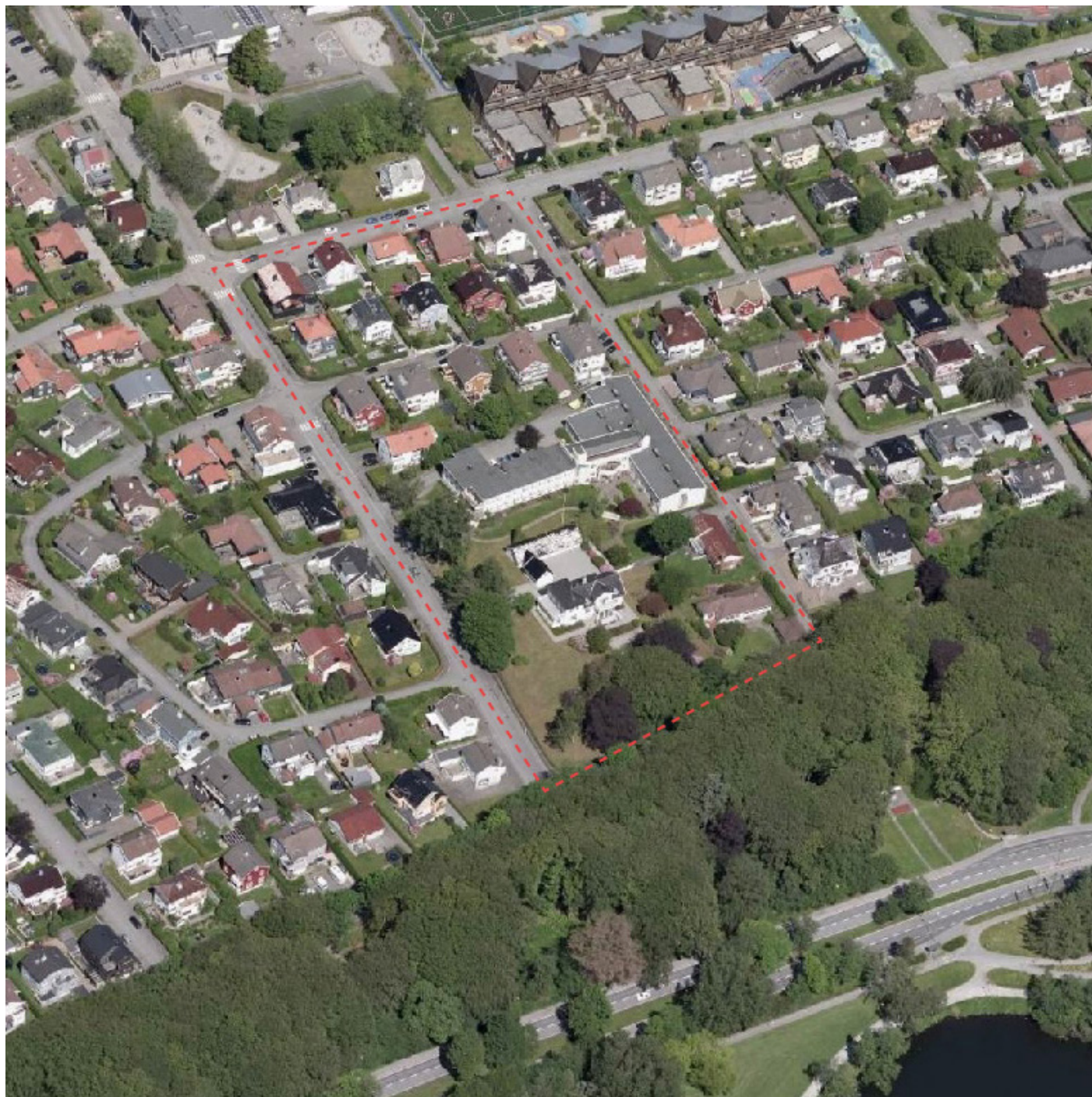


# Stedsanalyse

Plan 2836

Domkirkens sykehjem  
og bispeboligen

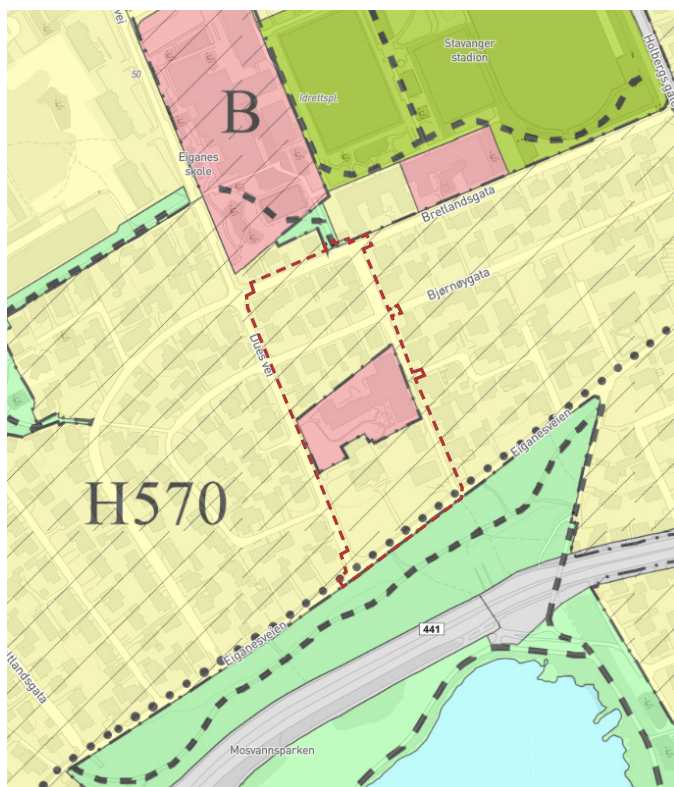


## Innledning

Eiendommene Dues vei 5, 9 og 11, samt Eiganesveien 109 og 115 utgjør bygningsmassen som planlegges regulert i en ny felles reguleringsplan. Det aktuelle feltet som ny reguleringsplan skal omhandle ligger i et etablert boligområde på Eiganes. Bygningsmassen omfatter i dag følgende bygg: Bispeboligen, driftsbygning (innredet), Dues vei 9 (tidligere aldershjem) tegnet av arkitekt Gustav Helland (bygget på 1930-tallet), Dues vei 11 (tidligere sykehjem, bygget på 1980-tallet), enebolig (fra 70-/80 tallet) og enebolig (nybygg).

Stedsanalysen vil inneholde drøftinger av historiske elementer som parkanlegg og eldre bygninger. Denne Stedsanalysen har til hensikt å drøfte og dokumentere de tema som oppfattes som vesentlige for å kunne starte arbeid med en ny reguleringsplan for området innenfor de aktuelle eiendommene.

Hensikten med ny reguleringsplan er å sikre vern av sted, bygninger og uteområder, samt legge til rette for å kunne utvikle eiendommene innenfor vernekrav, og etablere nye virksomheter i tråd med politiske mål om bedre helse – og omsorgstilbud i kommunen.



Utsnitt fra kommuneplan

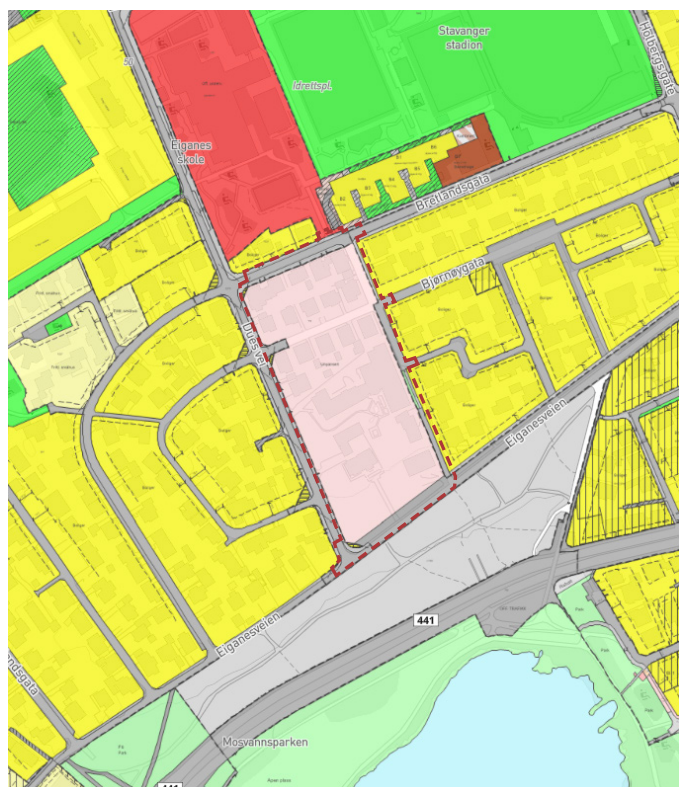
## Oversikt og planstatus

Planområdet ligger i Eiganes og Våland kommune-del. Adresser som inngår er Dues vei 5, 9, 11, 13 og 17, Eiganesveien 109 og 115, Bjørnøygata 26-34 og Bretlandsgata 54, 56, 58, 60 og 62. I tillegg inngår tilstøtende veiarealer.

I kommuneplanen inngår planområdet i et større område som er avsatt til boligformål. Unntaket er eiendommen Domkirkens sykehjem som er satt av til «offentlig- eller privat tjenesteyting». Planområdet ligger innenfor Bysone A, hvor 80% av fremtidig byutvikling skal foregå. Overordnede føringer som er gitt for utvikling av området er i stor grad preget av vernehensyn (Hensynssone H570 landskap og kulturminne) som sikrer bevaring av «Trehusbyen». Planområdet inngår i «Hensynssone landskap og kulturmiljø H570». Bispeboligen er omtalt som bevaringsverdig.

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er fra 1904 og er definert som «unyansert» på plankartet. Reguleringsplanen har ikke tilhørende bestemmelser.

Ny reguleringsplan vil bli påvirket av forholdene i omkringliggende kvartaler med eneboliger, gatenett, samt grøntområder mot sør (Skog mot Mosvatnet)



Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan



*Store trær i overgangen mellom grøntområdet og bispeboligens hageanlegg.*



*Store løvtrær innenfor bispeboligens hageanlegg og i grøntområdet mot Mosvatnet.*

## Landskapstrekk

Det aktuelle området ligger i et helhetlig relativt flatt område med tilstøtende skog og terrengfall ned mot Mosvatnet. Området preges av store løvtrær mot Mosvatnet, samt innenfor Bispegårdens eiendom. Planområdet er omkranset av et solid steingjerde, kun avbrutt i mindre områder. I boligområdene preges landskapet av hageanlegg med hekker, små trær og buskvekster.

Et av hovedelementene i utvikling av området har vært topografien med det relativt flate landskapet som har vært gunstig for etablering av boliger. Som del av byveksten i Stavanger har denne utvidelsen av boligområdet på Eiganes vært en naturlig forlengelse av de tilstøtende sentrale boligområdene. Veiføringer og tomtestørrelser er videreført fra de mer sentrale områdene gjennom nye reguleringsplaner. Den store skogen ved Mosvatnet har vært styrende for utviklingen, da dette i seg selv har vært et naturlig friområde/parkområde med alle sine store trær og historiske verdi

## Historie

Det har siden 1930-tallet foregått en historisk utvikling i området Eiganes som var en utkant av Stavanger by. I hovedsak har dette bestått i utbygging av boligområder i en streng struktur med definerte kvartaler. Dette har vært en målrettet utvikling som del av byutviklingen i Stavanger.

Innenfor Dues vei 5 ligger den historiske «Bispeboligen», opprinnelig bygget som landsteds-hus utenfor Stavangers bykjerne rundt



*Hageområder med plener, hekker, busker og trær.*



*Karakteristisk gammelt steingjerde som omkranser bispeboligens opprinnelige eiendom.*



*Domkirken sykehjem*

1860. Bygningen hadde navnet «Fredheim», og er blitt bygget om flere ganger, og fikk sin nåværende utforming rundt 1890-årene. Huset er bygget i sveitserstil, med karakteristiske ornamenter. Særpreget for dette huset er de to lunettene på hver side av arken. Huset har siden 1869 til 1943 vært i eie av familien Tørresson Rønneberg. Det ble i 1943 testamentert til bolig for biskopen i Stavanger.

Innenfor Dues vei 9 og 11 er det blitt etablert bygninger innen kategori helsebygg i to etapper, aldershjem i 1937 og utvidet sykehjem i 1984.

Den eldste bygningen i Dues vei 9 er tegnet av den kjente Stavangerarkitekten Gustav Helland.



*Bispeboligen*

Bygningen er utformet i tidstypisk modernistisk stil (funkis) og er i hovedsak utvendig bevart fram til nå. Det er bygget et nyere anlegg for terrasse og adkomsttrapp i byggets syd/vestre hjørne på 1980 tallet.

Bygningen i Dues vei 11 ble bygget i 1984 i en moderne stil, med innslag av postmodernistiske former og detaljer. Bygningen har farge- og materialitet tilpasset den eldre bygningen.

### **Historiske flyfoto**

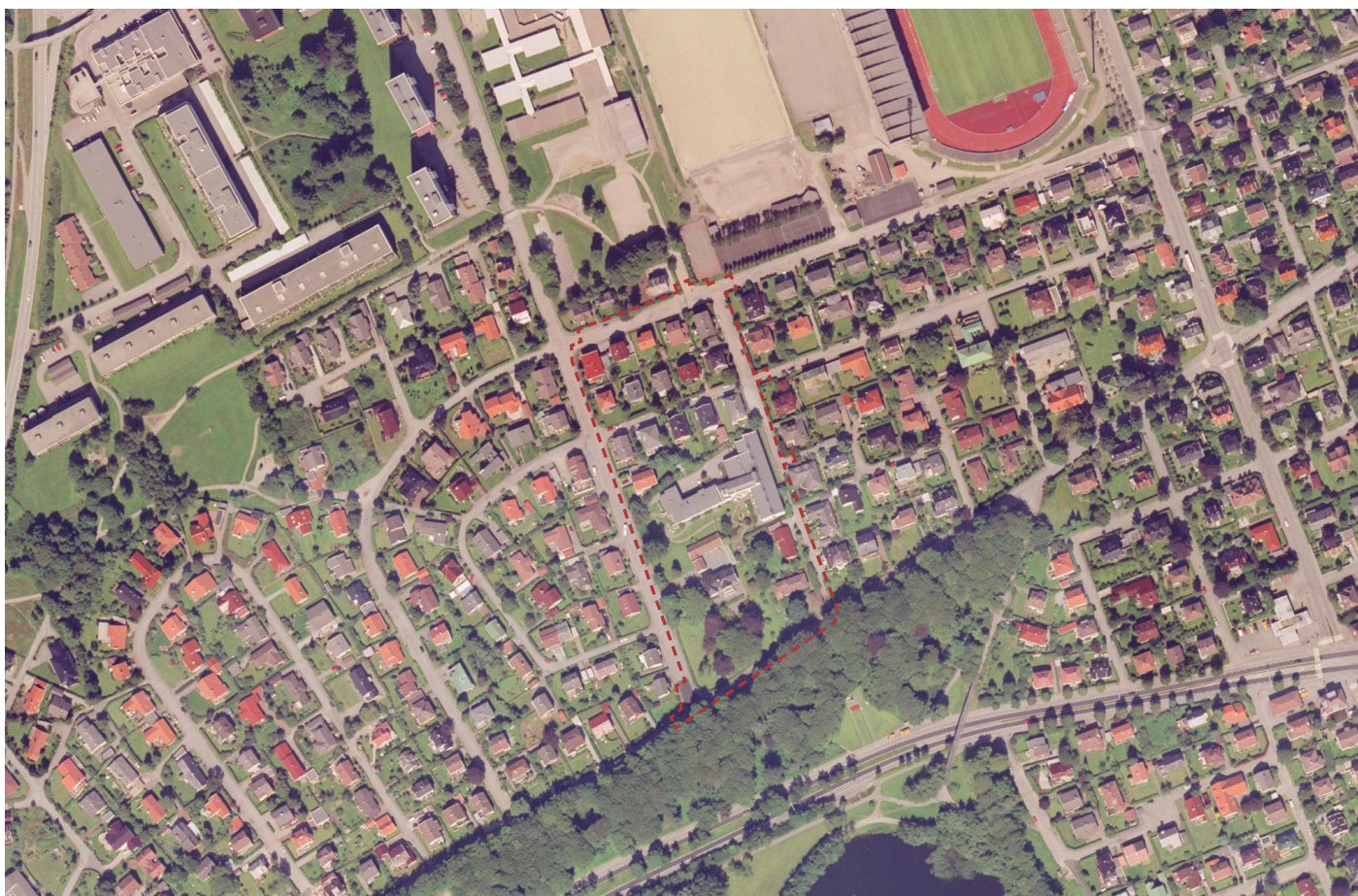
Historiske flyfoto fra 1937, 1960 og 1999 viser utviklingen av planområdet og området rundt.



*Flyfoto fra 1937 - Bispegården, jordbruksområder og spredte eneboliger.*



*Flyfoto fra 1968 - Aldershjem etablert (1937) i Dues vei 9, flere boliger etablert i regulert kvartalsstruktur.*



*Flyfoto fra 1999 - Tilbygg til sykehjem i Dues vei 11, boligfelt ferdig etablert.*

I 1937, innen oppføringen av sykehjemmet var planområdet fortsatt en del av bispeboligens hage, nord på eiendommen.

Bildet fra 1960 er det første flyfotoet funnet som viser sykehjemmet. På dette tidspunktet er området rundt i stor grad blitt fortettet med småhusbebyggelse, men ikke i like stor grad som det er i dag. Bildet fra 1999 viser en ytterligere fortetting av området og det er det første flyfotoet funnet som viser sykehjemmets påbygg fra 1984.

## Historiske elementer som har betydning for planprosessen

Historiske elementer har stor betydning for planprosessen. Dette gjelder Bispeboligen med tilhørende driftsbygning og hageanlegg, vegetasjon og steingjerder. Det gjelder også Domkirken sykehjem med sin tidstypiske arkitektoniske utforming.

I retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø (pbl § 11-8 C) «Trehusbyen» står det følgende:

*«Den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles»*

*«Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne. Tilbygg kan gjerne gis en moderne utforming. Tilsvarende gjelder nybygg»*

## Beskrivelse av eksisterende bebyggelsesstruktur

I umiddelbar nærhet rundt planområdet ligger det relativt tett bebygde småhusbebyggelse i én til tre etasjer. Småhusbebyggelsen inngår i kommuneplanens hensynssone «Trehusbyen». Den eksisterende bebyggelsen i Dues vei 9 og 11 skiller seg ut i størrelse sett i sammenheng med nabo-bebyggelsen. Eiendommen er ikke en del av hensynssonen for trehusbyen, men det er likevel viktig at ny bebyggelse tilpasses eksisterende omkringliggende kulturmiljø.

Parken innenfor planområdet skiller seg tydelig fra de relativt små hagene som tilhører småhusbebyggelsen med sitt parkpreg med steingjerde og store trær.

Området har lett tilgjengelige rette gater, avgrenset med hekker mot private eiendommer.

Det er et hierarki i gatenettet, hovedgater med fortau og smalere sidegater

Planområdet ligger midt mellom Stavanger stadion og Mosvatnet. Området rundt Stavanger stadion har idrettsanlegg og barne- og ungdomsskole med tilhørende lekeareal, samt blokkbebyggelse.

Videre nord og øst fra Stavanger stadion er det større enhetlige områder med blokkbebyggelse. Sør for planområdet ligger Mosvatnet, med tilhørende parkområder som knyttes sammen med



Eksisterende bebyggelsesstruktur i området



Kart som viser støy



Kart som viser teoretisk avrenning

planområdet gjennom det åpne hageanlegget i Bispegården.

Innenfor det nære området ved planområdet er det kun Bispeboligen og sykehjemmet som har offentlige tjenestetilbud, og derved en annen bygningskarakter. Det finnes offentlige møteplasser nær Stavanger stadion.

### Bo- og bymiljøutfordringer

Store deler av eiendommen til Bispeboligen ligger i gul støysone. Planområdet ellers er ikke utsatt for støy.

Teoretisk avrenningskart viser at det er større vannmengder som vil renne langs planområdets østside. Dette vil vurderes nærmere i VA-rammeplan i planprosessen.

Ved utforming av ny bebyggelse må bygningsutforming, volumoppbygging, takformer og høyder ses i sammenheng med, og hensynta, eksisterende boliger i nærområdet. Dette for å sikre tilfredsstillende solforhold på tilstøtende eiendommer.

### Anbefaling

Stedsanalysen avdekker hvilke elementer i stedsutviklingen som må behandles særskilt. Grunnet planområdets beliggenhet og historie er det viktig at ny bebyggelse utformes slik at områdets karakter bevares samtidig som de også kan tjene sine planlagte nye formål på en fornuftig måte. Dette tilsier et nært samarbeid mellom planmyndighet, byantikvar, grunneiere og naboer. Stedsanalysen tilsier at videreføring av eksisterende strukturer og karakter i området, samt bevaring av verdifull vegetasjon, skal vektlegges i utarbeidelse av planforslaget. Flere elementer innenfor planområdet bør reguleres til bevaring.

Planene for videre utvikling av området bør forholde seg til eksisterende strukturer og romlige kvaliteter. Planprosessen bør legge føringer for at ny utvikling av eiendommene blir en komplettering av dagens situasjon, og en tydelig videreføring av stedets karakter.

Se anbefalingskart på neste side.



## Anbefalingskart

Plan 2836

Domkirkens sykehjem  
og bispeboligen