



Plan 2731 områderegulering Hillevåg

Bygningsanalyse i Hillevåg

Sluttrapport- 28. april 2023



Stavanger kommune



## BAKGRUNN

Stavanger kommune utarbeider områderegulering for Hillevåg. Innenfor planområdet delområder som er aktuelle for transformasjon og utvikling er det en stor mengde eksisterende bygninger. Noen av disse må rives for å skaffe nok bygningsareal. Andre bør beholdes og restaureres enten fordi de har betydning for Hillevåg sin egenart eller fordi bevaring kan ha betydning for klimagassutslippene i området. For å ha et bedre kunnskapsgrunnlag for å vurdere muligheter og begrensninger i den videre planprosessen, har det blitt gjennomført en kartlegging av en rekke bygninger innenfor planområdet.

Kartleggingen har vært todelt. Første del ble gjennomført av to arkitekter ved avdeling for byutvikling, med fokus på kvaliteter knyttet til egenart, arkitektur og historisk kontekst. Andre del ble gjennomført av Prosjektil, av en konsulent med byggteknisk kompetanse. I sistnevnte del ble et mindre utvalg av bygninger vurdert grundigere med fokus på byggteknisk tilstand. Prosjektil utførte en vurdering av byggenes egnethet for påbygg og gjenbruk, med formål om å få et bedre grunnlag for å vurdere om bevaring eller transformasjon av aktuelle bygninger er realiserbart.



*Planområdet framgår på skråfotoet.*

Som vedlegg til rapporten er det utarbeidet tre dokumenter:

- Vedlegg 1: Excel-fil med vurderinger av utvalgte bygninger.
- Vedlegg 2: Bildeoversikt av bygningene som inkluderer originale tegninger og foto av dagens situasjon.
- Vedlegg 3: Bildeoversikt fra befaring, område 3-4 (ved Prosjektil)



## UTVALGTE OMRÅDER

Som utgangspunkt for kartleggingen ble fire delområder innenfor planområdet utpekt:

1. Kvaleberg
2. Hillevåg sentrum
3. Hillevåg sørøst
4. Hillevåg sørvest

Utvalget er gjort med bakgrunn i hvilke områder innenfor planområdet hvor det er forventet at det vil skje utvikling og transformasjon, og hvor det er størst behov for å identifisere bygninger som bør bevares eller gjenbrukes. En bevisstgjøring rundt hvilke bygninger som har verdifulle kvaliteter knyttet til arkitektur, historisk kontekst og stedsidentitet vil være viktig for den videre planprosessen. Et bedre kunnskapsgrunnlag om bygninger innenfor de fire utvalgte delområdene vil være særlig nyttig for å utforske muligheter og begrensinger i planområdet.



## METODE

### Kriterier

Som en del av kartleggingen har det blitt utarbeidet en metodikk for verdissetingen av hvert enkelt bygg. I første omgang har det blitt utpekt noen kriterier som bygningene har blitt vurdert etter, i en skala fra lav, medium til høy. De utvalgte kriteriene er følgende:

- Egenart for Hillevåg (eks. tidstypisk, beliggenhet, landemerke)
- Byggets plassering i kontekst (eks. romdannende, form, skale, bygningsmiljø)
- Egnen for tilbygg/påbygg (estetisk, volum, byggt teknisk)
- Egnethet til gjenbruk (byggt teknisk)

### Kategorier

På bakgrunn av den samlede vurderingen av hvert enkelt bygg, har bygningene blitt plassert innenfor en verdissetende kategori. Kategoriene gir en verdisseting fra en skala fra 0-3 og beskriver hvilke hensyn som ligger til grunn:

- Kategori 0: Alt kan rives. Gjenbruk av materialer kan vurderes.
- Kategori 1: Gjenbruke konstruksjoner. Miljø- og klimavurdering legges til grunn.
- Kategori 2: Bevare fasade og evt. konstruksjon, kan vurderes tilbygg/påbygg. Stedsidentitet og/eller arkitektonisk kvalitet legges til grunn.
- Kategori 3: Bygget beholdes i sin helhet, med fasader og konstruksjoner. Tilbakeføring der det er aktuelt. Kan tilrettelegges for nytt innhold/ny bruk. Kulturminnehensyn og stedsidentitet legges til grunn.



Hillevågsveien 101. Vurdert til kategori 3  
Foto: Stavanger byarkiv



Torgveien 15 a-c. Vurdert til kategori 1  
Foto: Stavanger byarkiv

### Fargekode for kartene

Den endelige vurderingen av bygningene har blitt oppsummert i fire kart, ett fra hvert delområde. Verdissetingen av hvert enkelt bygg i kartet fremkommer gjennom en fargekode.

Kategori 0 

Kategori 1 

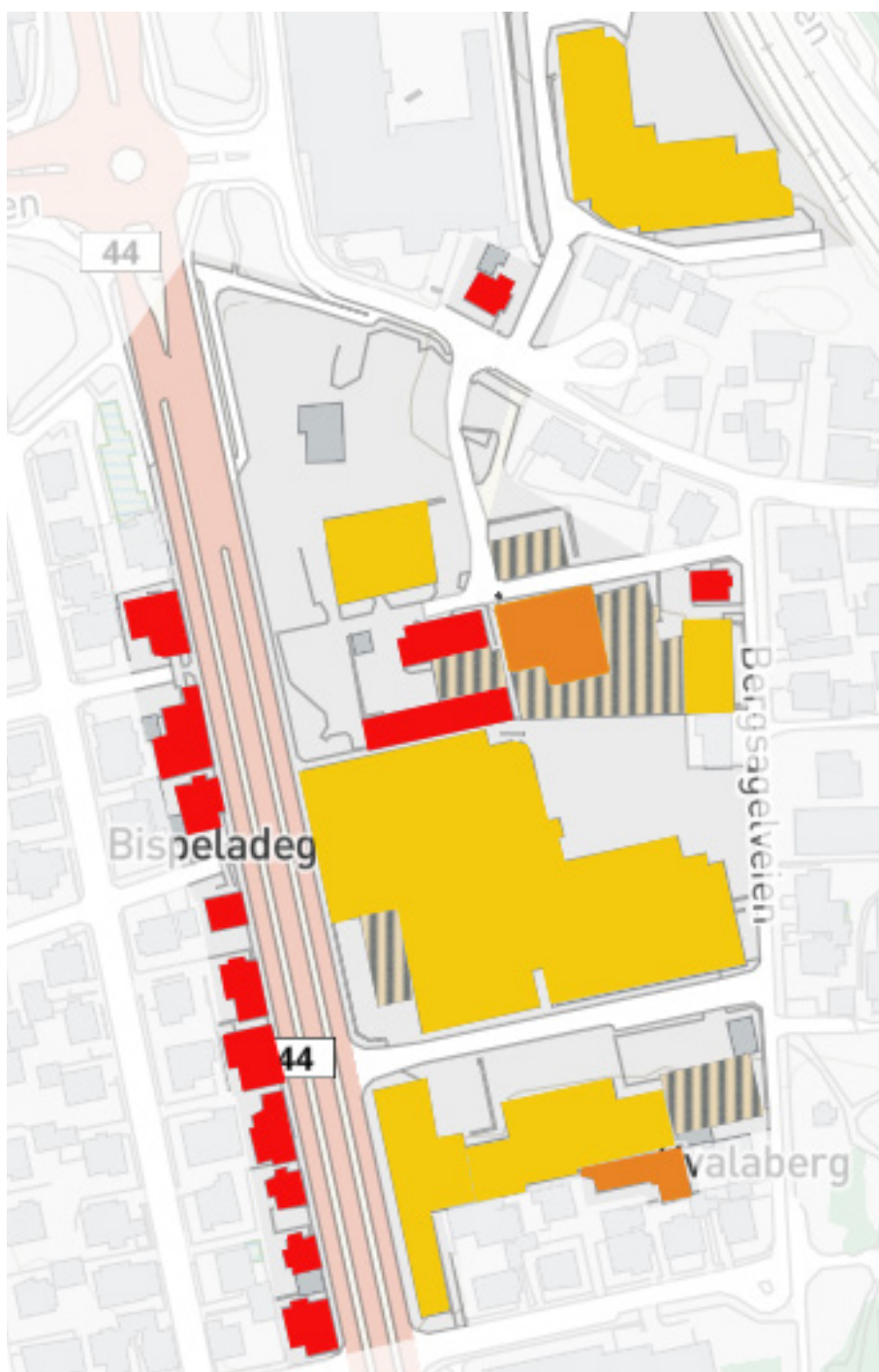
Kategori 2 

Kategori 3 

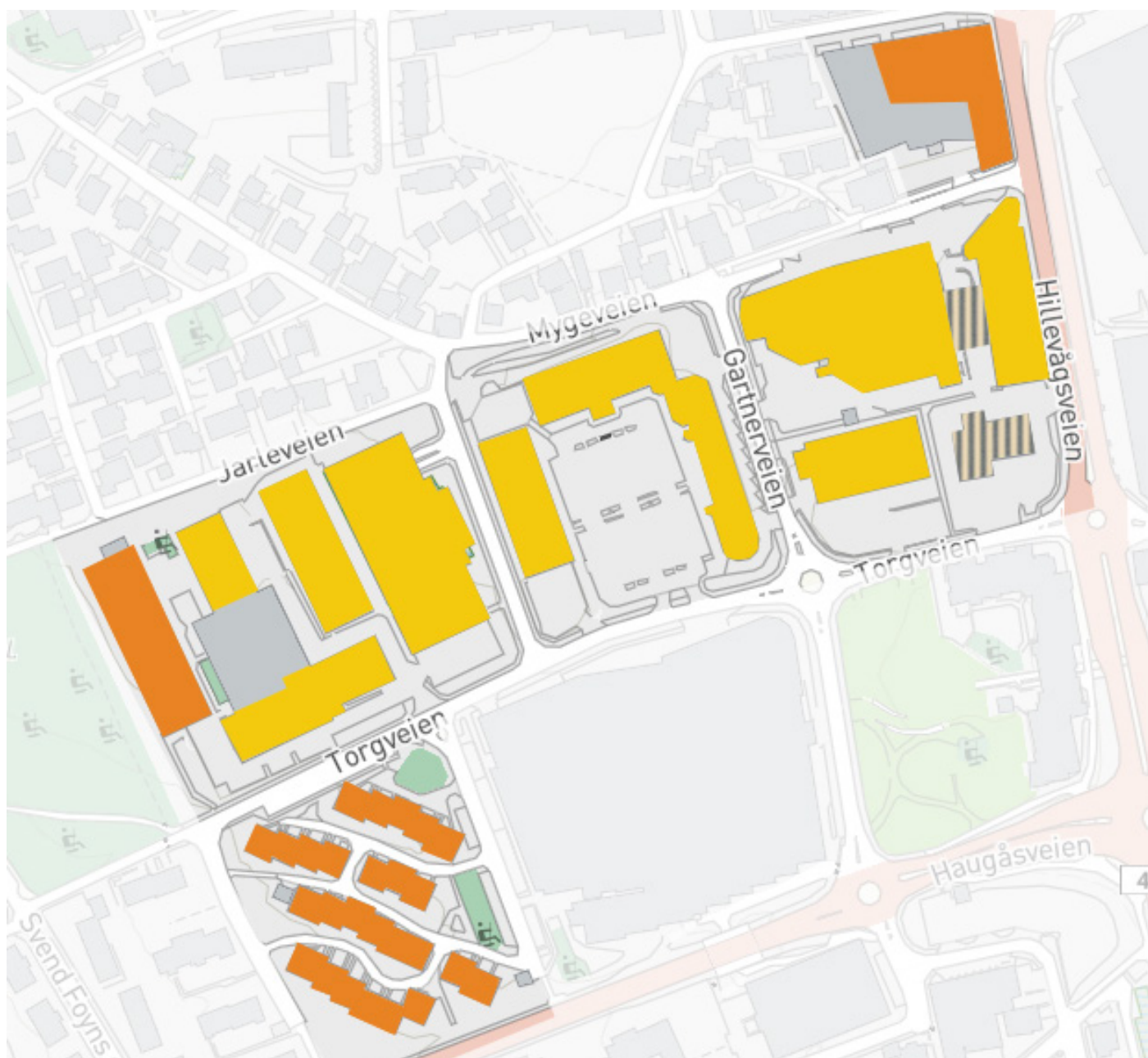


## OMRÅDE 1: KVALEBERG

*Oversikt over  
Kvalebergsområdet, 1951.  
Foto: Stavanger byarkiv*



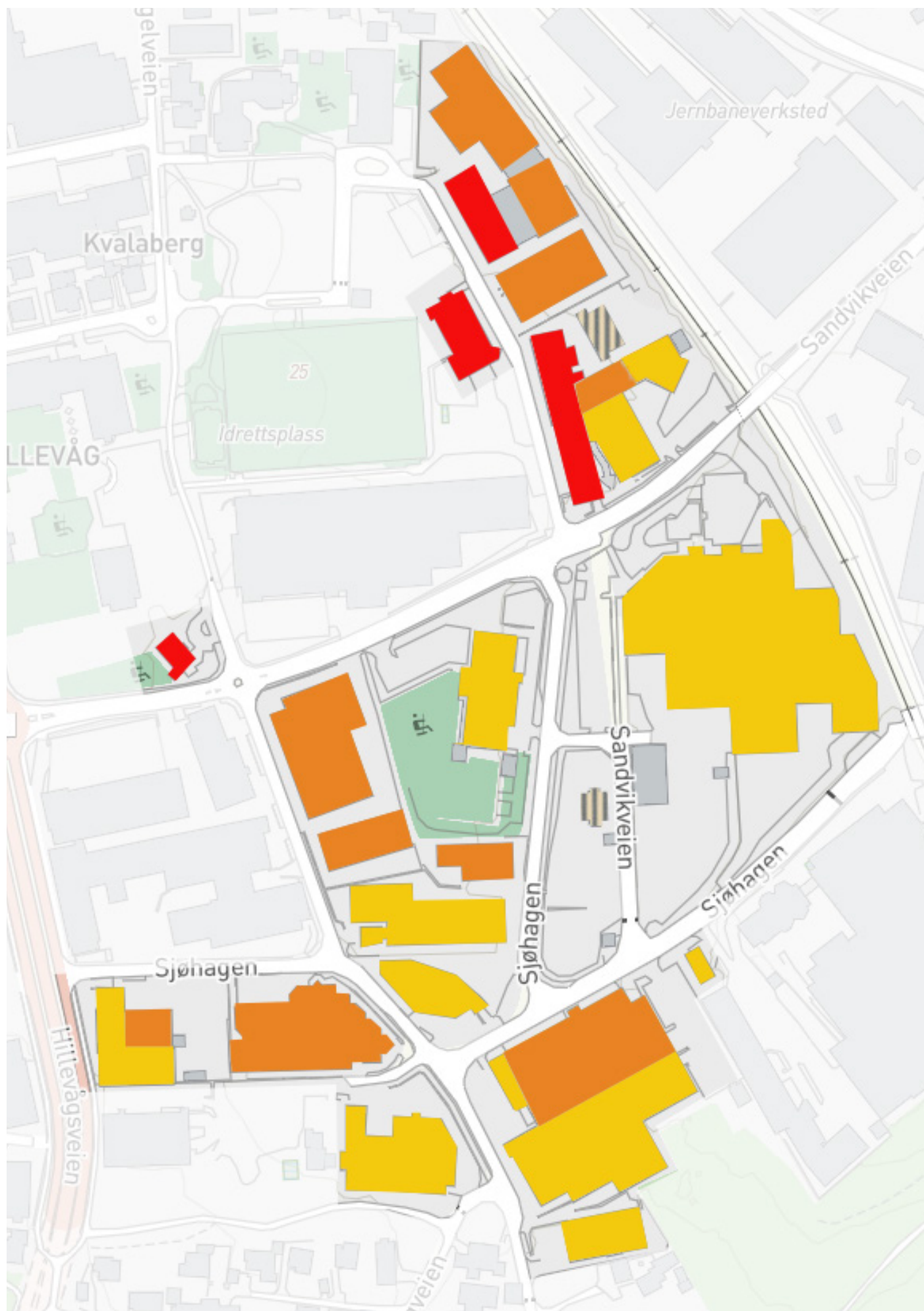
## OMRÅDE 2: HILLEVÅG SENTRUM



Hillevåg sentrum, 1961. Foto: Stavanger byarkiv



OMRÅDE 3: HILLEVÅG SØRØST







*Flintegata i Hillevåg sørøst, 1964. Foto: Stavanger byarkiv*



*Maskinhuset AS i Hillevåg sørvest, 1965. Foto: Stavanger byarkiv*



OMRÅDE 4: HILLEVÅG SØRVEST

