

Planinitiativ Plan 2850

Detaljregulering teater og museum på
Kannikhøyden



Planinitiativ for: 56/1207, 56/1445, 56/759, 56/757, 2276, 56/75856, 56/2203, 56/667 med flere. Teaterveien 1 og 4 og Muségata 16

Utarbeidet av Asplan Viak AS, Stavanger, Oslo Economics, Bark arkitekter og studio hoh

Datert: 19.03.2024

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Asplan Viak
	Kontaktperson	Lene Bjørnø
	E-post	Lene.bjorno@asplanviak.no
	Telefon	992 44 925
Forslagstiller	Firma	Stavanger kommune ved Bymiljø og utbygging
	Kontaktperson	Allend Bamerni - prosjektleder
	E-post	allend.bamerni@stavanger.kommune.no
	Telefon	959 78 471
Hjemmelshaver	Navn	Rogaland teater og MUST
	E-post / Telefon	

01	19. mar. 2024	Nytt dokument	LB	AB/ES/ MA/HS
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

1.	Formålet med planen	3
	1.1. Bakgrunn for saken	3
	1.2. Hensikten med planen	4
2.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	6
	2.1. Planavgrensning og lokalisering	6
	2.2. Beskrivelse av planområdet	8
3.	AKTUELLE PLANER OG RETNINGSLINJER	11
	3.1. Kommunale planer og føringer	11
	3.2. Reguleringsplaner	14
	3.3. Pågående reguleringsplanprosesser	17
	3.4. Andre relevante utredninger og retningslinjer	17
4.	PRESENTASJON AV PLANLAGTE FUNKSJONER OG AREALBEHOV	18
	4.1. Funksjonskrav for teater og museum	18
	4.2. Beskrivelse av prosjektforslag	19
5.	Virkninger på omgivelsene	26
6.	Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet	29
7.	KONSEKVENsutredning	30
8.	PLANPROSESS OG MEDVIKNING	31
	8.1. Fremdriftsplan	32

1. Formålet med planen

1.1. Bakgrunn for saken

De to naboinstitusjonene Rogaland Teater og Museum Stavanger (MUST) har i dag lokaler som ikke er egnet til å ivareta institusjonenes mandat og bruk. Rogaland Teater har siden 2013 utredet muligheten for, og konsekvensene av, å flytte til andre tomter i byen (Bekhuskaaien, Bjergsted, Nytorget, Jorenholmen, Paradis og utfylling Skansekaaien.) Betydelige kostnader ved utflytting, ønske om å bli i bykjernen og manglende brukere til dagens teaterbygg gjorde at de i 2018 gikk sammen med Stavanger Museum om å se på muligheten for en samlet utbygging. Institusjonenes felles behov for fornying og utvikling dannet bakgrunnen for å utvikle et samlet utbyggingsprosjekt på Kannikhøyden, som ett av tre byggeprosjekt i Akropolis-visjonen. Kommunalutvalget (18.01.22, sak 5/22) vedtok prosjektmandatet, og at det skulle utarbeides en Konseptvalgutredning (KVU). Stavanger kommune ved tjenesteområde Bymiljø og utbygging er prosjekteier for utviklingen av byggeprosjektet.

KVU-en redegjør for hvilke bygningsmessige rammevilkår museet og teateret bør ha for å kunne utføre sin samfunnsrolle i fremtiden, og gi et beslutningsgrunnlag for å velge det utbyggingsalternativet som best ivaretar samfunnets behov. Med bakgrunn i mulighetsstudier og stedsanalyse ble det først utredet seks hovedkonsept, med totalt 13 alternativ i en egen grovsiling. I syv av alternativene ble deler av funksjonene flyttet til omkringliggende tomter (parkeringsløkket øst for teateret, Kannik prestegård og fylkeskommunens tomt mot Kannikgata). For hvert alternativ ble eksterne og bymessige utredningstema vurdert: bevaring, landskap og miljø, bebyggelse, byrom og mikromobilitet, bymiljø og stedsidentitet. Utredningen angir hvor god/dårlig måloppnåelse alternativene har i forhold til hvert tema (skala fra 1-6).

De 13 alternativene ble så supplert med alternativ hvor funksjoner som ikke er publikumsrettet, flyttes helt ut av Kannikhøyden, i tillegg til to 0-alternativ. 33 alternativ ble utredet mot eksterne kvaliteter (bymiljø, landskap og stedsidentitet og vernebestemmelser) og interne kvaliteter (romprogram for institusjonene, virksomhetsteknikk og logistikk), i tillegg til gjennomførbarhet og risiko.

Kommunalutvalget (27.09.22, sak 61/22) vedtok at prosjektet skulle gå videre med alternativene, med unntak av alternativ som innebar rivning av det historiske teaterbygget. Utredningene i KVU anbefalte å ikke gå videre med alternativ der sentrale

hovedfunksjoner for teater og museum flyttes ut av dagens tomter på Kannikhøyden, da dette vil redusere muligheten for sambruk og synergi mellom institusjonene, og medføre økte investerings- og driftskostnader. Kommunestyret (27.03.23, sak 30/23) vedtok å gå videre med alternativet (2C). Alternativ 2C rydder opp i dagens fragmenterte bygningsmasse og samler funksjonene i ett nybygg inntil de historiske anleggene. Museet, det historiske teateret og teaterhallen bevares, og det legges et nytt bygg mot øst. Fylkeskommunens tre bygg mot Muségaten (E,F,G-byggene) tas i bruk. Alternativet bygger igjen fasaden og deler av parken øst for Stavanger museum. Samtidig åpnes museets fasade opp mot både nord og vest. Nytt parkanlegg uten bebyggelse vest for Stavanger museum vil knyttes sammen med fylkesparken.

Det er i ettertid arbeidet videre med å kvalitetssikre alternativ 2C. Både Rogaland Teater og MUST er involvert i arbeidet som har sett på arealbehov, logistikk og sambruk. Teateringeniør har kvalitetssikret størrelsen på ny hovedscene, i forhold til minimumsmål på sceneåpning og sideareal (bakscene og sidescener). Det er også sett på om ytterligere funksjoner kan flyttes ut. Kommunalutvalget (17.10.23, sak 50/23) vedtok at variant 2CII (modnet 2C) er førende for videre arbeid med varsel om planoppstart og arkitektkonkurransen. Basert på alternativ 2CII vedtok Kommunalutvalget (12.12.23, sak 15/23) at søknad om tilskudd til nasjonale kulturbygg for statsbudsjettet 2025 skulle oversendes Kultur- og likestillingsdepartementet. Begge institusjoner påpeker at ytterligere reduksjon i arealer vil gi et redusert tilbud til publikum.

Det varsles nå oppstart av detaljregulering for Teater og museum på Kannikhøyden.

Proessen over er ytterligere redegjort for i notatet *Bakgrunn for oppstart av planarbeid, og tidligere prosesser for plan 2850 Detaljregulering teater og museum på Kannikhøyden*, hvor det også er henvisninger (lenker) til sentrale dokument.

1.2. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å utvikle museumsparken og det kulturhistoriske miljøet på Kannikhøyden som en kulturell møteplass både regionalt og lokalt, gjennom Rogaland Teater og Stavanger museums felles behov for fornying og utvikling.

Rogaland Teater og MUST skal utvikles til å fortsatt kunne tilby varierte publikumsopplevelser gjennom kultur, scenekunst og kunnskap av høy kvalitet og bidra til å utvikle Kannikhøyden til et attraktivt samlingssted i regionen (samfunns mål). Dette skal gjøres gjennom å sikre institusjonene arealer som er tilrettelagt for effektive arbeidsprosesser og gode arbeidsforhold, og størrelse som kan imøtekomme økt

etterspørsel etter kulturtilbud. Det er behov for økt publikumskapasitet og mer areal til side- og bakscene for teateret, samt egnede forhold for barne- og ungdomsteateret, og utstillingslokaler for museet som oppfyller krav om inneklime og sikkerhet, slik at:

1. Rogaland Teater kan styrke, formidle og videreutvikle scenekunsten og engasjere et bredt publikum.
2. MUST kan dokumentere, bevare og formidle materiell og immateriell kunst-, kultur- og naturarv på en museumsfaglig og vitenskapelig forsvarlig måte til et bredt publikum.
3. Institusjonene ivaretar historiske verdier i området og tilby møteplasser og bygge fellesskap på Kannikhøyden.
4. Institusjonene tilrettelegger for sambruk, effektive arbeidsprosesser og gode arbeidsforhold.

Fremtidige arealformål

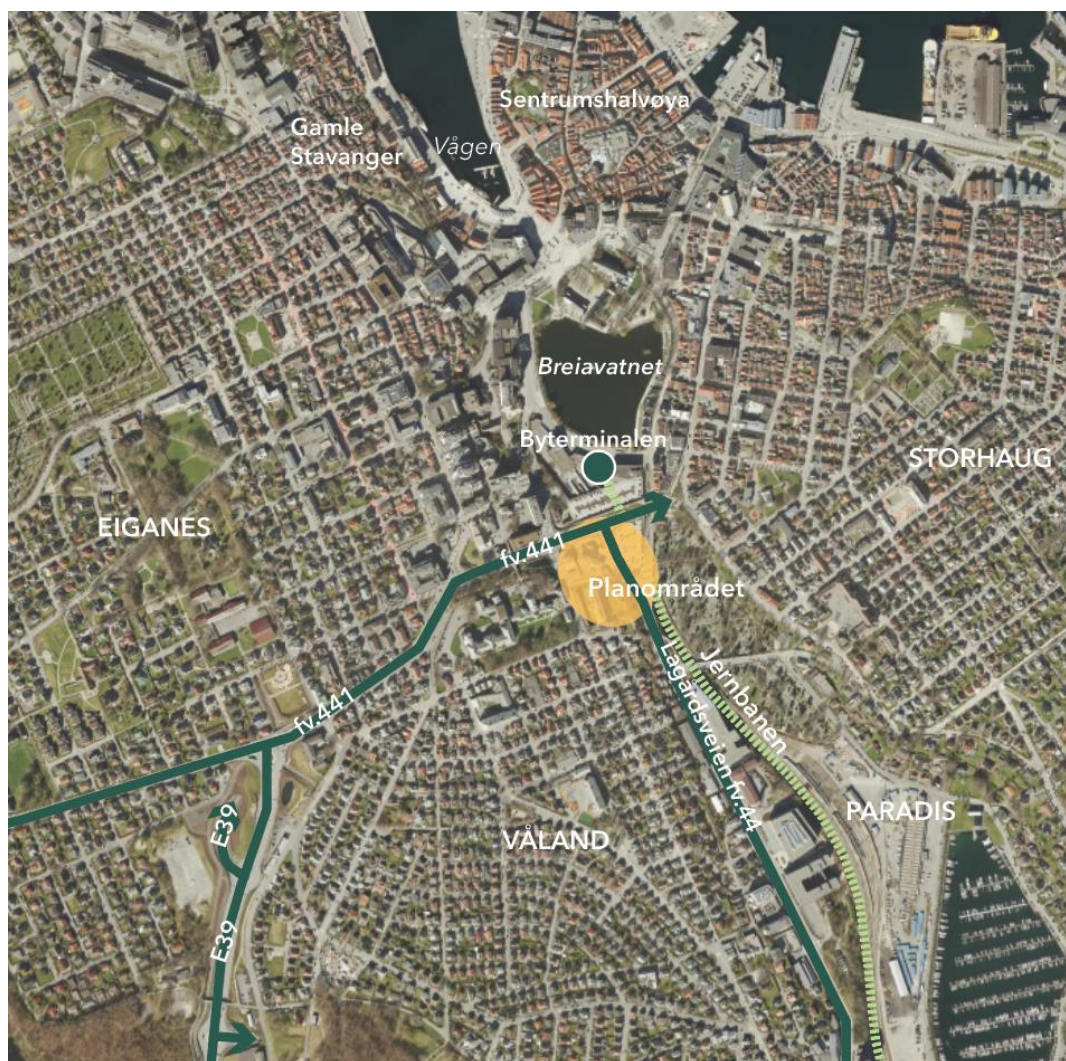
Planlagte arealformål vil være offentlig/privat tjenesteyting med tilhørende anlegg og grønnstruktur.

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning og lokalisering

Beliggenhet

Planområdet ligger på Kannikhøyden i Våland og Eiganes bydel i Stavanger kommune. Området oppleves visuelt som en del av Stavanger sentrum, og ligger 300 meter nord for Stavanger stasjon og Byterminal. Sør, vest og øst finner man hovedsakelig boligområdene Våland, Eiganes og Storhaug. Innfartsveiene Madlaveien og Lagårdsveien går henholdsvis nord og øst for området.



Figur 1: Planområdets beliggenhet i Stavanger sentrum.

Avgrensning og størrelse av planområdet

Planområdet har en størrelse på ca. 37 daa og omfatter Rogaland Teater og Stavanger museum, samt omkringliggende vegareal og deler av parkeringsanlegget til Stavanger stasjon. Det varsles et større område enn det som antas nødvendig, for å sikre behov og mulighet for samkjøring med øvrige planprosesser i området.



Figur 2: Planområde med foreslått varslet plangrense. Omkringliggende veier er tatt med, men blir kun del av planområdet dersom det blir behov for tiltak.

2.2. Beskrivelse av planområdet

Arealbruk, dagens og tilstøtende

Planområdet består i dag av museum og teater med tilhørende uteområder og omkringliggende vegareal, samt parkeringsplass (parkeringslokket) over Stavanger Stasjon. Vest for planområdet ligger gamle Stavanger sykehus som nå benyttes som fylkeshus for Rogaland fylkeskommune. I sør ligger boligområder og i øst ligger Lagårdsveien med fremtidig Bussvei og Teaterveien. I nord grenser området til Bergelandsbrua og Stavanger stasjon.

Eiendomsforhold

Det er flere eiendommer innenfor planområdet. Rogaland Teater og Stiftelsen Stavanger museum eier tomtene for sine bygg. Teaterveien og parkeringslokket eies av Bane NOR, Kannikgata og Bergelandsgata av Rogaland Fylkeskommune, og Muségata og Peder Klows gate/Lagårdskleiva av Stavanger kommune.

Stedets karakter

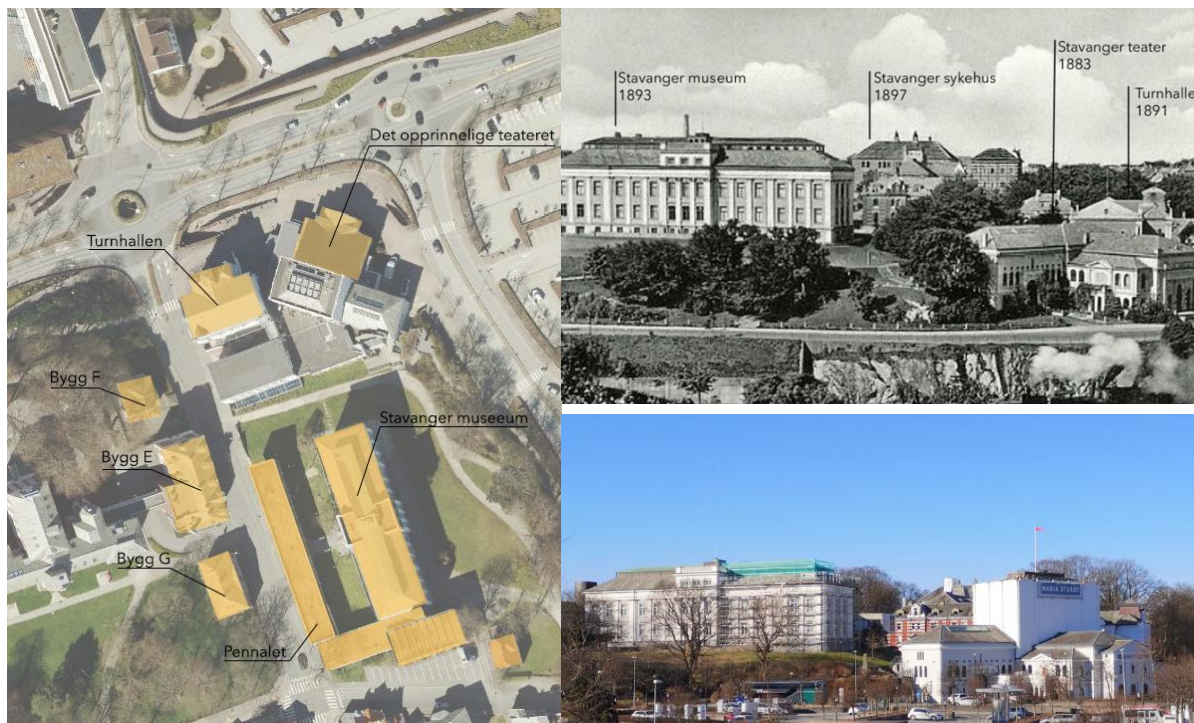
Kulturinstitusjonene på Kannikhøyden har en viktig rolle i bydelen, byen og regionen. Sammen med det tidligere sykehuset er de historiske landemerker der de ligger på en høyde i overgangen mellom sentrumsbebyggelsen og trehusbyen. De historiske byggenes høyde og omfang, sammen med parkanleggene, påvirker områdets offisielle karakter. Det henvises til *Kannikhøyden stedsanalyse* for videre beskrivelse.

Eksisterende bebyggelse/struktur

Omgivelsene er preget av typisk trehusbebyggelse og homogene eneboligstrukturer på rundt 2-3 etasjer i sør. Mot nord og vest er omgivelsene preget av større bygningsvolum i et mer bymessig miljø. Her er det større variasjoner i byggehøyder, bruksfunksjoner og mer trafikkstøy.

På planområdet er det to hovedbygg; det opprinnelige teateret og Stavanger museum, begge med flere påbygg fra ulike perioder. Turnhallen er i senere tid blitt bygget sammen med teateret, men fremstår som eget bygg. I tillegg ligger det et eldre trehus sør i planområdet.

Kulturminner og kulturmiljø



Figur 3: De historiske byggene på Kannikhøyden. Illustrasjoner fra Kannikhøyden Stedsanalyse.

Bebyggelsen i planområdet består av tre verneverdige hovedbygg: Stavanger museum, det opprinnelige teateret og den tidligere turnhallen. Alle byggene har blitt bygget på i løpet av de siste 100 årene. Museets påbygg er fra 1964 og er også verneverdig sammen med trehuset som ligger i parken. Området ligger innenfor trehusbyen og har nærhet til middelalderbyen.

Det henvises til *Kannikhøyden Stedsanalyse* (Asplan Viak, 2024) og *Den kulturhistoriske bebyggelsen på Kannikhøyden* (Goldberg, 2023) for videre beskrivelse.

Landskap og grønnstruktur

Planområdet ligger på et markant høydedrag over Stavanger sentrum. Selve planområdet har to platå. Teateret ligger på samme nivå som omkringliggende veier i nord og øst, mens museet ligger høyere med en skrent mot Lagårdsveien i øst.

Det er flere viktige grønne strukturer og landskapselementer innenfor området planområdet inngår i. De viktigste parkene er Kannikparken (ved punkt 1), Fylkesparken (punkt 2) og Museumsparken (punkt 3), se Figur 4. Ifølge *Kannikhøyden Stedsanalyse*

(Asplan Viak, 2024) vurderes det at av disse har Fylkesparken høy verdi, mens Museumsparken har mindre verdi.

De viktigste landskapselementene er Lagårdskleiva (sør for punkt 3 i Figur 4) og området på nedsiden av fylkeshuset, ut mot Kannikgata (ved punkt 1 i Figur 4). For Lagårdskleivå er det den sørlige delen som har størst verdi. Kannikbekken og Breiavatnet er viktige blå landskapselement. Det henvises til *Kannikhøyden Stedsanalyse* for utfyllende beskrivelse.



Figur 4: Oppsummering landskap og miljø fra stedsanalysen.

3. AKTUELLE PLANER OG RETNINGSLINJER

3.1. Kommunale planer og føringer

3.1.1. Kommunedelplan for Stavanger sentrum 2019-2034, Sentrumsplanen

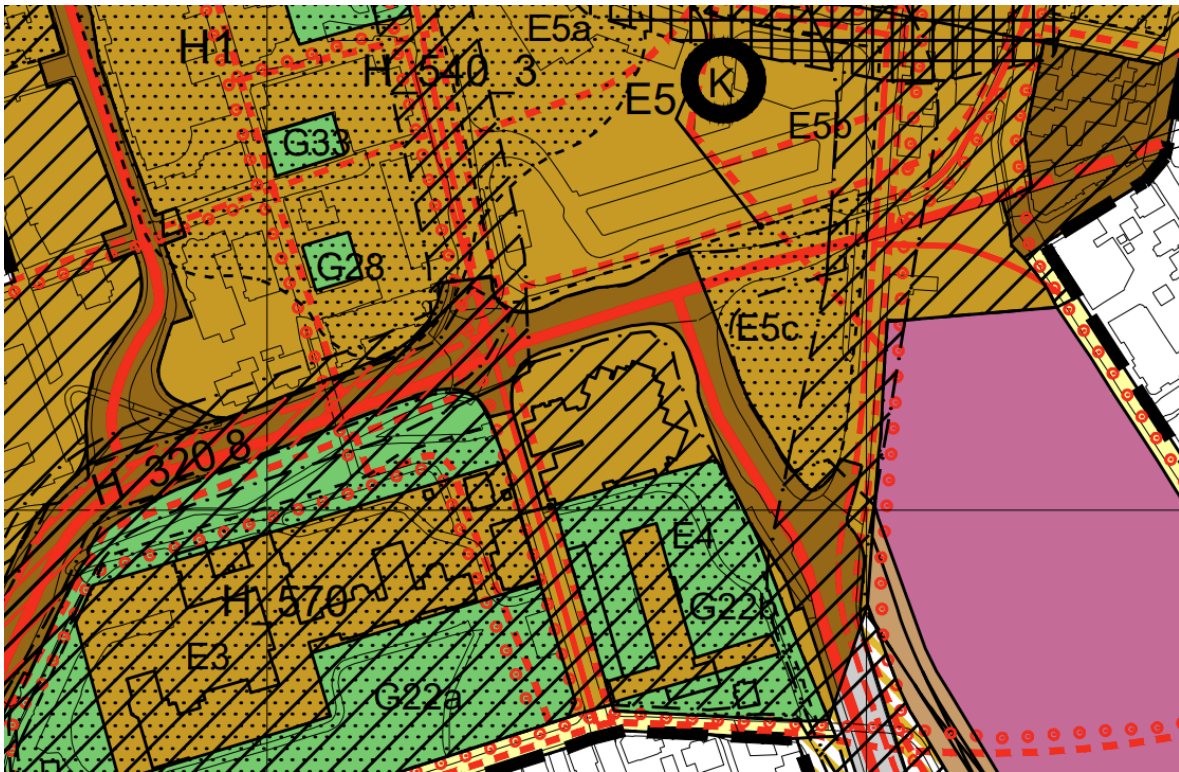
Planen ble vedtatt mars 2019 og gir overordnede rammer for detaljreguleringer i området. Hovedmålet for planen er at Stavanger sentrum skal være byens og regionens viktigste møteplass for innbyggere og tilreisende, og at byen og regionen skal være attraktiv nasjonalt og internasjonalt som arbeidssted,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

Tomtene til teateret og museet omfattes av hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø Middelalderbyen og Trehusbyen. Hensynssone grønnstruktur tar med seg deler av skråningen foran museet frem til rundkjøringen ved Teaterveien, samt Lagårdsveien og Kongsgata.

For Stavanger museum (område E4) og Rogaland teater gjelder følgende bestemmelser:

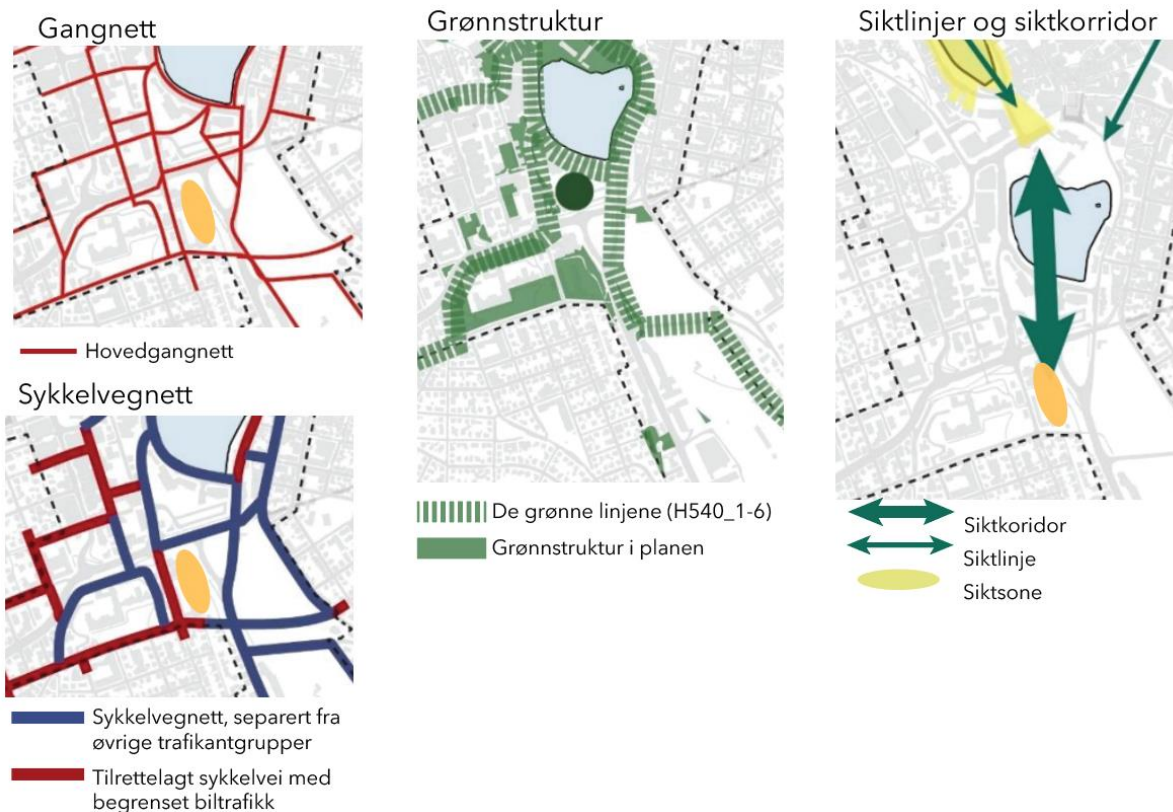
Museumsanlegget kan suppleres med nybygg langs gaten Lagårdskleivå og under bakkenivå henvendt mot Lagårdsveien. Grønnstrukturarealer i G22b mot Lagårdsveien kan derfor underbygges. Eksakt plassering av bebyggelse avklares i detaljregulering. Eksisterende bebyggelse som inngår i bygge- og parkareal reguleres 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.

Arealet rundt teateret er avsatt til sentrumsformål i Sentrumsplanen. Sentrumsformål har utnyttelse på minimum 180 % og maks 400 % BRA ved 0 % bolig.



Figur 5. Utsnitt fra Sentrumsplanen.

te



Figur 6: Temakart 3, 7, 8 og 9 fra Sentrumsplanen, planområdet vist med gul ellipse.

Hvordan planforslaget forholder seg til Sentrumsplanen

Sentrumsplanen åpner for at parken øst for museet kan underbygges. Prosjektforslaget utfordrer Sentrumsplanen ved også å bygge over bakken på museets østside og øke bebyggelsen i sør. I tillegg bygges det inntil det historiske teateret på teaterets tomt. Prosjektforslaget utfordrer videre ved å tilbakeføre museets park på vestsiden til slik den var historisk, uten bebyggelse. Sentrumsplanen åpner ikke for å ta bort Pennalet eller andre bygg innenfor bygge- og parkformål. Prosjektforslaget fordrer også at trehuset i Lagårdskleivå flyttes. Prosjektforslaget forholder seg til siktkorridoren i Sentrumsplanen.

Gjennom prosjektforslaget videreføres Kannikhøyden som kulturell møteplass ved å muliggjøre fremtidsrettet drift av Rogaland Teater og Stavanger museum. Å beholde institusjonene i den sørlige delen av Stavanger sentrum vil styrke denne delen av sentrum, i tråd med Sentrumsplanen.

3.1.2. Kulturmiljøplan Stavanger

Planen er en temaplan, hvor juridiske føringer legges til kommuneplanens arealdel.

Formålet med planen er å styrke Stavangers identitet og formidle kunnskap om kulturminner og kulturmiljøer i Stavanger.

Planområdet omfattes av hensynssone h570 Bevaring og kulturmiljø Middelalderbyen og trehusbyen og områder regulert til spesialområde for bevaring. Teateret byggeår 1883, Turnhallen byggeår 1891 og Stavanger Museum byggeår 1893 er registrerte kulturminner. I tillegg til bolighuset ved museet.

Prosjektforslaget bevarer overnevnte registrerte kulturminner, men legger bebyggelse inntil Stavanger Museums østre fasade.

3.2. Reguleringsplaner

3.2.1. Gjeldende plan for området

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. Med unntak av bolighus ved museet, tillates ikke rivning av bygg som inngår i planen. Opprinnelig eksteriør skal bevares, og endret eksteriør skal ved fornyelse og reparasjon tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende dersom det er mulig. Det åpnes for at en utvidelse av både teateret og museet innenfor område angitt på plankartet. Alle større trær i parken skal bevares.

Prosjektforslaget utfordrer gjeldende regulering ved å foreslå ny bebyggelse utenfor angitte byggegrenser, og omdisponere deler av parkformålet til bebyggelse. Bolighuset i Lagårdskleiva foreslås flyttet og ikke revet.



Figur 7. Utsnitt fra reguleringsplan for Rogaland teater, gamle turnhall og Stavanger museum (1998).

Plan 1088 Ny E18 fra Kannik til Verksallmenningen i bru over jernbanen og i tunell under Storhaug, (1985)

Parkeringslokket er regulert til parkeringsformål med parkmessig behandling.

3.2.2. Omkringliggende reguleringsplaner



Figur 8: Omkringliggende reguleringsplaner.

- Plan 2779 Arkitekt Eckhoffs gate 1 (2023) - Plan for utvidelse av fylkeshuset, tidligere Stavanger sykehus. Formålet med planen er å verne det kulturhistoriske anleggets bebyggelse og parkanlegg, som er av regional og nasjonal kulturmiljøinteresse, i samspill med nybygg av høy arkitektonisk kvalitet. Gangforbindelser og miljømessige kvaliteter skal styrkes gjennom planen.
- Plan 1068 Vålånd 1 og 2 (1985) - Plan for boligbebyggelse på Vålånd.
- Plan 1418 Lagårdsveien nord (1996) - Plan for veiareal og bebyggelse i Lagårdsveien 1, 3, 5, 7, 13, 15, 17, 25.

3.3. Pågående reguleringsplanprosesser

Det er flere pågående planprosesser rundt og langs planområdet. Det er to reguleringsplaner for Bussveien, henholdsvis plan 2623 som går fra sentrum og mot vest og 2832 som går mot fra sentrum mot sør. I tillegg skal plan 2623 ta med seg området rundt togstasjonen og Byterminalen. Det vurderes at planforslaget ikke kommer i konflikt med disse, men at det må være dialog i planprosessen.

3.4. Andre relevante utredninger og retningslinjer

3.4.1. Byromstrategi for Stavanger Sentrum, 2021

Byromstrategien har som mål å bidra til økt sentrumsaktivitet. Byromstrategien 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 byromstrategien 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.

4. PRESENTASJON AV PLANLAGTE FUNKSJONER OG AREALBEHOV

4.1. Funksjonskrav for teater og museum

Kartleggingen av de eksisterende bygningene til både museet og teateret har vist at begge bygningene har kapasitetsutfordringer, viktige funksjoner mangler og det er dårlige arbeidsforhold for de ansatte. Byggene tilfredsstill ikke gjeldende lovkrav til arbeidsmiljøloven, universell utforming og brannsikkerhet. De tekniske anleggene er underdimensjonert i forhold til bruk.

MUST trenger fornying og utvikling av Stavanger museums arealer for å gi rom til tidsmessig samlingsforvaltning, større temporære utstillinger, nye basisutstillinger og mer fleksible utstillings- og formidlingsarealer. Dette for å styrke formidlingskapasiteten, særlig mot barn og unge. For å ivareta sikkerheten til egne og innleide gjenstander, og kunne vise større internasjonale utstillinger, er det nødvendig med fasiliteter som tilfredsstill dagens krav til moderne museumsdrift. I tillegg til behov som nærmagasin og verksteder. Det er anslått at museet har behov for rundt 11 500 m² brutto for å løse dette, en økning fra dagens 5 300 m² brutto.

Rogaland Teater har behov for større publikumskapasitet, moderne scener for å muliggjøre en videre utvikling i teaterproduksjon, mer areal til side- og bakscener samt en planløsning der hele produksjonslinjen er samlet. Teateret har dårlig kapasitet på alle verksteder, i kantine og i publikumsarealer. Byggene har for lave luftmengder, for små arealer og trange ganger, og logistikken kompliseres ved at scenene er plassert på ulike etasjenivå. Teateret risikerer driftsstans om ikke brannsikkerheten og ventilasjonen utbedres. Barne- og ungdomsteateret kan også styrke og øke tilbudet til barn og unge med et større og fornyet teater.

Teatertekniske kriterier som størrelse på sal/scene, scenetårn, logistikkareal og tekniske installasjoner legger sterke føringer for arealbehov og volum for teateret. Som del av arbeidet etter konseptvalgutredning (KVU) har teateringeniør sett nærmere på mulighet for reduksjon av størrelsen i scener og saler. Teateret har behov for tre scener med definerte mål, hvor en av scenene er ny hovedscene. Størrelsen på ny hovedscene, sceneåpning og scenetårn er nå redusert til et minimum. En reduksjon i antall seter vil ikke påvirke størrelsen på scene, scenetårn eller side- og bakscener.

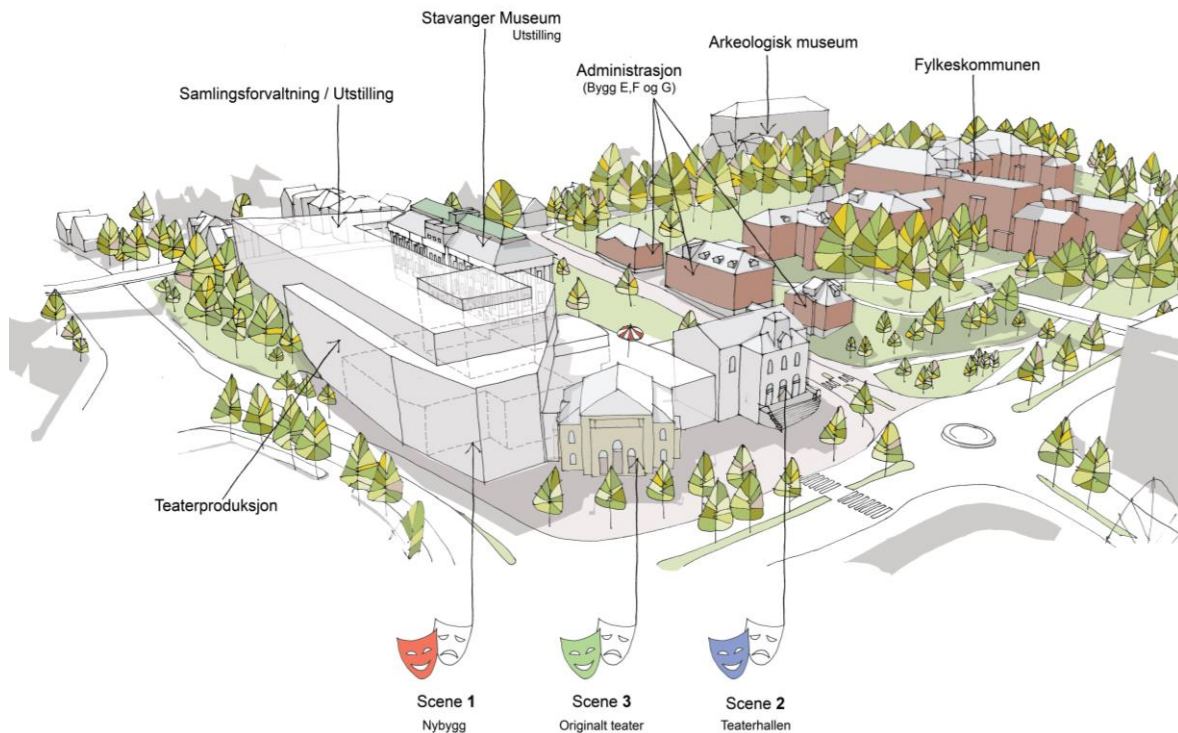
Det er anslått at teateret har behov for rundt 14 500 m² brutto for å løse sine behov, en økning fra dagens 9 300 m² brutto.

Samlet gir dette et anslått areal på 26 000 m² brutto for begge institusjonene.

Varelevering må også løses, og begge institusjoner har spesielle krav. Museet har blant annet krav til sikkerhet og klima for mottak av gjenstander, mens teateret får leveranser som krever semitrailer og god logistikk fra varelevering til scenene.

4.2. Beskrivelse av prosjektforslag

Som redegjort for i kapittel 1.1 ble det gjennom konseptvalgutredning (KVU) anbefalt å gå videre med løsning 2C. Alternativet er videre modnet til 2CII, hvor man i samråd med institusjonene har sett at alternativet vil dekke institusjonenes behov. Et prosjektforslag i tråd med det modnede forslaget fra KVU alternativ 2CII, beholder dagens park-, museums- og teaterformål på dagens tomter, men arronderer formålene på en ny måte.



Figur 9: Prosjektforslag 2CII etter modnet KVU, sett fra nordøst.

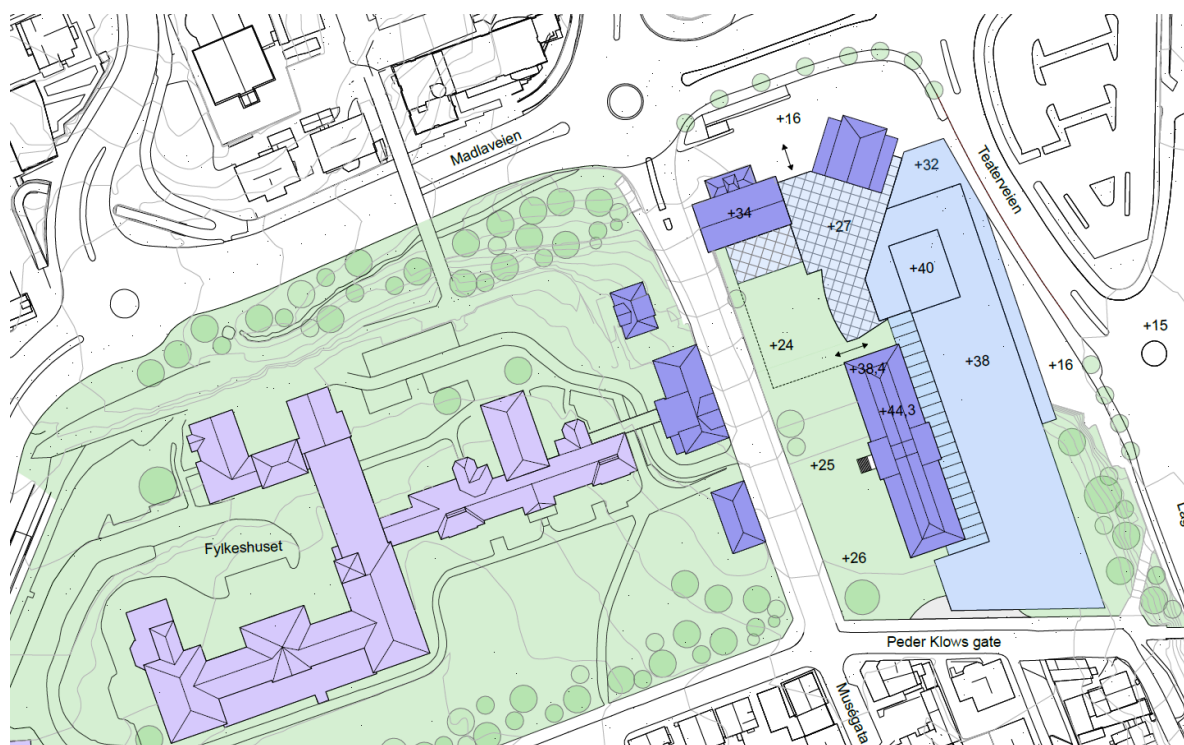
Utbyggingsvolum og byggehøyder

I alternativet beholdes teaterets eldste del, som dermed tilbakeføres til opprinnelig uttrykk fra 1883. Turnhallen (teaterhallen) fra 1891 og museet fra 1893, med tilbygg og nytt fasadeuttrykk fra 1930, beholdes som det fremstår i dag. Ny bygningsmasse plasseres øst i planområdet med gulv på kote +16, samme høyde som plassen foran teateret. Bygget gir ny fasade til Teaterveien og legges foran museets østlige fasade. Bygget binder sammen de tre historiske byggene.

Teatertekniske kriterier som størrelse på sal/scene, scenetårn, logistikkareal og tekniske installasjoner legger sterke føringer for areal og volum for nybygget. Scenetårnet har særskilte krav til høyde, og bli nybyggets høyeste del på kote +40. Bygningsvolumet til nybygget er ellers oppdelt med tre etasjer mot Teaterveien (kote +32) og et inntrukket volum på fire etasjer (kote +38) som strekker seg mot sør. Taket på nybygget, med unntak av scenetårnet, blir liggende lavere enn museets gesims.

Samlet bygningsmasse på tomten er i dag 14 600 m². Samlet bruttoareal for bevart bygningsmasse i prosjektforslaget er ca. 3 350 m² for museum og ca. 1 350 m² for teateret. Prosjektforslaget øker bygningsmassen over terreng med ca. 6000 m² bruttoareal. Museet får 8425 m² brutto og teateret får 12 044 m² brutto. I tillegg er det 2120 m² brutto arealer for sambruk mellom de to institusjonene. I alternativet legges det opp til at noe eksisterende bebyggelse utenfor planområdet tas i bruk. Blant annet er det gamle sykehusets administrasjonsbygninger langs Muségatens vestsida (bygg E, F og G) foreslått som administrasjonsareal for museet og teateret. Byggene er ikke med i planområdet, da de nylig er regulert i plan 2779.

Dette gir en total bygningsmasse (inklusive E, F, G-byggene som utgjør 2110 m² brutto) på 22 589 m² brutto. Av dette er rundt 15 800 m² brutto nybygg.



Figur 10: Ny og gammel bebyggelse, byggehøyder og grøntområder.

I prosjektforslaget får teateret ny hovedscene i aktuell størrelse, med tilhørende side- og bakscener. Teaterhallen utvides mot sør som scene 2, og dagens hovedscene beholdes som scene 3.



Figur 11: Til venstre: Nybyggets 1. etasje på kote +16. Scenene i grønt med tilstøtende areal vist i rosa. Museets areal under bakken vist i lyslilla. Til høyre: Varelevering for teateret i Teaterveien og museet i Peder Klows gate.

For å få plass til ny hovedscene med aktuell størrelse må byggegrensen for deler av området flyttes østover ved Teaterveien. Eksisterende busslomme langs Teaterveien må fjernes og erstattes med fortau. Det er også planlagt varelevering til teateret i dette området. Logistikken fra varelevering, via verksteder til scener, blir dermed tilfredsstillende. Museet får egen, separat varelevering ved Peder Klows gate i sør, som ivaretar museets klimatiske og sikkerhetsmessige behov.

Grøntområder og parker

Ved å plassere et nybygg på tomtens østside blir deler av dagens parkformål øst for museet og teateret erstattet av nybygg, og trehuset i Lagårdsveien må flyttes ut av Kannikhøyden. Arealet her er avsatt til grønnstruktur i Sentrumsplanen. Den karakteristiske terrengkråningen med vegetasjon mot Lagårdsveien i sørøst bevares som viktig inngangsport til sentrum fra sør i tråd med stedsanalysen.

Prosjektforslaget åpner for at Museumsparken vest for museet utvides og tilbakeføres til slik den opprinnelig var, uten bebyggelse mot Muségaten og Fylkesparken. Museets eksisterende kontorfløy rives. De historiske bygningene vil dermed eksponeres mot vest og Museumsparken knyttes på Fylkesparken. Mot nord, ved det historiske teateret og

teaterhallen, ligger deler av taket til nybygget på kote +26 og kan brukes som del av parken.



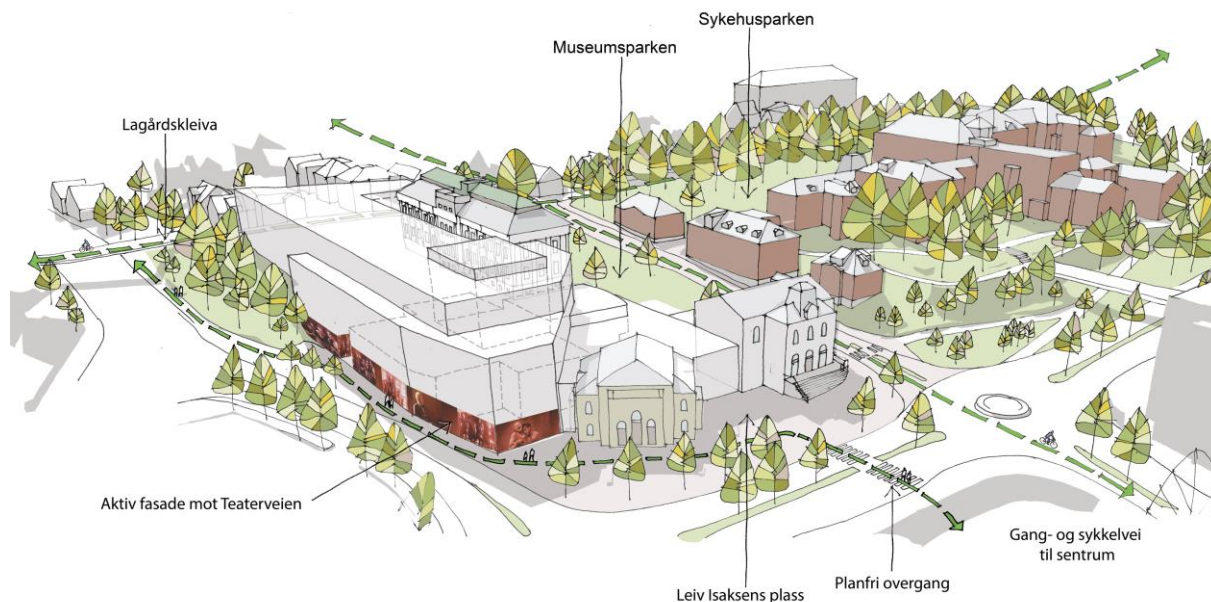
Figur 12: Perspektiv sett fra sør. Museumsparken åpnes mot vest og Fylkesparken. Ved at dagens scenetårn fjernes, kommer sikten mot Breiavatnet frem.



Figur 13: Perspektiv fra nordvest, sett fra broen over Madlaveien.

Det legges også opp til at prosjektforslaget skal bidra til å aktivisere dagens byrom mot nord, Leiv Isaksens plass. Nybygget vil også lage en aktiv fasade mot Teaterveien i øst, hvor

man kan få innblikk i institusjonenes produksjonsarealer, bl.a. verkstedene som må plasseres her for å få nærhet til hovedscenen.

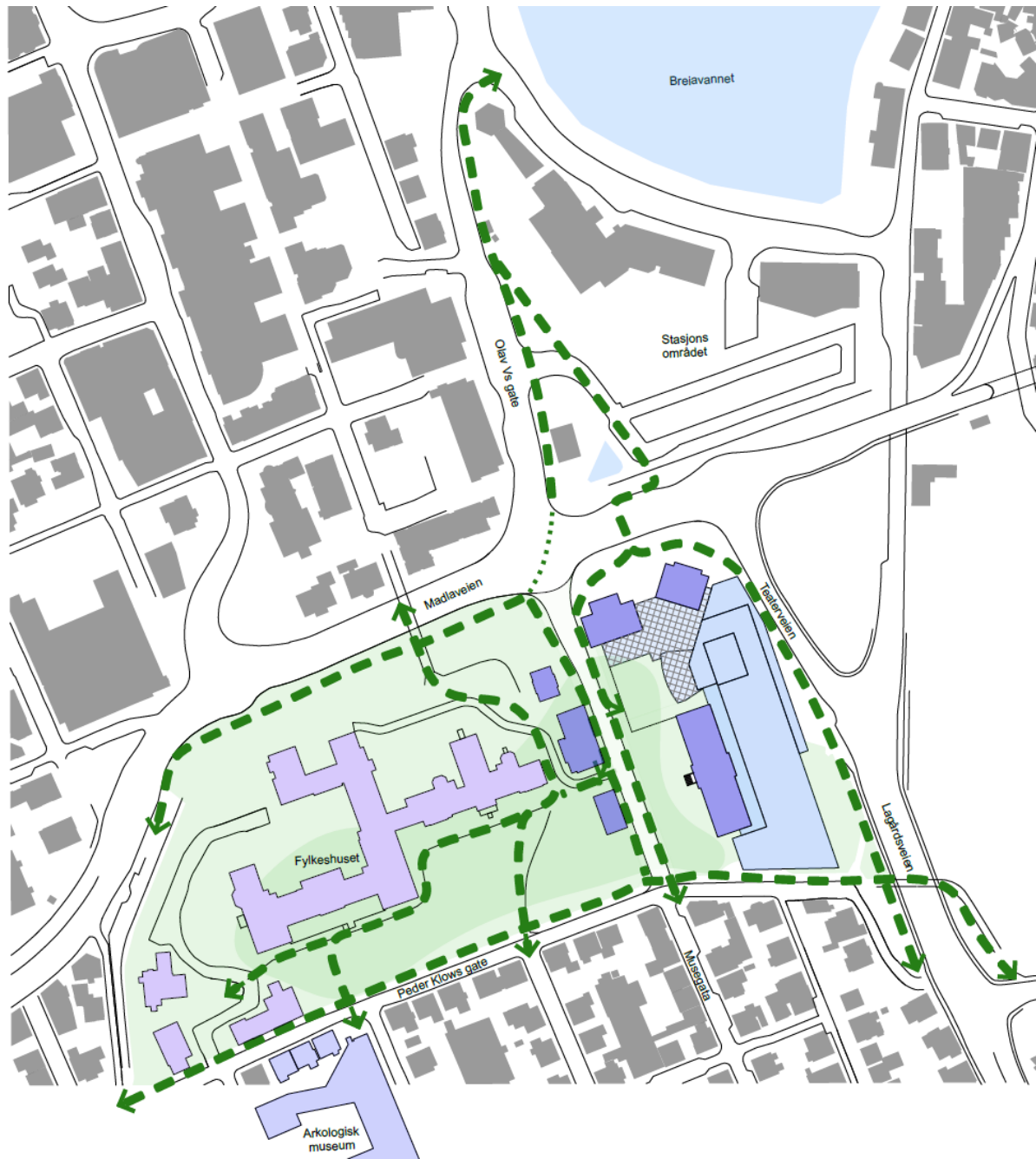


Figur 14: Grønne forbindelser og byrom, aktiv fasade mot Teaterveien.

Mobilitet

Området ligger strategisk plassert ved et lokalt og regionalt kollektivknutepunkt. For å redusere klimagassutslipp fra transport vil det i arbeidet med detaljreguleringsplanen legges vekt på å koble teateret og museet til områdets gode gang- og sykkelforbindelser.

Varelevering vil skje fra Teaterveien og Peder Klows gate, se Figur 11.



Figur 15: Bevegelseslinjer for gående og syklende.

5. Virkninger på omgivelsene

Prosjektforslagets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Prosjektet forholder seg til stedsanalysen ved å ikke legge ny bebyggelse til den delen av planområdet som trekkes frem som viktigst som landskapselement, punkt 3 i Figur 4. Den karakteristiske terrengskråningen med vegetasjon mot Lagårdsveien i sørøst bevares frem til rundkjøringen, som et viktig grønt landskapselement og en inngangsport til sentrum. Parkområdet nord for rundkjøringen erstattes med bebyggelse. Store trær, terrengformasjonen og deler av parkanlegget forsvinner. Stedsanalysen vurderer at restene av det historiske parkanlegget er vakkert, men fragmentert, der de historiske restene av Poulssons park står i lite sammenheng med bygningene. Prosjektforslaget åpner også for å tilbakeføre parken på museets vestsida til slik den opprinnelig var, uten bebyggelse. Museets vestlige fasade vil komme bedre til syne og oppleves sammen med bygningene til det gamle sykehuset som også er tegnet av arkitekt Eckhoff. Den delen av museumsparken som i stedsanalysen vurderes som et viktig byrom, vil også knyttes bedre til byrommet i Fylkesparken. Museets administrasjonsbygg fra 1964, *Pennalet*, rives.

Nybygget vil kunne bidra til å aktivisere dagens byrom mot nord, samt lage en aktiv fasade mot Teaterveien i øst. Området er vurdert som et av de viktige byrommene i stedsanalysen. Ny bebyggelse er plassert nærmere Teaterveien enn dagens bebyggelse, og vil føre til nedleggelse av en bussholdeplass i Teaterveien og ny vurdering av fotgjengeroverganger.



Figur 16: Perspektiv fra gangvegen i nord, vist med ny planfri kryssing av Bergelandsbrua.

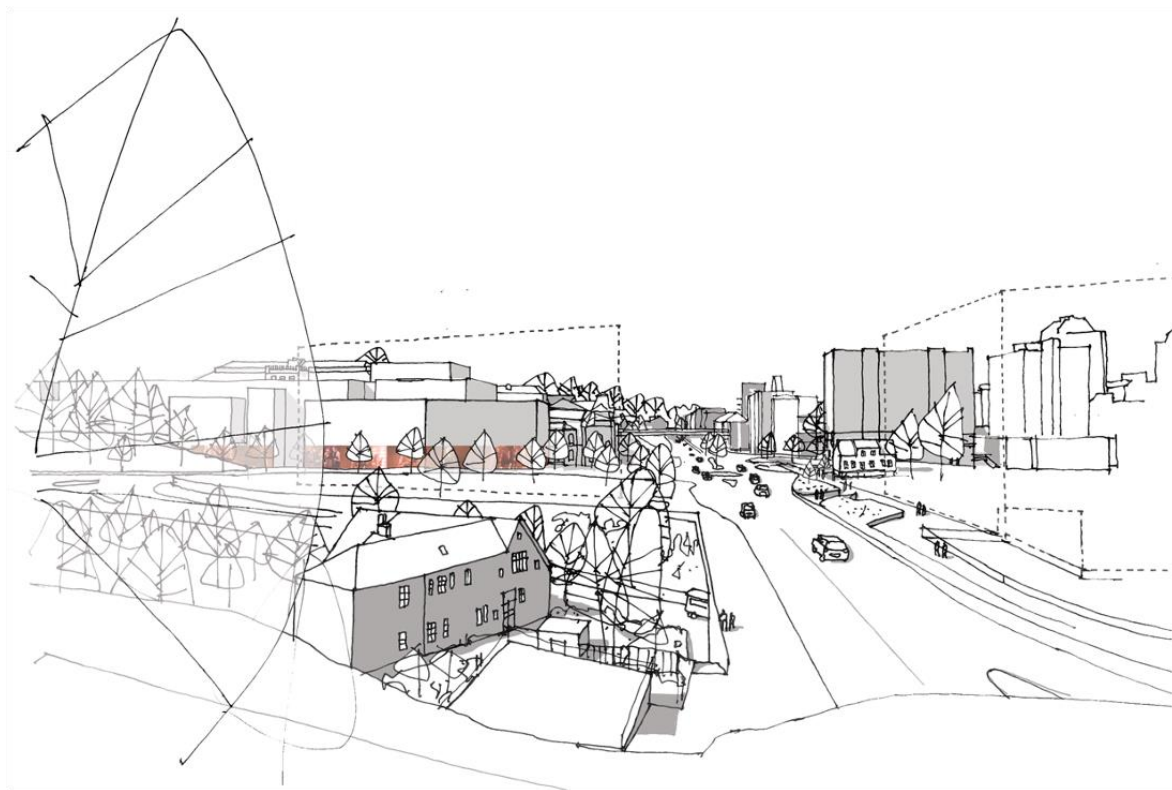


Figur 17: Perspektiv fra rundkjøringen i Lagårdsveien i sør øst. Første etasje mot Teaterveien kan ha aktive fasader.

Teatertekniske kriterier som størrelse på sal/scene, scenetårn, logistikkareal og tekniske installasjoner legger som nevnt sterke føringer for areal og volum. Samtidig er det nye bygningsvolumet planlagt for å på best mulig måte ivareta hensynet til de historiske bygningene som bevares. I prosjektforslaget blir de tre eldste historiske bygningene ivaretatt gjennom bruk. Teateret fra 1883, museet fra 1893 med tilbygget fra 1930 og turnhallen fra 1891 bevares. Deler av dagens nyere bebyggelse innenfor hensynssonen rives. Dette er de ulike utvidelsene av teateret og administrasjonsbygget til museet med Pennalet. I tillegg flyttes bolighuset øst for museet ut av Kannikhøyden. I tråd med stedsanalysen videreføres de historiske monumentalbyggene tegnet av arkitekt Eckhoff. Det nye bygningsvolumets form, farge og fasade blir viktige i tilpasningen til de historiske monumentalbyggene.

Nybygget blir stort og dominerende i kulturmiljøet, særlig fra østsiden. Sett fra vest og deler av sentrum, vil et nybygg med denne plasseringen og størrelse være lokalisert bak og mellom de historiske bygningene. Sett fra øst og nord, vil nybygget skjule deler av museumsbygget og teateret. Siktkorridor fra paviljongen i Byparken er vurdert som viktig i stedsanalysen, men bygges igjen av tillatt bebyggelse på parkeringslokkene til Stavanger stasjon i Sentrumsplanen (E5 i plankartet). Det samme gjelder siktaksen fra Bergeland,

hvor ny bebyggelse på parkeringslokket øst for teateret vil skjule både teateret og museet. Siktaksen i Sentrumsplanen fra Kiellandhagen til det historiske teateret opprettholdes.



Figur 18: Perspektiv fra Bergelandsgata. Sentrumsplanens tillatte byggehøyder for omkringliggende tomter er stiplet inn.

De historiske bygningene blir videreført gjennom sin opprinnelige bruk, og området beholder to publikumsrettede funksjoner med regionalt nedslagsfelt i umiddelbar nærhet til Stavanger stasjon og Stavanger sentrum.

6. Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

Planområdet ligger på et høydedrag uten store terrengfall eller andre naturlige farer, og det er ikke kjennskap til fare for ras eller flom.

Det legges i hovedsak opp til teater- og museumsdrift med nødvendig infrastruktur, uten spesiell brann- eller eksplosjonsfare. Det er i forbindelse med KVV utarbeidet et notat for HMS, beredskap og sikring, med innspill fra Statsbygg. Det vil i planfasen og forprosjektet utarbeides en sikringsrisikovurdering og utarbeides et sikringskonsept.

Planområdet er støyutsatt fra Lagårdsveien og Bergelandsbrua/Kannikgata. Det planlegges ikke for støyømfintlige formål.

To løp av Hundvågtunnelen ligger under eiendommen på ca. kote -12. Det er ingen spesifikk risiko knyttet til tunnelene, men de kan gi føringer på hvordan en kan gjennomføre sprengningsarbeider på tomten. Vegvesenets sikkerhetsavstand er på 19 m i radie ut fra tunnelene, terrenget på bakkenivå ligger mellom kote +15 til +25. Det er i KVV prosessen vurdert behov for byggegrøp ned til kote +14,8. Dette vil medføre at avstanden til tunnelen vil ligge i området +/- 27 m (bunn byggegrøp-tak tunnel).

To lokale målestasjoner registrerer luftkvaliteten. Registreringer fra Kannik og Våland viser et årsgjennomsnitt med verdier i underkant av nasjonale grenseverdier.

Det er foreløpig ikke registrert andre spesielle forhold som berører samfunnssikkerhet og risiko.

7. KONSEKVENsutREDNING

Krever planen konsekvensutredning?

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn utredes nærmere. Kravet om konsekvensutredning er utledet av KU-forskriftens § 6 første ledd punkt a, vedlegg 1 nr. 24: Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging med et bruksareal på mer enn 15 000 m².

Hvordan oppfylles kravene hvis planen krever konsekvensutredning?

Det er utarbeidet planprogram som sendes på høring sammen med planinitiativet, følgende tema skal utredes i tråd med utredningsprogrammet:

- Naturmangfold
- Kulturminner og kulturmiljøer
- Bylandskap
- Byliv og nærmiljø, inkl. barn og unges interesser
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Andre aktuelle utredninger

Trafikalt vil logistikk, trafiksikkerhet og gange/sykkel bli utredet i planprosessen og i arbeidet med mobilitetsplanen.

Det er tidligere gjort undersøkelser av forurensing i grunn og områdestabilitet og geotekniske forhold. Dette vil også bli utredet videre.

Det blir også utarbeidet en rammeplan for vann og avløp. Planen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende infrastruktur.

Risiko- og sårbarhetsanalyse vil bli utarbeidet i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3.

Mobilitetsplan, trafikkanalyse og vurderinger av overvann gjennom VA-rammeplan vil være del av planbeskrivelse og ROS.

8. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Prosjektforslaget vil påvirke naturmangfold, kulturminner og kulturmiljø samt bylandskapet. Temaene skal utredes gjennom KU. Utbyggingen påvirker også Teaterveien, med behov for utvidelse av byggegrense og ny løsning for varelevering for teateret.

Berørte offentlige interesser og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Planoppstart varsles i tråd med høringsliste fra planmyndighet.

Prosess for samarbeid og medvirkning

I forbindelse med varsling av planoppstart skal det avholdes informasjonsmøte for byens innbyggere. Her presenteres de foreløpige skissene for prosjektforslaget og prosessen som har vært og som vil komme i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplanen.

Det vil i etterkant av dette avholdes workshop/temadager, gjerne gjennom museet og teateret, i forbindelse med programmering av parken. Innspillene bør være del av grunnlaget for arkitektkonkurransen, sammen med utredningene fra konsekvensutredningen.

Etter fastsetting av planprogram vil det bli utlyst arkitektkonkurranse med prekvalifisering eller tilsvarende anskaffelsesprosess (f.eks. plan- og designkonkurranse).

Basert på resultatet fra arkitektkonkurransen blir det utarbeidet forslag til detaljregulering med konsekvensutredning. Planforslaget vil bli lagt fram for førstegangsbehandling i Utvalg for by- og samfunnsutvikling. Når planforslaget er førstegangsbehandlet, legges det ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker. Denne milepælen annonseres i alminnelig lest avis, og det sendes brev til direkte berørte parter. Berørte og andre interessenter får da anledning til å gi uttalelse til planforslaget, og kan på denne måten påvirke utformingen.

Særmøter med aktuelle offentlige eller private organisasjoner eller etater og åpne kontordager vil bli vurdert i løpet av planprosessen.

8.1. Fremdriftsplan

Det er nå varslet oppstart av detaljreguleringsplan og planprogrammet legges ut på høring. Planprogrammet antas å legges frem for politisk fastsetting i august 2024.

Med bakgrunn i fastsetting, vil det utlyses arkitektkonkurranse i tredje/fjerde kvartal 2024.

Når planprogrammet fastsettes i Utvalg for by- og samfunnsutvikling, vil blant annet videre prosess kunne bli endelig avklart.

Vedlegg

- Kannikhøyden Stedsanalyse, datert 06.03.24
- Planprogram Plan 2850 Detaljregulering teater og museum på Kannikhøyden, datert 19.03.24
- Plan 2850 Referat fra oppstartsmøte 20.02.24
- Konseptvalgutredning av nytt teater- og museumsbygg i Stavanger (2022)
- Notat Bakgrunn for oppstart av planarbeid, og tidligere prosesser for plan 2850 Detaljregulering teater og museum på Kannikhøyden
- Notat Den kulturhistoriske bebyggelsen på Kannikhøyden - MUST 2023



asplan viak