

asplan  
viak



# Kannikhøyden Stedsanalyse

Dato: 06.03.2024

Versjon: 2

asplanviak.no

## Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Stavanger kommune  
Tittel på rapport: Kannikhøyden stedsanalyse  
Oppdragsnavn: Stedsanalyse Akropolis-visjonen  
Oppdragsnummer: 626795-02  
Utarbeidet av: Hanne Tvetter Åmdal og Silje Steinarsdatter Kjosavik  
Oppdragsleder: Hanne Tvetter Åmdal

## Innhold

Forord	
1. Hvor er vi?	5
2. Planstatus	7
3. Historisk utvikling og kulturmiljø	18
4. Landskap og miljø	28
5. Mobilitet	34
6. Bebyggelse, byrom og mikromobilitet	39
7. Bymiljø og stedsidentitet	57
8. Mulighetsrom	64
9. Kilder og rettigheter	70

## Forord

Asplan Viak har på oppdrag av Stavanger kommune utarbeidet en stedsanalyse for Kannikhøyden. Stedsanalysen utføres i forbindelse med arbeidet med Akropolis-visjonen.

Proessen rundt Akropolis-visjonen har vært lang. Det er allerede gjort et omfattende arbeid, med blant annet flere mulighetsstudier. Gjennom denne stedsanalysen går vi nå et skritt tilbake, og analyserer området slik det er. På den måten finner vi hvilke forutsetninger som finnes i området og hvilke hensyn som er viktig å ivareta i den videre utviklingen av arbeidet. Stedsanalysen er uavhengig av utredningene som er gjort tidligere. Den er også uavhengig fra behovene som aktørene i området har. En vurdering av disse behovene opp mot mulighetene i områder kommer i neste fase.

Denne stedsanalysen gir et kunnskapsgrunnlag til videre utvikling av Kannikhøyden.

Gjennom arbeidet med stedsanalysen har det vært tett dialog og arbeidsmøter med Stavanger kommune v/Bymiljø og Utbygging prosjektledelse og prosjektteam, inkludert representanter fra Bymiljø og Samfunnsplanlegging og Byantikvar.

### Tidligere prosess



## Akropolis-visjonen

Stedsanalysen er en del av arbeidet med Akropolis-visjonen. Akropolis-visjonen er et kultur- og byutviklingsprosjekt i Kannik og et prioritert område i Stavanger kommunes kulturplan. Visjon og mål gjelder for området rundt Rogaland Teater, Stavanger museum, Arkeologisk museum og Fylkeshuset og utvikling av kulturinstitusjonene.

Visjonen ønsket at området skal være et kulturelt høydepunkt der teater og museer av internasjonalt format beriker byen og regionen.

Mål:

- Nye teater- og museumsbygg gir publikum scenekunst, kultur og kunnskap som innbyr til opplevelser, innsikt og refleksjon
- Samspill mellom vern, gjenbruk og nybygg ivaretar områdets kulturhistoriske identitet, og skaper attraktive uteområder mellom kulturinstitusjonene.
- Gjennomtenkte fellesfunksjoner i universelt utformede bygg inspirerer til samarbeid, og inviterer til bruk av og samspill med omgivelsene.
- Teateret og museene samarbeider med raushet og nysgjerrighet på tvers og med regionens kulturliv.
- Publikum møter en åpen og inkluderende møteplass som er lett tilgjengelig i byen og regionen enten man kommer til fots, med sykkel, tog, buss eller bil.
- Området er til glede for byens og regionens befolkning, og er en attraksjon for tilreisende

Det er tre prosjekt som er med i visjonen:

Utvikling av Rogaland Teater og Stavanger museum  
Akropolis-visjonen utforsker muligheten for utbygging av Rogaland Teater og Stavanger museum (MUST) på nåværende tomter og nærliggende tomter.

Felles for Rogaland Teater og Museum Stavanger er at de har prekære behov knyttet til sine historiske bygninger i Kannik. Dagens bygninger har store begrensninger og gir utfordringer for dagens drift særlig når det gjelder:

- den kunstneriske og kulturelle produksjonen
- publikumsfasiliteter
- arbeidsforhold for de ansatte
- store vedlikeholdsetterslep
- tilfredsstillende av dagens krav til miljø, klima og sikkerhet
- Det er derfor et behov for å bevare, utvikle og bygge ut de viktige kulturhistoriske bygningene.

Nytt fylkeshus

Fylkeshusbygget skal bygges om og bli «nytt».

Arkeologisk museum

Arkeologisk museum har planer om utbygging og inngår i Akropolis-visjonen.

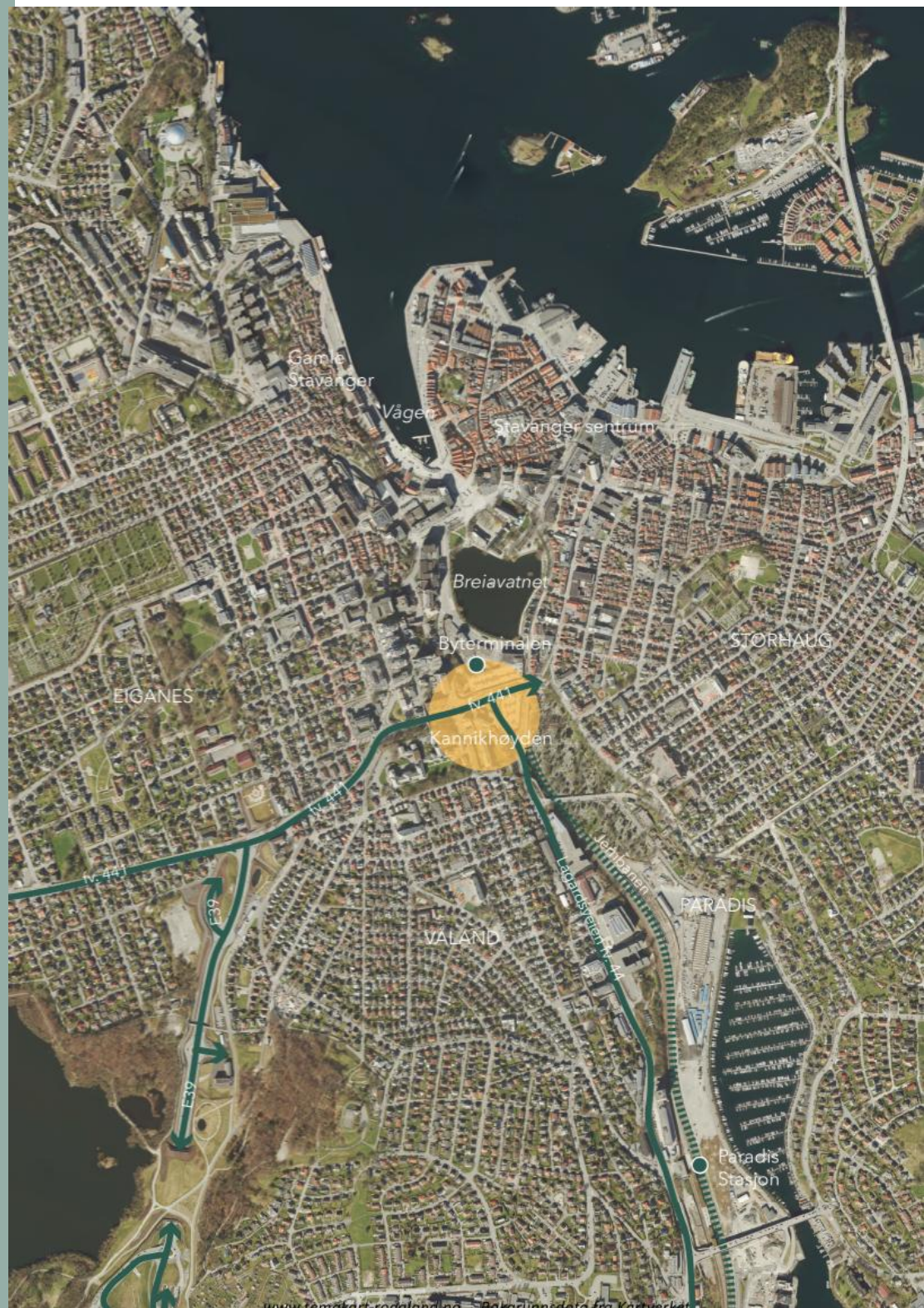
Stedsanalysen er i hovedsak knyttet til prosjektet om utvikling av Rogaland Teater og Stavanger museum.

## 1. Hvor er vi?

Studieområdet til stedsanalysen er Kannikhøyden, også kjent som Akropolishøyden eller Skjævelandstykket. Kannikhøyden ligger i Eiganes og Våland kommunedel, nærmere bestemt Våland bydel og er også en del av sentrum.

Selv om analysen i tar utgangspunkt i Kannikhøyden, vil analyseområde likevel variere ut fra analysetema. Dette er for å studere de strukturelle sammenhengende Kannikhøyden inngår i, altså å analysere stedet som studieområdet er en del av.

Kannikhøyden og funksjonene som finnes der i dag har en innflytelse på flere nivå, og området må forstås som en del av alle disse nivåene. Området har i dag en funksjon/innflytelse for bydelen, for Stavanger sentrum og for regionen.



## Kannikhøyden

Det er i dag mange aktører som befinner seg på Kannikhøyden. Innenfor studieområdet finner vi i dag Rogaland Teater, Stavanger museum og DNT som holder til i den gamle presteboligen og i Kannik fotgjengerundergang. Innenfor det nærmeste influensområdet ligger Arkeologisk museum og Byterminalen. Rogaland fylkeskommune er lokalisert i de gamle lokalene til Stavanger sykehus (Fylkeshuset).

Vi finner også Fylkesparken (Sykehusparken) og Museumsparken innenfor området i dag.



## 2. Planstatus

### Overordnede føringer

#### Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Planen ble vedtatt i Fylkestinget i Rogaland 20.oktober 2020. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er en langsiktig plan for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging i de ti kommunene Stavanger, Sandnes, Sola, Randaberg, Strand, Time, Klepp, Hå, Gjesdal og Kvitsøy. Planen gir retning for videreutvikling av en bærekraftig og endringsdyktig region fram mot 2050.

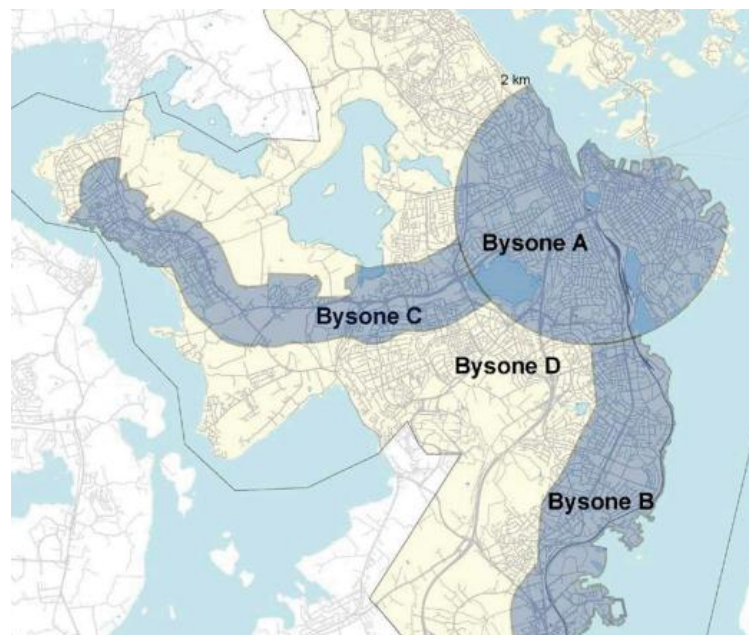
Viktige retningslinjer som påvirker utviklingen av Kannikhøyden:

- Stedenes historiske kvaliteter og særpreg skal ivaretas i arealplanleggingen.
- Utvikling av enkeltområder og enkeltprosjekter som bygger på bymessige prinsipper, herunder tett bebyggelse med finmaske og sammenhengende gate- og byromsstruktur.
- Det åpnes for særlig høy utnyttelse ved sentrale kollektivknutepunkt.
- Det legges spesielt vekt på krav til kvalitet og stedsanalyse i prosjekter med høy utnyttelsesgrad.

#### Kommuneplan, Stavanger kommune 2019-2034

Stavangers byutvikling skal legge grunnlaget for et kortreist hverdagsliv. Dette vil vi oppnå ved å forsterke urbane kvaliteter og sikre vekst innenfor det sentrale Stavanger. Byutviklingen skal bygge opp under Stavangers unike særpreg og bidra til en bærekraftig by med et langsiktig utviklingspotensial. Kannikhøyden ligger i det kommuneplanen omtaler som «Bysone A - den sentrale byen»

Området er ikke avsatt gjennom kommuneplanens arealdel.



## Kommunedelplan, Stavanger kommune 2019-2034, Sentrumsplanen

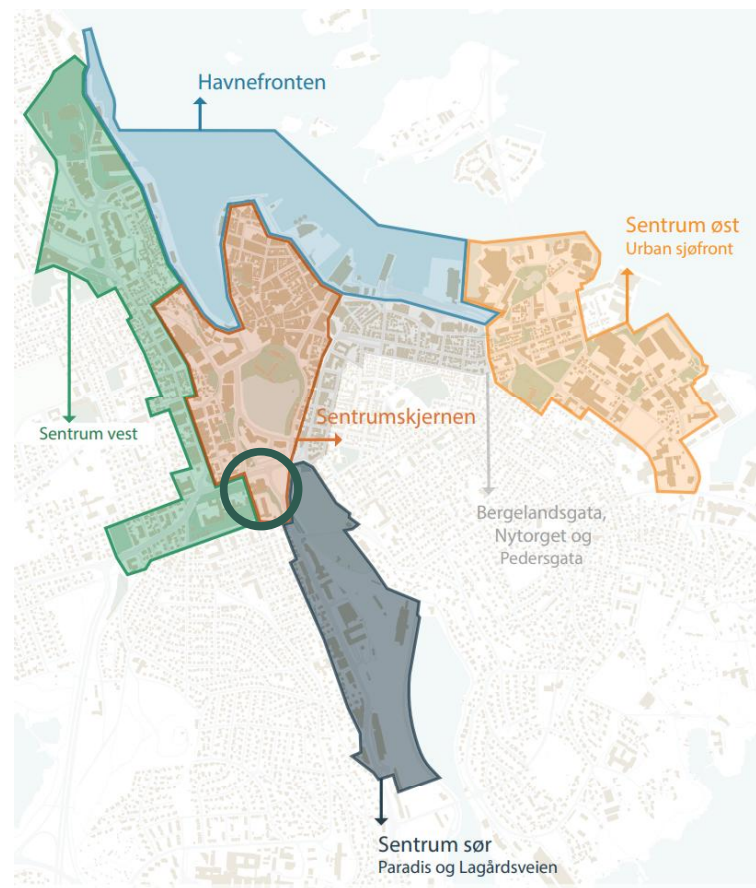
Planen ble vedtatt mars 2019 og gir overordnede rammer for detaljreguleringsplaner i området. Hovedmålet for planen er at Stavanger sentrum skal være byens og regionens viktigste møteplass for innbyggere og tilreisende og at byen og regionen skal være attraktivt nasjonalt og internasjonalt som arbeidssted, studiested og reisemål.

En viktig forklaring på sentrums tiltrekningskraft, er de ulike historiske kvalitetene i bygninger, gateløp og byrommene. Planen inneholder føringer for å bevare den historiske bykjernen ut fra dens egenverdi og ut ifra et byutviklingshensyn. Samspillet mellom vern og utvikling er viktig.

Sentrumsplanen har delt sentrum inn i fem ulike delområder, der studieområde inngår i «sentrumskjernen» og «sentrums vest».

For sentrumskjernen er et viktig hovedgrep å videreføre sentrumskjernens historiske karakter og kvalitet. Den historiske bebyggelsen rommer mange muligheter, men også utfordringer for moderne byutvikling.

Sentrum vest består av Kannik, Løkkeveien og Bjergsted. Planens mål er at Madlaveien skal bli en mer fotgjengervennlig byggate. Kvartalene langs gata skal få ny bebyggelse med økt tetthet. Bygene skal både ha aktive førsteetasjer og romme flere folk, som dermed får kort vei til bussen.







Området er avsatt til sentrumsformål og grønnstruktur i Sentrumplanen og omfattet av hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø Middelalderbyen og Trehusbyen. Planen har følgende bestemmelser for de ulike delområdene innenfor studiområdet:

E3, Gamle Stavanger sykehus

*I nordvestre del av E3 kan det oppføres nytt frittstående bygg med byggehøyde som eksisterende bebyggelse. Utforming av nybygg skal tilpasses det kulturhistoriske miljøet. Eksisterende bebyggelse og park skal reguleres til bevaring. Arealer som ikke benyttes til utbygging skal tilrettelegges som park.*

E4, Stavanger museum/Rogaland teater

*Museumsanlegget kan suppleres med nybygg langs gaten Lagårdskleivå og under bakkenivå henvendt mot Lagårdsveien. Grønnstrukturarealer i G22b mot Lagårdsveien kan derfor underbygges. Eksakt plassering av bebyggelse avklares i detaljregulering. Eksisterende bebyggelse som inngår i bygge- og parkareal reguleres til bevaring. Utforming av nybygg skal tilpasses det kulturhistoriske miljøet. Ved regulering av nytt teaterbygg skal bevaring av eksisterende bebyggelse vurderes særskilt. Boligformål tillates ikke i E4.*

## E5, Stavanger stasjon

*Det skal utarbeides helhetlig reguleringsplan for E5. Reguleringsplanen skal tilrettelegge E5 som regionalt kollektivknutepunkt med attraktive oppholdssoner, enkelt lesbare overgangsmuligheter for de kollektivreisende og bygninger og uterom med høy arkitektonisk kvalitet. Den skal legge til rette for nærings- og tjenesteyting med høy arbeidsplass- og besøksintensitet. Det skal integreres hensiktsmessige lokaler med nødvendige fasiliteter for førere av kollektivtransport i E5. Maksimal utnyttelse %-BRA 400-450. I E5 kan eksisterende bebyggelse, unntatt Kannik Prestegård, rives. Som grunnlag for reguleringen skal det gjennomføres arkitektkonkurranse som viser løsninger for konkretisering av kommunedelplanens bestemmelser.*

Det skal reguleres:

- *Et større, sentralt byrom som ivaretar siktkorridoren, mellom Breiavatnet/Byparken og Akropolis/Museumshøyden. Siktkorridoren skal gis en bredde som understreker daldraget fra Vågen til Hillevågsvannet.*
- *3 holdeplasser for inntil 2 busser hver, med tosidig plattform, i E5. Kjøreadkomst til holdeplassene fastsettes i reguleringsplan for E5.*
- *Gode gangforbindelser til det sentrale byrommet fra alle tilstøtende gater. Det skal etableres en barrierefri, utendørs forbindelse fra byrommet til Jernbaneveien.*
- *Uterommene skal gis et bymessig preg og høy kvalitet.*
- *Oppbrutt bebyggelse uten store flater/stort fotavtrykk, med en struktur som ivaretar prioriterte siktlinjer/siktkorridor. I E5b/c skal bebyggelsen brytes opp i minimum 3 bygningsvolum.*



Det kan reguleres:

- *Bebyggelse til maksimal kote 52,5 i E5a. Høyden på bebyggelsen i E5a skal trappes ned og tilpasses Tivolifjellet og småhusbebyggelsen i G23a/b.*
- *Bebyggelse til maksimal kote 37 i E5b/E5c dersom kvalitetskravene i planen kan oppfylles. Bygningsvolumer kan omfordeles mellom E5a, b og c i reguleringsplan.*

*Reguleringen skal ta stilling utbyggingsfaser for området. Kannik Prestegård kan ved utbygging av E5 flyttes. Flytting skal primært skje innenfor grensene til det området definert som Kannik prestegård*

Planen har sentrale temakart for Stavanger sentrum, disse er integrert i de ulike delkapittelene i den videre stedsanalysen.

## Stavanger kommunes kulturminneplan 2010-2025

Formålet med planen er å styrke Stavangers identitet som trehusby, formidle kunnskap om kulturminner og kulturmiljøer i Stavanger og gi rammer for bevaring av disse for fremtiden. Hovedmålet til planen er å styrke Stavangers identitet som trehusby, formidle kunnskap om kulturminner og kulturmiljøer i Stavanger og gi rammer for bevaring av disse for ettertiden

Kulturminneplanens føringer er beskrevet nærmere i kap. 3

## Andre føringer

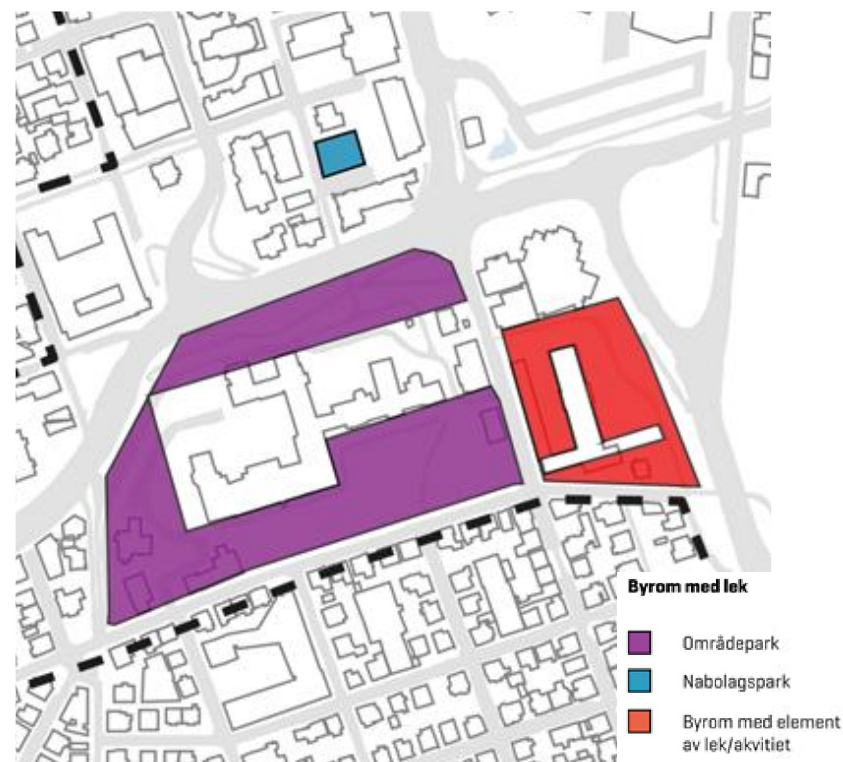
### Byromsstrategien for Sentrum

Byromsstrategien har som mål å bidra til økt sentrumsaktivitet. Byromsstrategien har ikke hjemmel i lovverket, men kan bidra å gi prioriteringer for kommunenes egne prosjekter, og samtidig gi retningslinjer og prinsipper for fremtidige planer og utbygginger. I arbeidet med byromsstrategien har visjonen vært å legge til rette for «et sentrum for mennesker». Visjonen er bygget på tre strategier:

1. Styrke forbindelsene: sammenhengende g/s-nettverk med attraktive byrom som er tilgjengelig for alle og som gir økt trygghetsfølelse.
2. Byrom med opplevelsesverdi: byrom med variasjon i opplevelser og attraksjoner, stedssidentitet, lek, byrom for unge samt midlertidige tiltak.
3. Økt bynatur: økt naturmangfold som bidrar til økt livskvalitet, styrker grønne sammenhenger og grønne rom, naturbaserte løsninger ved håndtering av overvann

I byromsstrategien er Museumsparken definert som «byrom med element av lek/aktivitet». Dette er byrom som skal ha integrerte elementer av aktivitet/lek/opphold som kan være et kunstnerisk element i byen. Elementene kan henvende seg til aktivitet for barn og unge.

Fylkesparken er definert som «områdepark». Områdeparker skal være et tilbud for alle aldersgrupper der funksjonene skal oppfordre til aktivitet, lek, sosial interaksjon, opphold og være lagt til rette med tilgang til strøm for arrangement.



## Gjeldene reguleringsplaner

### Plan 1644 Rogaland teater, gamle turnhall, og Stavanger museum (1998)

Området er regulert til offentlig bebyggelse, fortau og rabatt. Store deler av området er også regulert til spesialområde av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi som skal bevares: park, offentlig bebyggelse og gangvei.

Følgende bestemmelser gjelder for spesialområder som pga. historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares.

1. Riving av bygg som inngår i planen tillates ikke. Dette omfatter ikke bolighuset ved museet.
2. Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares.
3. I den grad opprinnelig eksteriør er endret skal det ved eventuell fornyelse og reparasjon såvidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende.
4. Ved særskilt behov kan en utvidelse av museet tillates innenfor området angitt på plankartet. Ved en eventuell slik utvidelse skal eksisterende trær så langt mulig søkes bevart.
5. Nødvendig ombygging ved en eventuell overtakelse av Turnhallen til teaterformål tillates.
6. Området utover dagens bebyggelse og museets utvidelsesmulighet skal bevares som park eller eventuelt parkering der dette er vist. Her skal alle større trær bevares.



### Plan 1088 Ny E18 fra Kannik til Verksalmenningen i bru over jernbanen og i tunnel under Storhaug (1985)

Planen gir hjemmel for å etablere fastlandsforbindelse til Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen). Delstrekningen som ligger under Kanikhøyden, Hundvågtunnelen, består av to tunnelløp og er ferdig utbygget.



### Plan 1188 for tidligere Stavanger sykehus (1986)

Området er regulert til offentlig bebyggelse, offentlig park og offentlige trafikkarealer. Ved eventuelt nybygg, ombygging eller modernisering skal det legges stor vekt på å opprettholde bebyggelsens eksteriørmessige karakter.



### Plan 2192 for ny E39/RV 13 Stavanger-Solbakk

Planen regulerer deler av området til parkering og parkmessig behandling og offentlig trafikkområde.



Rogaland Teater



## Pågående planprosesser

### Plan 2779 Detaljregulering for Arkitekt Eckhoffs gate

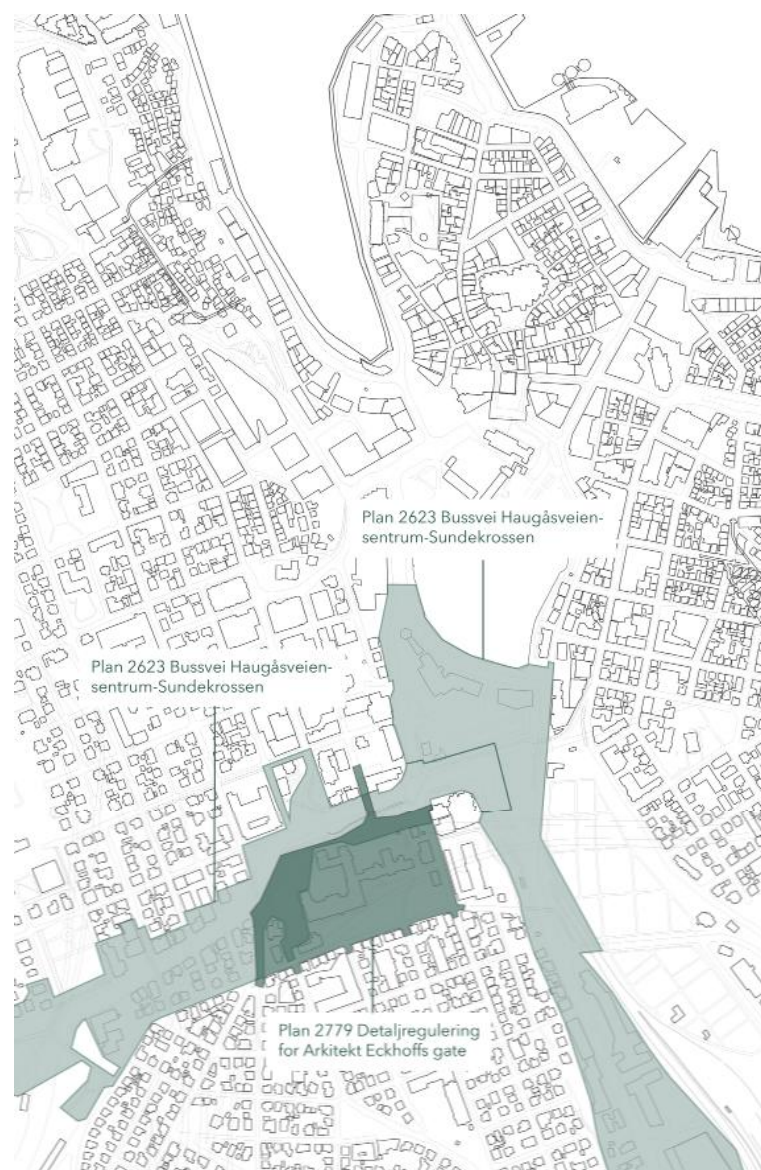
Det overordnede målet med planen er å legge til rette for at Rogaland fylkeskommune fortsatt kan benytte eiendommen. Formål med planarbeidet er å sikre nytenkende bevaring av det historiske sykehusanlegget og etablere nye bygningsvolum som gir rom for 200 nye arbeidsplasser, slik at RFK kan holde samlet rundt 650 arbeidsplasser til sine ansvarsområder. Det er også ønskelig å innarbeide en elastisitet, slik at eventuelle nye ansvarsområder som blir tillagt fylkeskommunen i fremtiden, kan løses innenfor samme eiendom. Planlagte arealformål er kontor, offentlig/privat tjenesteyting med tilhørende anlegg og grønnstruktur. I dette ligger også et ønske om en større kantine og kaféområde.

I planprosessen er det en intensjon at bygg E, F og G kan overføres til teater- og museumsformål.

Planen er sendt inn til kommune før 1.gangsbehandlig, men er ikke lagt ut på høring.

### Plan 2623 Bussvei Haugåsveien-sentrum-Sundekrossen

Hensikten med planen er å legge til rette for bedre framkommelighet og forutsigbarhet for bussen. Busstilbudet vil bli vesentlig mer attraktivt, forsinkelsesfritt og uten store fysiske inngrep i bystrukturen.

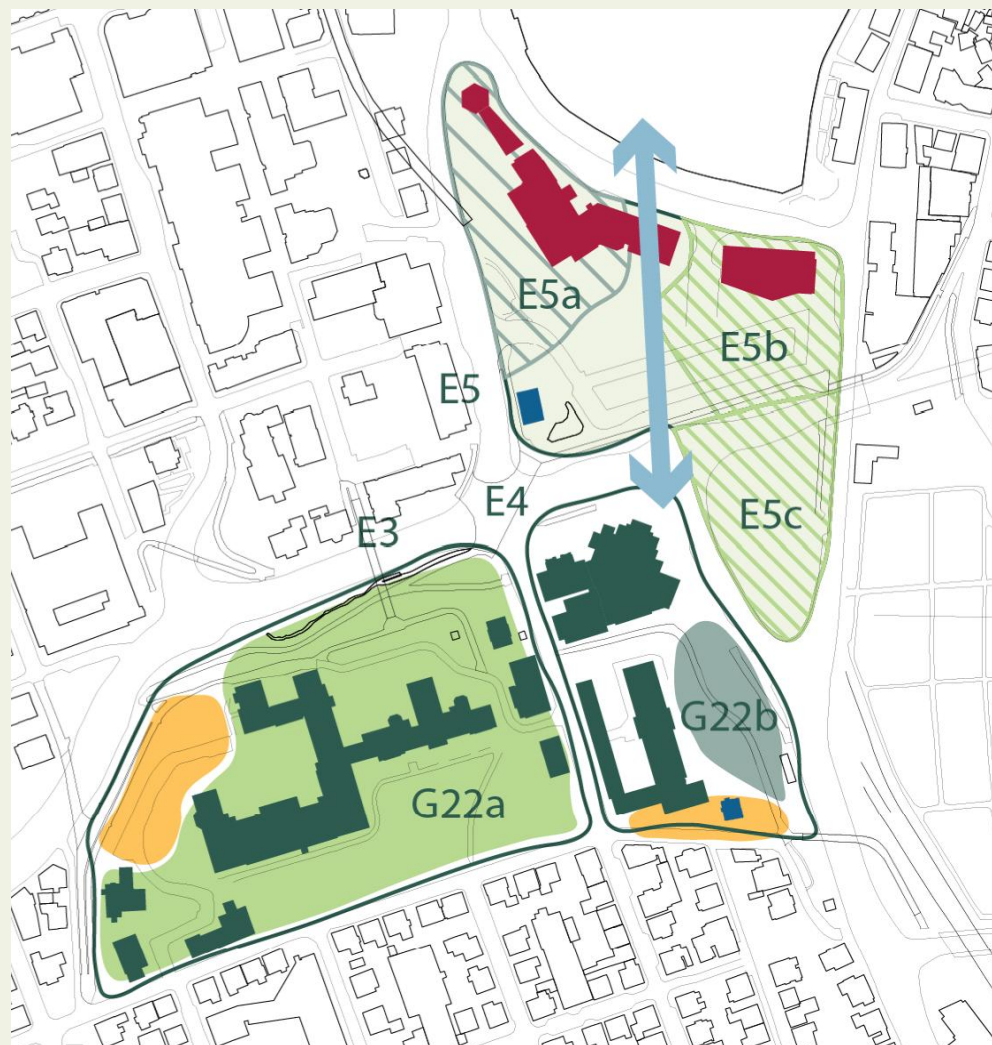


Overlappende plangrenser

## Oppsummering planstatus

Planer på ulikt nivå legger føringer for utviklingen av området. Det er sentrumsplanen som i hovedsak legger de største føringene. Området er en viktig del av Stavanger sentrum og utviklingen av Kannikhøyden må skje i sammenheng med omkringliggende områder og pågående planprosesser.

På neste side følger viktige føringer fra sentrumsplanen og byromsstrategien.





## Oppsummering planstatus

- Stedenes historiske kvaliteter og særpreg skal ivaretas i arealplanleggingen. Samspillet mellom vern og utvikling er et viktig premiss fra overordene planer.

### *E3, Gamle Stavanger sykehus*

- I nordvestre del av E3 kan det oppføres nytt frittstående bygg med byggehøyde som eksisterende bebyggelse.
- Utforming av nybygg skal tilpasses det kulturhistoriske miljøet. Eksisterende bebyggelse og park skal reguleres til bevaring. Arealer som ikke benyttes til utbygging skal tilrettelegges som park.

### *E4, Stavanger museum/Rogaland teater*

- Museumsanlegget kan suppleres med nybygg langs gaten Lagårdskleivå og under bakkenivå henvendt mot Lagårdsveien. Grønnstrukturarealer i G22b mot Lagårdsveien kan derfor underbygges. Eksakt plassering av bebyggelse avklares i detaljregulering.
- Eksisterende bebyggelse som inngår i bygge- og parkareal reguleres til bevaring. Utforming av nybygg skal tilpasses det kulturhistoriske miljøet. Ved regulering av nytt teaterbygg skal bevaring av eksisterende bebyggelse vurderes særskilt.
- Boligformål tillates ikke.

### *E5, Stavanger stasjon*

- Det skal utarbeides helhetlig reguleringsplan for E5. Denne planen blir viktig for hvordan området rundt Kannikhøyden blir seende ut og i det videre arbeidet med Akropolis-visjonen bør man følge denne prosessen tett.

- Innenfor E5 kan eksisterende bebyggelse, unntatt Kannik Prestegård, rives. Prestegård kan ved utbygging av E5 flyttes. Flytting skal primært skje innenfor grensene til det området definert som Kannik prestegård

Det skal reguleres

- Et større, sentralt byrom som ivaretar siktkorridoren, kfr. Te-makart 9, mellom Breiavatnet/Byparken og Akropolis/Museumshøyden. Siktkorridoren skal gis en bredde som understreker daldraget fra Vågen til Hillevågsvannet.

Det kan reguleres:

- Bebyggelse til maksimal kote 52,5 i E5a. Høyden på bebyggelsen i E5a skal trappes ned og tilpasses Tivolifjellet og småhusbebyggelsen i G23a/b.
- Bebyggelse til maksimal kote 37 i E5b/E5c dersom kvalitetskravene i planen kan oppfylles. Bygningsvolumer kan omfordres mellom E5a, b og c i reguleringsplan.

Byrom

- I byromsstrategien er Museumsparken definert som «byrom med element av lek/aktivitet». Dette er byrom som skal ha integrerte elementer av aktivitet/lek/opphold som kan være et kunstnerisk element i byen. Elementene kan henvende seg til aktivitet for barn og unge.
- Fylkesparken er definert som «områdepark». Områdeparker skal være et tilbud for alle aldersgrupper der funksjonene skal oppfordre til aktivitet, lek, sosial interaksjon, opphold og være lagt til rette med tilgang til strøm for arrangement.

### 3. Historisk utvikling og kulturmiljø

#### Stavanger kommunes kulturminneplan 2010-2025

«For at en by skal oppleves som levende, må den blant annet ha en tydelig identitet og egenart, en historisk forankring, et interessant bygningsmiljø og tiltalende grønne områder. Bevaring av særpregede bygningsmiljøer og kulturlandskap er derfor ett av virkemidlene for å oppfylle kommunens visjon.» Kulturminneplanen

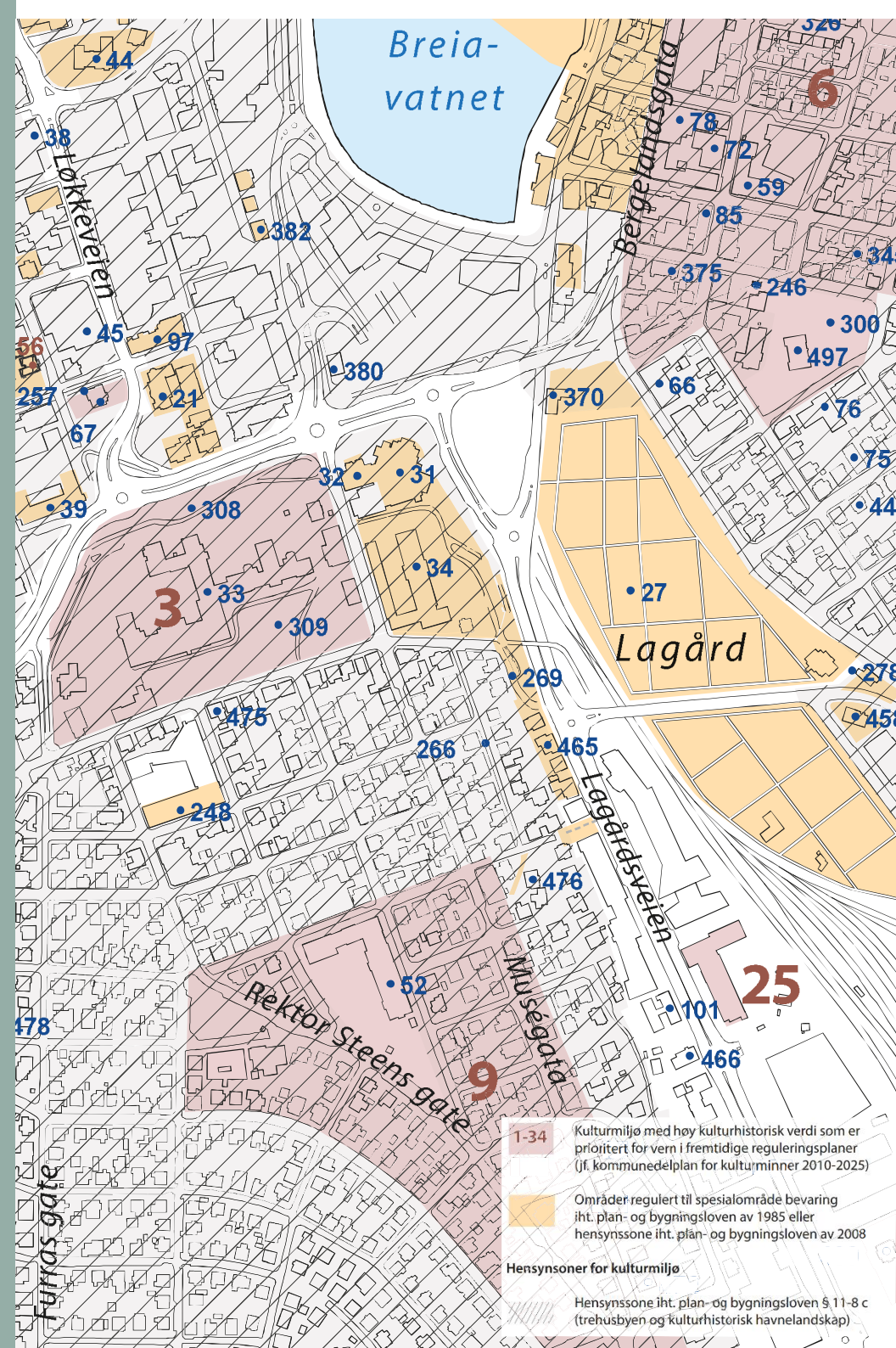
Området er omfattet av hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø Middelalderbyen og Trehusbyen. Området rundt Stavanger sykehus er definert som et kulturmiljø med høy historisk verdi, mens området rundt turnhallen, teateret og museet er regulert til spesialområde bevaring.

Innenfor analyseområde finnes følgende registrerte kulturminner:

- 31: Teateret, byggeår: 1883
- 32: Turnhallen, byggeår: 1891
- 34: Stavanger Museum, byggeår: 1893
- 309: Sykehusparken, byggeår: ca. 1895
- 380: Kannik prestegård, byggeår: 1845

Tett på finnes følgende registrerte kulturminner:

- 33: Stavanger Sykehus, byggeår: 1897
- 308: Kannikparken, byggeår: ca. 1800
- 269: Lagårdskleivå
- 475: Peder Klows gate 28, byggeår: 1898
- 27: Lagård gravlund, byggeår: 1834



## Trehusbyen

Området er en del av trehusbyen i Stavanger.

Trehusbyen er både et gitt geografisk område, en forvaltningsgrense, en del av Stavangers byidentitet, og et stikkord for Stavangers byutviklingsambisjon for fremtiden. Stavanger har ca. 8000 bevarte trehus innenfor et område som omtrentlig tilsvarer bygrensen fra 1923. Det store antallet trehus i en sammenhengende bebyggelse setter Stavanger i en særstilling i norsk, nordisk og europeisk sammenheng.

Innerst i bykjernen ligger de eldste husene fra ca. 1800 til 1900 i et tett, selvgrodd gatenett bak den karakteristiske sjøhusrekken. Byen brer seg derifra utover i de sentrale bydelene Våland, Eiganes, Storhaug og Kampen, med de eldste bygningene innerst og de nyeste ytterst. Her er bebyggelsen organisert i et regelmessig, regulert gatenett. Toppen av Storhaug, samt Paradis, Eiganes og en del områder i Kannik, på Våland og langs Lagårdsveien, skilte seg ut med villabebyggelse med forhager.

Hvert enkelt hus i trehusbyen er viktig som en del av den store helheten som gjør Stavanger til Europas største trehusby. Dette er viktig å holde fast ved selv om de enkelte trehusene i seg selv sjelden representerer enestående arkitektur.

## Retningslinjer for Trehusbyen

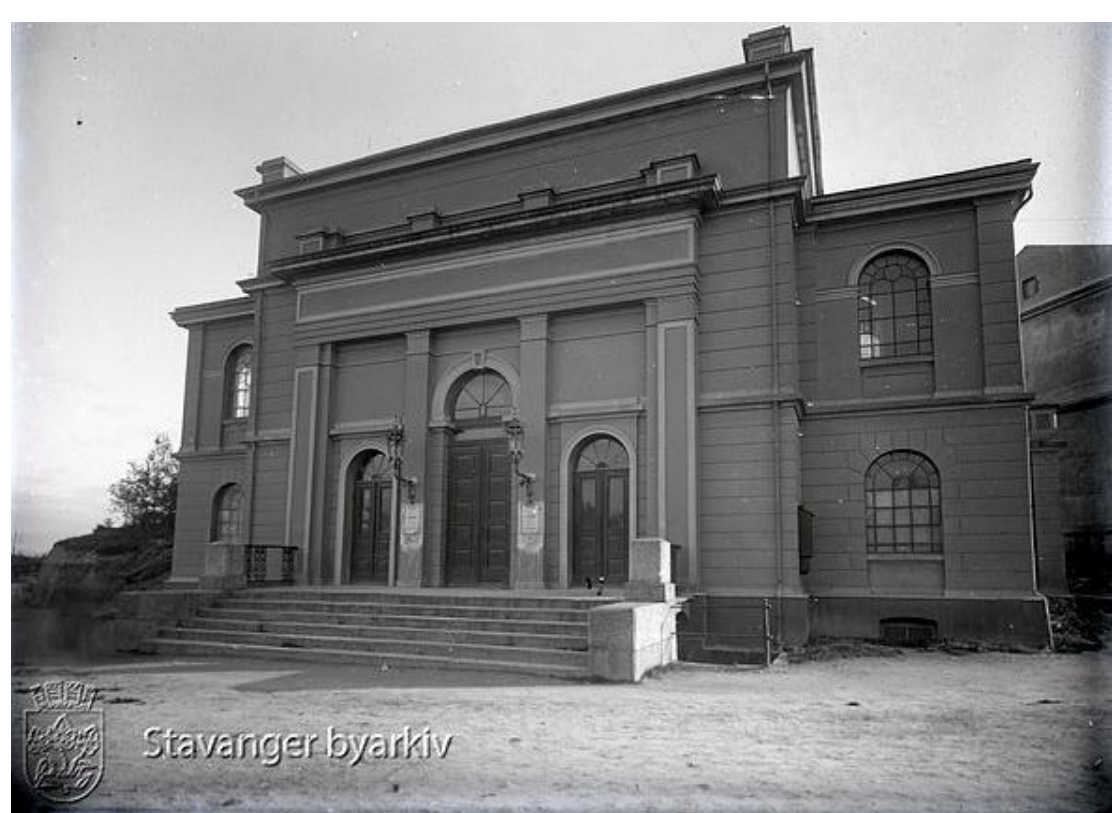
1. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
2. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal og verdifulle trær skal bevares.
3. Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder tak, skal byggemeldes. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.
4. Originale bygningselementer som vinduer, dører, gerikter, fasadekledning og taktekkingsmateriale, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
5. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter og annet fasadeutstyr, fasadekledning og taktekkingsmateriale.
6. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne. Tilbygg kan gjerne gis en moderne utforming. Tilsvarende gjelder nybygg.
7. Ny altan eller veranda skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor den inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
8. Murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

## Historisk tilbakeblikk

I 1882 presenterer arkitekt Hartvig Sverdrup Eckhoff tegningene av bygningen til Stavanger Theater. Byggeprosjektet startet samme år og allerede i 1883 stod Stavanger Theaters hus ferdig. Lokalene gjorde et stort inntrykk, men garderobe- og utgangsforholdene ble vurdert for trange.

Allerede to år etter åpningen var det behov for utvidelse av teateret. Tilbygget med toaletter var det første av over 15 ombygginger som er gjort siden åpningen for over 135 år siden.

På 1890-tallet fortsatte utbyggingen i Kannik. Turnforeningens nye turnhall stod ferdig i 1891.



## asplan viak

I 1881 fikk Eckhoff oppdraget med å utarbeide forslag til Stavanger Museum sitt nybygg. To år senere stod bygningen ferdig sør for teateret.

I 1987 kom Eckhoffs siste bidrag til området, Stavanger sykehus. Med Stavanger sykehus satte Eckhoff kronen på verket i Kannik. På kun 15 år fikk dermed byen et imponerende esemle av bygninger som var utypiske Stavanger arkitekturen.



## asplan viak

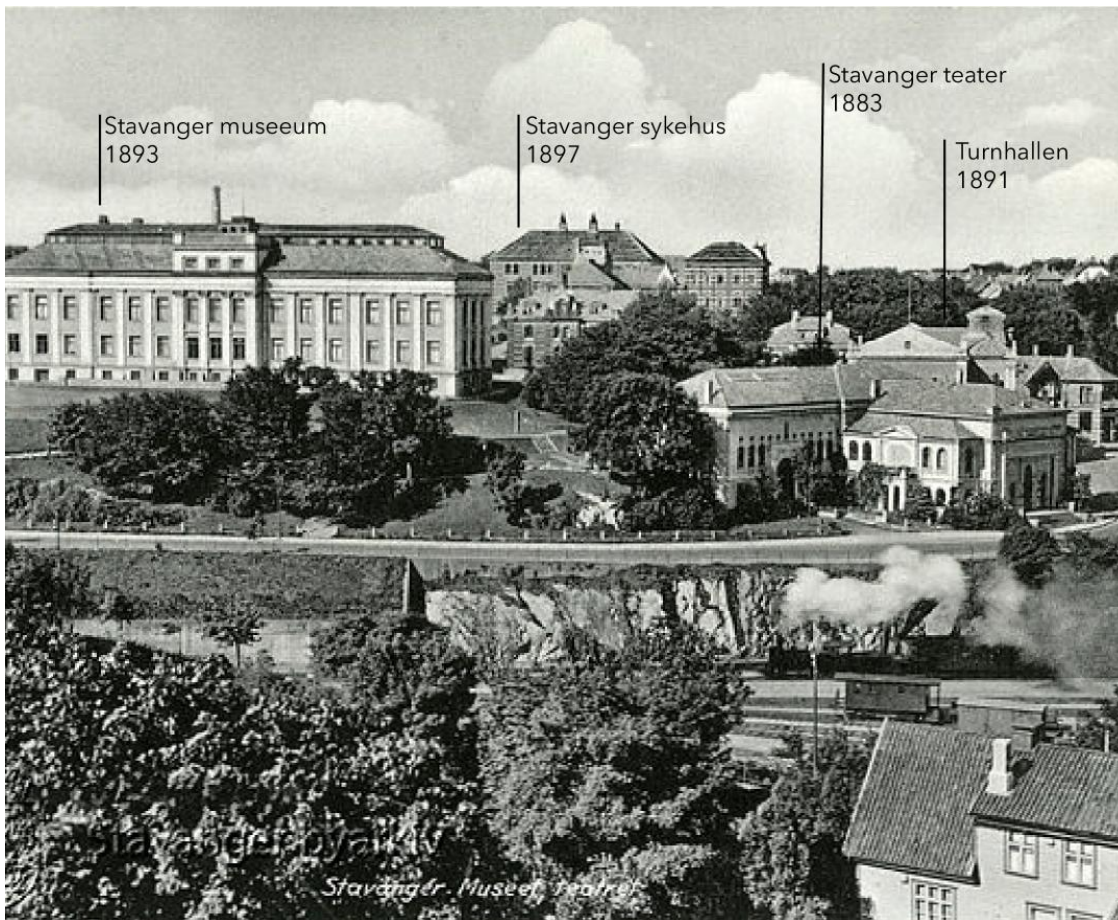
Etter mange oppgraderinger var publikumsforholdene tilfredsstillende, men sceneforholdene fortsatt kritikkverdige. Etter en lang prosess stod scenetårnet på Hovedscenen endelig ferdig i 1980 tre år før teaterets 100 års jubileum.

På 1980-tallet ble Jernbanelokket og dagens løsning for trafikkavvikling foran teateret bygget, med undergang under rundkjøringen for fotgjengere og Bergelandstunnelen som kobling til kaien på østsiden av Stavanger. Dermed ble hovedadkomsten til teateret underjordisk, og hovedforbindelsen til Våland bydel det samme.

I dag er fv. 441 hovedfartsåren inn til Stavanger sentrum og biltrafikk preger forplassen til Teateret og Turnhallen.



Stavanger byarkiv



*Byggene på Kannikhøyden ble bygget fra 1883 til 1897. De ble tegnet av arkitekt Hartvig Sverdrup Eckhoff og bygningsensemblet fikk etter hvert tilnavnet "Akropolis-høyden" på grunn av den monumentale og klassiskinspirerte murarkitekturen. Fra byens sentrum og tyngdepunkt ved Domkirken / Breiavannet hadde kulturbyggene på høydenen tydelig tilstedeværelse. Byggene er fremdeles fremtredende i bybildet i dag.*

- *Parkanlegget rundt museet kom i 1893, og parken ble utformet av gartner Poul Holst Poulsson. Poulsson har lagt en rekke av de større hage- og parkanleggene i byen, både for private eiere og offentlige bygg. Blant annet har han utformet hagene rundt Ledaal og Breidablikk, Bjergstedparken og senere utformet han også sykehusparken. Ovale og sirkelrunde bed i midtaksen foran bygningen og konsekvent asymmetri i resten av anlegget er et gjennomgående fellestrekk ved Poulssons hageplaner.*

- *I dag er det vanskelig å få øye på det opprinnelige parkanlegget, noen av stiene er bevart og trolig er noen av de store trærne en del av det opprinnelige anlegget. Det er mulig at noen av elementene i parken er eldre enn selve parkanlegget, for eksempel en grotte/ bro som vises på tidligere fotografier.*

- *Parken rundt byggene har opprinnelig omgitt byggene med «menneskeskapt» natur. Spesielt Sykehusbyggene oppleves fortsatt som bygg i parken, rundt de andre byggene er det lite igjen av de opprinnelige parkanleggen. Den kulturhistoriske bebyggelsen på Kannikhøyden, Britta Goldberg, prosjektleder MUST, 2023.*








## Bevaringsverdige bygg

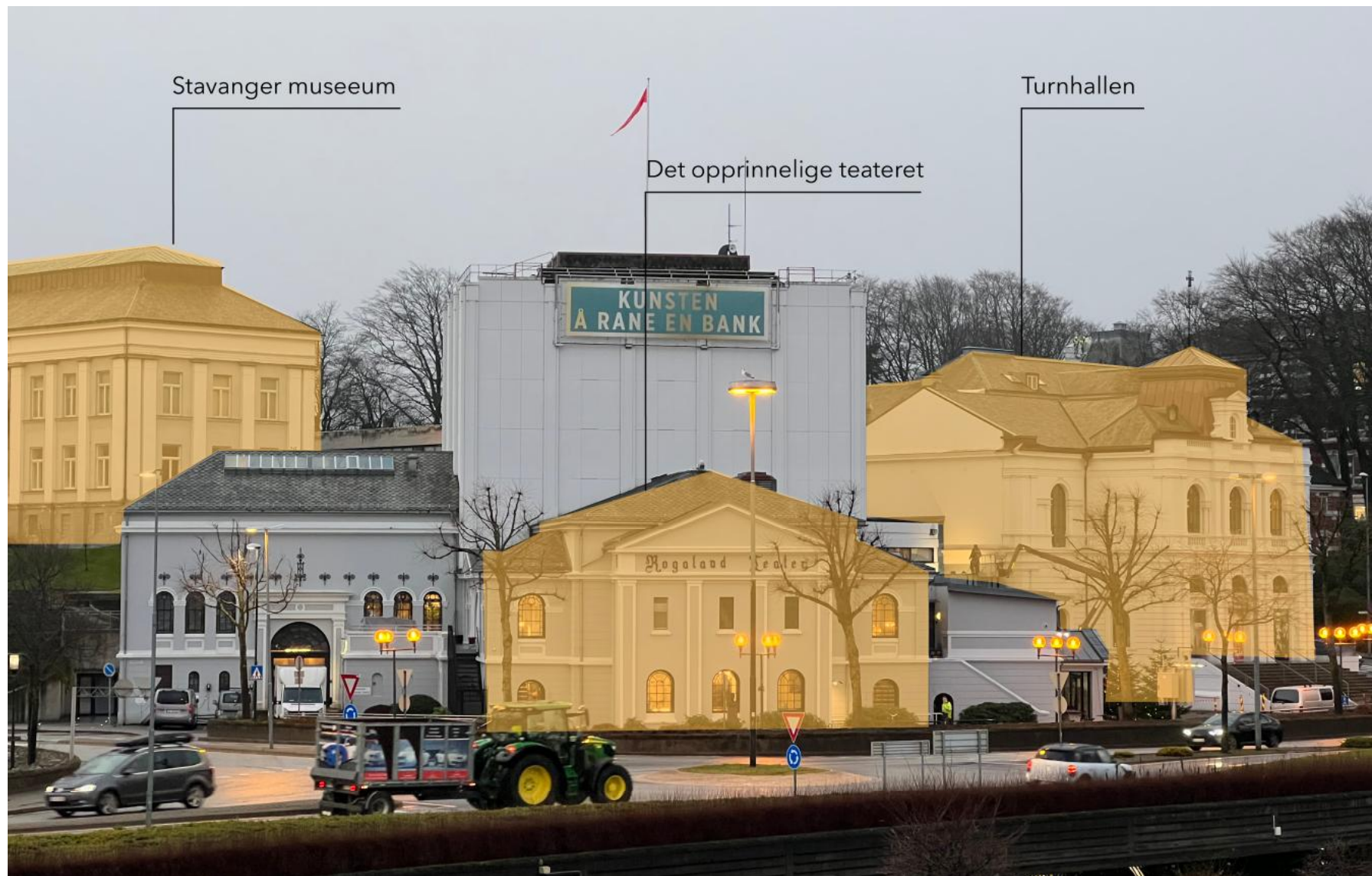
I henhold til sentrumsplanen skal eksisterende bebyggelse som inngår i bygge- og parkareal reguleres til bevaring. Det er likevel enkelte deler av bygningsmassen som har større historisk verdi enn resten.

Det opprinnelige teateret, Turnhallen, Stavanger museum samt byggene tilknyttet Stavanger gamle sykehus har høy verdi. I senere tid er det kommet tilbygg på flere av byggene. Disse er ikke av like høy verdi og kan erstattes. Påbygget til museet, Pennalet, stenger i dag hovedinngangen til museet inne. Bygget har noe verdi, men vil kunne erstattes hvis alternativet er bedre. Dette må vurderes i reguleringsplanprosess i samråd med Byantikvaren.

Kannik prestegård ligger nord i området. Bygget har høy verdi, men er blitt flyttet fra sin opprinnelige plassering. Bygge kan flyttes igjen innenfor grensene til det området som er definert som Kannik prestegård. Sikten mellom Domkirken og prestegården bør opprettholdes.

-  Verneverdige bygg
-  Vurderes mot alternativet
-  Verneveddig, kan flyttes





*De opprinnelige delene av teateret, Turnhallen og Stavanger museum, markert i oransje, har høy verneverdi.*

## Oppsummering historisk utvikling og kulturmiljø

Byggene på Kannikhøyden har en høy historisk verdi i Stavanger. De er både en del av en samling monumentalbygg tegnet av Arkitekt Eckhoff bygget fra 1883 til 1897, og en del av Trehusbyen i Stavanger.

De historiske verdiene må ivaretas ved en videre utvikling av området. Alle byggene innenfor området er regulert til bevaring. Likevel er det deler av bygningsmasse som har en større historisk verdi enn resten. Disse er markert med mørk grønn i analysen (Det opprinnelige teateret, Turnhallen, Stavanger museum samt byggene tilknyttet Stavanger gamle sykehus). Den resterende bygningsmassen kan erstattes, fjernes eller flyttes.

Restene av det historiske parkanlegget er vakkert, men fragmentert der de historiske restene av Poulssons park står i lite sammenheng med bygningene.

Fjerning av historiske bygninger og hageanlegg vurderes i reguleringsplanprosess i samråd med Byantikvaren.

- Kulturmiljø med høy kulturhistorisk verdi
- Områder regulert til spesialområde bevaring
- Trehusbyen
- Bevaringsverdige bygg
- Må vurderes i reguleringsplan
- Kan flyttes
- Enkeltminner



## 4. Landskap og miljø

Stavanger by har vokst frem på begge sider av et daldrag fra Vågen og til Hillevåg. Landskapsrommet avgrenses av en rekke høydedrag på Våland mot vest og Storhaug i øst. Dalsøkket har vært et karakteristisk landskapstrekk siden siste istid.



*Illustrasjon fra Kulturlandskapet i Stavanger 1991. Tegnet av S. Skjold. Hentet fra Byromsstrategi for Stavanger sentrum*



*Landskapet i Stavanger sentrum har en tydelig skålformasjon. Bebyggelsen i sentrum støtter til en viss grad oppom denne i dag.*

## Grønnstruktur og naturmangfold

Grønnstrukturer er viktige elementer i en by. I tillegg til å være et forskjønnende element, er tilgang på natur og grønnstruktur positivt for den mentale og fysiske helsa.

Områdene er en del av en overordnet grønnstruktur i Stavanger. Aksen mellom sentrum og opp mot Mosvannsparken går tett på området. Det samme gjelder aksene gjennom Lagård og videre til Paradis. Dette er viktig egagforbindelser i byen.

Våland bydel har relativt få parker og lite grønnstruktur. De grønne områdene på Kannikhøyden er derfor viktig å bevare for bydelen.

Det finnes flere grønne strukturer og parker på og rundt Kannikhøyden. Kannikparken, Fylkesparken og Museumsparken ligger alle innenfor området. Disse benyttes i stor grad som en gjennomgangspassasje for gående eller syklende, og i mindre grad til rent opphold. Av parkene i området er det Fylkesparken som har høyest verdi og størst potensiale til å et attraktivt parkområde. Museumsparken ligger mer isolert og har mindre verdi.

For naturmangfold er artsdatabanken sin base benyttet. For Fylkesparken er det i tillegg gjort en egen kartlegging av naturmangfoldet. Dette er ikke gjort for resterende deler av området.

Innenfor alle de tre områdene er det registrert store bevaringsverdige trær. Alle deler av området er opparbeidet på en eller annen måte, og dominert av plen og asfalt. I fylkesparken er det registrert alm og epifyttiske arter som vokser på trærne i . Innenfor museumsparken er det observert rødlistearten Tyrkerdue, og et annen registrering av hekkende fugl ved Lagårdskleiva bro.

Det er gode muligheter til å øke artsmangfoldet innenfor områdene.



## Landskapselementer, overvann og flomveger

Landskapselementer gir området sin landskapskarakter. Dette kan for eksempel være terrengformasjoner, store trær som danner silhuetter i landskapet eller åpent vann. Innenfor analyseområdet er det en flere slike viktige elementer.

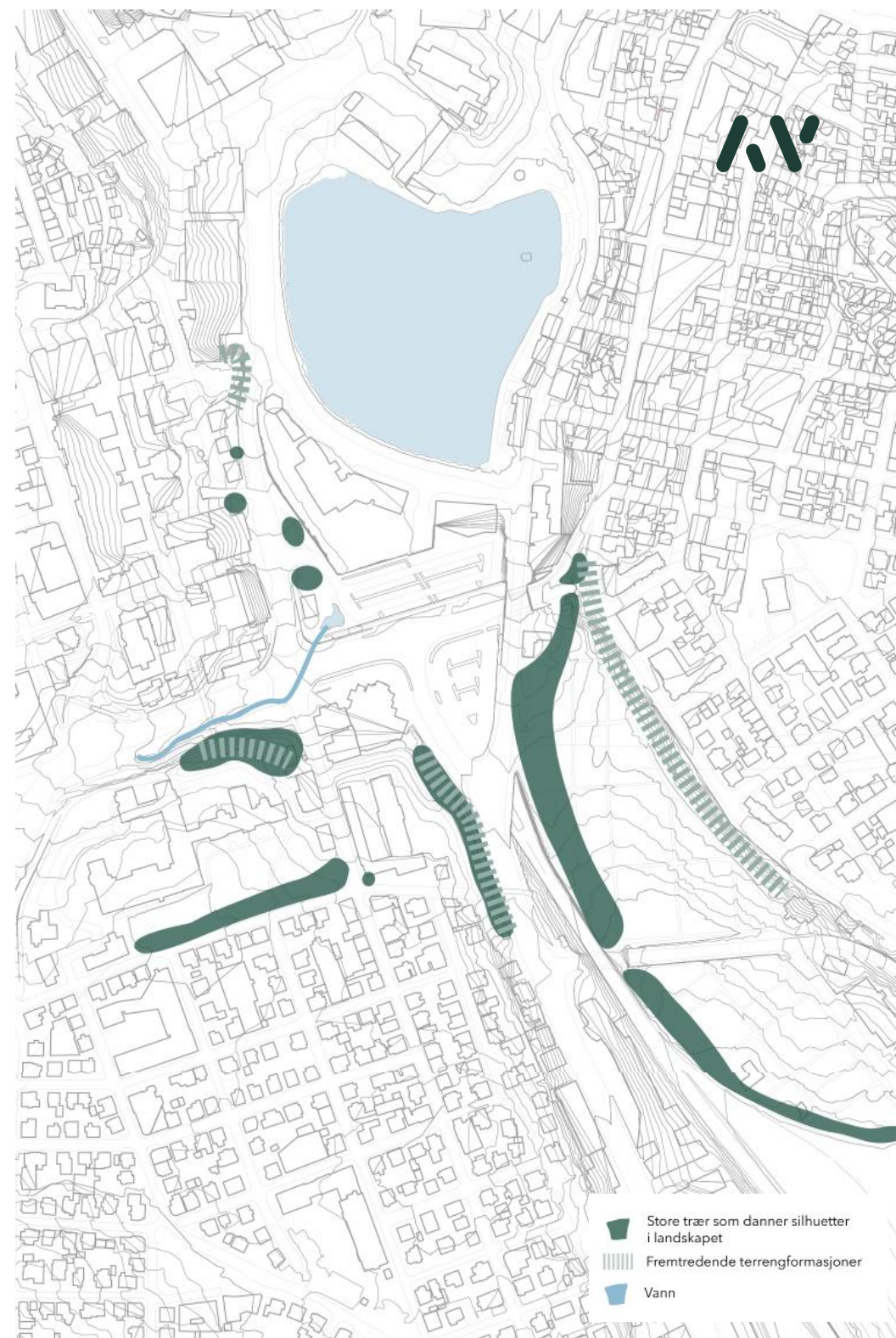
På østsiden av Kannikhøyden mot Lagårdsveien er skråningen Lagårdskleivå, et fremtredende element i byen. Denne høyden er delvis etablert med mur og delvis med fjell i dagen. Terrengformasjonen er spesielt fremtredende i retningen fra Lagårdsveien mot sentrum. Det er plantet flere store trær her og området har et grønt preg.

Også på nedsiden av Fylkeshuset, ut mot Kannikgata, finnes det en fremtredende landskapsformasjon med stor trær. Landskapet her er synlig fra store deler av nærområdet, også på andre siden av Breiavatnet.

Tivolifjellet og Bergelandshøyden er også fremtredende elementer i landskapet, det samme gjelder de store trærne i Lagårdsparken, sør for Kannik prestegård og i Fylkesparken.

Kannikbekken og Breiavatnet er viktig blå landskapselementer. Kannikbekken er i dag åpen lags Kannikparken og gjennom Kannik fotgjengerundergang, hvor den er lagt i åpne renner før den renner ut i en liten dam foran Kannik Prestegård.

Kannikbekken er en viktig del av en overordnet flomveg fra Mosvanet til Breiavannet og må sikres. Utover dette er flomveger i området ivaretatt i vegstrukturen.





*1. Lagårdskleivå er et fremtredende element i byen, spesielt i retningen fra Lagårdsveien mot sentrum.*

*2. Også på nedsiden av fylkeshuset, ut mot Kannikgata, finnes det en fremtredende landskapsformasjon med stor trær. Dette området er synlig fra store deler av nærområdet, også på andre siden av Breiavatnet.*



## Oppsummering landskap og miljø

Stavanger har er veldig tydelig landskapsdrag og skålfformasjon gjennom byen. Denne er også tydelig i bybildet i dag.

Det er flere viktige grønne strukturer og landskapselementer innenfor studieområdet i dag. De viktigste parkene for Kannikhøyden er de som finnes innenfor området i dag, Kannikparken, Fylkesparken og Museumsparken. Av disse har Fylkesparken høy verdi, mens Museumsparken har mindre verdi.

De viktigste landskapselementene er Lagårdskleiva og på nedsiden av fylkeshuset, ut mot Kannikgata. For Lagårdskleiva er det den sørlige delen som har størst verdi. Kannikbekken og Breiavatnet er viktig blå landskapselementer.

De grønne strukturene og elementene har høy verdi i seg selv, men er også en del av en overordnende grønnstruktur i Stavanger sentrum. Dette må sees i sammenheng.

Det er stort potensiale for å øke rekreasjonsverdien og det biologiske mangfoldet i området.

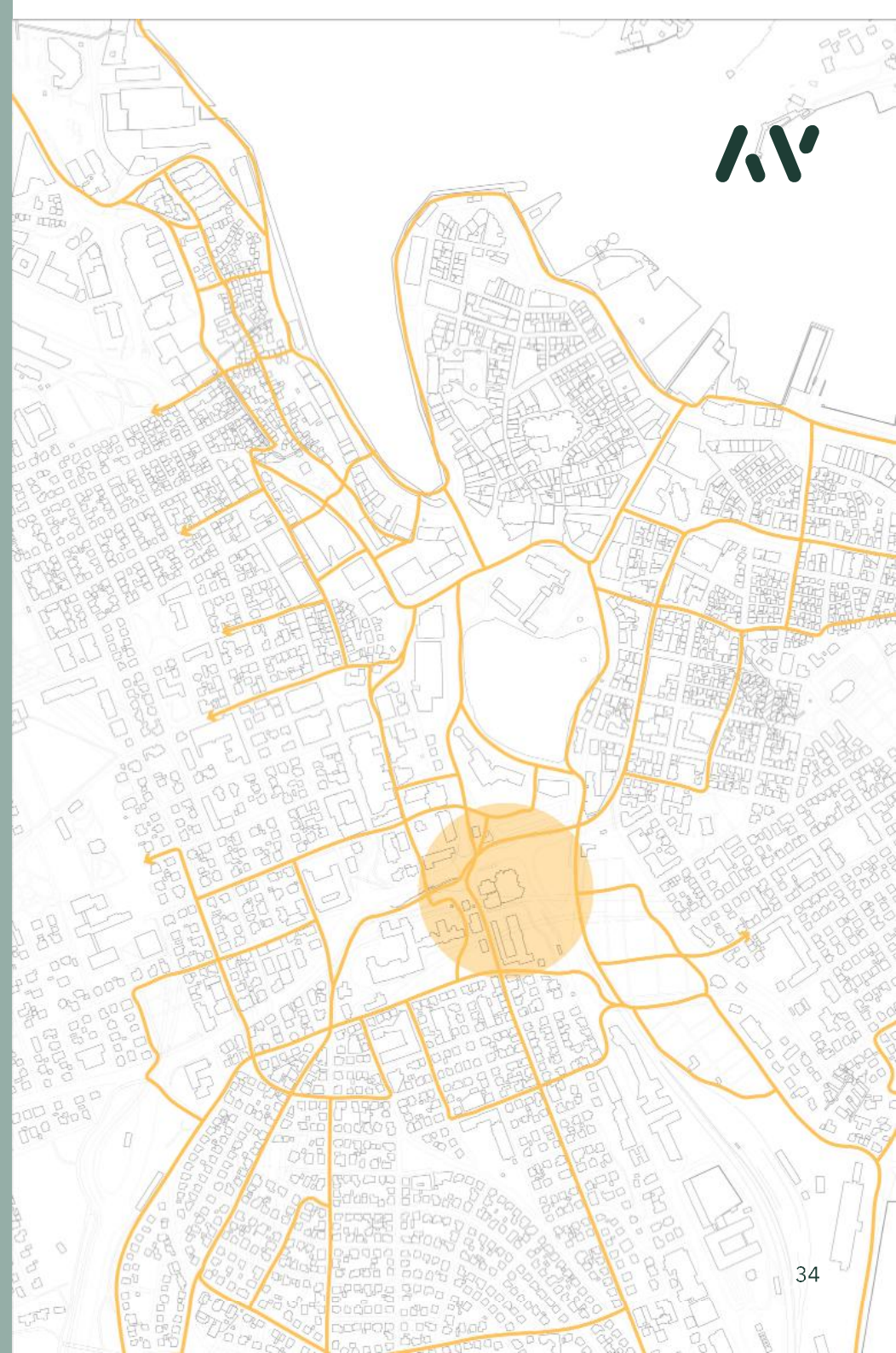


## 5. Mobilitet

### Gange

Kannikhøyden ligger svært sentralt i Stavanger og er godt integrert i det overordnede hovednett for gange som er markert i analysekartet. Områdets sentrale plassering gjør at store deler av byen ligger innenfor gangavstand.

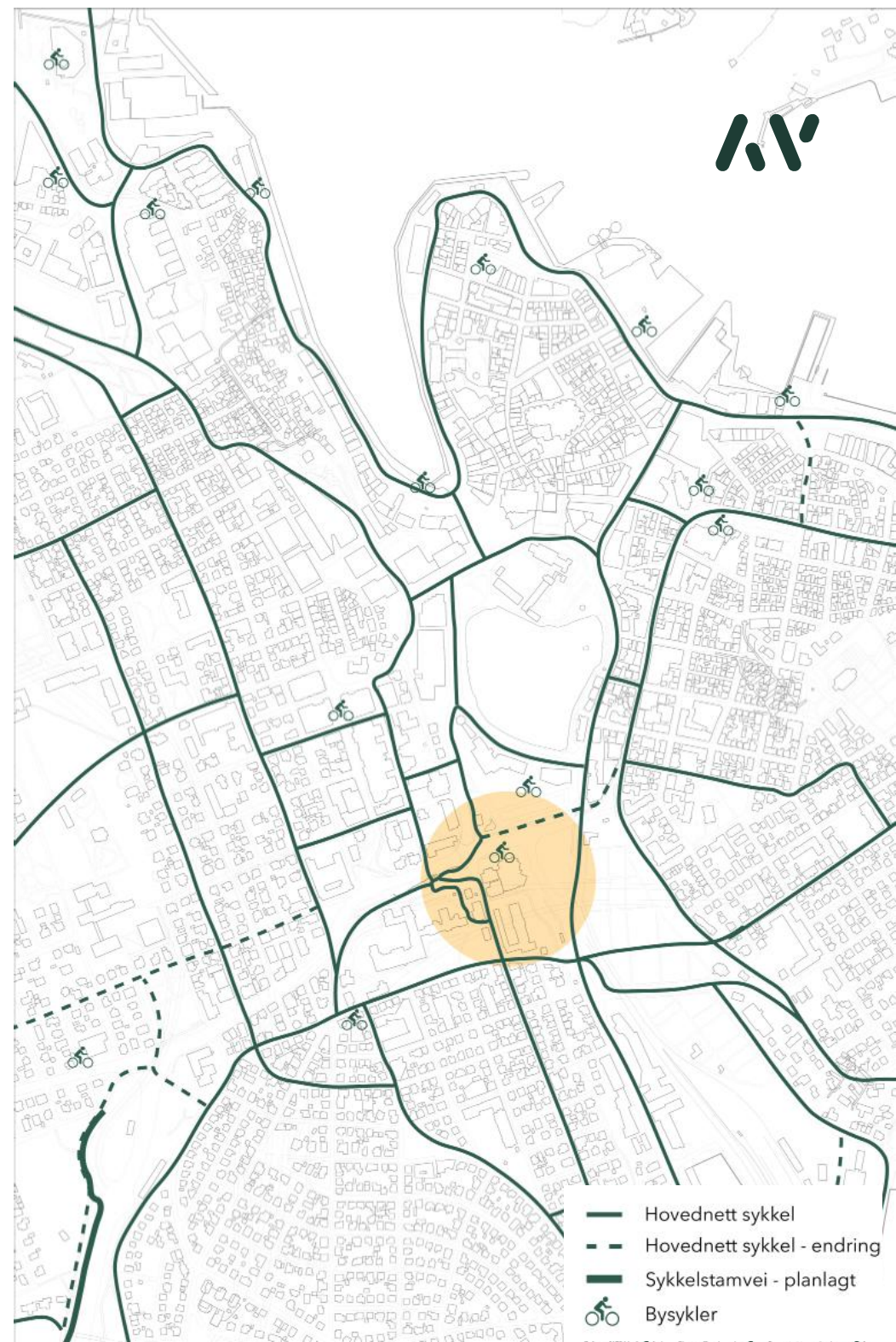
Det er likevel utfordringer knyttet til å gå i området, dette blir belyst nærmere i neste kapittel.



## Sykkel

Kannikhøyden ligger også tett på det overordnede hovednettet for sykkel, og det er gode muligheter for å komme seg til kulturinstitusjonene på denne måten. Kolumbus har også flere stativer for bysykler tett på området. Dette øker mulighetene for å bruke sykkel som fremkomstmiddel.

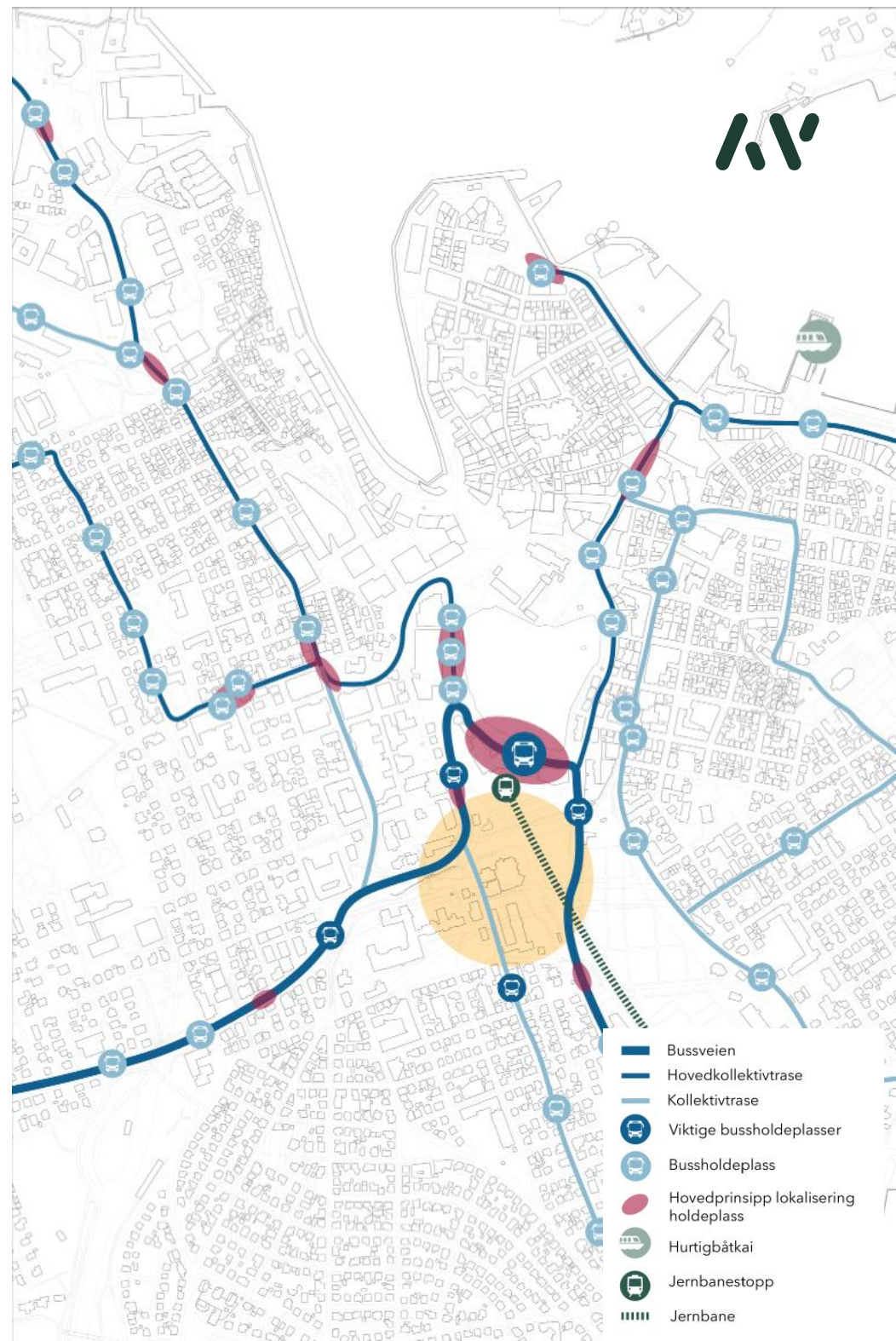
Det er likevel flere utfordringer knyttet til sykkelnettverket, dette blir belyst nærmere i neste kapittel.



## Kollektivnettet

Kannikhøyden ligger med kort avstand til Stavanger Byterminal med både bussterminal og togstasjon. Samtidig ligger området tett på Bussveien som vil føre til et høyfrekventert kollektivnett for hele regionen når den er ferdigstilt. Kulturinstitusjonene på Kannikhøyden er derfor svært tilgjengelig med kollektiv fra store deler av byen og regionen.

Fra Byterminalen går det også busser mot Haugesund og Bergen, samt at toget har avganger mot Sandnes, Bryne, Egersund, Kristiansand og Oslo. På den måten kan Kannikhøyden knyttes på et større omland.

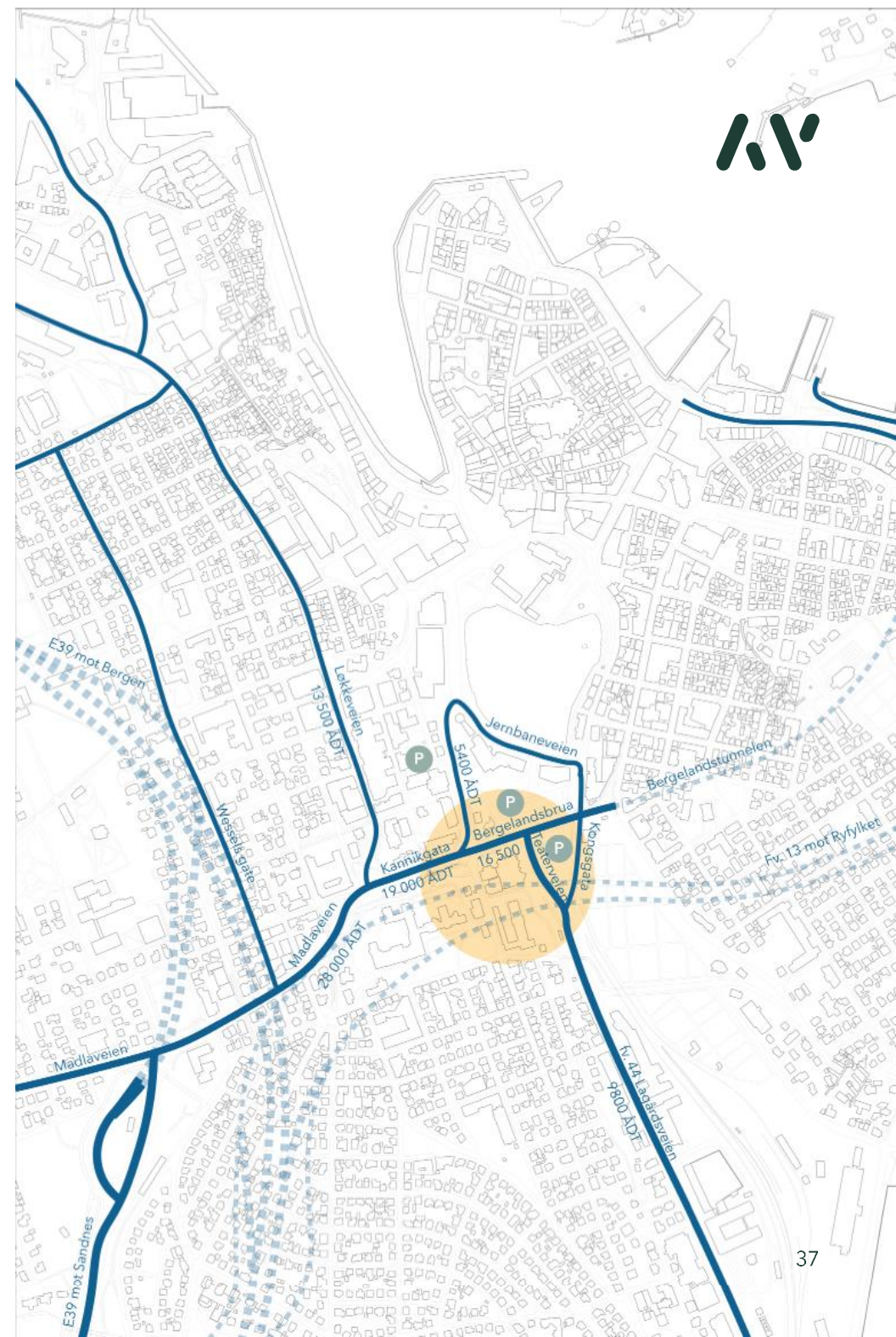


## Bil

Fv. 441 og fv. 44 er hovedadkomstene inn til området med bil, dette er også hovedadkomstene inn til Stavanger sentrum for kjørende. Både E39 mot Bergen og Sandnes/Kristiansand og fv. 13 mot Ryfylke er knyttet tett på vegnettet. Det er derfor lett å komme seg til området med bil i dag, også fra et større omland.

Trafikkmengden på det overordnede vegnett er preget av høy ÅDT med kapasitetsproblemer i rushtiden. Dette gjelder særlig fv. 441 Madlaveien/Kannikgata/Bergelandsbrua, fv. 44 Lagårdsveien og Løkkeveien hvor ÅDT varierer mellom ca. 10000 i Lagårdsveien til ca. 28000 i Madlaveien.

Det finnes to parkeringshus tett på Kannikhøyden P- Jernbanen og P-St. Olavs, med henholdsvis 500 og 480 parkeringsplasser.

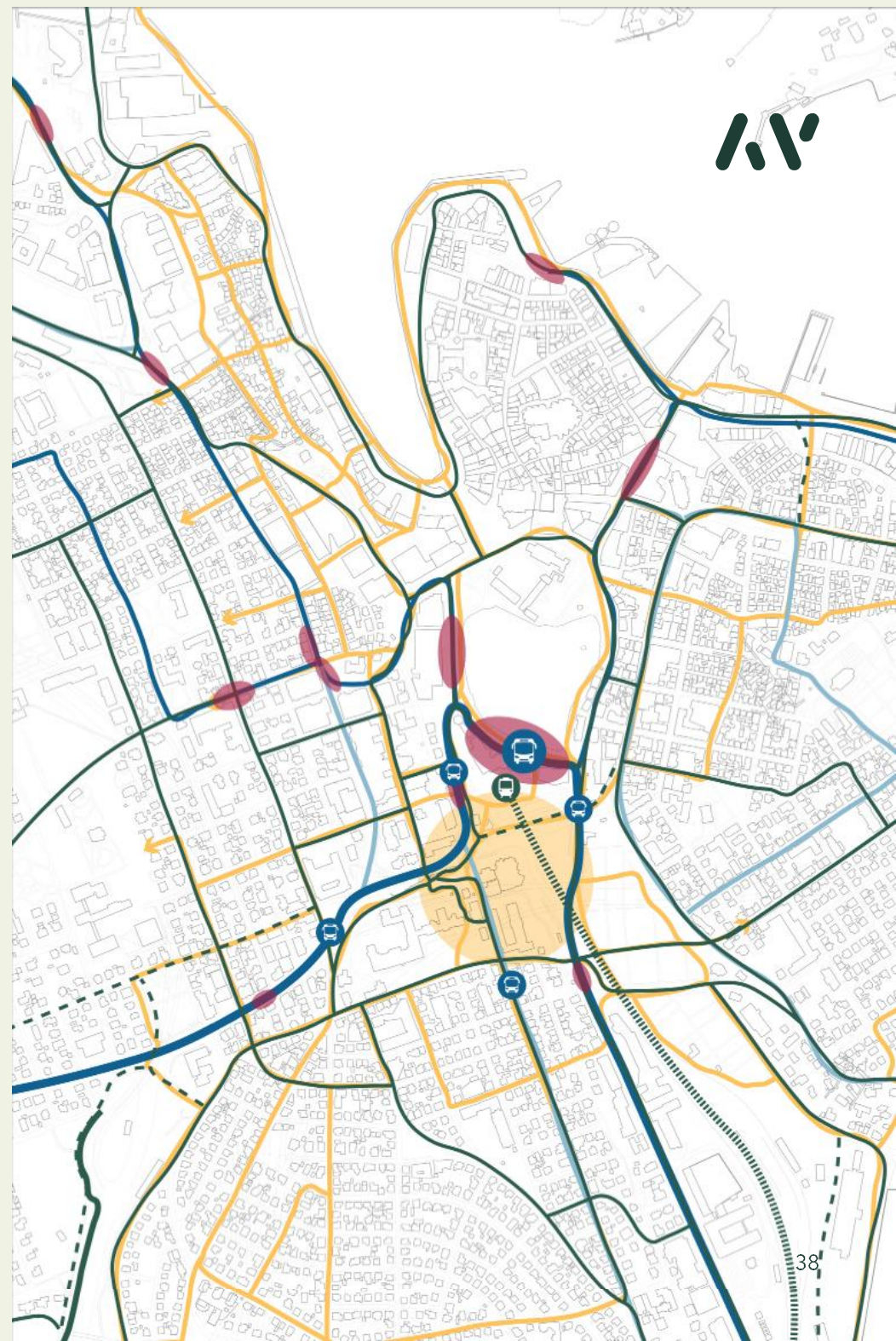


## Oppsummering mobilitet

Området ligger svært sentralt i det overordnede gang- og sykkel-nettet og er godt tilgjengelig fra store deler av sentrumsbebyggelsen.

Samtidig ligger Byterminalen med Stavanger togstasjon og bussterminal svært tett på området. Med utbyggingen av Bussveien vil området være tilknyttet hele regionen med et høyfrekventert kollektivnett.

Området ligger også sentralt i det overordnede vegnettet, med god parkeringsdekning.



## 6. Bebyggelse, byrom og mikromobilitet

### Byform

Byer er komplekse vesener og i stadig forandring. Stavanger slik vi kjenner byen i dag er ikke bygget på én dag, men er et resultat av en lang urbaniseringsprosess. Opp gjennom denne prosessen og byens historie har det skjedd ting som påvirker den byen vi ser i dag. I dette komplekse bylandskapet finnes det likevel deler som bærer preg av å være mer bestandige enn andre. Dette er byens fysiske elementer: veg og gatestrukturer, tomter og eiendomsstrukturer og bygninger og bygningsstrukturer. Sammen danner disse byens form.

Stavanger sin byform innenfor analyseområdet kan i hovedsak deles i tre. I Stavanger sentrum og gamle Stavanger finnes det en organisk bebyggelsesstruktur som bærer preg av å vokst fritt frem. På Eiganes, Våland og Storhaug er bebyggelsen i hovedsak organisert i et rutenett struktur. Området rund Kannik, Breiavatnet og Lagård har derimot en frittstående struktur som i mindre grad er knyttet opp mot veinettet.



## Bygningstyper

Analysen viser hvilke bygningstyper som finnes i analyseområdet. Kulturinstitusjonene på Kannikhøyden er en del av et sammenhengende område med større enkeltstående bygninger, sammen med det gamle sykehuset og Arkeologisk museum. Sør for område ligger boligområdet på Våland, med i hovedsak lav trehusbebyggelse. Mot nord ligger det større bygg på fire til fjorten etasjer, og mot Breiavatnet ligger det en rekke servicebygg til Byterminalen.



1. Større enkeltstående bygninger på Kannikhøyde og bygg på 4-14 etasjer



2. Trehusbebyggelsen på Våland.

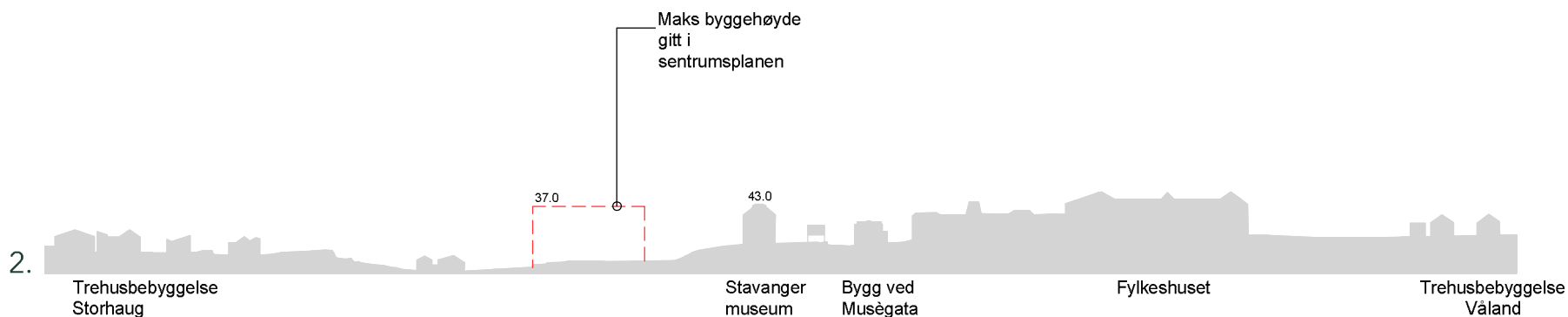
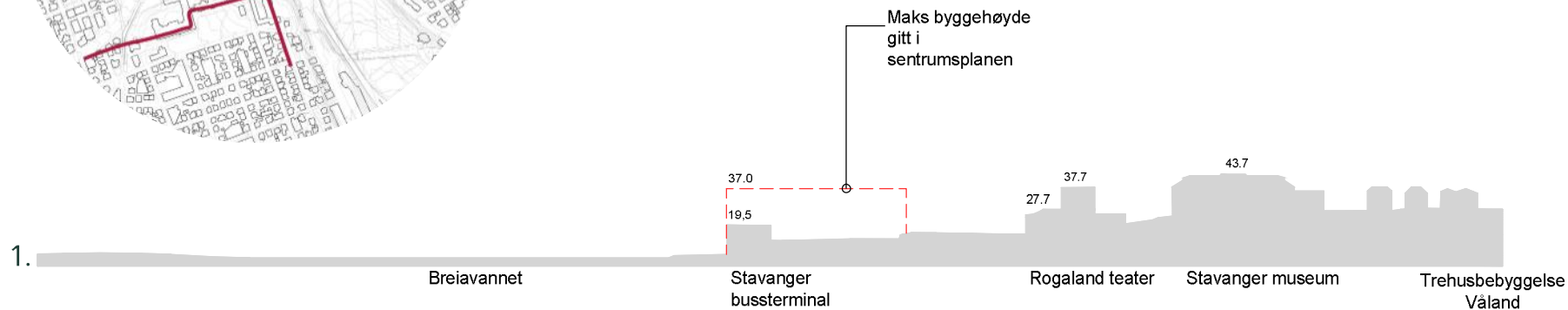






## Bysnitt

Bysnittene viser bybebyggelsens høyder i forhold til hverandre og foreslåtte høyder i sentrumsplanen.



## Siktkorridorer

Viktige siktkorridorer knytter byen sammen og gir kontakt til byen. Kulturbyggene på Kannikhøyden har hatt en tydelig tilstedeværelse i bybildet fra de ble bygget på 1880-1890 tallet til i dag. Selv om det er kommet flere bygg foran er byggene tydelig fra Breiavatnet/ Domkirken i dag. Denne siktkorridoren knytter Kannikhøyden til sentrum i byen.

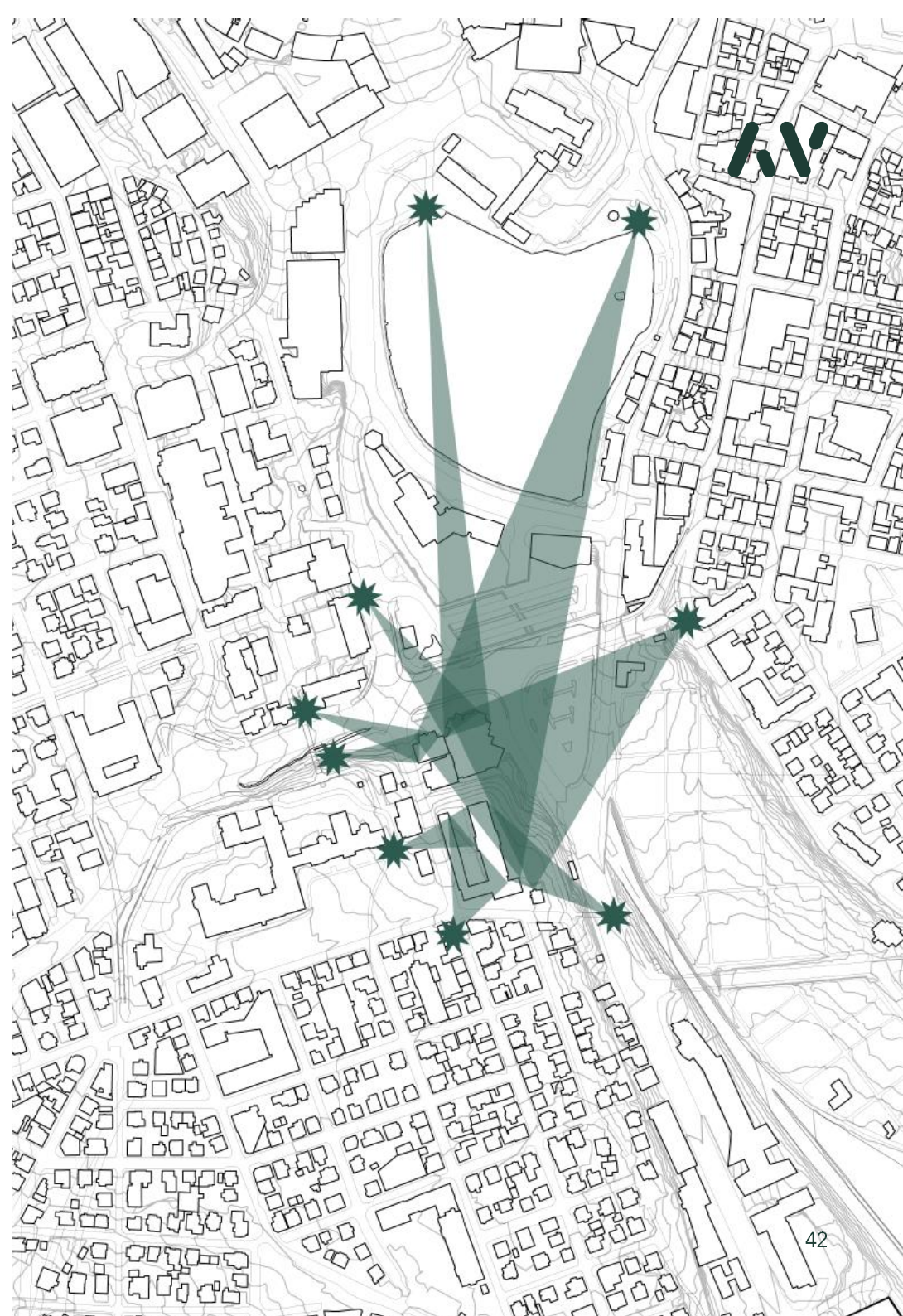
Det finnes også en viktig siktkorridor ved hovedinnfartsåren fra Storhaug over Bergelandstunnelen. Her kommer de monumentale byggene kommer tydelig frem.



1. Siktkorridoren fra Breiavatnet



2. Siktkorridoren fra munningen på Bergelandstunnelen





Landskapsilueutt sett fra paviljong i Byparken. Rød stiptet linje viser angitt høyder i Sentrumsplanen.



Landskapsilueutt sett fra Kiellandshagen i Byparken. Rød stiptet linje viser angitt høyder i Sentrumsplanen.



*Landskapsilutt sett fra Bergeland. Rød stiplet linje viser angitt høyder i Sentrumsplanen.*

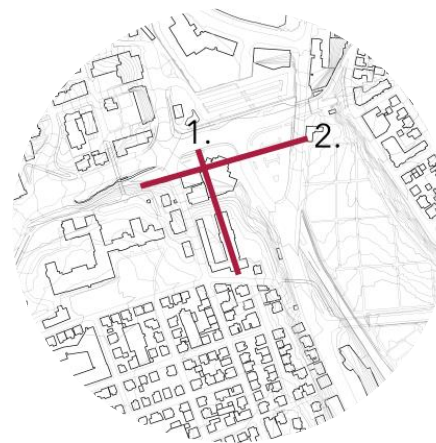
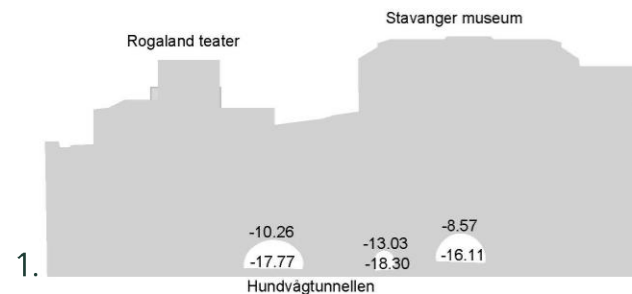
## Under bakken

Området er i dag bebygd på flere nivå. I den østre delen av området, ved Jernbanelokket, er det etablert et parkeringsanlegg under bakkenivå. Under dette igjen går jernbanen. Det kan være muligheter for å videreutvikle dette område, men det må gjøres flere undersøkelser knyttet til konstruksjonene og forholdet til jernbanen.

Hundvågtunellen går også under området, og denne legger føringer for en videreutvikling av kulturinstitusjonene under bakken.



*Parkeringsanlegg under Jernbanelokket.*



## Oppsummering bebyggelse

Kulturinstitusjonene på Kannikhøyden er en del av et sammenhengende område med større enkeltstående bygninger, sammen med det gamle sykehuset og Arkeologisk museum. Sør for området finnes lav trehusbebyggelse, mens nord det høyere bygg på 4-14 etasjer.

Kulturinstitusjonene har en tydelig tilstedeværelse og er synlige elementer i bybildet. Siktkorridoren fra Breiavatnet/domkirken er viktig. Sentrumsplanen åpner opp for høyder på 37 og 52,2 på E5. En utbygging på kote 37 på den østre delen av jernbanelokket vil føre til at siktkorridoren bygges igjen og at kulturbyggene ikke lenger er synlige i bybildet. Dette vil også i stor grad redusere skålformen i landskapet jmf. kapittel 4.

I den nordvestre delen av området, nær presteboligen, er det allerede høy bebyggelse som i stor grad følger skålformen. Bybildet tåler derfor i større grad en noe høyere bebyggelse her.

I deler av området er det muligheter under bakken, konstruksjoner og forhold til jernbane og tunneller må undersøkes nærmere.



## Byrom

Byrommene er møteplassene i byen. Det er flere områder innenfor området som har potensial til å bli gode byrom eller plasser, men som i liten grad fungerer i dag. Dette gjelder spesielt Leiv Isaksens plass, som ligger ved hovedinngangen til teateret og turnhallen. Området er i liten grad opparbeidet som en attraktiv forplass i dag, samtidig som den ligger tett opp mot fylkesveien. Dette gjør at området i liten grad benyttes til opphold. Det er heller ingen intensiver for å oppsøke området hvis man ikke skal på forestilling på teateret.

Både i og rundt Kannikhøyden er det en rekke grønne byrom med trær og annen vegetasjon. Parker og grøntområder er viktige byrom i en by og et viktig element for å skape et godt sted å være. Dette er myke byrom som inviterer til rekreasjon og ro, og er samtidig møteplasser og områder for lek og aktivitet. De grønne rommene rundt Kannikhøyden er likevel i liten grad opparbeidet med stoppesteder eller aktiviteter, og de inviterer derfor i liten grad til opphold. De brukes i hovedsak som transportårer og forskjønnende elementer i byen.



*Leiv Isaksens plass fungerer dårlig som byrom i dag.*



## Byrom og gatemiljø



Sammen med grønne byrom og byrom for opphold i ulik skala gir gatene et finmasket byromsnettverk. Store deler av vegnettet rundt Kannikhøyden har vegkarakter og egner seg i liten grad til opphold. Mot sør, i boligfeltet, finner vi et større gatenettverk med boligkarakter. Muségate går gjennom området, selv om denne vegstrekningen har et gatepreg i dag er det lite som kobler bebyggelsen på hver side sammen. Førsteetasjene er lukket og gaten fremstår livløs og kald (se bilde 3.).



## Mikromobilitet

### Gange

Området ligger tett på det overordnede gangnettverket i Stavanger sentrum. Gangnettet er markert som hovedakser for gange i kartet. Dersom en kun ser på disse er det tydelig at store deler av området ikke er tilstrekkelig knyttet opp til hovednettet i dag. På grunn av støy og trafikk fra veisystemet og lite insentiv for å oppholde seg her er svært få som beveger seg langs Lagårdsveien og Teaterveien.

De viktigste påkoblingspunktene for Kannikhøyden er Kannik fotgjengerundergang, Muségata, Sykehusparken, gangbrua over Lagårdsvegen, gangbrua over Kannikgata og Peder Klows gate. Det er likevel lite i dag som indikerer at dette er hovedferdselsårene til og fra viktige kulturinstitusjoner.

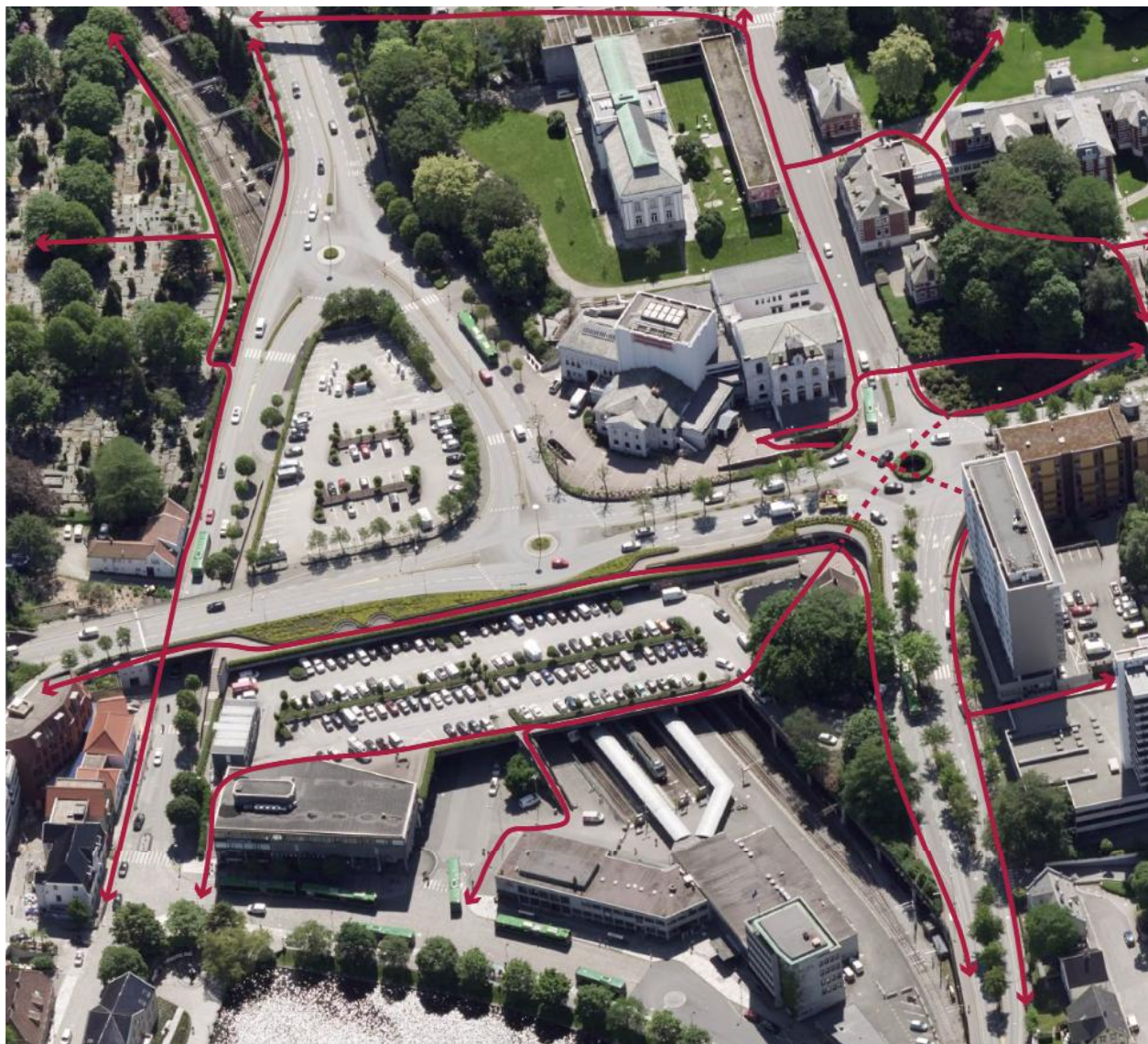
I arbeidet med Plan 2779 Detaljregulering for Arkitekt Eckhoffs gate (Fylkeshuset), har det vært jobbet med nye forbindelser for gående (og syklende). Disse fremtidige gangaksene er også viktige for kulturinstitusjonene på Kannikhøyden og vil knytte området bedre sammen. Det er ønskelig å etablere en ny åpning i sykehusparken tett på Arkeologisk museum. Dette vil styrke forbindelse mellom denne og Stavanger museum ytterligere.

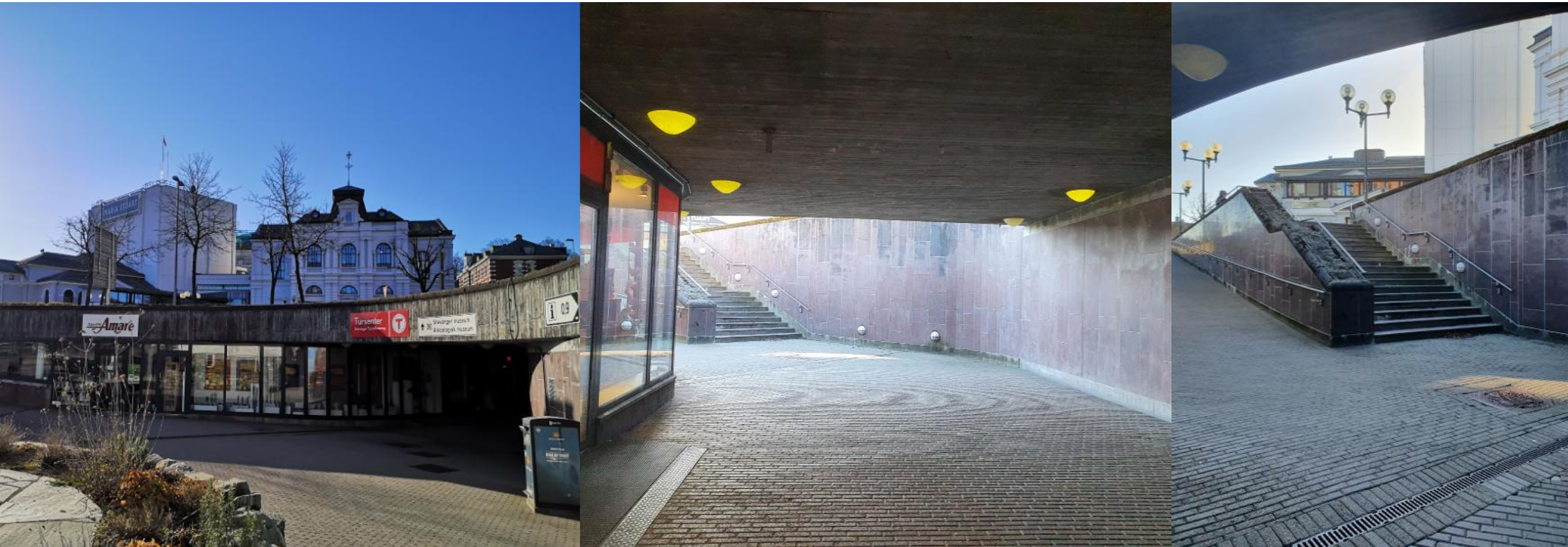


- Hovedakse gange
- Sekundærakse gange
- Viktige nye forbindelser
- Hovedinnfartsårer

## asplan viak

På grunn av høydeforskjellen er det utfordrende å bevege seg i området. All ferdsel blir i hovedsak samlet i Kannik fotgjengerundergang. Den intuitive ganglinjen/direktekoblingen mellom Breiavatnet og Kannikhøyden finnes ikke i dag, og dette medfører til at en må gå omveier for å komme seg hit.





*Det er lite som tilsier at du er på hovedadkomsten til teateret når man går gjennom Kannik fotgjengerundergang i dag.*

## asplan viak

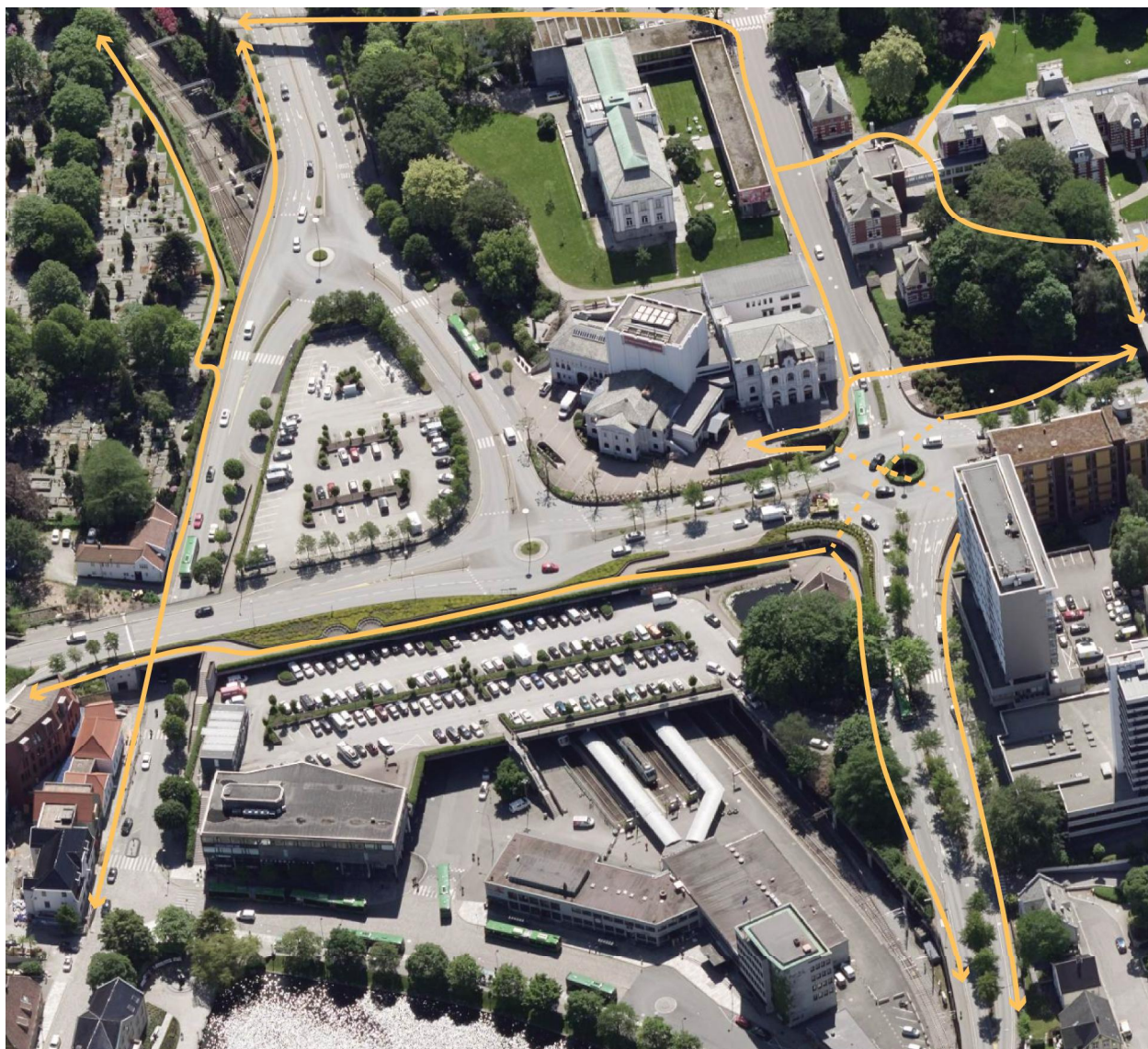


### Sykkel

Selv om området ligger tett på hovednettet for sykkel er det store utfordringer knyttet til å sykle i området i dag. På grunn av høydeforskjellene er det ikke gode løsninger for å sykle mellom Kannikhøyden og Breiavatnet. Jernbanelokket er heller ikke tilrettelagt for syklende. Dette fører til omveier. Det er ikke tilrettelagt for separate løsninger for syklende i dag. Syklende må derfor dele areal med enten gående eller bilister. Dette kan føre til konflikter, og redusere attraktiviteten for syklende.



*Det er ikke tilrettelagt for syklende og høydeforskjellene skaper omveier*



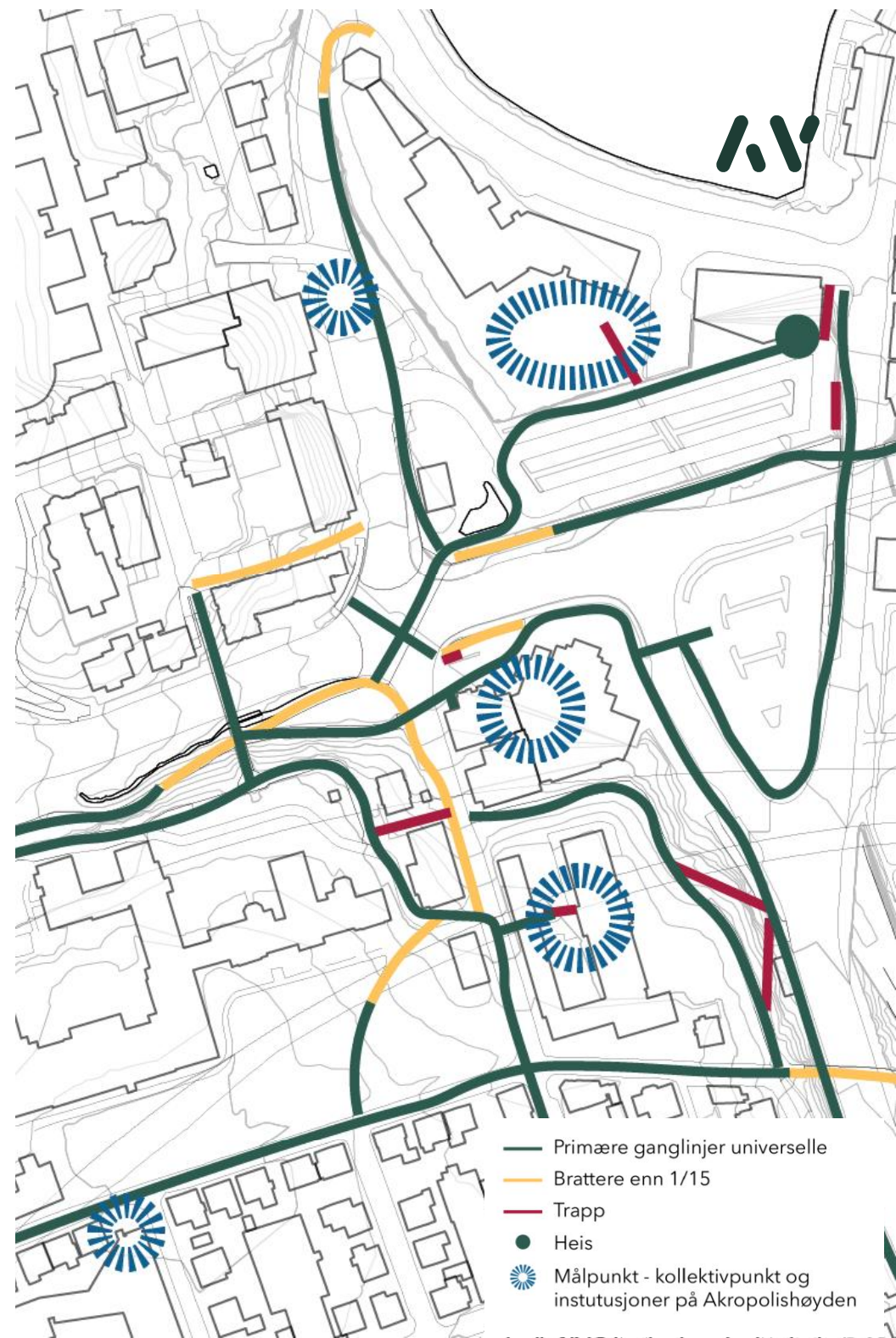
## Universell utforming

Kulturinstitusjonen på Kannikhøyden ligger på en høyde i forhold til Stavanger sentrum og Byterminalen. Mot Stavanger sentrum og Byterminalen er noe av høydeforskjellen løst med heis i terminalbygget i Stasjonsområdet. Videre inn mot Kannikhøyden medfører høydeforskjellene likevel at det er få av hovedinnfartsårene inn til området som har en stigning på under 1/15 i dag.

Innenfor området er det relativt god tilgjengelighet med tanke på stigningsforhold. Et viktig unntak er stigningsforholdene i Muséga-ta og at hovedinngangen til museet ikke er universelt utformet.



*Hovedinngangen til museet er ikke universelt utformet i dag.*



## Barrierer

Barrierer hindrer mulighetene for å bevege seg i byen. Den største barrieren i området i dag er vegsystemet (fv. 441 og fv.44) og terrenget denne fører med seg. Vegsystemet med høy trafikk er ikke egnet for opphold eller gange. Vegen medfører samtidig en høydeforskjell som begrenser koblingene. Dette reduserer mulighetene for å bevege seg i direktelinje mot Breiavatnet og Stavanger sentrum.

Det er også en del terreng og rekkverk/murer som skaper barrierer i området.



1. Vegsystemet med murer skaper store barrierer i området.

2. Høydeforskjellene vegen skaper er en stor barriere i dag.

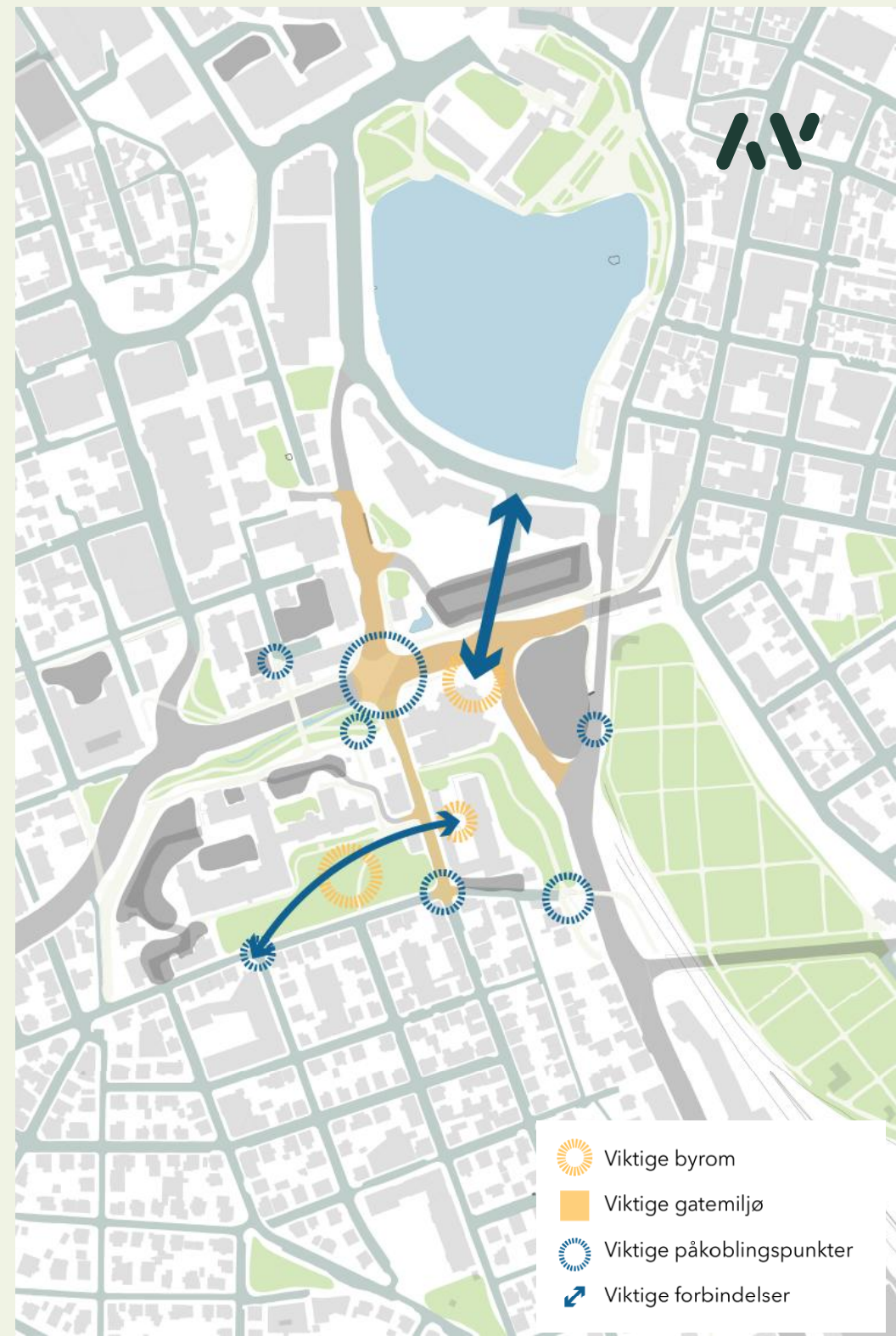






## Oppsummering byrom og mikromobilitet

Byrommene rundt Kannikhøyden er i liten grad opparbeidet med aktiviteter eller stoppesteder. Det er derfor lite som inviterer til opphold. Hvis du ikke skal på teater eller museet er det liten grunn til å oppholde seg her i dag, og byrommene fungerer i stor grad kun som transportåre. Hovedplassen foran museet, Leiv Isaksen plass, er sterkt preget av fv.44/441 som går tett på. Området fungerer i liten grad som en attraktiv forplass til teateret i dag. Dersom en får dempet vegpreget i området, har plassen et stort potensial.

De grønne byrommene mangler også aktiviteter og soner for opphold, også her er potensialet høyt for å tilføre nye aktiviteter.

I arbeidet med Plan 2779 Detaljregulering for Arkitekt Eckhoffs gate (Fylkeshuset) er det en intensjon at bygg F, E og G kan benyttes til å svare ut noen av behovene til Akropolis-visjonen. Disse ligger på motsatt side av Muségata i dag. Selv om Muségata er utformet som en gate i dag, er det lite som kobler bygningsstrukturene på hver side av gata sammen. Førsteetasjene er lukket og gaten fremstår livløs og kald. Det er stort potensiale for å videreutvikle denne gaten og åpne fasadene for befolkningen.



-  Viktige byrom
-  Viktige gatemiljø
-  Viktige påkoblingspunkter
-  Viktige forbindelser

Området ligger tett på det overordnede gangnettverket i Stavanger sentrum. Det er likevel store deler av området som ikke er tilstrekkelig knyttet opp til sentrum på en god måte. På grunn av høydeforskjellen er det utfordrende å bevege seg i området. All ferdsel blir i hovedsak samlet i Kannik fotgjengerundergang, likevel er det lite som tilsier at man er på hovedadkomsten til teateret her i dag. Den intuitive ganglinjen/direktekoblingen mellom Breiavatnet og Kannikhøyden finnes ikke i dag.

Kannikhøyden ligger også tett på det overordnede sykkelnettverket. Likevel er det store utfordringer for syklende til og fra sentrum. Manglende tilrettelegging og høydeforskjeller reduserer mulighetene for syklende betraktlig.

Manglende universell utforming og barrierer reduserer mulighetene for å bevege seg i området. Kulturinstitusjonen på Kannikhøyden ligger på en høyde i forhold til Stavanger sentrum og Byterminalen. Dette medfører både en barriere og en utfordring for universell utforming. På grunn av terrenget er det i dag få av hovedfarstårene inn til området som har en stigning på under 1/15. Hovedinngangen til museet er heller ikke universelt utformet i dag.

Den største barrieren innenfor området er vegsystemet. Høy trafikk og rekkverk gjør at det er uegnet å bevege seg over her i dag. Dette reduserer mulighetene for å bevege seg i direktelinje mot Breiavatnet og Stavanger sentrum, som er viktig kobling som mangler i dag.

Ved å redusere barrierenvirkningene på fv.44/441 og skape attraktive byrom hvor folk ønsker å oppholde seg vil en i stor grad også ha løst utfordringene knyttet til å skape attraktive gangforbindelser.





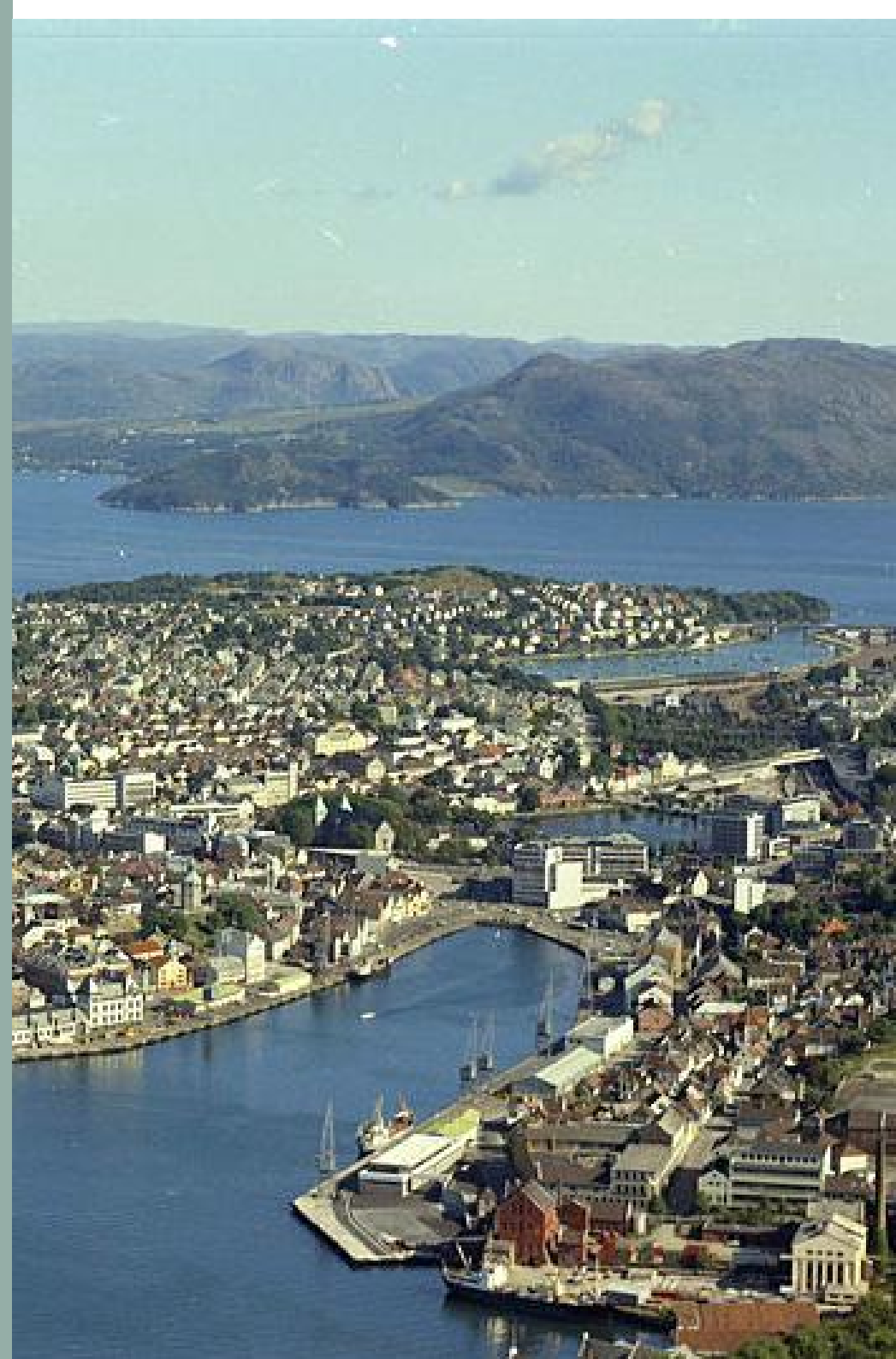
## 7. Bymiljø og stedsidentitet

Kulturinstitusjonen på Kannikhøyden har i kraft av sin funksjon en rolle ut over seg selv. Institusjonene spiller en viktig rolle i kommunedelen, i byen og i regionen.

Eiganes og Våland kommunedel: 24 635 innbyggere (1.januar 2021).

Stavanger kommune: 144 699 (4.kvartal 2021)

Storbyområdet (Sandnes, Stavanger, Hå, Klepp, Time, Gjesdal, Sola, Randaberg, Finnøy og Rennesøy): 314 735 (2021)



## Nærmiljøet

### Støy

På grunn av veisystemet i Stavanger er nærmiljøet svært utsatt for støy. Store deler av området ligger innenfor rødt- og gul støysone. Dette er med på å redusere opplevelseskvalitetene i området, og krever mer av kvalitetene i området for at folk skal ønske å oppholde seg her. Vegene preger i dag store deler av bymiljøet rundt Kannikhøyden.



## Kommunedelen

Eiganes og Våland kommunedel består av delområdene Våland, Eiganes, Kampen og Stokka. Bydelens landareal er 7,01 kvadratkilometer.

Fra folkehelse- og oppvekstprofilen til bydelen finner vi følgende funn som skiller seg ut fra gjennomsnittet.

- I aldersgruppen 45 år og eldre er andelen som bor alene høyere enn i landet som helhet.
- Andelen barn som bor trangt er høyere enn landsnivået, og tredje høyest i kommunen etter Storhaug og Hillevåg. Å bo trangt defineres som at antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller at boligen er mindre enn 25 kvm per person.
- Andelen som gjennomfører videregående opplæring, er høyere enn i landet som helhet, og høyest i kommunen.
- Kommunedelen ligger signifikant dårligere enn gjennomsnittet på fornøydhet med treffsteder enn landsgjennomsnittet i oppvekstprofilen.

*«Trangboddhet er én av flere indikatorer på redusert bokvalitet. En vanskelig bosituasjon kan påvirke barn og unges levkår og helse; det påvirker skoleprestasjoner og deres sosiale liv.»* Hvilke utfordringer står nye Stavanger overfor? Grunnlag for kommuneplanens samfunnsdel og planstrategi



## Byen: kulturinstitusjoner

«Stavanger kommune ønsker at kunst og kultur skal oppleves viktig, relevant og tilgjengelig for alle. Kunst og kultur skal opplyse og skape fellesskap». Kommunedelplan for kunst og kultur 2018-2025

I dag representerer Kannikhøyden en møteplass for innbyggerne der de kan oppleve kunst og kultur av høy kvalitet, med verdi både regionalt, nasjonalt og internasjonalt. En videreutvikling av byggene på Akropolis som et kulturelt og kunstnerisk tyngdepunkt vil gi et verdifullt tilskudd til det moderne og urbane Stavanger.

Kulturinstitusjonene på Kannikhøyden har en viktig rolle i kulturbyen, og kulturkommunen Stavanger. Sammen med kulturinstitusjonene på Bjergsted og Tou er dette tyngdepunktene i kulturbyen Stavanger, og viktige arenaer for kunst og kultur. Sølvberget bibliotek og kulturhus er også et viktig målpunkt. Alle disse kunst og kulturarenaene ligger i kort avstand til Kannikhøyden, og kan og bør henge sammen.

Det er også flere mindre kunst- og kulturaktører i området, som sammen med tyngdepunktene bidrar til å skape en levende kulturby.

### Viktige arenaer for teater, scenekunst og museum

#### Teater og scenekunst:

- Stavanger konserthus
- Rogaland Teater
- RIMI/IMIR
- Tou
- Elefantteateret

#### Museum:

- Stavanger maritime museum (MUST)
- IDDIS Norsk grafisk museum og Norsk hermetikkmuseum (MUST)
- Breidablikk, Ledaal og Holmeegenes (MUST)
- Stavanger museum og Norsk barnemuseum (MUST)
- Norsk oljemuseum
- Arkeologisk museum
- Engøyholmen Kystkultursenter og Natvigs Minde

asplan  
viak



### **Bjergsted Kulturpark**

Stavanger konserthus, Stavanger Symfoniorkester, Fakultet for utøvende kunsthøgskolen ved Universitetet i Stavanger, Stavanger katedralskole avd. Bjergsted, Stavanger kulturskole, Rogaland musikkråd, Norges Musikkorps Forbund og andre aktører innen fritidsmusikklivet.



### **Sølvberget**

bibliotek og kulturhus

### **Tou**

Kunst-, kunnskaps- og ressurscenter



### **Akropolis-/Kannikhøyden**

Rogaland Teater, Stavanger museum (MUST) og Arkeologisk museum

## Regionen

Nord-Jæren er i utstrekning relativt kompakt, og har tradisjonelt tillat høy grad av bevegelse på tvers av regionens kulturtilbud. I en kartlegging av befolkningens kulturinteresser for Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg blir det funnet at de fleste kulturaktiviteter skjer lokalt i egen kommunen, men at Stavanger fremstår som regionens «kulturhovedstad» – dels i kraft av å bære de større institusjonsbaserte tilbudene. Stavangers konsert-, bibliotek- og teatertilbud dekker til dels den øvrige regionen (i noe mindre grad for Sandnes).

Kulturinstitusjonene på Kannikhøyden har derfor også en regional rolle.



## Oppsummering bymiljø og stedsidentitet

Kulturinstitusjonen på Kannikhøyden har en rolle i bydelen, byen og regionen.

I kommunedelen Våland og Eiganes er det i dag mange som bor trangt, dette påvirker livskvaliteten negativt. Dårligere forhold hjemme, gjør at nærmiljøet blir enda viktigere. Når kommunedelen også scorer dårligere med fornøydheten på treffsteder enn landsgjennomsnittet er dette en utfordring. Kannikhøyden har i dag grønnstrukturer/parker og andre funksjoner som har potensiale til å bidra til et bedre nærmiljø for innbyggerne i kommunedelen. Disse er likevel opparbeidet i liten grad og fungerer ikke optimalt i dag (se tidligere funn).

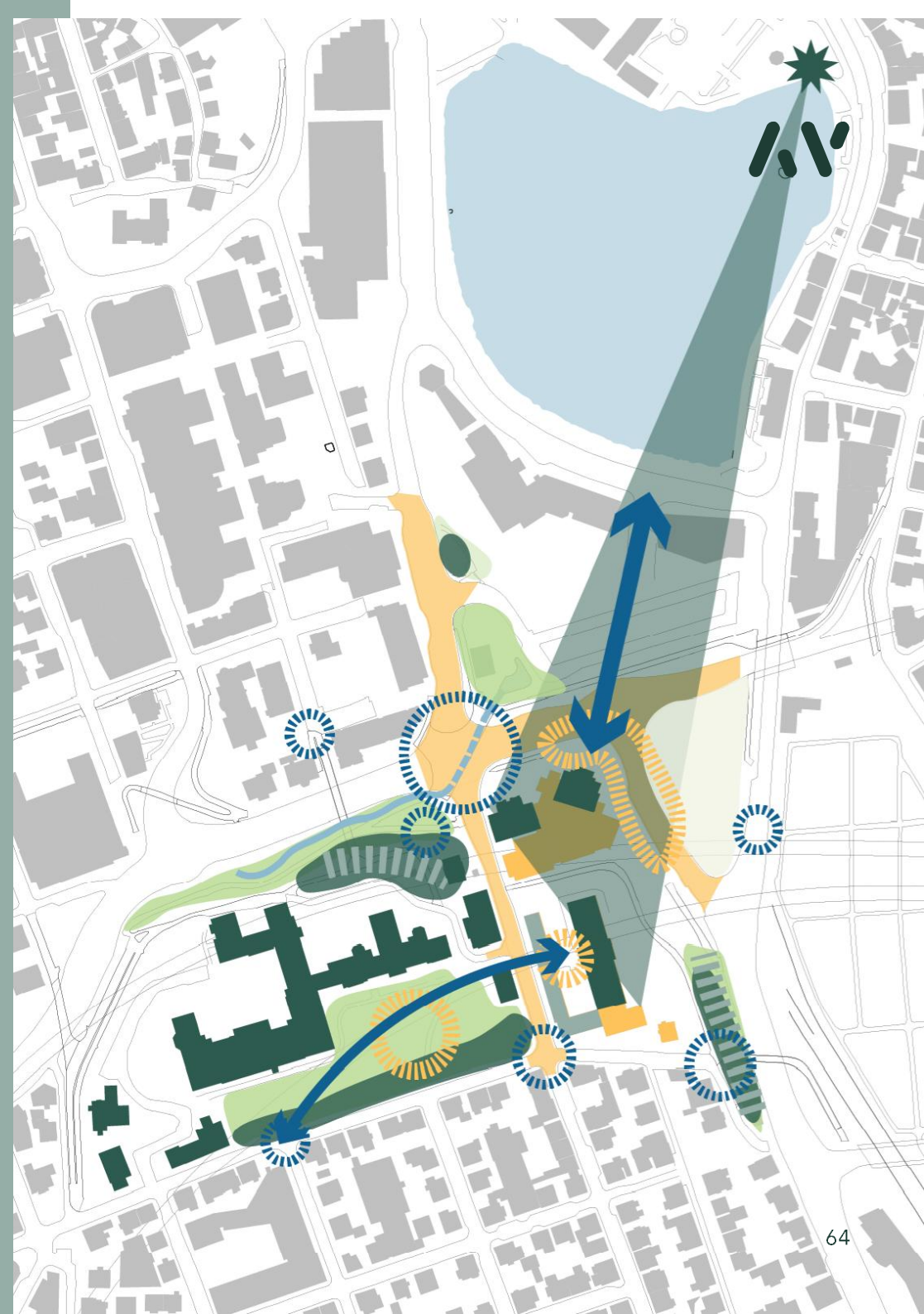
Kulturinstitusjonene på Kannikhøyden er også en viktig del av kulturbyen Stavanger. En utvikling av byggene som et kulturelt og kunstnerisk tyngdepunkt vil gi et verdifullt tilskudd til det moderne og urbane Stavanger.

De fleste besøkende til museet og teateret er byens egne innbyggere, likevel er Stavanger kulturhovedstaden i regionen og Stavangers konsert-, bibliotek- og teatertilbud dekker til dels den øvrige regionen. Kannikhøyden har dermed også en regional rolle.



## 8. Mulighetsrom




Gjennom registreringer og analyser i tidligere kapitler er det gjort viktige funn knyttet til hvilke forutsetninger som bør ivaretas i den videre utviklingen av området. Disse blir presentert i dette kapitlet.

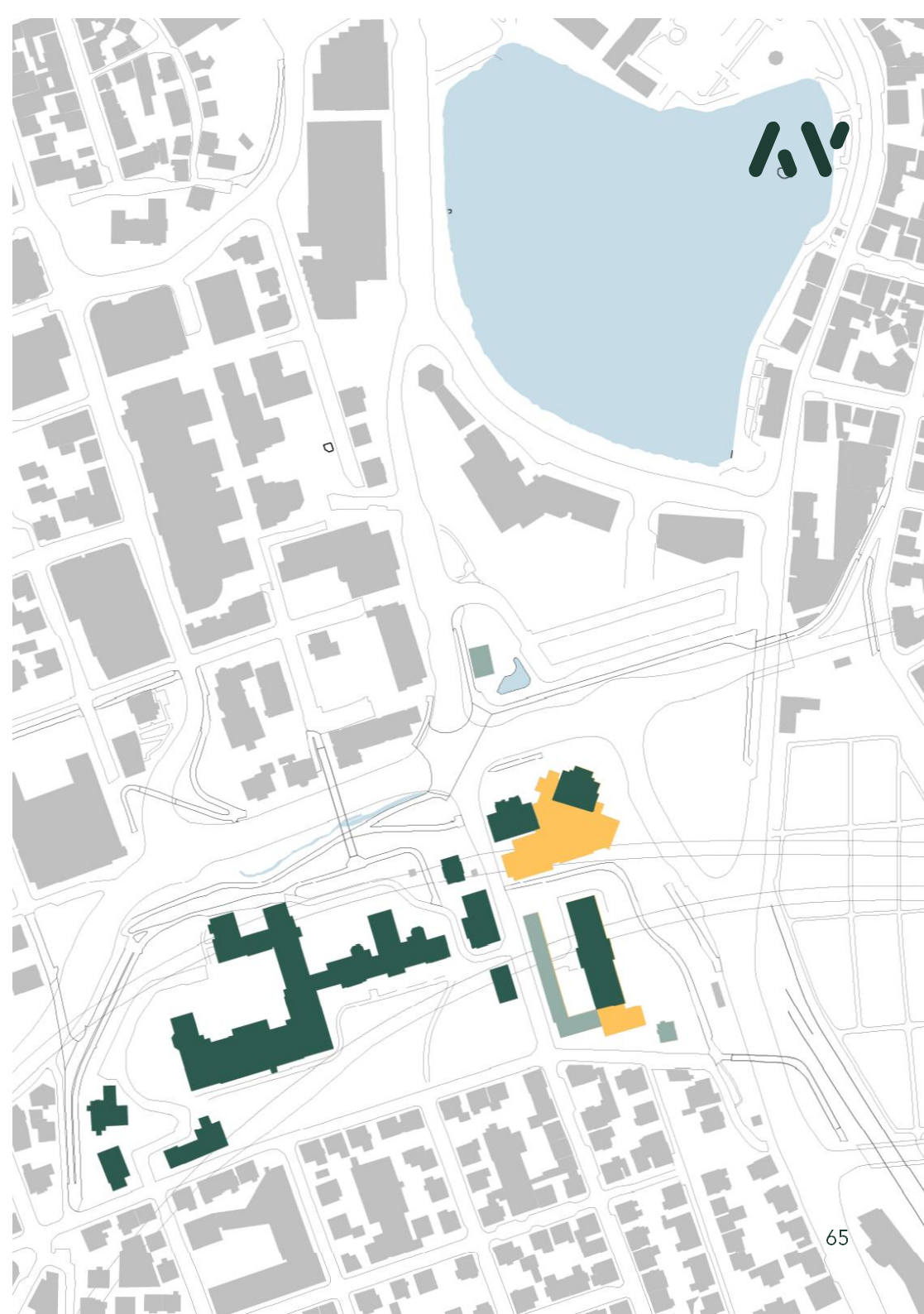




## asplan viak

- Utviklingen av området må sees i sammenheng med utviklingen av nærliggende områder i Stavanger sentrum.
- Området har en høy historisk verdi, og vernehensyn må spille en vesentlig rolle i utviklingen av området. Ulik verdi på deler av bygningsmasse gjør det mulig å flytte, fjerne eller erstatte deler av bygningene. Dette må vurderes i reguleringsplanfase i samråd med byantikvaren.

-  Bevaringsverdige bygg
-  Flytting/riving må vurderes i reguleringsplan
-  Kan rives



## asplan viak


- Viktige store tregrupper som danner grønne silhuetter i landskapet og viktige landskapselementer, Lagårskleivå og deler av Kannikparken, bør bevares.

-  Viktige grøntstruktur
-  Viktige store trær som danner silhuetter i landskapet
-  Viktige terrengformasjoner
-  Vann



## asplan viak

- Reell siktlinje fra sentrum opp til Kannikhøyden bør bevares. Det bør være et krav i reguleringsplan at siktkorridoren visualiseres fra øyehøyde.
- Byggehøyden på parkeringslokket bør holdes nede slik at en bevarer det dalformede landskapet som er karakteristisk for Stavanger by.
- Det er muligheter under bakken i deler av området, konstruksjoner og forhold til jernbane og tunneller må undersøkes nærmere.

-  Siktaksen bør bevares
-  Tåler høyhus
-  Tåler ikke høyhus
-  Mulighetsrom under bakken





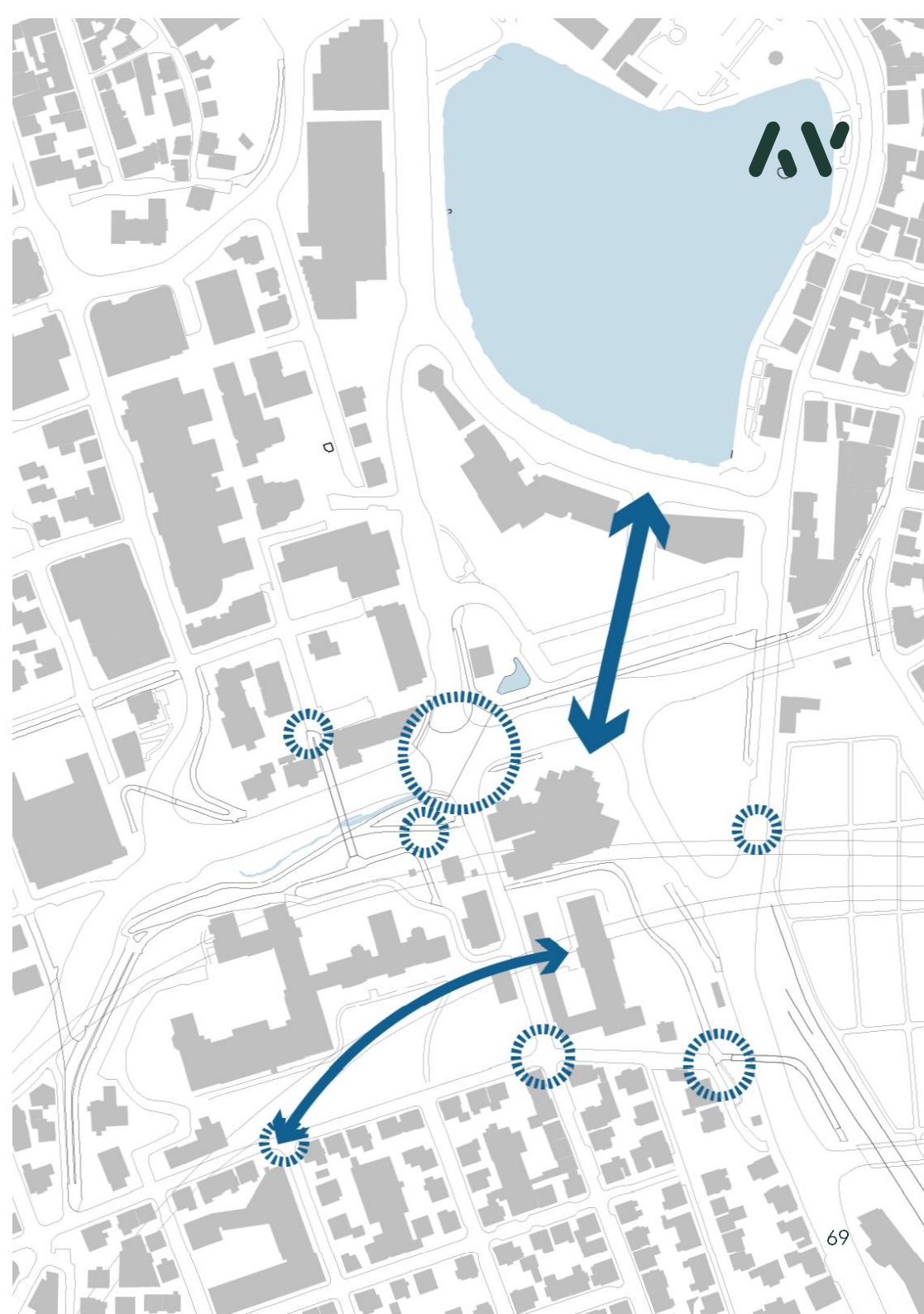
- Det bør legges til rette for attraktive byrom som oppmuntrer til opphold og aktivitet for barn og voksne. Rommene kan fylles med aktiviteter knyttet til funksjonene til kulturinstitusjonene.
- Det bør opparbeides en attraktiv forplass til Kannikhøyden. Endelig plassering må avklares i neste fase. Plassen bør knytte seg opp mot teateret, en eventuell nybebyggelse på Jernbanelokket og en ny forbindelseslinje mot Breiavatnet.
- Fv. 44/441 forbi området og Musègata bør få gatepreg. Bebyggelsen ut mot gaten bør ha aktive førsteetasjer.
- Kannikhøyden ligger i en kommunedel med utfordringer knyttet til trangboddhet, samtidig svarer innbyggerne at de er mindre fornøyde med treffstedene i kommundelen. Kannikhøyden har potensiale til å svare ut noen av disse utfordringene, ved å utarbeide attraktive byrom, grønne strukturer og møteplasser for barn og voksne. I den videre utviklingen av området bør det legges opp til gode medvirkningsprosesser med innbyggerne i bydelen for å sikre dette.



## asplan viak

- Eksisterende forbindelser bør forbedres. Hovedadkomstene bør markeres tydeligere. Etablere et aktivt hjørne på Museet ved Peder Clowsgate/ Musègata.
- Det bør etableres gode gangforbindelser mellom Kannikhøyden og ned til Stavanger stasjon og Breiavatnet.
- Det bør etableres en bedre forbindelse mellom Stavanger museum/ Musegata og parken til Fylkeshuset og videre til Arkeologisk museum.

-  Viktige påkoblingspunkter
-  Viktige forbindelser



## 9. Kilder og rettigheter

Analysekartene er bearbejdet av Asplan Viak. Grunnlaget er FKB data Rettigheter: Geovekst og kommunene.

Bilder i rapporten er tatt av Asplan Viak, Stavanger kommune eller hentet fra Google maps. Historiske bilder er hentet fra Stavanger byarkiv. Forsidebildet er tatt av Fredrik Refvem/Stavanger Aftenblad

<https://www.rogfk.no/vare-tjenester/planlegging/gjeldende-planer-og-strategier/areal-og-transport/regionalplan-for-jaren-og-sore-ryfylke/>

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/kommuneplan/arealdelen/>

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/kommunedelplaner/kommunedelplan-for-sentrum/>

<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/byantikvaren/kulturminner/>

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/strategier/byromstrategi/>

<https://www.stavanger.kommune.no/kultur-og-fritid/kultur/kulturundersokelsen-for-nord-jaren/>

<https://kulturplanen.stavanger.kommune.no/3-kunst-og-kulturfeltene/#3-3-teater-dans-og-andre-sceniske-uttrykk>

<https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/samfunnsutvikling/planer/kommuneplan/samfunnsdelen-2019/utfordringsdokument-politisk-behandling-november-2019.pdf>

<https://artskart.artsdatabanken.no/>

Kartlegging av naturmangfold på Fylkeskommunens eiendom i Stavanger. Ecofact rapport 825.

Den kulturhistoriske bebyggelsen på Kannikhøyden, Britta Goldberg, prosjektleder MUST, 2023.