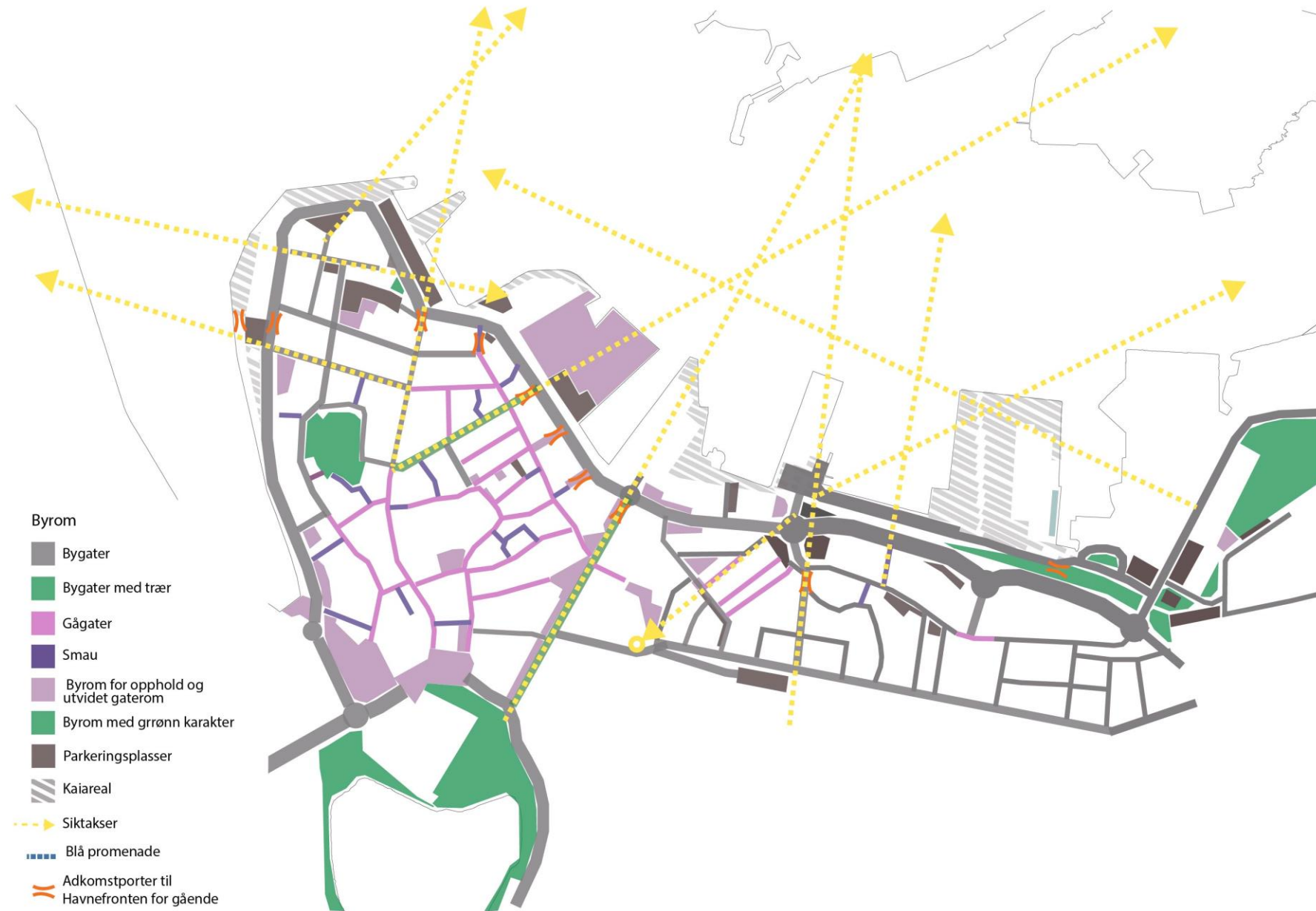


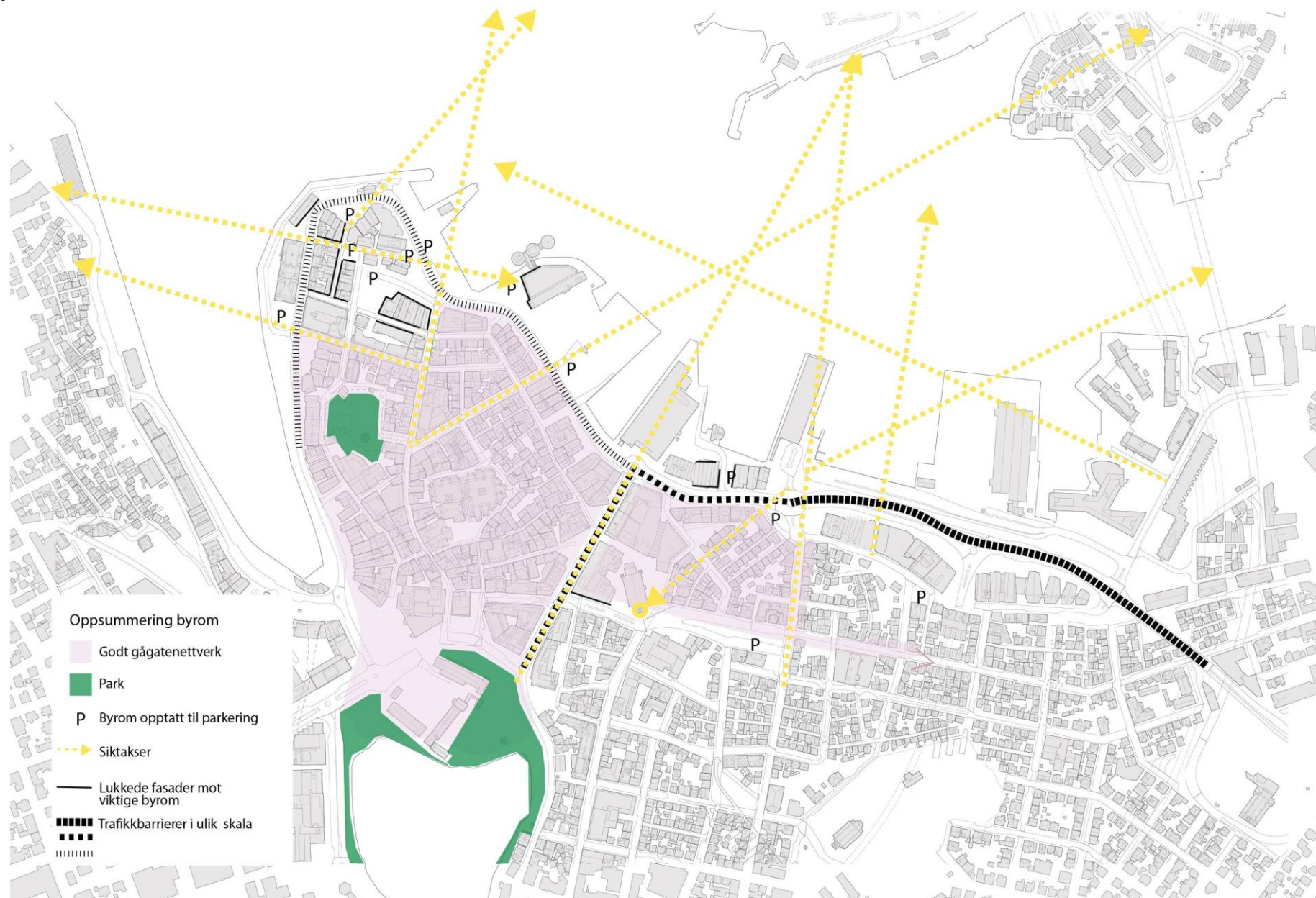












# Flerfunksjonell bybruk



Byrom handel



Byrom rekreasjon



Byrom kultur



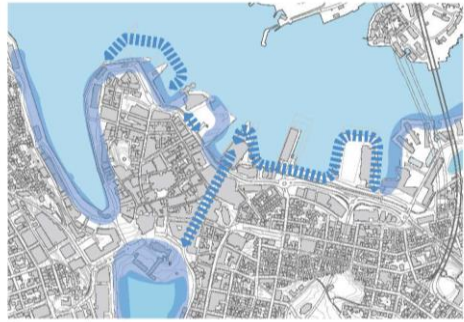
Byrom turisme



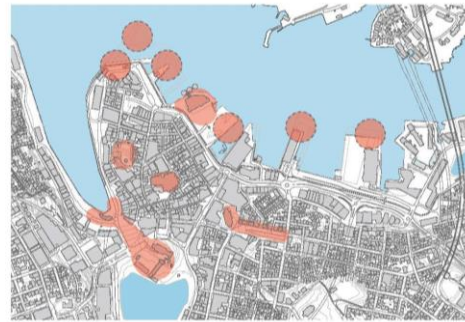
Byrom bolig



Byrom handel



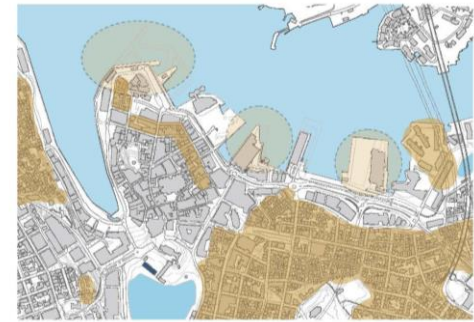
Byrom rekreasjon



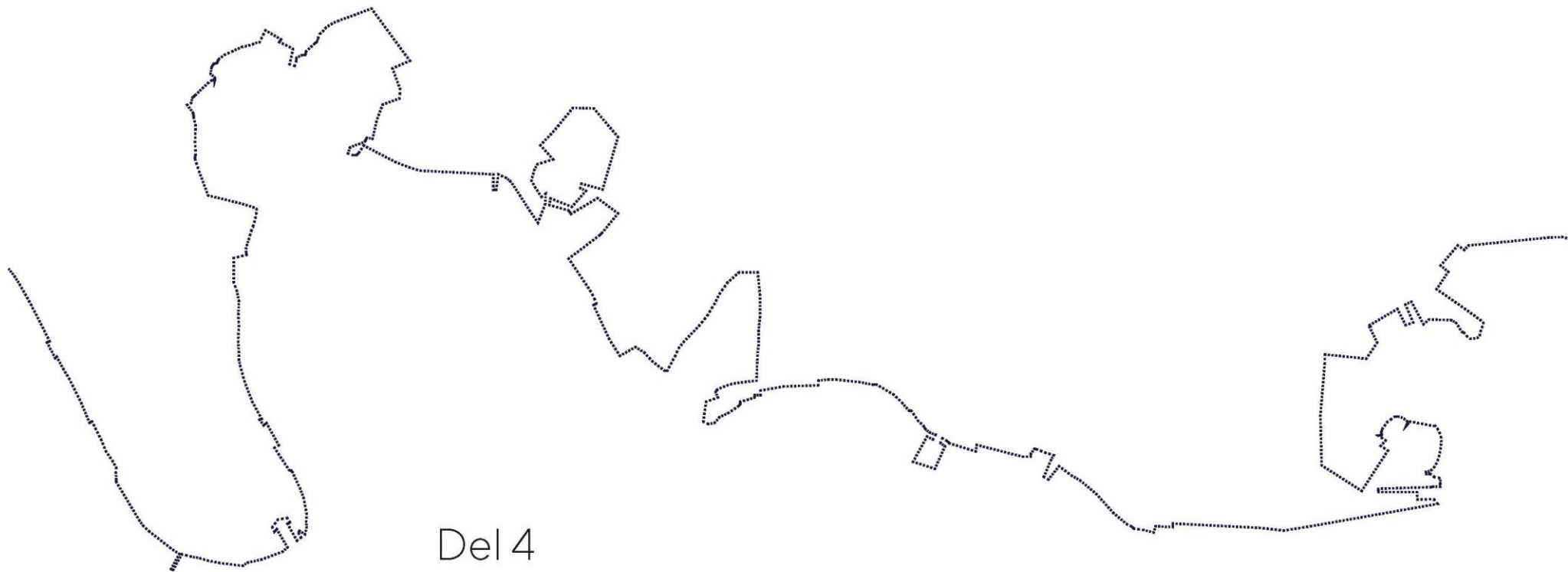
Byrom kultur



Byrom turisme



Byrom bolig

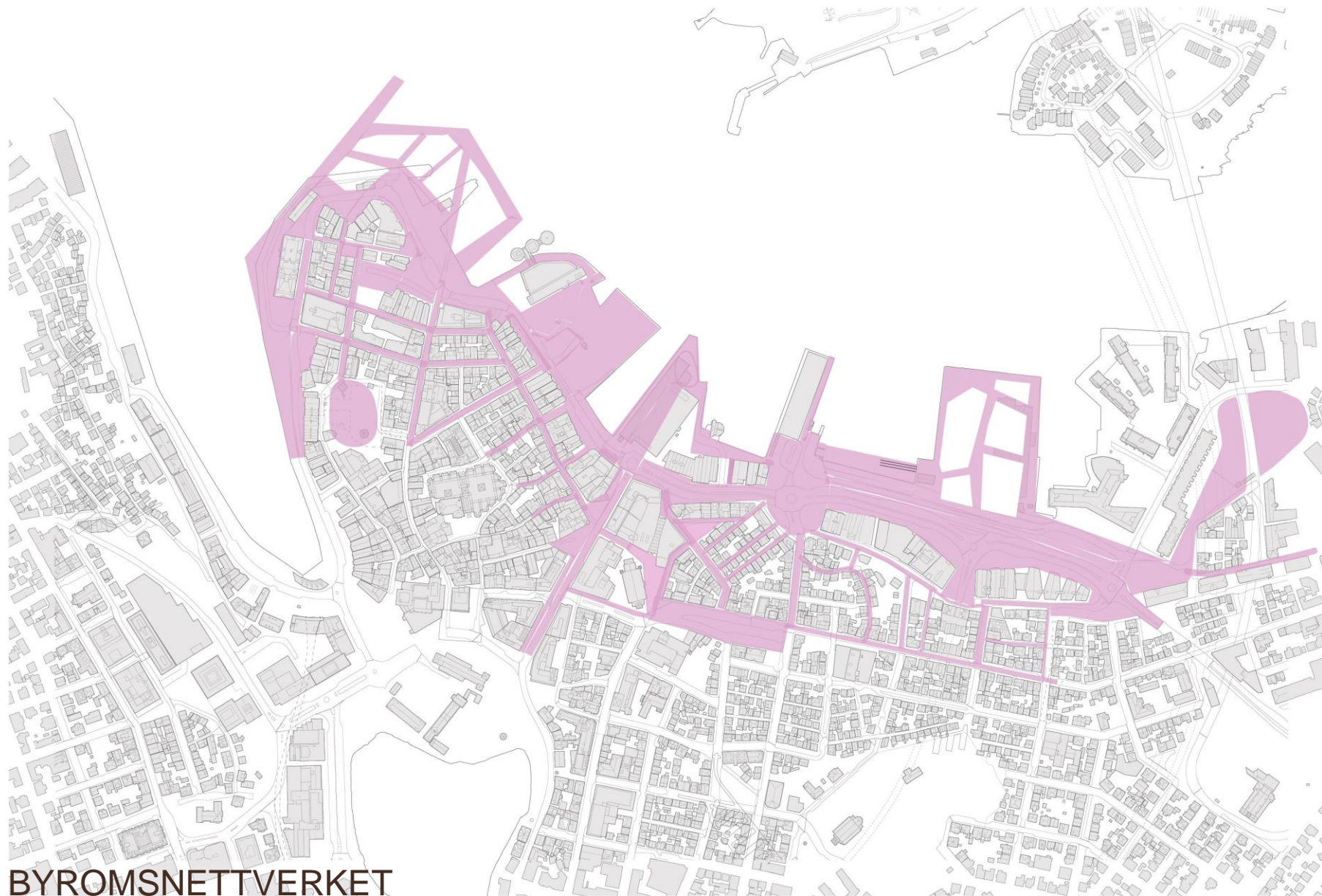


## Del 4 ANBEFALINGER

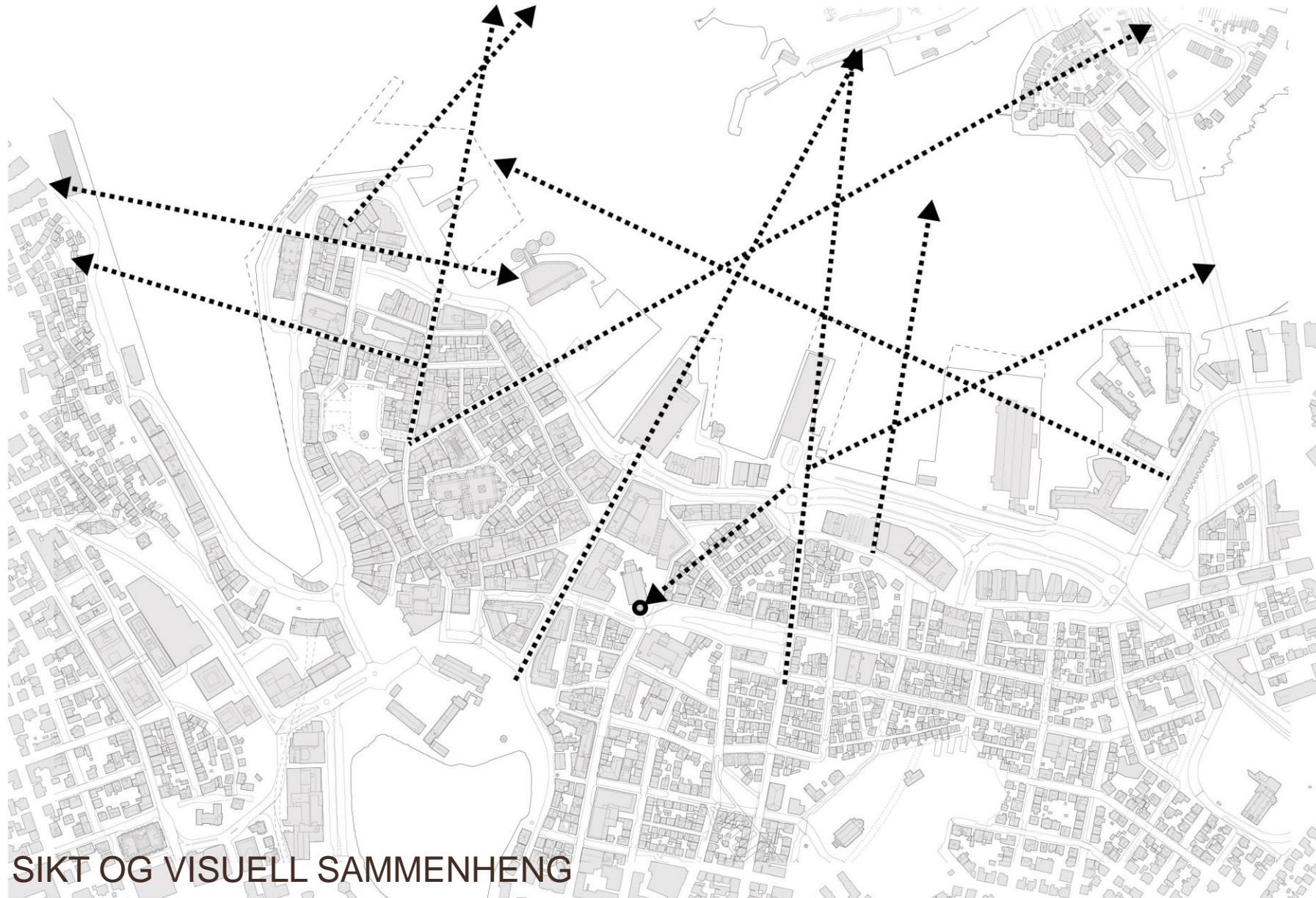
Anbefalingskartene vil vise viktige elementer fra analysetemaene, som er faglige anbefalinger. Disse er løftet inn i planprogrammet og må vurderes og svares ut ifm. utarbeidelsen av detaljreguleringsplanene.

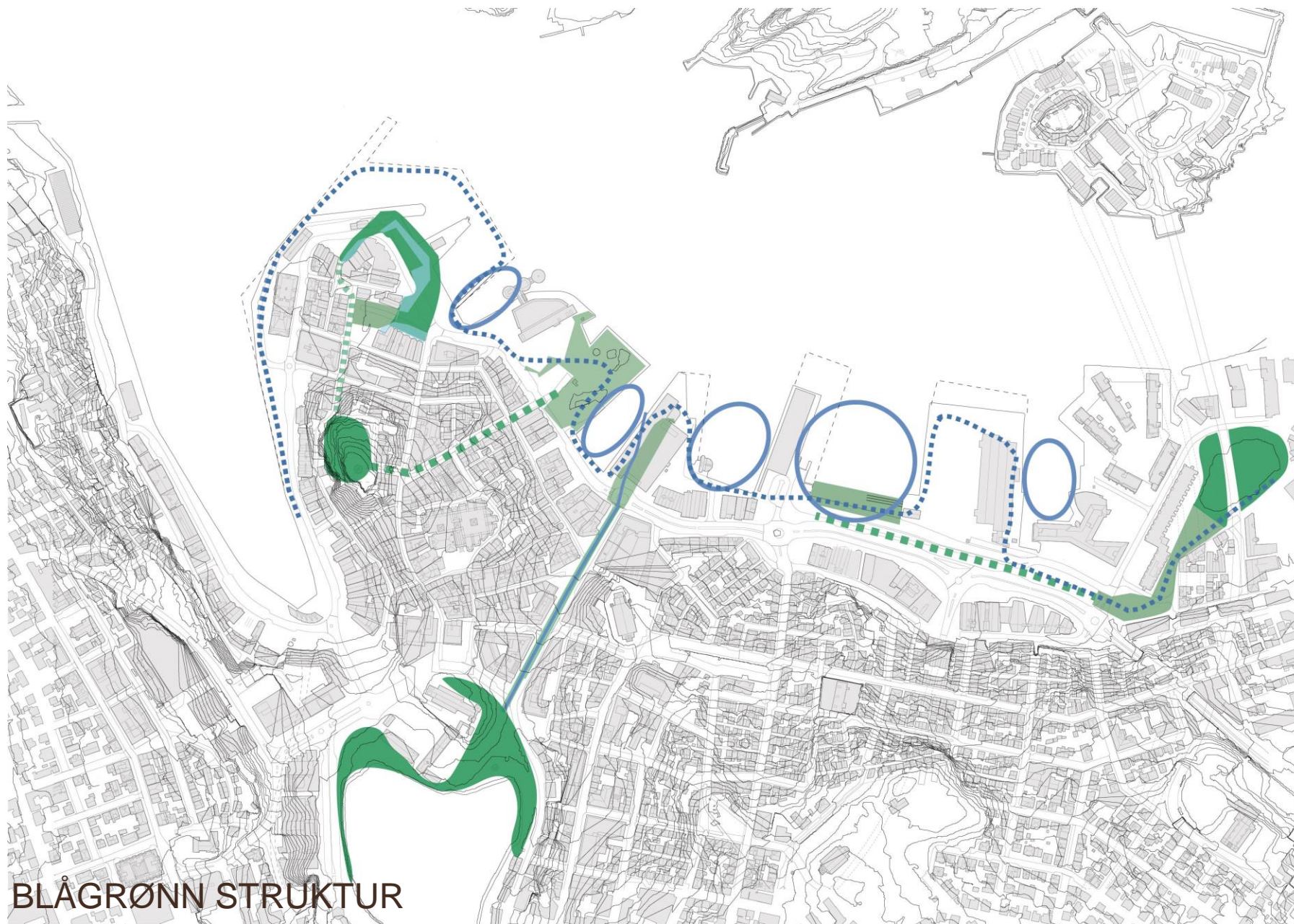
Stedsanalyse  
Holmen og Østre havn



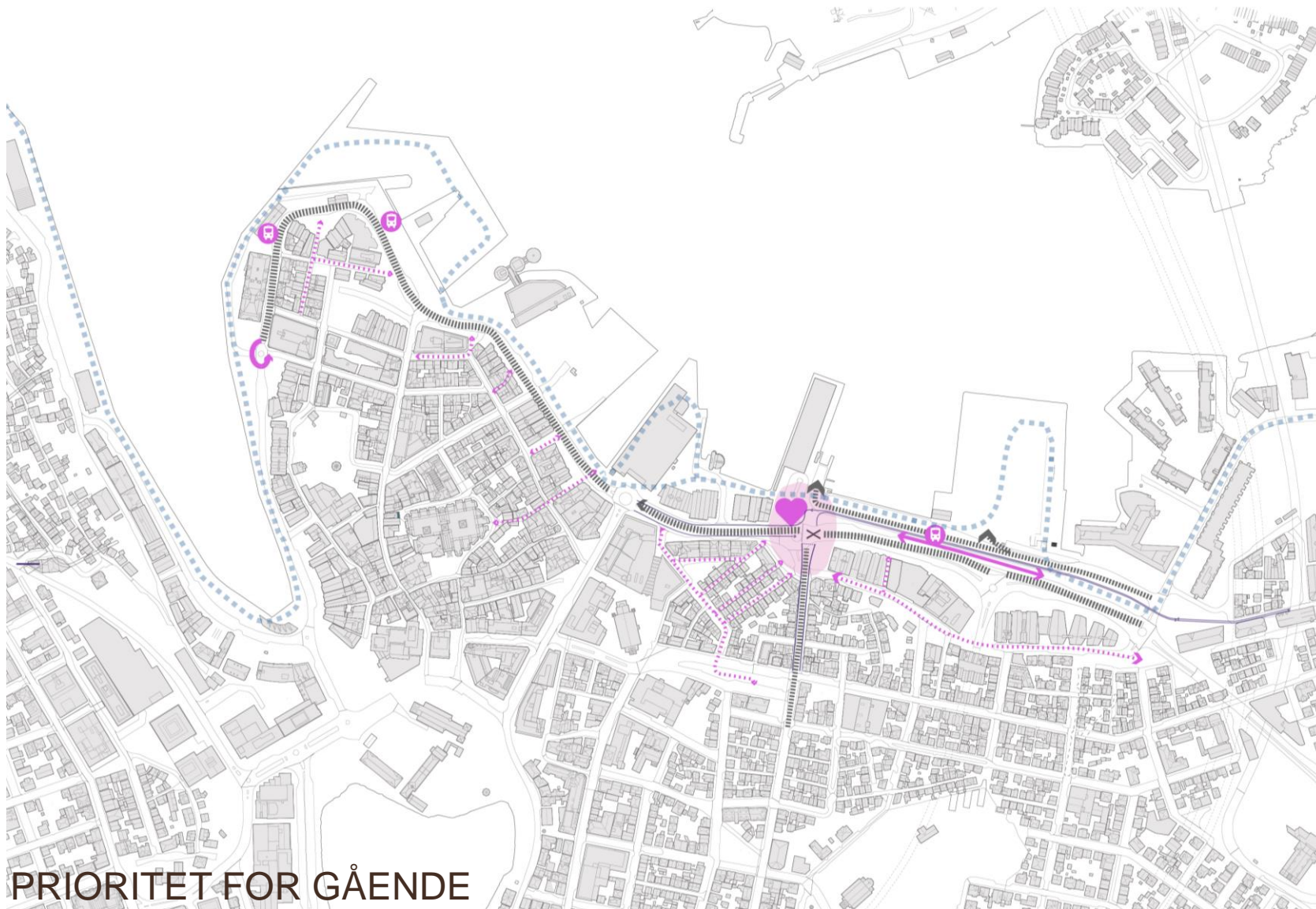


BYROMSNETTVERKET

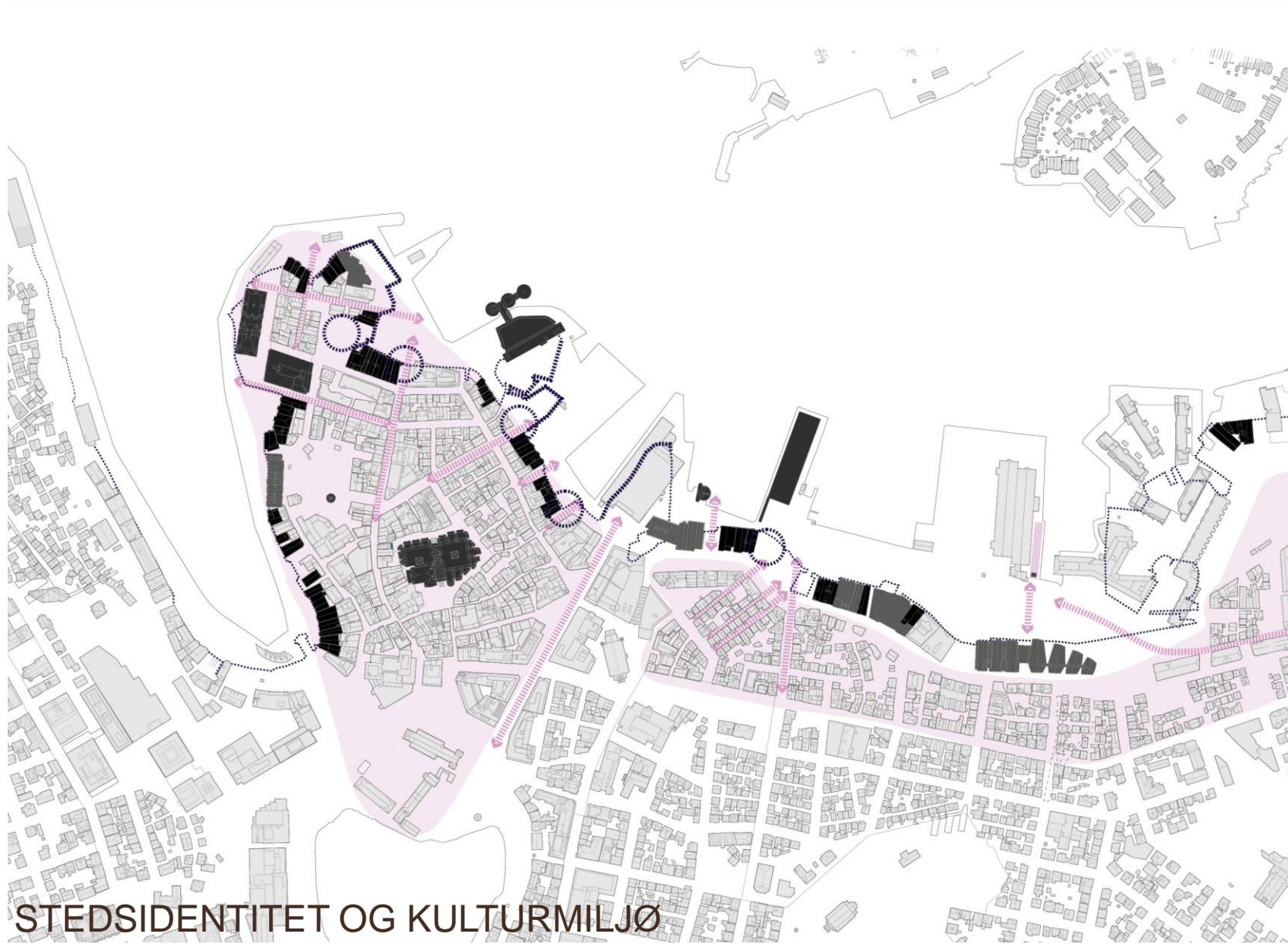




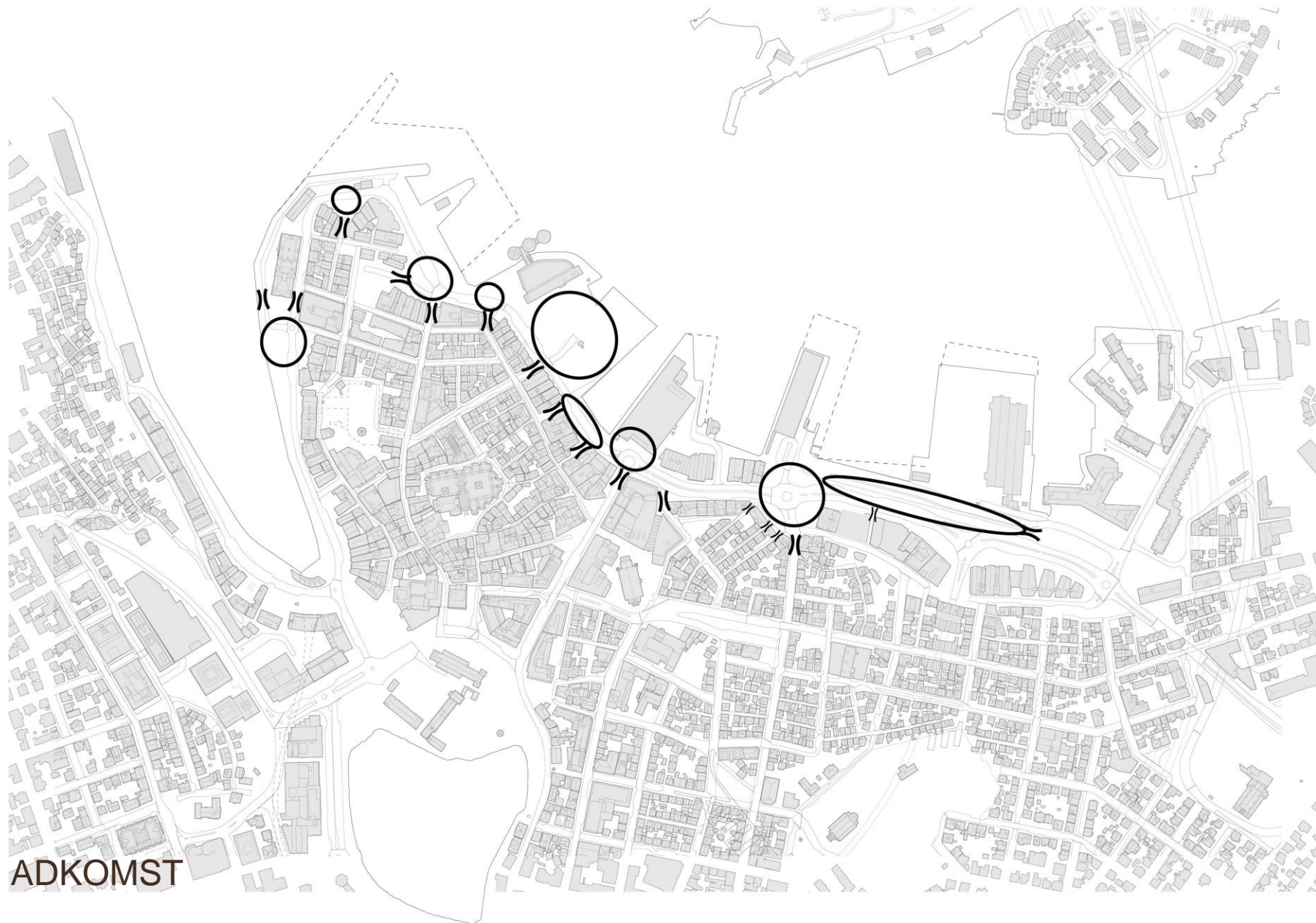
**BLÅGRØNN STRUKTUR**



PRIORITET FOR GÅENDE



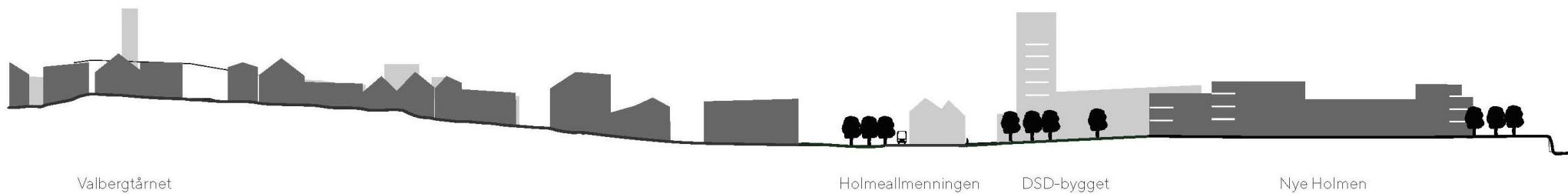
STEDSIDENTITET OG KULTURMILJØ



ADKOMST



BYFORM



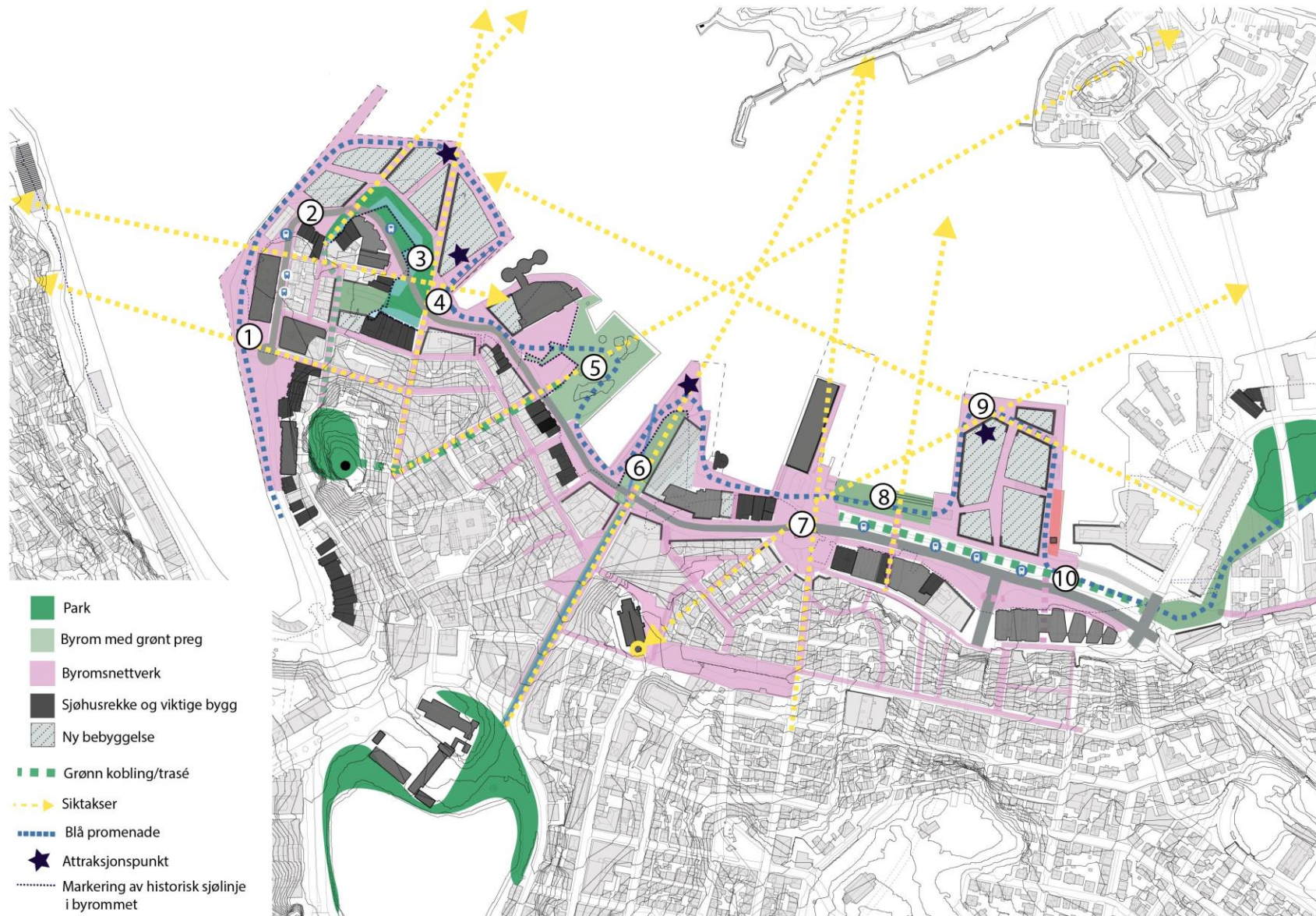
Prinsippsnitt Kirkegata-Nye Holmen



Prinsippsnitt Nedre Blåsenborg-Bekhuskaien

## BYFORM











*ill: Trodahl Arkitekter*



# Strategisk planprogram for Holmen og Østre havn

- Bakgrunn for strategisk planprogram
- Innhold i strategisk planprogram - høringsutkast
- Erfaringer med bruk av stedsanalyse i arbeidet med strategisk planprogram

Strategisk  
planprogram

Holmen og  
Østre havn

Versjon 19.08.2021

# **Bakgrunn for strategisk planprogram Holmen og Østre Havn**

# Kommunedelplan for Stavanger sentrum

- Sentrumsplanen gir rammer og avklaringer:
  - Avklaringer om transformasjonsområder.
  - Utfyllinger.
  - Havnevirksomheter.
- Sentrumsplanen har gitt grunnlag for å gå videre med planlegging og utvikling av dette området.
- Bestemmelse §1.1 forutsetter felles planprogram avklaring om helhetsgrep før detaljregulering av delfelt





# Engasjement og ressurser til å drive frem utviklingen



Stavanger  
kommune



# Hovedinnhold i planprogrammet



## Formål med strategisk planprogram

- Videreføring av sentrumsplanen:
  - Aktivisere området med inntil 115.000 m<sup>2</sup> nye arbeidsplasser, sentrumsfunksjoner og boliger.
  - Legge til rette for et attraktivt sentrumsmiljø som samspiller på en god måte med havnevirksomheten.
  - Tilrettelegging av bygater, nye byrom, grønne forbindelser og kvalitetskriterier som skal legges til grunn ved ny bebyggelse.

### Dette gjør vi gjennom:

- Å lage en helhetlig strategi for utvikling av området før detaljreguleringer på delområder igangsettes
- En strategi i stedet for områdeplan men med samme intensjon – sikre helhetsgrep.
- Et nytt verktøy, uten juridisk virkning.

# Hovedinnhold – kort oppsummert

- **Utviklingsstrategi for området som helhet**

- Hovedgrep som skal sikre sammenhenger:
  - flom og flomvern,
  - transport og mobilitet
  - byform og byrom

- **Utviklingsstrategi for delområder**

- Anbefalte plangrep i delområder - Holmen, Bekhuskaien, Fiskepiren og andre delområder
- Vurdering av alternativer / presentere alternativer

- **Gjennomføringsstrategi**

- Hvordan utviklingsstrategiene skal gjennomføres

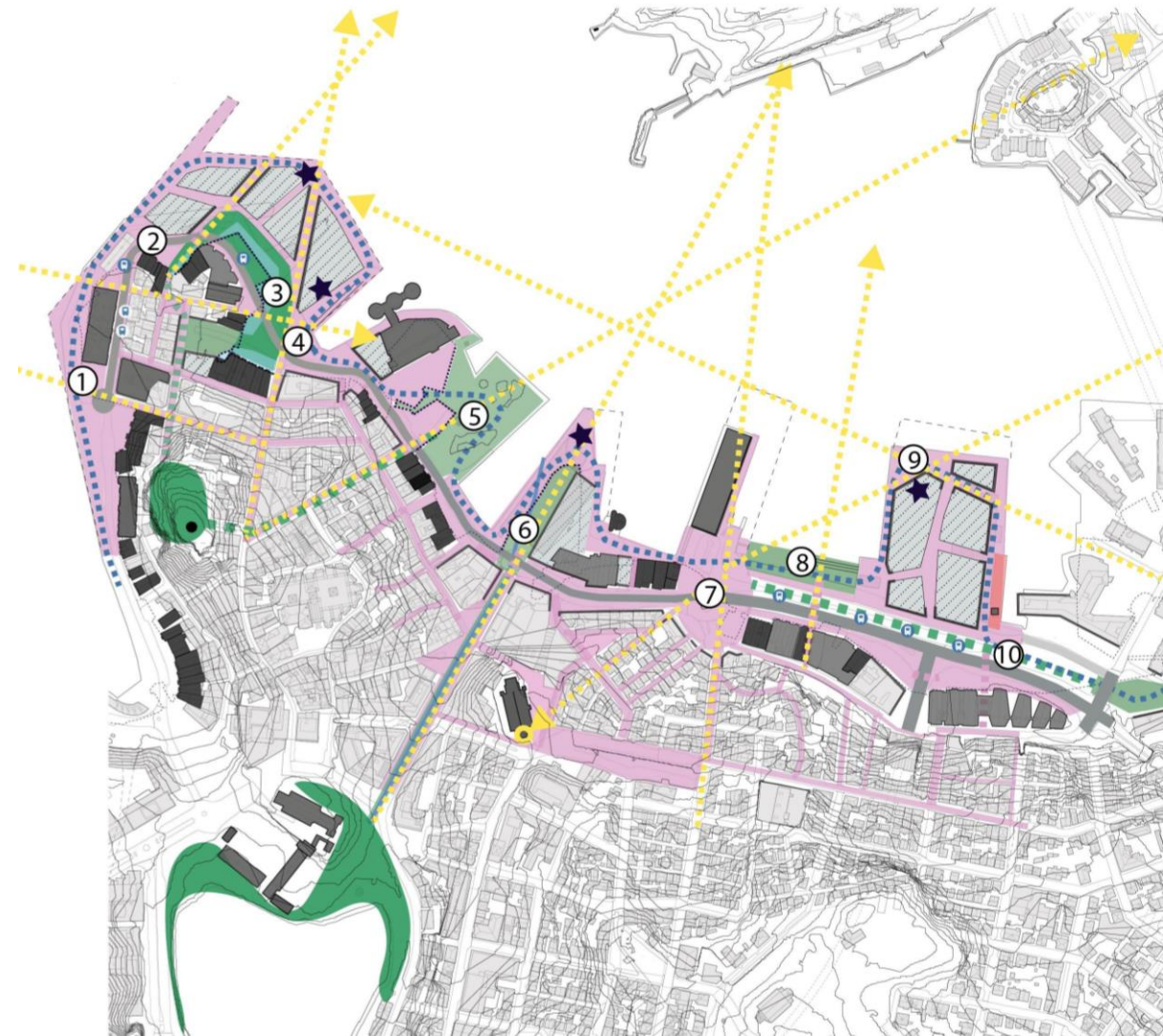
- **Gjenstående krav til utredning og prosess i påfølgende detaljreguleringsplaner**

- Krav til utredninger på neste plannivå
- Krav til medvirkning



# Hovedgrep byrom

- Mer detaljert og sammenhengende byromsnettverk,
- Blågrønnstruktur
- Kantsoner bidrar til økt byliv

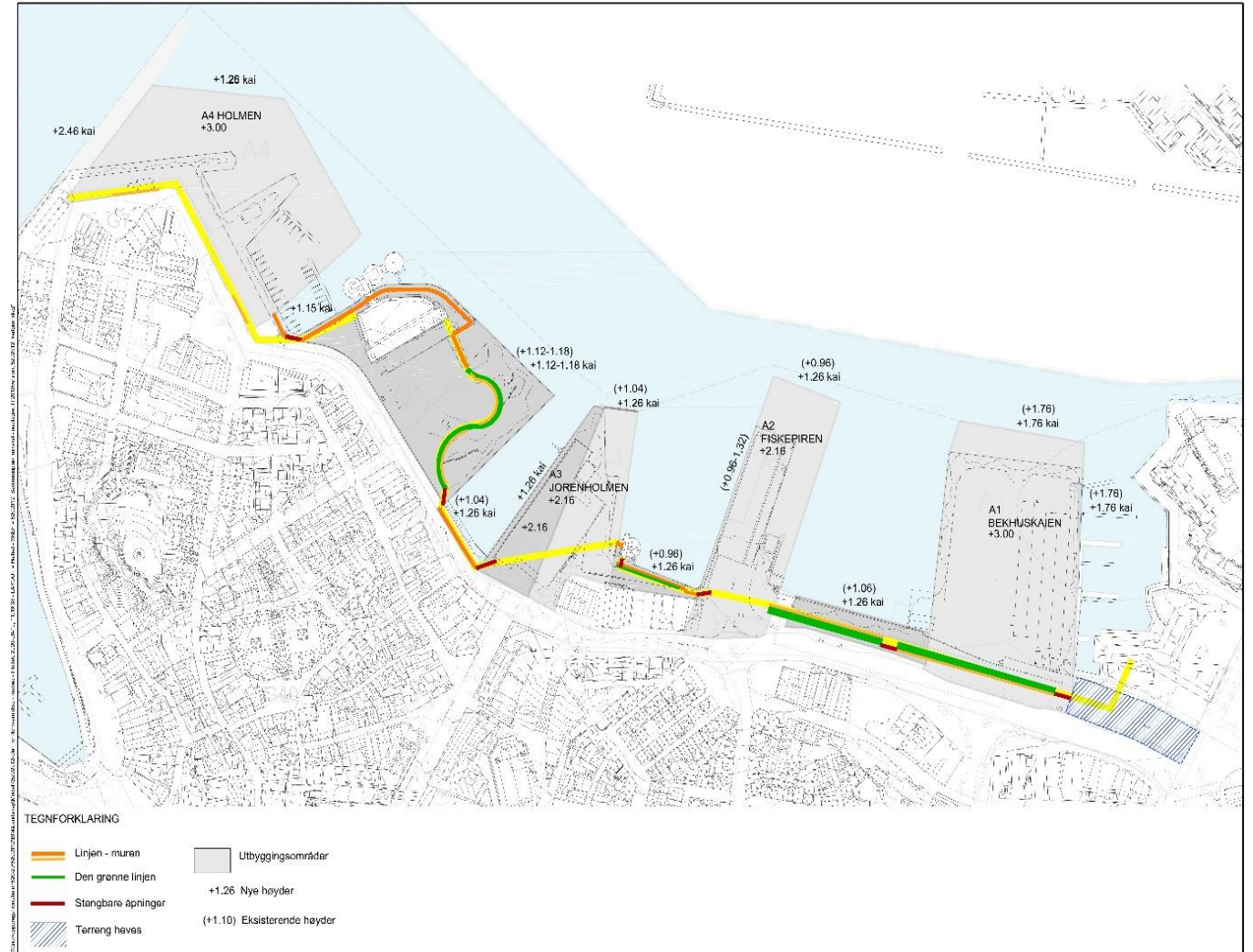


# Hovedgrep byform

- Visuelle forbindelser: siktlinjer, forbindelser og kvartalsstrukturer videreføres
- Bebyggelsesstruktur og volumer
  - Tilpasning nærliggende bebyggelse og menneskelig skala og byrommets proporsjoner
  - Planprogrammet har krav om at det utarbeides et alternativ med byggehøyder som ivaretar bylandskapetets karakteristiske trekk jf. sentrumsplanens kvalitetskrav om tilpasning til bebyggelsesstruktur.
- Variert arealbruk og funksjoner: anbefalt med variert program mot offentlige byrom som bidrar til økt byliv og kvalitet, også på kveldstid.
- Fasader: menneskelig skala, aktive første etasjer, ikke parkeringsanlegg eller bod.
- Kulturminner og stedsidentitet: eksisterende kvaliteter bevares, sjøhusrekkene.
- Krav til plan- og designkonkurransen for Holmen
  - Forutsetter minst ett alternativ med 3-4 etasjer
  - Forutsetter et alternativ med Holmenparken.

# Hovedgrep flomvern

- Spuntvegg
- Tilpasning i terreng
- Todelt flomvernprosjekt
- Hensyn til havnevirksomheter



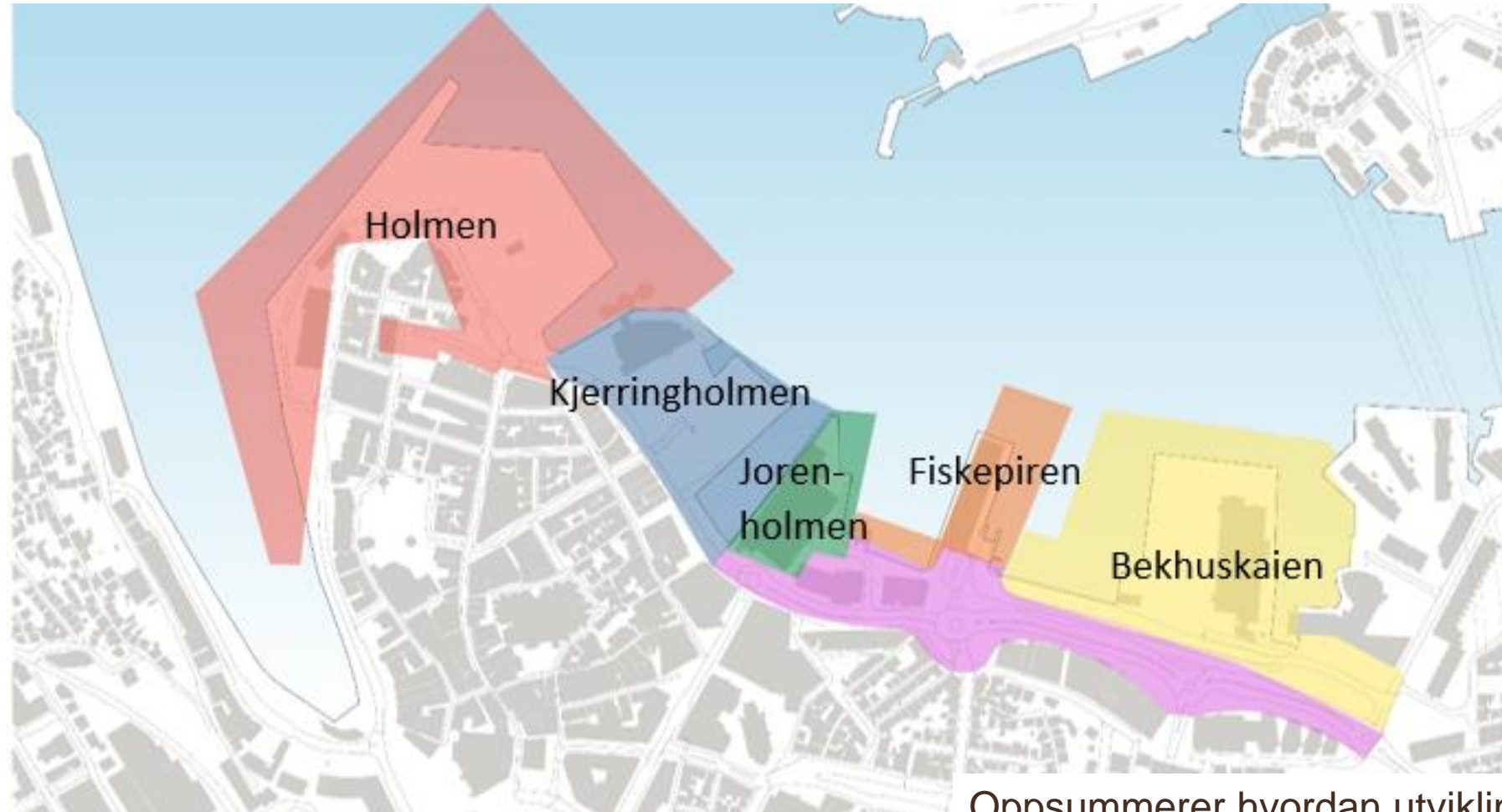
# Hovedgrep transport og mobilitet

- Mobilitetspunkt Fiskepiren
  - Videre utvikling av mobilitetspunkt med mobilitetshjerte.
- Tilrettelegging for gående, syklende, kollektivtransport
  - Anbefalinger for utforming av kryss
  - Anbefalinger for utforming av gater
- Vendepunkt og holdeplass på Holmen
  - Anbefaler alternativer (tollplassen / Holmen)
- Parkering og adkomst for bil og sykkel
  - P-Jorenholmen opprettholdes som bilparkering foreløpig.
  -



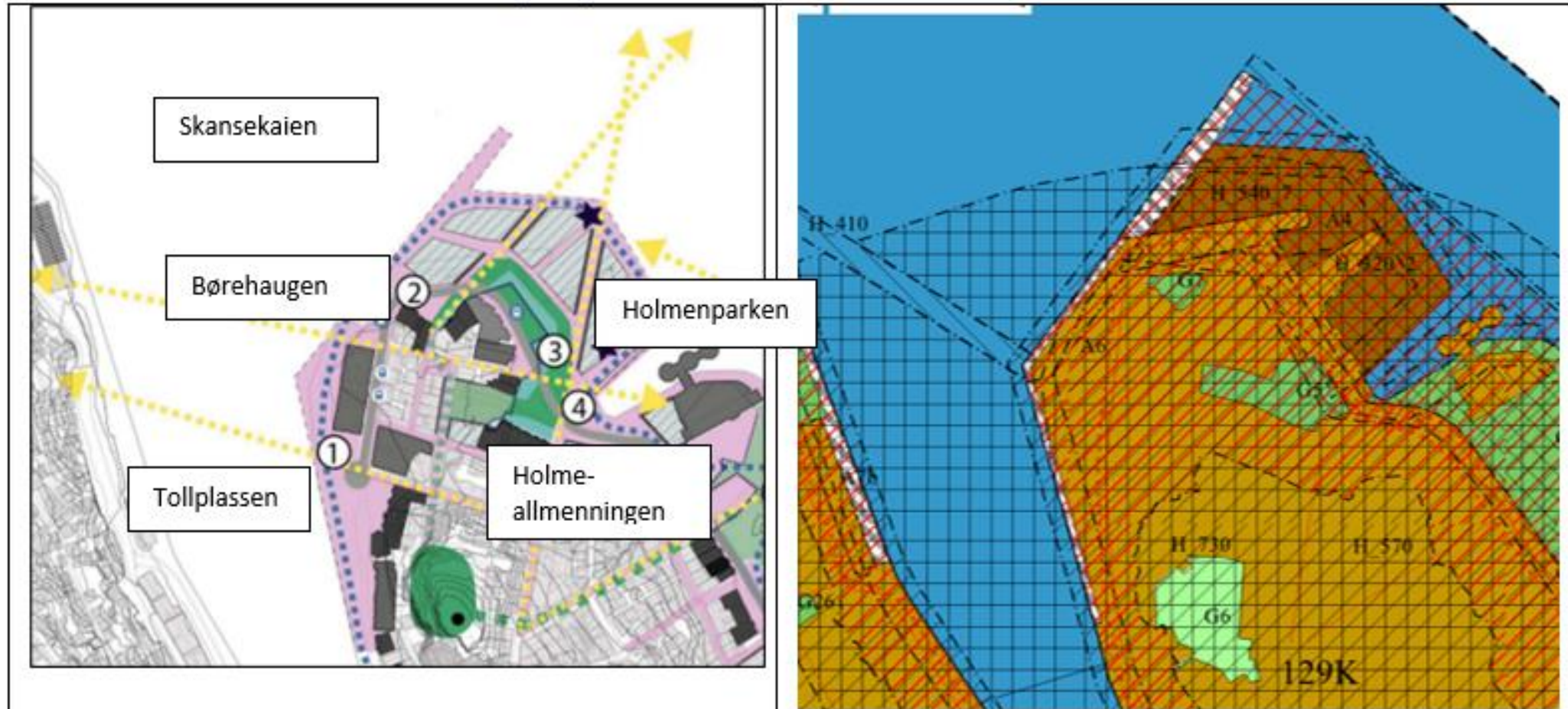


# Utviklingsstrategi for delområder



Oppsummerer hvordan utviklingsstrategi vil virke pr delområde

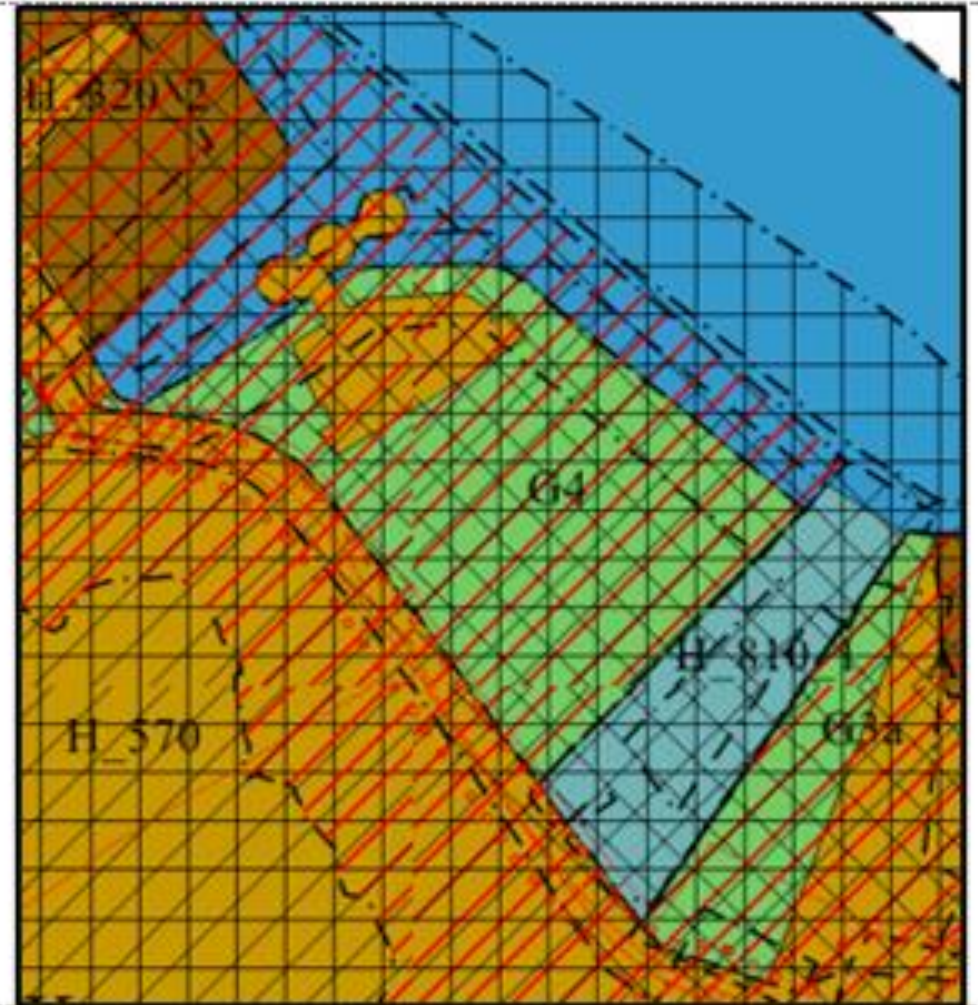
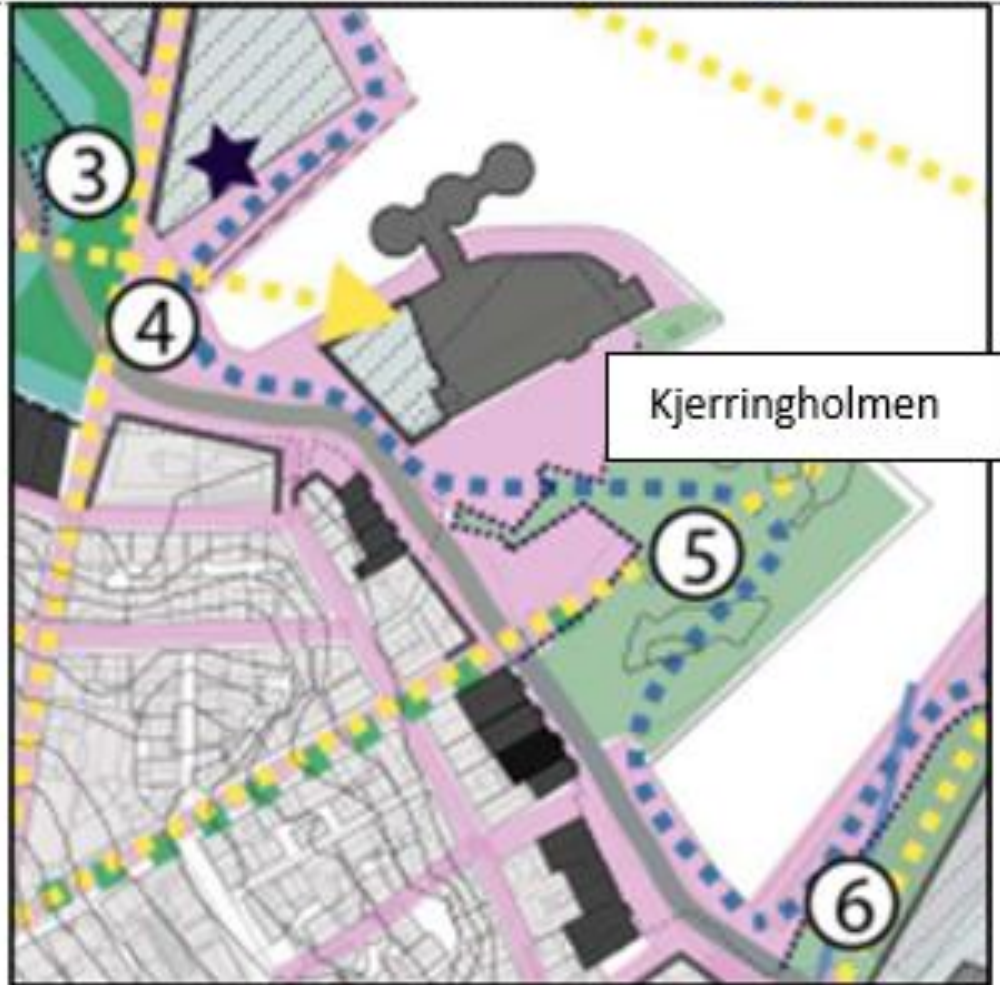
# Hovedgrep Holmen



# Hovedgrop Holmen



# Hovedgrep Kjerringholmen

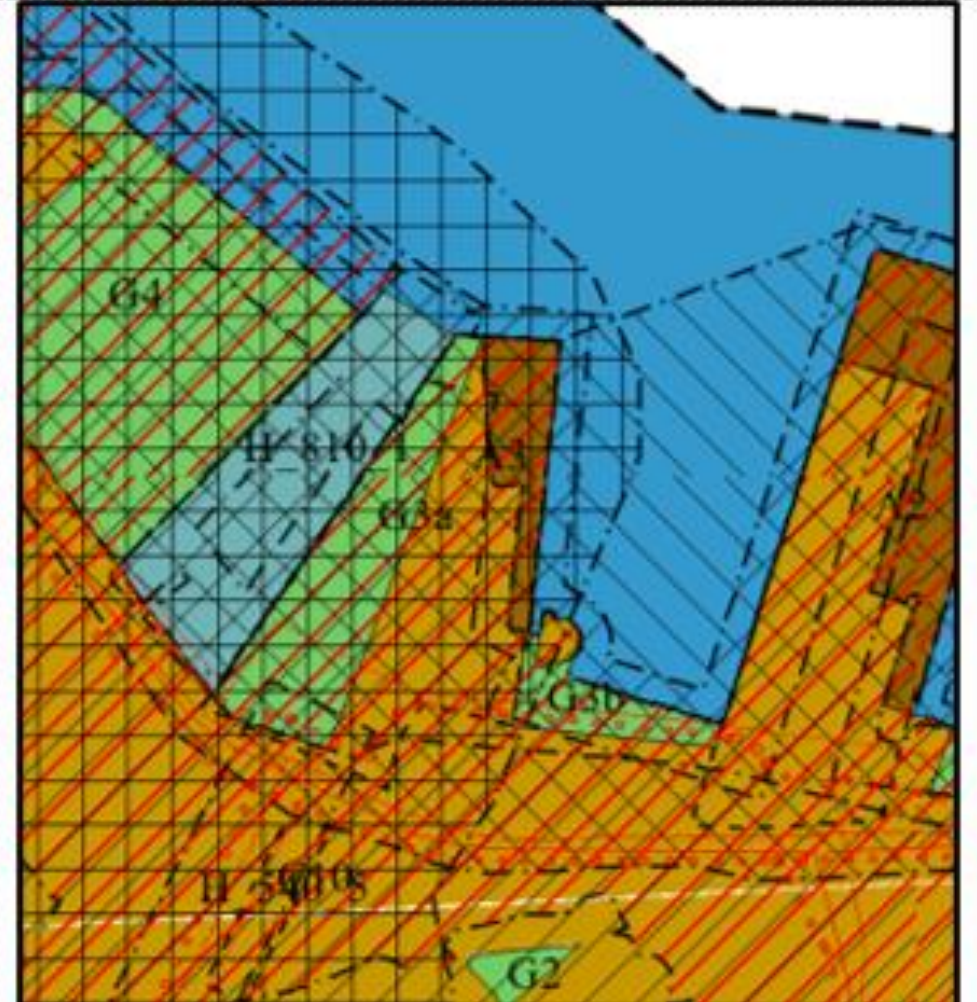




## Hovedgrep Kjerringholmen



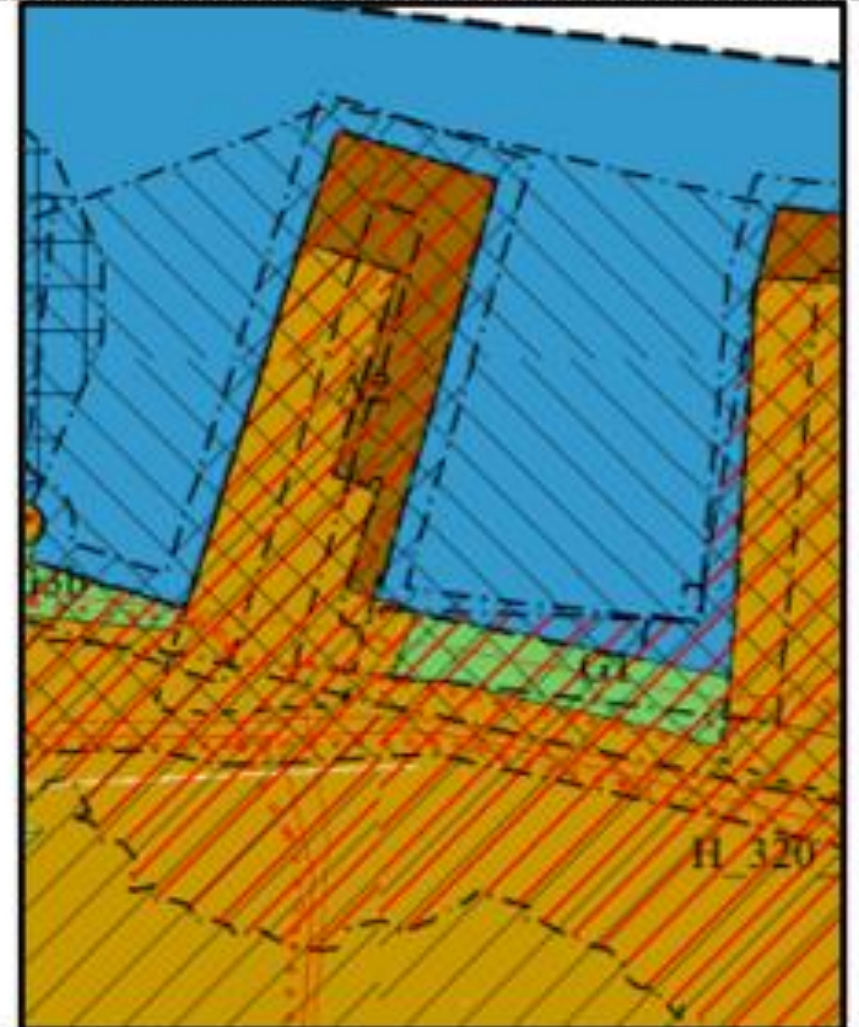
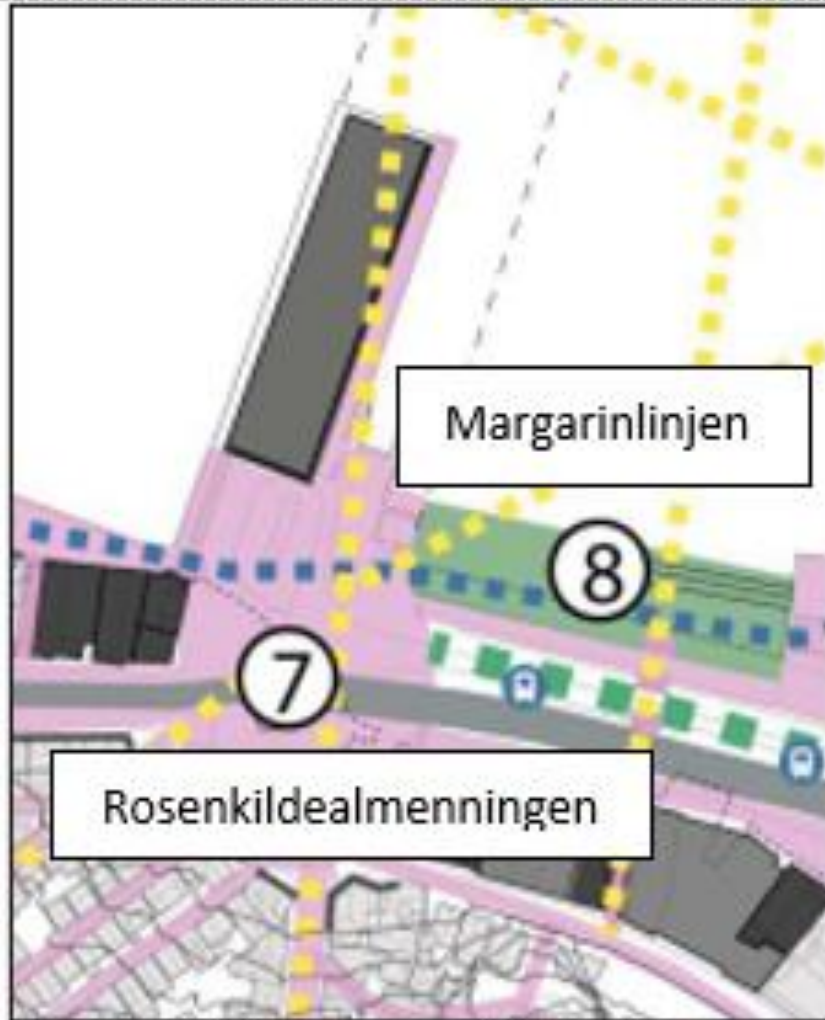
# Hovedgrep Jorenholmen



# Hovedgrep Jorenholmen



# Hovedgrep Fiskepiren

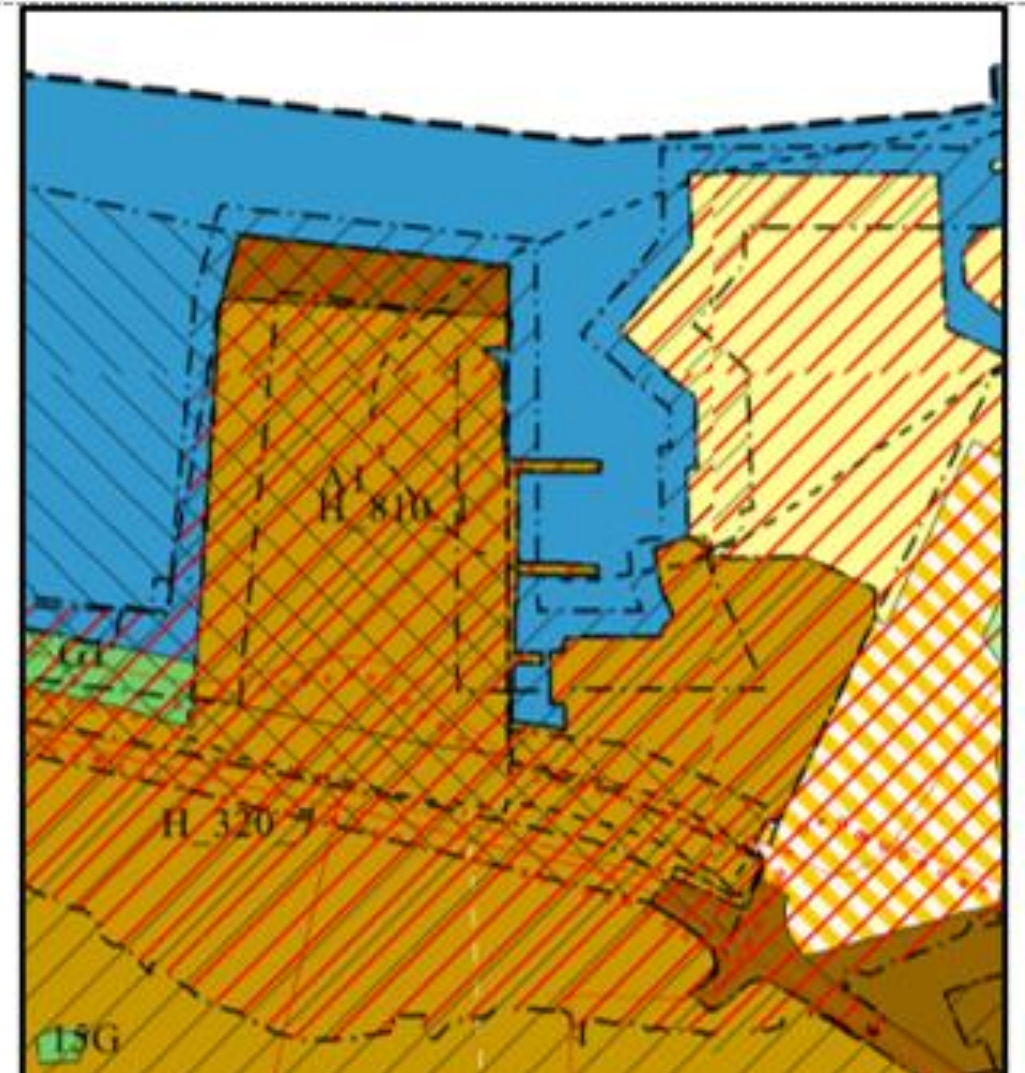
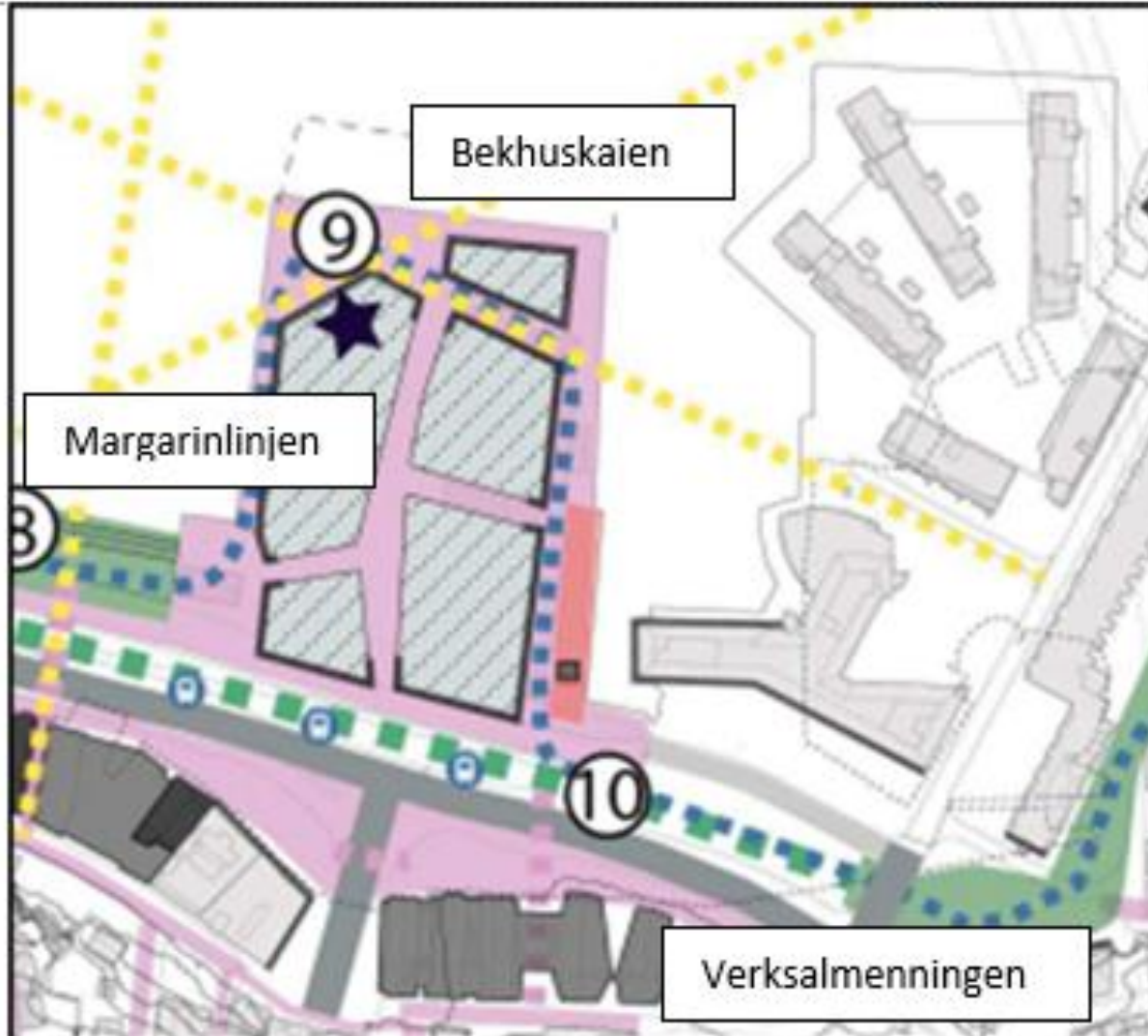




# Hovedgrep Fiskepiren

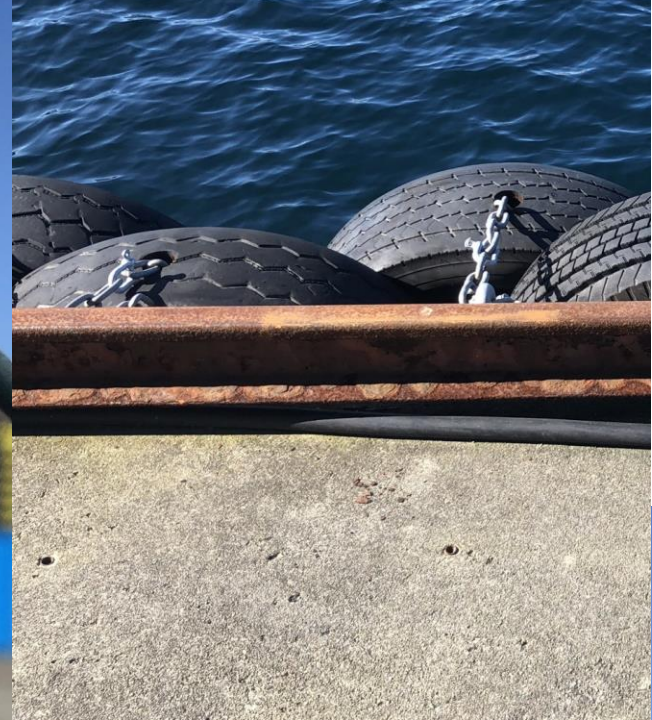


# Bekhuskaien





# Hovedgrep Bekhuskaien



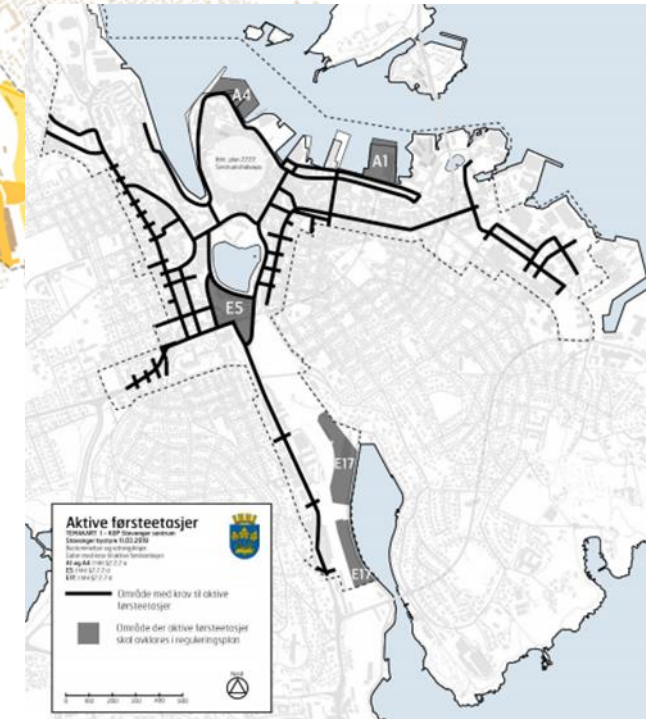
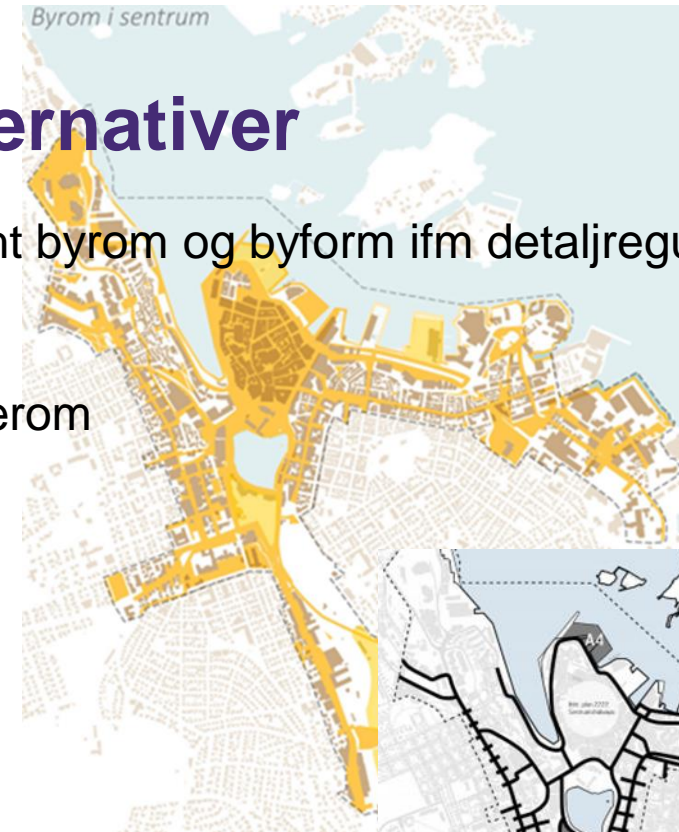
# Erfaringer med bruk av stedsanalyse

**NYTTIG VERKTØY FORDI.....**

# Analysen gir innspill om relevante alternativer

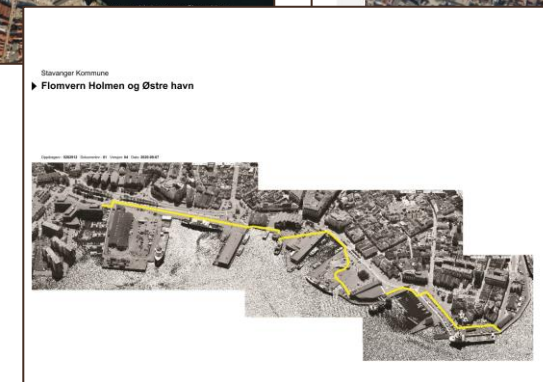
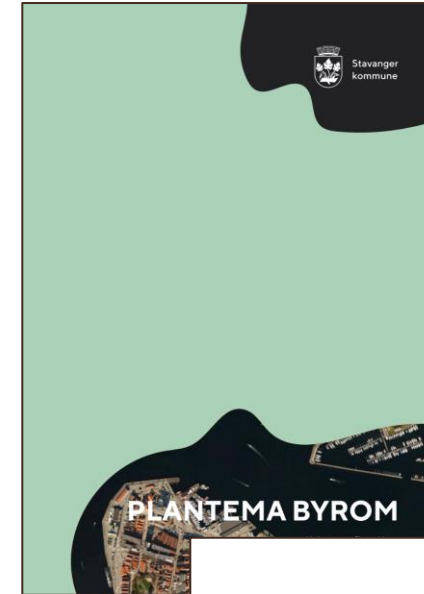
Analysen på alternativer som bør utredes for å sikre kvalitet mht byrom og byform ifm detaljregulering. Følgende alternativer er spilt inn til planprogrammet:

- Holmen / Holmenparken – alternativsvurdering knyttet til uterom
- Holmen - alternativsvurdering knyttet til byggehøyder
- Bekhuskaien – alternativsvurdering knyttet til byggehøyder
- Lokalisering av vendepunkt og terminal for buss
- Utforming av flomvernløsninger



# Inneholder systematisert kunnskap om stedskvaliteter - sammen med andre "tunge rapporter"

- **Stedsanalyse for Holmen og Østre havn, sammen med:**
- Flomvern utredning
- Transportutredninger
  - Generell utredning
  - P-hus Jorrenholmen og adkomstforhold
  - Utredning om mobilitetspunkt
- Utredninger SRH/SUKV om gjennomførbarhet-
- Behovsanalyser for havnedrift
  - Analyse MAD – arkitekter
  - Analyse Margarinlinjen
- Bakgrunnsinformasjon om arkeologi, og grunnforhold
- Innspill ifm om oppstart av planarbeid





## Vil fungere som et felles kunnskapsgrunnlag i videre planprosesser

- Alle detaljreguleringsplaner i området vil jobbe videre med områdeutvikling ut i fra den samme kunnskapen om kvaliteter og utfordringer
- Stedsanalysen har dokumentert viktige funn på et overordnet nivå



# Anbefalingskartet gir en god kobling til planarbeid

- Beskriver hvilke plantema som bør fastsettes nå (av hensyn til helhetsgrep)
- hvilke tema man må være obs på og utforske nærmere på neste plannivå.



# Kort oppsummert

<https://youtu.be/KCNtauVRUXs>





Stavanger  
kommune

## Strategisk planprogram

Holmen og  
Østre havn

Versjon 19.08.2021

# SPØRSMÅL?

Høringsfrist: 29 November 2021

Innspill til høringen mottas gjerne!

[postmottak.bos@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.bos@stavanger.kommune.no)

Simon Tamminga

+4751507873

[simon.tamminga@stavanger.kommune.no](mailto:simon.tamminga@stavanger.kommune.no)



Stavanger  
kommune