

Saksframlegg

Dato: 28.05.2024
Saksnummer: 20/04150-182

Planlagt behandling i følgende utvalg:	Sak nr.:	Møtedato:	Votering:
Utvalg for by- og samfunnsutvikling (2023-2027)		20.06.2024	

Plan 2731 - Områderegulering for Hillevåg - Hillevåg og Tjensvoll bydel. Saksinnstilling til førstegangsbehandling.

Forslag til vedtak:

Forslag til plan 2731 - områderegulering for Hillevåg med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser datert byutvikling 22.02.2024, og med tilhørende planbeskrivelse og konsekvensutredning sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10.

Sammendrag

Hillevågsplanen foreslår tiltak som bidrar til et varig områdeløft på stedets premisser, i et byområde med god funksjonsmiks. Området har god tilgang på busstilbud og korte gangog sykkelavstander til tjenester og målpunkt, og det ligger til rette for mindre bilbruk og overflateparkering.

Visjonen om at «Hillevåg har en tydelig egenart og er et sted barn trives» har vist en god retning for planarbeidet.

Et grundig innsiktsarbeid har medført at mange mennesker i Hillevåg har bidratt til å lage planen. På tross av ulik alder, bakgrunn, om de er beboere eller driver næring, har mange fått fram at de har mye til felles når de forteller om Hillevågs fortid og framtid.

Planen binder sammen nylig vedtatte detaljreguleringer og eksisterende utbygde situasjonen. Planen reparerer og innarbeider kvaliteter og strukturer som trengs for å skape et helhetlig og urbant byområde.

Planen danner helhetlige grønne strukturer mellom eksisterende og nye friområder, med Hamnevika og «Parkveien»/Kvalebergparken som flotte og nye kvaliteter. Gangbroen til Hamnevika er innarbeidet.

Hillevåg sentrum blir en urban møteplass med service og handel for sine nære kunder:

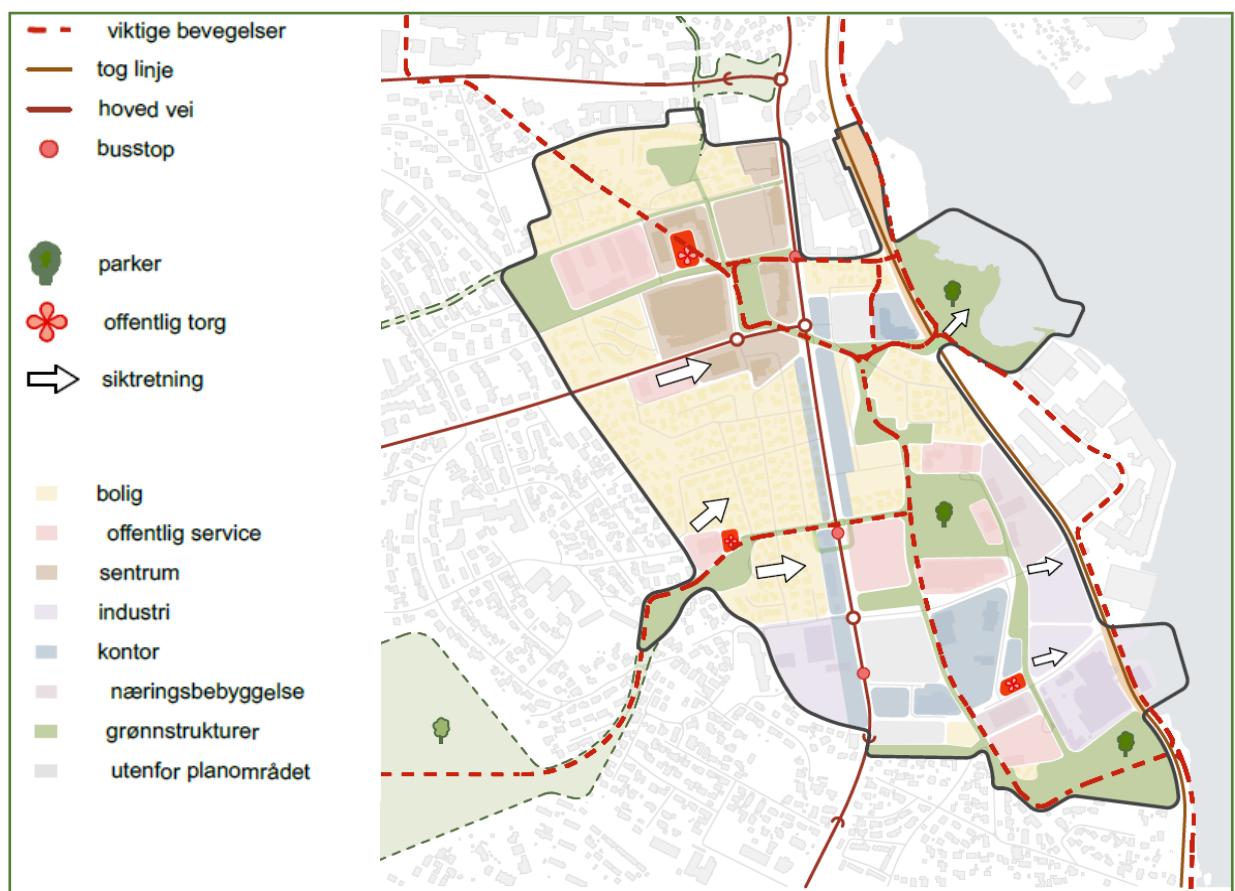
- veier blir til gater
- en ny allmenning strekkes øst – vest, fra Hamnevika – via busstopp i Hillevågsveien og vestover langs Torgveien
- gående, syklende og busspassasjerer får høyest prioritet
- parkering for bil reduseres og samles i et offentlig parkeringshus

- nytt torg plasseres ved allmenningen
- Hillevågsparken utvides
- to boligkvartaler for urbane boliger

Planen lager nye kvartaler og felt for varierte boligtyper som passer for familier og en eldre befolkning. Nabolagenes skala er tilpasset boligprosjekter i vedtatte detaljreguleringer. Her blir plass til rundt 300 boliger, i tillegg til de rundt 600 som finnes i allerede vedtatte planer.

Næringslivet beholder en sterk posisjon i Hillevåg og mest i sørlige deler av planområdet. Kontorvirksomhet plasseres nærmest bussveien og lettindustri lenger unna. Utbyggingsareal er omtrent likt som i gjeldende planer, men med en omstrukturering og større fleksibilitet i næringstyper.

Planen griper fatt i Hillevågs egenart som er dannet gjennom faktisk historisk utvikling og meningsbærere som er opptatt av hva Hillevåg er og skal bli framover.



Figur 1 Planens hovedgrep.

Planen er kompleks og omfattende. Kommunedirektøren mener at planforslaget nå er tilstrekkelig beskrevet og egnet til en offentlig debatt, og det er behov for å motta innspill fra befolkningen i Hillevåg og drøfte løsninger med grunneierne for å komme videre i arbeidet. Saken tar bl.a. opp noen sentrale spørsmål som handler om gangbroen til Hamnevik, Hillevåg sentrum og om næringsområdet mellom Hillevågsveien og Nordlia skal transformeres til boligformål, som det vil være svært nyttig å få tilbakemeldinger på.

Utvalg for by- og samfunnsutvikling hadde planen til førstegangsbehandling 18. april. Vedtak om tilbakesending er fulgt opp med dialogmøte med berørte, og mottatte innspill er oppsummert i vedlegg til saken.

Plan 2731 - Områderegulering for Hillevåg - Hillevåg og Tjensvoll bydel. Saksinnstilling til førstegangsbehandling.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	1
1. Hva saken gjelder	4
1.1 Formålet med denne saken	4
1.2 Formål med planen	4
1.3 Bakgrunn for planen	4
1.4 Krav om konsekvensutredning	4
2. Plandokumentene	4
3. Tidslinje, planhistorikk og politiske behandlinger	5
3.1 Varsel om planoppstart og høring av planprogram	5
3.2 Fastsetting av planprogram	5
3.3 Orienteringer om status underveis i planarbeidet	6
3.4 Tilbakesendelse ved førstegangsbehandling	7
4. Medvirkning	7
5. Gjeldende planer	8
5.1 Områdeprogram for Hillevåg	8
5.2 Gjeldende reguleringsplaner i området	8
6. Beskrivelse av planområdet	9
7. Utfordringsbilde og mål for utvikling av Hillevåg	12
8. Beskrivelse av planforslaget	13
8.1 Gjennomgående grønne forbindelser	13
8.2 Bokkvaliteter og sosial bærekraft	15
8.3 Mangfold og egenart	17
8.4 Kortreist hverdagsliv	19
8.5 Levedyktig bydelssenter for Hillevåg	21
8.6 Produksjonsbyen	22
8.7 Gjennomføring av planen	23
9. Vurderinger av planforslaget	24
9.1 Vurdering av hovedgrepene i planen	24
9.2 Planens måloppnåelse	24
9.3 Planhorisont og detaljeringsgrad	28
9.4 Hovedproblemstillinger til videre vurdering	28
10. Offentlig ettersyn og høring av planforslaget	30
11. Konklusjon	31

1. Hva saken gjelder

1.1 Formålet med denne saken

Formålet med saken er å legge områderegulering for Hillevåg ut på offentlig ettersyn og høring, og motta innspill til og diskutere planforslaget, som grunnlag for det videre arbeidet fram til endelig plan.

1.2 Formål med planen

Formålet med planen framgår av planens formålsbestemmelse som delvis gjengis her:

- Formålet er å videreutvikle et urbant og funksjonsblandet byområde der løsninger som prioriterer gode bomiljø og sosial bærekraft blir valgt.
- Intensjonen er delvis transformasjon som innordner seg stedets egenart.
- Planen er utarbeidet som en del av områdeløftet i Hillevåg og skal bidra til et varig områdeløft.
- Planens utbygging og strukturer skal fungere som overganger mellom eksisterende bebyggelse og nylig vedtatte detaljreguleringer.
- Kommuneplanens mål for gode hverdagsliv, utbygging i byutviklingsaksen og grønnstruktur skal ivaretas.

1.3 Bakgrunn for planen

Hillevåg er et prioritert utbyggingsområde i kommuneplanen. Områdereguleringen er en oppfølging av Områdeprogram for Hillevåg som ble vedtatt av kommunalstyret for byutvikling i 2014. Deretter ble flere detaljreguleringer vedtatt. Man så behov for å sikre flere helhetlige kvaliteter enn det som var mulig gjennom områdeprogrammet.

Parallelt startet kommunen områdeløft i Hillevåg, og ved planoppstart besluttet man at områdereguleringen skulle utarbeides som en del av områdeløftet.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Områdereguleringen skal ha et helhetlig grep, og kommunen skal utarbeide konsekvensutredning (KU) i forbindelse med planarbeidet. Planen er av et omfang som utløser krav om KU i henhold til forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven.

Formålet med konsekvensutredningen er å kartlegge konsekvenser og mulige scenarier ved å utvikle Hillevåg i henhold til forslag til ny områderegulering. Konsekvensutredningen skal blant annet vurdere transportinfrastruktur, utnyttelse, handel, grønnstruktur, klimatilpasning, bomiljø, natur- og kultur med mer.

2. Plandokumentene

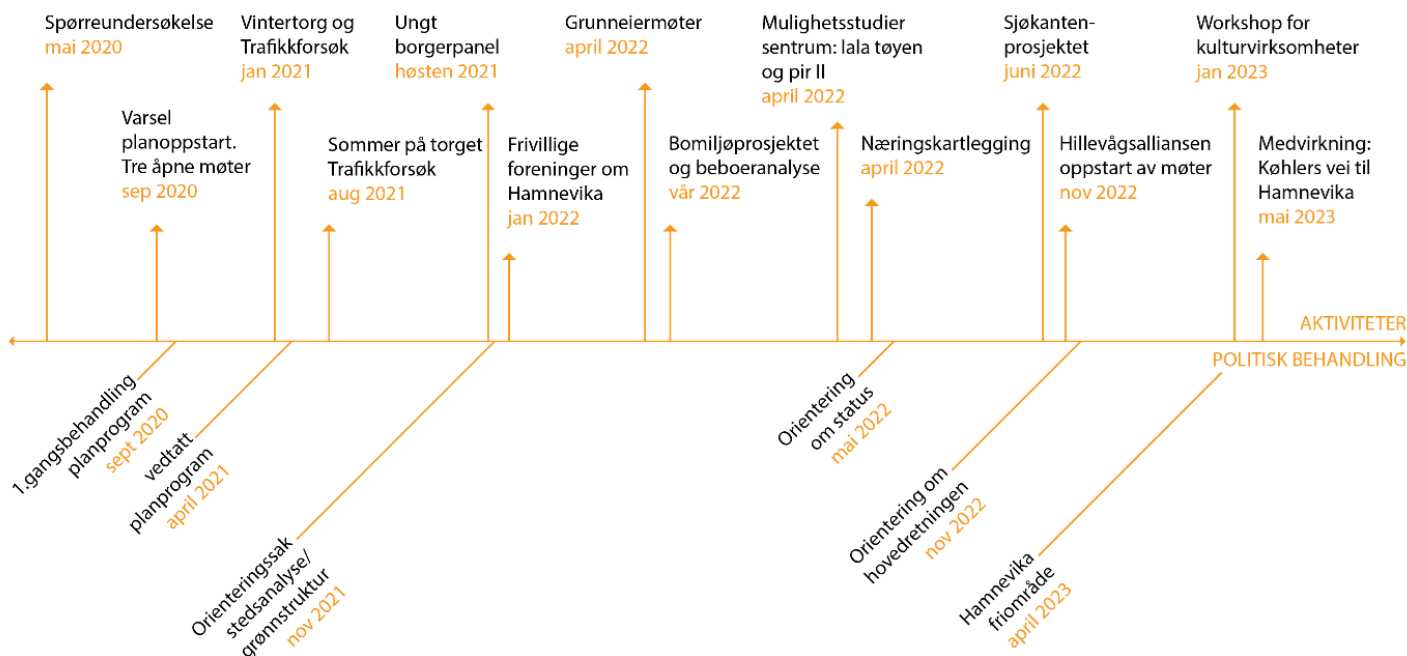
Hillevågsplanen består av disse dokumentene:

- Plankart, juridisk bindende dokument som blant annet viser hva ulike områder skal brukes til.
- Bestemmelser, juridisk bindende dokument som stiller krav til utbygging. Bestemmelser og plankart linkes til hverandre med like feltnavn som finnes i begge dokumentene.

- Planbeskrivelse, dokumentet er et oppslagsverk som beskriver intensjoner med de ulike arealene som er vist på plankartet, se særlig kapittel 6 og 7.
- Konsekvensutredning der kommunen vurderer planforslagets konsekvenser for viktige hensyn som skal fremmes og ivaretas i planleggingen.
- Kvalitetsprogram gir veiledende prinsipper og føringer for områder i planen.
- I tillegg er flere fagrapporter vedlagt: Mobilitetsplan, ROS-analyse, VA-rammeplan, Støyanalyse, Vindanalyse.
- Andre dokumenter finnes på planarbeidets nettside: [Hvordan skal Hillevåg utvikle seg de neste årene? | Stavanger kommune](#)

Kvalitetsprogrammet må ses på som foreløpig. Her er det behov for bearbeidelser. Før sluttbehandling skal det også utarbeides landskapsplan og klimagassregnskap.

3. Tidslinje, planhistorikk og politiske behandlinger



Figur 2 Gjennomført planprosess inkludert utadrettet medvirkning og politiske behandlinger.

3.1 Varsel om planoppstart og høring av planprogram

Utvalg for by- og samfunnsutvikling behandlet planprogram og sak om planoppstart 3. september 2020, sak 114/20. Planprogrammet ble vedtatt utlagt til offentlig ettersyn. I tillegg vedtok UBS:

«Planen skal vise hvordan allmenheten kan sikres tilkomst fra land til sjø, og sjø til land. Planen bør ha en målsetning om å legge til rette for flere bademuligheter for alle aldersgrupper, og god tilgang for småbåter til området.»

3.2 Fastsetting av planprogram

Utvalg for by- og samfunnsutvikling (UBS) vedtok/fastsatte planprogrammet i møte 22.04.2021, sak 68/21. Planprogrammet ble vedtatt med disse tilleggene:

- *For å sikre fortsatt engasjement blant innbyggerne i Hillevåg og bedre tilbudet til barn og unge, bes det om at midlertidige tiltak prioriteres i perioden fram til ferdigstilling av områdereguleringen. Tiltakene bør ha fokus på Hillevåg torg, grøntstrukturer, samlingssteder og aktivitet for barn og unge. - Administrasjonen bes involvere det lokale næringslivet tett i prosessen videre, både mhp. konkrete bidrag samt relatert til utbygginger, prosjekter og rekkefølgekrav.*
- *Bestemmelsene i eksisterende reguleringsplan for boligområdene innenfor planområdet er svært gamle og bør oppdateres som del av områdereguleringen.*
- *Det bes vurdert om det er deler av de planlagte prosessene som kan kuttes ut eller begrenses, for å skape raskere fremdrift i planarbeidet.*
- *Bedre kontakt med sjøen er noe av det som løfter området attraktivitet. Det må sikres god adkomst og fysisk tilgjengelighet til sjøen og strandsonen, samt ivareta muligheter for visuell kontakt til sjø for bydelen. Opparbeidelse av sjøfronten må utformes slik at det legges til rette for adkomst til og fra sjø for båtliv eller bading.*

Kommentarer til tilleggspunktene:

- Midlertidige tiltak er gjennomført med støtte fra Klimasats-prosjektet for å motta innspill til planarbeidet. Utover dette har områdeløftets tiltak blitt koordinert med områdereguleringen. Sommeren 2024 har områdeløftet planlagt å gjennomføre prosjektet «mobil skog» i Hillevågsparken på samme sted som områdereguleringen foreslår utvidet parkområde. Se under medvirkning om grunneierkontakt.
- Dette er nå fulgt opp og områdereguleringen foreslår oppdaterte bestemmelser for de eldre boligområdene innenfor planområdet.
- En kortere prosess for medvirkning ble oppnådd ved å slå sammen prosessene for Køhlers vei og tilgjengelighet til Hamnevikka. Det er andre grunner til at planarbeidet likevel har blitt forsinket.
- Planen har forslag om bro som skal bedre tilgjengeligheten til sjøen. Detaljregulering skal avklare hvordan strandsonen skal utformes.

3.3 Orienteringer om status underveis i planarbeidet

Administrasjonen har levert orienteringssaker om status tre ganger:

1. I forbindelse med utarbeidelse av stedsanalyse og grønnstrukturanalyse, november 2021.
2. Orientering om status, mai 2022. Saken redegjorde for gjennomførte utredningsoppgaver og medvirkning.
3. Orientering om hovedretningen i planarbeidet, november 2022, sak 148/22. Saken ga en innføring om foreløpige anbefalinger:
 - Helhetstiltak: tilføre nye områdekvaliteter og bidra til godt, trygt og attraktivt nabolag for de som bor og jobber i Hillevåg i dag.
 - tilrettelegge for omstilling slik at flere kan gå, sykle og ta buss.
 - sikre plangrep som bidrar til å beholde småindustri som en kvalitet og unngå at disse fortrenses.
 - ivareta Hillevågs egenart og siktlinjer i landskapet.
 - Sette av nok areal til grønnstrukturer og uterom.

Alle de tre sakene ble vedtatt enstemmig, tatt til orientering.

Prosjektleder for planarbeidet har jevnlig gitt orienteringer til Hillevåg bydelsutvalg om problemstillinger i planarbeidet. Leder og andre medlemmer i utvalget har deltatt i noen medvirkningsprosesser.

3.4 Tilbakesendelse ved førstegangsbehandling

Utvalg for by- og samfunnsutvikling behandlet forslag til områderegulering for Hillevåg første gang 18. april, og vedtok:

«Saken sendes tilbake for å sette ned en tverrfaglig arbeidsgruppe bestående av representanter for næringslivet, eiendomsbesittere, historielag, Pådriv og politikere fra UBS, med formål om forslag til justeringer av områderegulering for Hillevåg som øker brukervennligheten, fremkommeligheten, utnyttelsen og forbedring av tiltenkte grøntstrukturer. Kommunedirektøren bes sørge for at det snarlig avholdes dialogmøter som relevante aktører inviteres til.»

I samarbeid med politisk ledelse i UBS ble det avklart at vedtaket skulle følges opp med ett dialogmøte, og dette ble gjennomført 22. mai 2024. Vedlagt notat oppsummerer innspillene som kom i gruppearbeidene i møtet. Det vil være aktuelt å vurdere endringer i planen i det videre arbeidet, som resultat av denne dialogen og andre innspill som mottas gjennom den første høringen av planen. Mest sannsynlig vil det bli en ny høringsrunde av planen.

4. Medvirkning

Hillevågsplanen utarbeides som en integrert del av Områdeløftet i Hillevåg. Derfor ble det ved planoppstart lagt inn ekstra tid til utadrettet kontakt. Allerede før planarbeidet startet hadde områdeløftet fått gjennomført en sosiokulturell stedsanalyse og det ble gjennomført flere arrangementer, slik som vinterlys.

Gjennom mange medvirkningsprosesser har planarbeidet økt kunnskapen om hva befolkningen, arbeidstakere og virksomheter er opptatt av når det gjelder utviklingen av Hillevåg. Kapittel 3 i planbeskrivelsen viser en mer komplett framstilling. Figur 2 over viser tidslinjen inkludert medvirkningsaktivitetene.

Her er en oppsummering:

- Spørreundersøkelse, åpne møter og Sjøkantprosjektet involverte bredt.
- Vintertorg og Sommer på torget testet trafikale tiltak og dokumenterte intervjuer om torget og om Hillevåg sentrum. Mulighetsstudier for Hillevåg sentrum (Pir2 og Lala Tøyen) ble utarbeidet på oppdrag fra områdeløftet i Hillevåg, og ble drøftet i seminar med næringslivet.
- Beboeranalysen, beboere i Køhlers vei med kartlegging av tilgjengelighet til Hamnevika og «Tre-safari» var prosjekter der man oppsøkte beboere mer målrettet for å motta innspill om noen valgte tema i planen.
- Ungt borgerpanel vurderte hvordan vi kan skape et trygt og attraktivt nærmiljø. Rapporten brukes som kunnskapsgrunnlag både til områdereguleringen og områdeløftet i Hillevåg.
- Grunneierkontakten har foregått på flere nivåer: Fellesmøte på teams. Nabolagsmøter med grunneiere innenfor planområdetets fire delområder. Underveis har det også vært flere møter med enkelt-grunneiere eller i grupper, som regel etter initiativ fra grunneierne selv. En gruppe grunneiere har dannet Hillevågsalliansen som har faste møter med direktørene for By- og samfunnsplanlegging og Bymiljø og utbygging om planarbeidet.
- Næringskartlegging og egen kartlegging for kulturvirksomheter har fått fram behov for tilrettelegging for næringslivet og kulturnæringene.
- Møte med frivillige organisasjoner om Hamnevika fikk fram forslag om tilrettelegging på det nye friområdet.

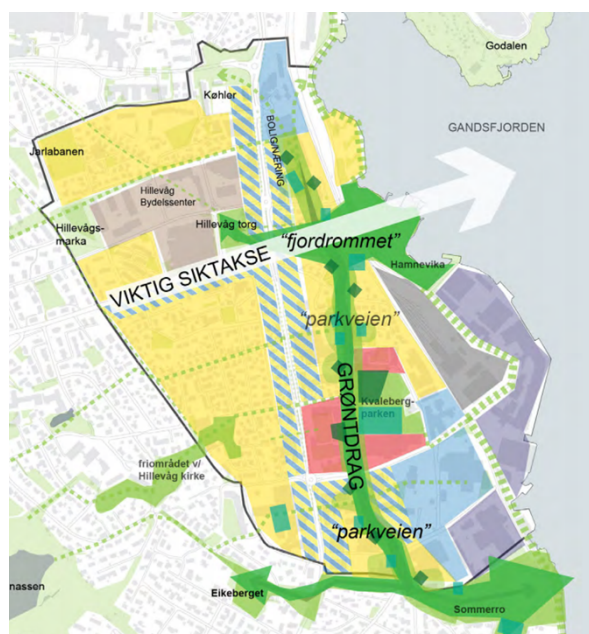
5. Gjeldende planer

Overordnede, gjeldende planer er beskrevet i Planbeskrivelsen.

5.1 Områdeprogram for Hillevåg

Områdereguleringen er en oppfølging av Områdeprogram for Hillevåg som ble vedtatt av kommunalstyret for byutvikling i 2014. Områdeprogrammet foreslår disse hovedgrepene:

- En ny, langsgående grønnstruktur, «Parkveien» som boligens uterom skal orientere seg langs.
- En sentral siktlinje fra Haugåsveien ender opp i et sentralt og grønt, offentlig rom – fjordrommet.
- Tverrforbindelser som knytter området til resten av bydelen og til overordnet grønnstruktur.
- En kvartalsstruktur med fordeling av bolig og næring. Boligandelen foreslås maksimert i de områdene som er egnet for bolig.
- Bygningstypologier og byggehøyder som muliggjør mest mulig bolig på de best egnede tomtene.
- Prinsipp for lokalisering av sosial infrastruktur.



Figur 3 Prinsipplan som ble konkludert i områdeprogrammet har lagt til grunn ved utarbeidelsen av områdereguleringen.

Grepene i områdeprogrammet er fulgt opp i områdereguleringen.

5.2 Gjeldende reguleringsplaner i området

Det er vedtatt flere detaljreguleringsplaner i nyere tid i Hillevåg, som legger til rette for bolig- og næringsutvikling langs Hillevågsveien:

- Plan 2486 Hillevågsveien 24, vedtatt 2015
- Plan 2632 Hillevågsveien 59-63, vedtatt 2019
- Plan 2465 Hillevågsveien 100, vedtatt 2019

- Plan 2488 Hillevågsveien 104, vedtatt 2008
- Plan 2807 Køhlerlåven, vedtatt 2023

Områdereguleringen inkluderer ikke disse områdene i planområdet. Ved utarbeidelse av planforslaget ses utnyttelse og utvikling i Hillevåg i sammenheng med disse planene. I tillegg finnes det detaljregulering for Hillevåg Næringspark, plan 2381, vedtatt i 2012. Planområdet til denne planen er tatt med i Hillevågsplanen med etter forslag fra Felleskjøpet.

Det pågår flere offentlige detaljreguleringer som grenser til Hillevågsplanen, og planarbeidet for Hillevågsveien har tett dialog med disse for at planene skal fungere godt sammen. Pågående planer som får plangrense inntil Hillevågsplanen:

- Plan 2840 Områderegulering for Våland sør
- Plan 2832 Bussveien fra Jernbaneveien til Haugåsveien.
- Plan 2812 Kvaleberg allaktivitetshus

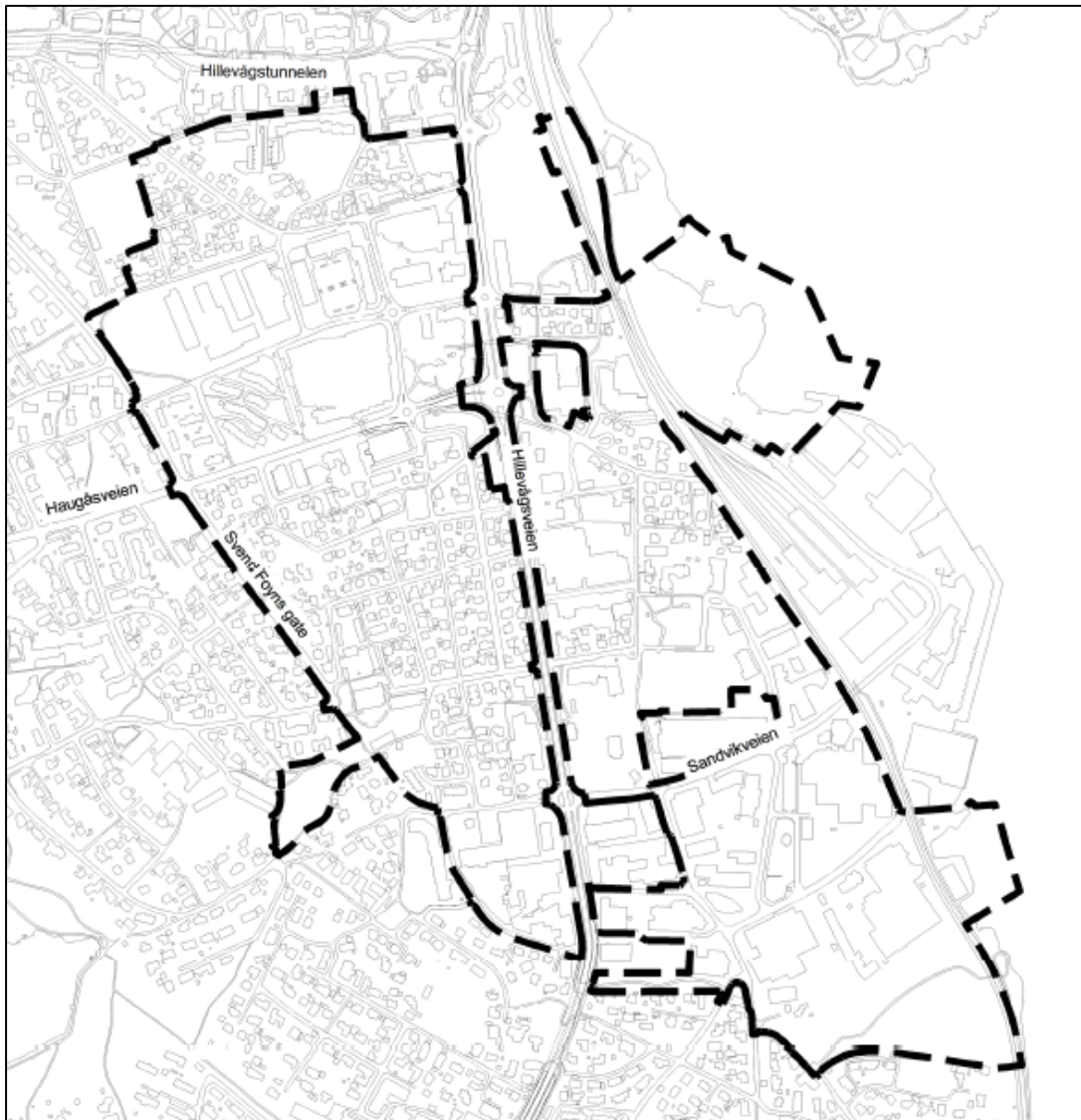
Områdereguleringene for Hillevåg og Våland sør får felles plangrense inntil hverandre langs Bjaalands gate. Nordlige deler av planområdet til Hillevågsplanen er flyttet til Våland sør-planen. Andre delområder er ikke lenger med i planområdet enten fordi det ikke er nødvendig å foreta endringer der eller at det finnes nylig vedtatte detaljreguleringer. Det pågår egen detaljreguleringsprosess for Bussveien, derfor er også den utelatt fra planområdet.

6. Beskrivelse av planområdet

Plangrense ved førstegangsbehandling er vist på bilder under.



Figur 4 Plangrensen vist på skråfoto.



Figur 5 Plangrense til Hillevågsplanen ved førstegangsbehandling.

Planområdet ligger sentralt i bybåndet, og har flere store utviklingsområder i de nære omgivelsene. I nord utarbeides områderegulering for Våland sør, og det er nylig vedtatt områderegulering for Paradis. I vest planlegges utvikling av Bekkefaret og på Åsen. Og i sør er det nylig vedtatt en områderegulering for Mariero.

Området ligger i nær tilknytning til flere parkområder som Sommerhaugen, Eikeberget og Vannassen, men der er få grønnstrukturer gjennom planområdet og til disse parkområdene. En av de største landskapskvalitetene i Hillevåg er nærheten til fjorden. Kystlinjen har stort potensiale som rekreasjonsområde, og store deler av Hillevågsområdet har utsikt til Ryfylkeheiene. I kommuneplanen er det avklart at Hamnevika skal være friområde.

Lokaliseringen ved en av hovedinnfartsårene til sentrum har ført til en kontinuerlig vekst og fortetting, med bolig, næring og industri. I stedsanalysen til planen ble det gjort en registrering av flere kulturminner som ikke har vært omfattet av vern tidligere. Her ble trehusrekken langs fv. 44 Hillevågsgveien, Hillevågspipa, Maskinhuset og kaianlegg på Esso-tomten anbefalt til vern i områdereguleringen. I tillegg er det gjennomført en

bygningskartlegging som har fått fram verdier som finnes i form av næringsbygg som ble oppført i etterkrigstiden og fram til 1980-tallet.

Når beboere beskriver hvordan de oppfatter Hillevåg, brukes ofte karakteristikk som at Hillevåg er et «ujålete sted med mange kvaliteter».

Hillevåg er et av de områdene i Stavanger som har minst grøntareal per innbygger og per områdets totale landareal. Dokumentasjon finnes i planbeskrivelsens kapittel 2.6 Grønnstrukturer.

I forbindelse med Bomiljøprosjektet, gjennomførte prosjektet en beboerkartlegging for å få fram beboeres vurderinger av hvordan gode nabolag dannes.

[Ungt borgerpanel](#) sa det slik:

«Det er mye asfalt i bydelen vår, vi ønsker oss mere grønne omgivelser og anbefaler at vi bør plante flere trær i Hillevåg».

Bussveien er ferdig etablert fra Haugåsveien og sørover, og det pågår planlegging for strekket nordover mellom Haugåsveien og Jernbaneveien i sentrum. Om få år skal de nye bussene med stor kapasitet og hyppige avganger bli et nytt transporttilbud som legger til rette for at Hillevågs beboere og arbeidstakere kan bli mindre bilavhengige.



Hillevågsveien og Haugåsveien er hovedveier som gir mye gjennomgangstrafikk i området. Planområdet inneholder kjøpesenter, handel, industri og næringer som utløser ulike transportbehov, og gir mye ekstern biltrafikk og bakkeparkering i gater og ved næringsbygg.

Bydelssenteret er i begrenset grad tilrettelagt for syklister og gående. Trafikksituasjonen er kompleks med rundkjøringer og store parkeringsplasser.

Figur 4 Transportanalysen konkluderte om nødvendige tiltak. (Kilde: Asplan Viak)

Underveis i planarbeidet har det fra flere hold blitt spurt om anslag på mengde gjennomgangstrafikk langs fv. 44 Hillevågsveien og muligheter for å redusere denne. Total trafikkmengde langs fv. 44 Hillevågsveien sør for Haugåsveien er 13 200 kjøretøy per døgn. Asplan Viak har beregnet at om lag 6000 kjøretøy i døgnet er gjennomgangstrafikk. Mye av denne trafikken kan forventes å velge E39 foran fv. 44. Det kan oppnås ved å gjøre det mindre attraktivt å kjøre Hillevågsveien på strekningen mellom Haugåsveien og Hillevågstunnelen.



Figur 5 Helhetlige næringsområder der det ikke er boliger i dag og ikke vedtatte planer for boligutvikling.

Informantene i Næringskartleggingen uttrykte viktigheten av å bevare Hillevåg sin særegne blanding av industri, næring og bomiljø. Stavanger øst ble trukket frem som eksempel på et område der det har oppstått skjev balanse med overfokus på bolig og kanskje for lite næring. Det er for Hillevåg ønskelig å planlegge for et mangfold av formål, samtidig som det anerkjennes at de ulike formålenes behov ofte kan komme i konflikt med hverandre.

7. Utfordringsbilde og mål for utvikling av Hillevåg

Levekårsutfordringer er et symptom på at området ikke fungerer så godt som det bør. I planprogrammet ble bymiljøets utfordringer oppsummert slik:

Transformasjon med bokvalitet og småindustri: Lavt utnyttede næringsområder må fortettes og tilføre området nye kvaliteter, og ikke gå på bekostning av eksisterende grønnstruktur og andre bokvaliteter.

Trafikk, trafiksikkerhet og opplevd utrygghet: Boliggater og store grå flater innbyr til mye bilparkering. Næringstrafikken skal sikres fremkommelighet, samtidig som fotgjengere og syklistene skal sikres trygg ferdsel. Omstilling fra bilbruk til miljøvennlig transport vil løse mye, men det kan ta lang tid å oppnå dette.

[Beboere i Køhlers vei:](#)

«Hillevåg har alt, unntatt gode gangforbindelser».

Barrierer: Hillevågsveien oppleves som en barriere som deler Hillevåg i to. Hillevåg grenser til fjorden, men det er få koblinger ned til sjøen. I tillegg består næringsområdene øst for Hillevågsveien av store, lukkede næringstomter som skaper lange omveier for de gående.

Små og usammenhengende grønnstrukturer: Innenfor planområdet er det få større, rekreative arealer. Næringsarealene er dekket av harde flater. Få forbindelser i området har et kontinuerlig grønt preg, og de grønne målpunktene mangler klare koblinger seg imellom. De sjønære områdene er en uutnyttet kvalitet ved Hillevåg. Bydelen har lite total mengde grønne arealer per innbygger, og det skal mye til for å oppveie for dette når innbyggertallet også skal øke.

Visjonen for utviklingen av Hillevåg ble dannet i planprogrammet. Delmålene er strukturert noe annerledes etter at oppgavene til planen er blitt tydeligere:

Hillevåg har en tydelig egenart og er et sted barn trives



Gjennomgående grønne forbindelser



Bokvaliteter



Mangfold og egenart



Kortreist hverdagsliv



Levedyktig bydels-senter for Hillevåg



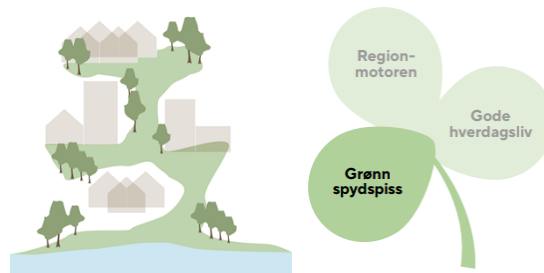
Produksjonsbyen

8. Beskrivelse av planforslaget

8.1 Gjennomgående grønne forbindelser

Slik gjør vi det:

- Etablere flere parker og friområder og knytte disse sammen med grønne forbindelser adskilt fra biltrafikk
- Planlegge grønne spaserdrag med vegetasjon i gater der det ikke er plass til grøntstrukturer
- Sikre siktlinjer som skaper god kontakt med sjøen og grøntområder
- Forbedre atkomst til sjøen og skape rekreasjonsområder i sjøkanten
- Bruke naturbaserte overvannsløsninger



Nedenfor er vist en skisse til landskapsstrategi. Formålet så langt er å vise denne som et eksempel og få fram sammenhengene. Før sluttbehandling av planen skal strategien bearbejdes og videreføres til å bli en helhetlig landskapsplan.

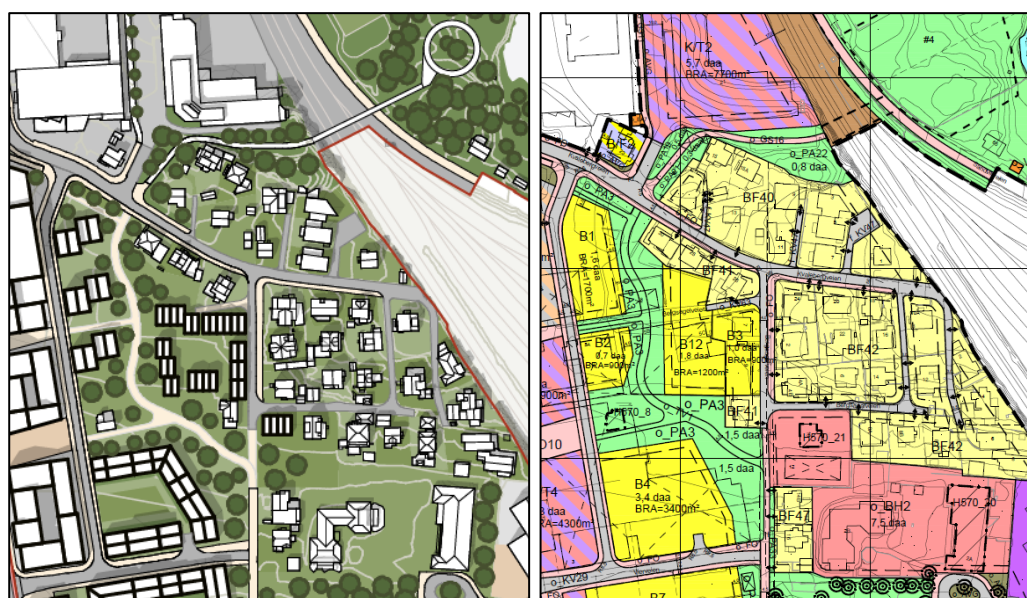
Hamnevika er vist som grønnstruktur på kommuneplankartet, og reguleres til friområde i denne planen. Administrasjonen leverte i mars 2023 egen sak til politisk behandling i UMU og UBS om muligheter og utfordringer ved opparbeidelse av friområde i Hamnevika. Pga usikkerheter rundt forurensningssituasjonen og utfordringer med å sikre badevannskvalitet, har det ikke blitt mulig å lage en detaljert plan for dette området i områdereguleringen. Det blir derfor nødvendig å videreføre planlegging av Hamnevika i forbindelse med senere detaljregulering.

Parkveien reguleres i tråd med hensynssone vist på kommuneplankartet. I tillegg viser plankartet noen nye sammenhenger i grønnstrukturene.

Mange steder er det ikke plass til å etablere nye flater med grønnstruktur, derfor vurderes løsninger med å legge strukturer i eksisterende gater. Planforslaget foreslår hensynssone grønnstruktur langs Myrvangveien og Fridtjof Nansens vei. Formålet er å opprettholde det grønne hagepreget langs veiene, og la disse kvalitetene være en del av grønnstrukturen. Siktlinjer er sikret ved bruk av digital modell til å plassere bygninger, sette høydebegrensninger og plassere byggegrenser.



Figur 6 Foreløpig skisse til landskapsstrategi. Denne skal bli mer presis, og den skal fylles på med innhold til å bli en helhetlig landskapsplan.



Figur 7 Nytt grønndrag reguleres mellom dagens Kvalebergpark og ny gangbro til Hamnevik. Illustrasjonsplan til venstre og plankart til høyre.

Ny gangbro mellom Kvaleberg og Hamnevika er vist i områdeprogrammet for Hillevåg og i kommuneplanens arealdel. Nå er broen innarbeidet i Hillevågsplanen med bestemmelsesområde. På vestsiden av jernbanen er det vist ny grønnstruktur fram til broen. Nedenfor er vist mulig utforming av broen.

Adkomsten til broen løses ved å legge en ny grønn forbindelse fra det nye parkdraget på Kvaleberg. Forslaget får noen konsekvenser. Ett bolighus, Kvalebergveien 17, må flyttes 30 meter innenfor samme nabolag. Hillevåg Næringsssenter, Kvalebergveien 21 mister rundt 30 parkeringsplasser. De vil fortsatt ha 67 p-plasser igjen. Med dagens parkeringsnorm skulle de hatt 40 p-plasser. I dag har næringsssenteret 30 flere p-plasser enn det som opprinnelig ble godkjent for bygget.

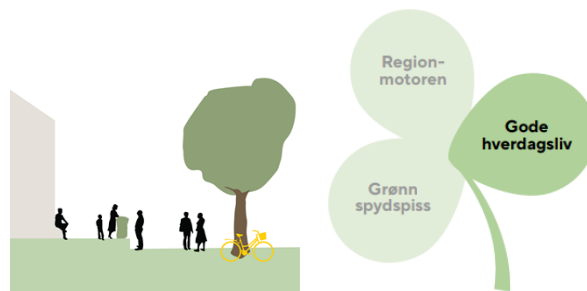


Figur 8. 3D-modell og planskisse med mulig utforming av gangbro. Kilde: Aros.

8.2 Bokvaliteter og sosial bærekraft

Slik gjør vi det:

- Boligsammensetning som passer til byens behov
- Skape barnevennlige og aldersvennlige bomiljø
- Nabolag med riktig skala, variert boligtypologi og store boenheter på bakkeplan
- Skape bomiljø som forebygger ensomhet og inviterer til frivillig innsats
- Skape trygge og sikre omgivelser
- Uterom med kvaliteter for opphold og aktivitet
- Avsette arealer til sosial infrastruktur slik som skole og barnehage
- Skape varierte og inkluderende møteplasser ute og inne
- Lete etter virkemidler som kan forebygge fortrengning av dagens beboere
- Unngå utvikling av boliger i rød støysone



Boligutbygging

Vedtatte detaljreguleringer rundt og inntil Hillevågsplanen inneholder mange nye boliger som enda ikke er oppført. Mye av dette er leiligheter i blokkbebyggelse. De tre største planene ligger på østsiden av Hillevågsveien.

Hillevågsplanen regulerer mulighet for ny boligutvikling i tre områder, totalt rundt 290 boliger:

- Hillevåg sentrum, Hillevågskvartalet og Hillevågsveien 23
- Kvaleberg mellom skolen og Kvalebergveien.
- Sjøhagen sørøst i planområdet.
- I tillegg legger planen opp til oppgradering av Hillevåg terrasse.

Kvaleberg utviklingsområde er foreslått utviklet til lavblokker, kvartalsstruktur og rekkehus i tun. Dvs. blandet bebyggelse egnet for barnefamilier og andre. Størrelse på nabolagene, nærheten til bydelscenteret, skolen, barnehagen og Hamnevika friområde ligger godt til rette for et attraktivt bomiljø.

Vedtatte detaljreguleringer med boliger som er under utbygging eller ikke er utbygd enda:

Mitt Hillevåg: ca. 350 boenheter
 Prismen: ca. 18 boenheter
 Hillevågsveien 100: ca. 186 boenheter
 Hillevågsveien 104: ca. 95 boenheter
 Køhlerlåven: ca. 15 boenheter
 Totalt: ca. 680 boenheter

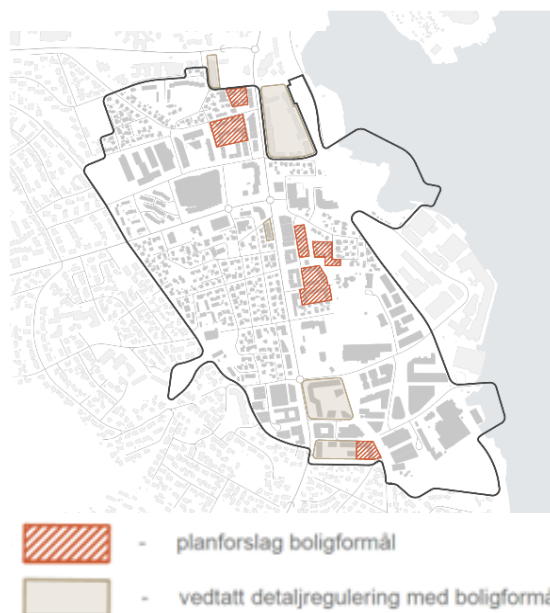


Figur 9 Ny boligbebyggelse og grønstruktur på Kvaleberg. Sett fra nord mot sør og mot Hillevågspipa.

Parallelloppdragene med Pir 2 og Lala Tøyen og senere også Bomiljøprosjektet med arkitektfirmaet 3RW anbefalte alle å øke boligbebyggelsen i Hillevåg sentrum. Boliger foreslås i Hillevågskvartalet og på Hillevågsveien 23 (der Spar Kjøp er i dag). Dette kan for eksempel bli boliger for godt voksne som kan bidra med trygt nærvær på kveldstid og delta i folkelivet på dagtid. Og med muligheter for tjenestetilbud og bofelleskap som gjør at man kan bo her livet ut.

Sjøhagen 9 er foreslått til boligformål. Dette er et lite felt, men med blokkbebyggelse opp mot 6 etasjer blir det plass til rundt 32 boenheter.

Dagens kommunale boliger i Hillevåg terrasse kommer i tillegg. Her anbefaler planen påbygg med en etasje, men at bygningsstrukturen opprettholdes. Da blir boligene store nok til barnefamilier og en større



Figur 10 Boligfelt i Hillevågsplanen, og i vedtatte detaljreguleringer.

kjøpergruppe. Kommunen vurderer å selge de fleste boligene for å innfri mål om utjevning av kommunale boliger mellom ulike områder i byen.

Kvalitetsprogrammet supplerer bestemmelsene til planen. Her framgår prinspper og løsninger som skal bidra til å styrke nabolagenes evne til å støtte beboerne slik at området oppnår god sosial bærekraft.

Mange boliger i vedtatte planer ligger i rød støysone. I tillegg finnes støyutsatte boliger nær hensettingsområdet ved jernbanen på Kvaleberg. Det har vært et mål i planarbeidet å unngå flere boliger i rød støysone. Derfor er kombinert næringsbebyggelse plassert mellom Hillevågsveien og nye boliger.

Andre tiltak som skal styrke sosial bærekraft i Hillevåg

Areal til utvidelse av Kvaleberg skole er sikret i planen. Ny barnehagetomt er planlagt i sør ved Solhøgda friområde. Planen setter også av areal på kommunalt eid tomt på Bergsagelveien 10 til utvidelse av Kvaleberg barnehage. En betingelse for at det skal fungere, er at et trehus på eiendommen kan inngå i barnehagebebyggelsen. Det undersøkes nærmere.

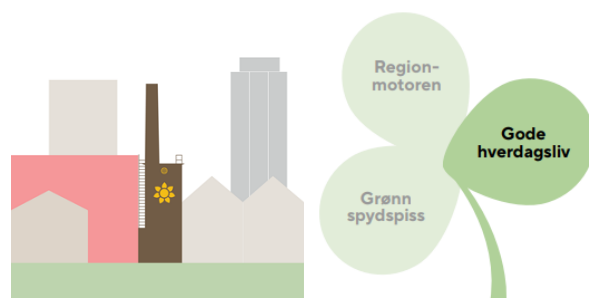
Allaktivitetshuset utvikles gjennom egen detaljregulering og blir en del av det helhetlige miljøet av møteplasser på og rundt idrettsparken og Kvalebergparken. Her bør legges til rette for møteplasser for voksne i samme område, slik at man oppnår trygge omgivelser der barn og unge møtes på kveldstid og i helger. Man bør for eksempel se på muligheter for at [Pådriv](#) kan bli værende i dette miljøet.

For ungdommer i trangbodde familieboliger gir uterommene, friområdene og innendørs møteplasser viktige muligheter for opphold og aktivitet utenfor hjemmet. Slike steder må planlegges med soner der flere kan være sammen, eller at man også kan trekke seg unna for å være alene. Å styrke tilbudet og attraktiviteten for fotgjengere er sannsynligvis det mest effektive tiltaket planen kan bidra med for å lykkes med trygge uteområder og kriminalitetsforebygging. Voksne som beveger seg til fots blir kjent med det daglige livet rundt seg, hilser på naboer og oppdager lettere nye innflyttere.

8.3 Mangfold og egenart

Slik gjør vi det:

- Få fram lokale kvaliteter slik at Hillevåg framstår med sin egenart til forskjell fra tilgrensende byområder
- Danne forbindelser mellom, ta vare på og foredle historiske steder og bebyggelse
- Legge til rette for flerkulturelt tilbud
- Definere estetikk for framtidig utvikling
- Attraktive uterom og bebyggelse som styrker Hillevågs egenart
- Gjenbruke næringsbygg fra etterkrigstiden, for å vise en viktig epoke i Hillevågs industrihistorie



Trehusbyen setter sitt preg på Hillevåg og blir liggende flott plassert mellom ny bebyggelse på begge sider av Hillevågsveien. Planen viderefører eksisterende vern og sikrer vern av flere nye objekter, i samråd med byantikvaren:

- Vårliakken 6, hus, låve, flyttestein, hage, gårdsvei

- Malmgården, Nordlia 1
- Maskinhuset, Hillevågsveien 101
- Hillevågspipa inkludert siktzone fra Køhlers vei
- Hillevåg kirke
- Trehusrekken vest for Hillevågsveien
- Eldste bygg på Kvaleberg skole (Stavanger skolemuseum)
- Trehus på Sandvikveien 6
- Haugvaldstadminde inkludert gårdsplassen, fredet
- Gandsbakken 4, gårdstun
- Ågesentunet
- Murhuset i Hillevågsveien 95
- Transformatorstasjonen i Flintegata
- Vaktårnet i Kvalebergparken



Figur 11 Objekter som vernes. Flere er videreføring fra tidligere planer.

Folk i Hillevåg er opptatt av at de «litt rufsete» bygningene fra etterkrigstiden betyr mye for hvordan de opplever Hillevåg. Dette utløste en kartlegging av bygninger som har verdi når formålet er å videreføre områdets egenart. Ved å gjenbruke bygningene kan man utvikle et Hillevåg som ingen andre kan kopiere.

Så langt bruker ikke planen virkemidler for å oppnå at bygningene skal videreføres eller gjenbrukes. Hensikten er heller ikke kulturminnevern i vanlig forstand og Plan- og bygningsloven har ikke egnede virkemidler for å gjøre det som er intensjonen.

Uttalelser om bygg som rives:

«Ikke ta bort alt som er rufsete i Hillevåg»
 «Vi har vokst opp med dette»
 «Vi vil kjenne oss igjen!»



Figur 12 Prioriterte bygninger som bør vurderes til gjenbruk, påbygg, ombygging osv.

Kvalitetsprogrammet anbefaler prinsipper for gater, uterom og fasader. For eksempel finnes noen prinsipper som skal bidra til at Bussvei-sonen/Hillevågsveien blir mer attraktiv for fotgjengere. Det er aktuelt å jobbe mer med å bringe inn ny eller gjenskape Hillevågs gamle egenart, spesielt i Hillevåg sentrum.

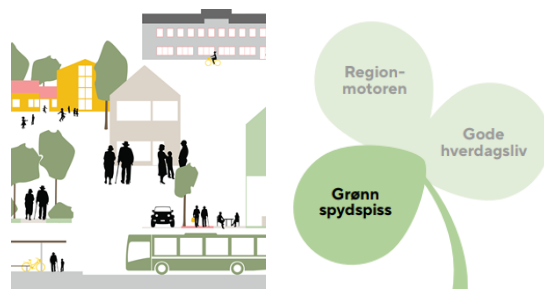
Planens utnyttelser og høyder er blitt til ved å modellere byggeområdene og å ta hensyn til omkringliggende bebyggelse, solforhold i offentlige byrom og viktige siktakser. Bebyggelsen tar også hensyn til vedtatt fremtidig utbygging i tiliggende detaljregulering.

Islamsk Opplæringsssenter (IOS) bør bli værende i Hillevåg. Eiendommene langs Flintegata er godt egnet. Administrasjonen anbefaler at IOS ikke bygger egen idrettshall, men heller inngår avtale med kommunen om bruk av idrettshallen i det nye Allaktivitetshuset. Plassering av IOS bør avklares før områdereguleringen vedtas.

8.4 Kortreist hverdagsliv

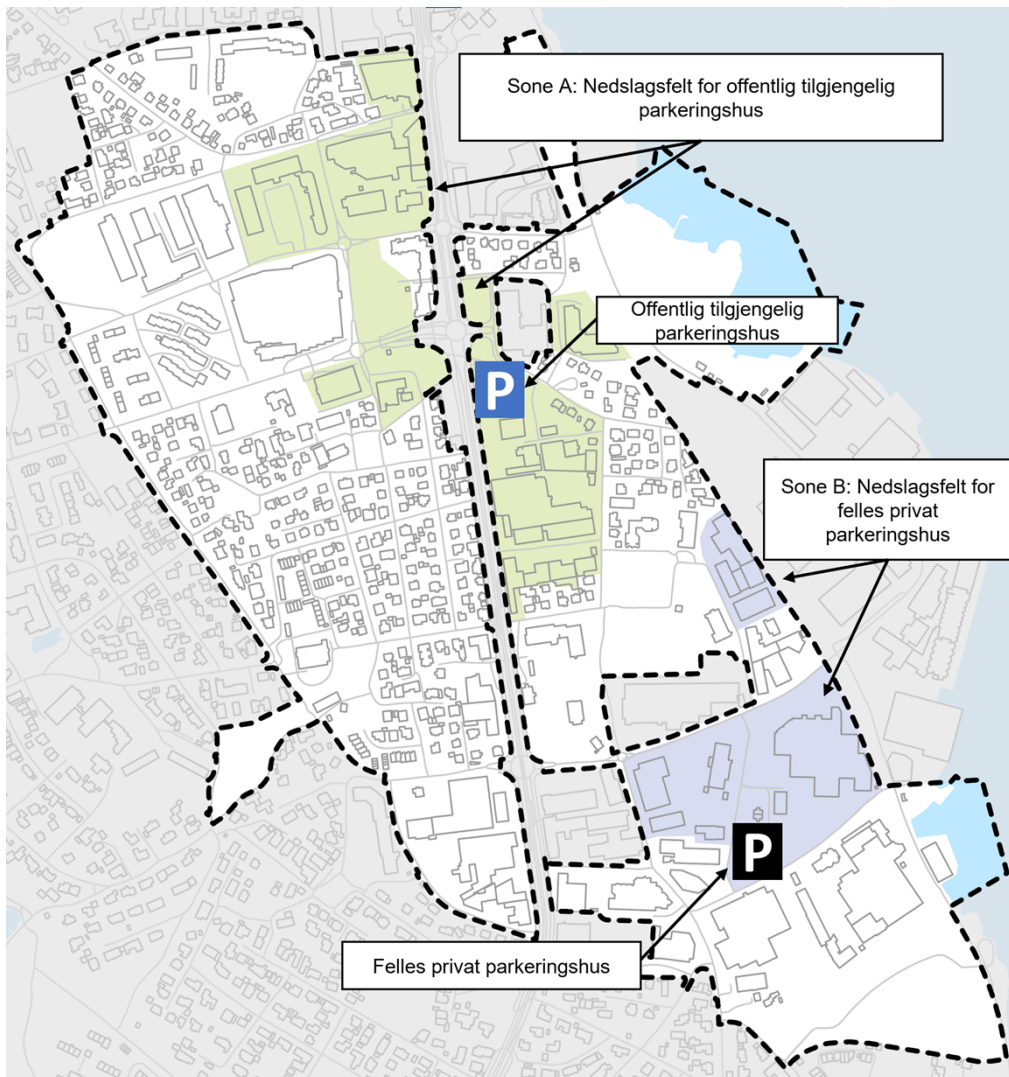
Slik gjør vi det:

- Benytte mobilitetspyramiden til å prioritere mellom trafikanter
- Bidra til fotgjengervennlig gatemiljø langs bussveien
- Utvikle mobilitetspunkt med dele-tjenester
- Danne nye snarveier for gående og syklister og skape mer direkte forbindelser
- Lede biltrafikk til E39 og redusere gjennomgangstrafikken på Hillevågsveien
- Kortere avstand fra busstopp enn bilparkering til ulike målpunkt
- Danne soner fri for biler i bomiljøer, ved grøntområder og uterom



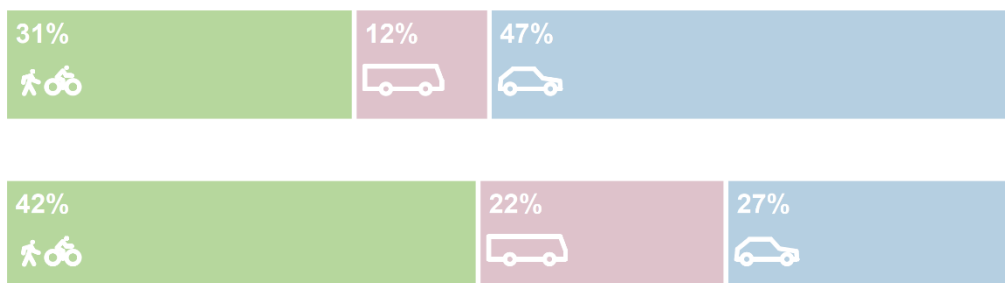
Hillevåg ligger sentralt plassert i bybåndet og med kort avstand til Stavanger sentrum og til E39. Dette er egenskaper som planen drar nytte av og legger premisser for utviklingen. Hillevågsplanen tar i bruk mobilitetspyramiden. Bussveien danner ryggraden for transport til og fra Hillevåg. Plankartet viser nye snarveier i eksisterende bomiljøer og helhetlige fotgjengermiljøer i Hillevåg sentrum med redusert eller ingen biltrafikk. Dagens Torgveien omdannes til Torggata med en flott allmenning (altså Torgallmenningen om man vil) fra det nye busstoppet i Hillevågsveien og helt opp til Svend Foyns gate. Der strekningen mellom Gartnerveien og Hillevågsveien blir enveisregulert for biltrafikk. Ved busstoppet dannes mobilitetspunktet så sentralt som mulig nær dagens bensinstasjon. To nye gangfelt krysser Hillevågsveien: Ved Gartnerveien/Hamneveien og ved Køhlers vei.

To nye parkeringshus skal bidra til at man får bort nesten all bakkeparkering, og at antall plasser kan reduseres samlet sett. Parkeringshusene er plassert slik at mange brukere vil ha kortere avstand til busstopp enn til parkeringsplass.



Figur 13 Planens hovedprinsipp for bilparkering.

Hillevåg blir svært godt tilgjengelig med miljøvennlige transportmidler, og dette er kvaliteter som skal utnyttes til beste for beboere og næringsliv. I forarbeidet har man beregnet mulighet for halvering av bilandelen fra dagens 47 %, og Hillevåg har potensiale til å overoppfylle nullvekstmålet.

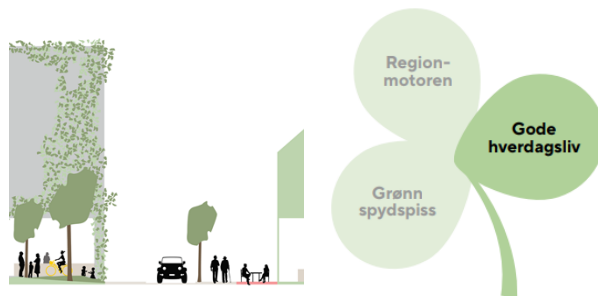


Figur 14 Dagens reisevaner i Hillevåg og Hinna (øverst). Og mål for framtidig reisemiddelfordeling i Hillevåg. Mer informasjon finnes i Mobilitetsplan for Hillevågsplanen.

8.5 Levedyktig bydelssenter for Hillevåg

Slik gjør vi det:

- Bydelssenteret tilpasser tilbudet til bydelens behov
- Lokalt kundegrunnlag og kortreist handel
- Legge til rette for bevertning og andre møteplasser på gatenivå
- Planlegge for boligbebyggelse innenfor bydelssenteret
- Mer vegetasjon i gatene, grønnsstruktur og på torg
- Utvikle et torg med kvaliteter i tråd med bydelens forventninger til møteplass.



Fra tidlig på 2000-tallet ble Hillevåg tillagt en regional rolle for å avlaste Stavanger sentrum. Derfor tillot også tidligere kommuneplaner en relativt høyere arealramme for handel i Hillevåg enn det som er tilfellet i de andre bydelssentrene. Dette gjorde at Hillevåg ble attraktivt for besøkende fra andre bydeler og veinettet rundt bydelssenteret ble tilpasset behovet for mer biltrafikk.

I senere regional- og kommuneplaner er den regionale funksjonen tonet ned, og senteret skal på linje med andre lokalsentre betjene handelsområdet innenfor et naturlig avgrenset byområde. Det naturlige nærområdet vil over tid få økt kundegrunnlag ved utvikling i i Hillevåg, Paradis, Bekkefaret og sykehusområdet på Våland.

Fylkesdelsplan for Jæren, vedtatt i år 2000, inneholdt følgende retningslinje:

«5.10.4 - Hillevåg bydelssenter videreutvikles for regional handelsvirksomhet uten nye restriksjoner».

Denne er senere tatt ut.

Områdeløftet bestilte mulighetsstudiene fra Lala Tøyen og Pir 2. Mer om disse er å finne i Planbeskrivelsens kapittel 3 Medvirkningsaktivitetene.

Mulighetsstudiene ga gode rammer for å åpne opp diskusjonene om hvordan Hillevåg sentrum kan eller bør bli. Foreliggende forslag strekker seg i retning av disse med å endre den trafikale situasjonen slik at fotgjengere og syklister prioriteres og gis god kontakt med busstoppet.



Figur 15 Nye Torgveien sett fra vest, mot Hillevågsveien og nytt busstopp. Kilde:

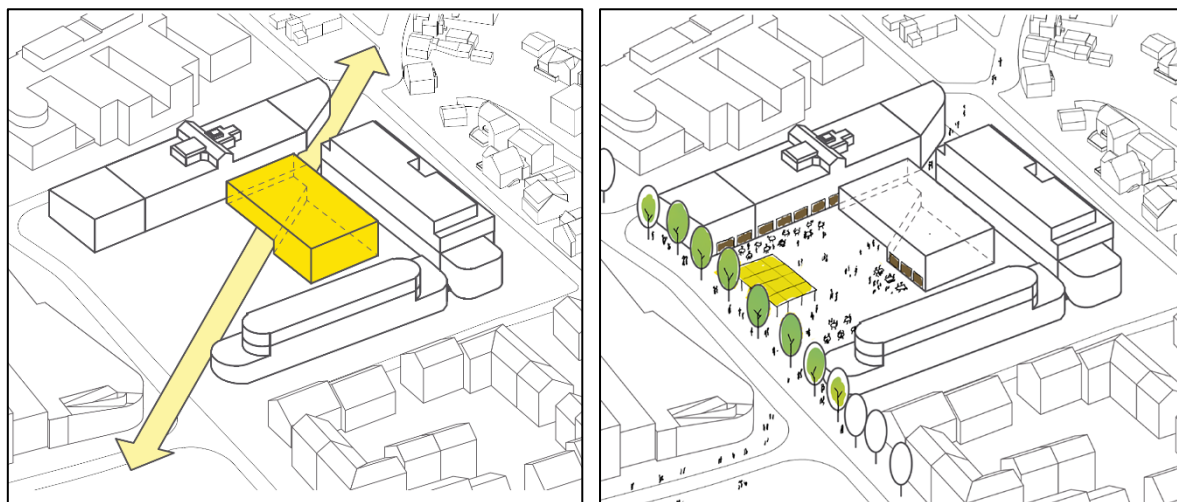
3RIW

Selv om det meste av parkering samles i nytt parkeringshus, tillater ny norm noe bakkeparkering i Hillevåg sentrum. Dette skal dekke behovet for HC-parkering, varelevering, service-transport, brannbiloppstilling mm.

Bydelssenteret er vist på plankartet med samme avgrensning som i kommuneplanen. Avsatt ramme til handel er beholdt uendret. Handelsarealrammen er fordelt strategisk på feltene med hensikt å styrke gatelivet særlig langs dagens Torgveien.

Dagens torg opparbeides til å bli en sentral bydelspark. Nytt torg plasseres på kvartalet nord for Kilden og begrunnes blant annet med:

- Når man står på stedet, oppleves det allerede med en god menneskelig skala med egnet romdannelse.
- Det er konkret foreslått i merknad ved planoppstart.
- Stedet er nær den gamle markedsplassen, fesjå-plassen.
- Diagonale ganglinjer vil bidra til folkeliv, torget som møtested og god sosial kontroll.



Figur 16 Nytt Hillevåg torg. Illustrasjon av bevegelseslinje og bygningsvolum.

8.6 Produksjonsbyen

Slik gjør vi det:

- Næringsområder som støtter regionens næringsliv.
- Sikre arealer til industrivirksomheter og styrke bedriftsmangfoldet.
- Utvikle lokal sirkulærøkonomi og miljøvennlige løsninger som styrker lokalt næringsliv.
- Virkemidler i planen som styrker profilen med dyrking og foredling av mat.
- Bygninger og materialer gjenbrukes til nytte for næringslivet.
- Legge til rette for lokal produksjon og distribusjon av energi.
- Bygninger etableres med fleksible muligheter til ominnredning, påbygg, tilbygg og ombruk.
- Næringstransport skal prioriteres foran personbiltrafikk.



Utbyggingspotensiale til næringsformål opprettholdes omtrent likt som i gjeldende planer. Årsaken til dette er at gjeldende regulering, Plan 2381 for Hillevåg Næringspark inneholder 107 800 m² BRA. Hillevågsplanen endrer ett av feltene fra kontorformål til industri. Mengden næringsareal innenfor plangrensen til plan 2381 reduseres derfor med 22 000 m² BRA i Hillevågsplanen. Hillevåg Næringspark eies av Felleskjøpet, som har anbefalt at Hillevågsplanen inkluderer området og vurderer tilpasninger.

Utbyggingspotensiale til næringsformål summeres til 27 000 m² BRA. Eksisterende bygninger som videreføres og bebyggelse til næringsformål i Hillevåg sentrum kommer i tillegg.

Planen viser kombinerte næringsformål langs Hillevågsveien. Disse arealene er egnet til både tjenesteyting og kontorformål. Der er også satt av et stort område til kontorformål, videreført fra detaljregulering for Hillevåg Næringspark.

Næringstrafikken beholder sine rammebetingelser. Det kan bli noe lavere framkommelighet i krysset Haugåsveien/Hillevågsveien, som en konsekvens av planen for Bussveien. Under Sandvikveien bygges undergang for fotgjengere for å forbedre trafiksikkerheten. Det er bedre for fotgjengeres framkommelighet at krysning er i plan, men i Sandviksveien prioriteres framkommelighet for næringstransport foran fotgjengere. Planen prioriterer fotgjengere foran næringstransport ved å anbefale gangfelt over Hillevågsveien ved Køhlers vei. Andre trafikale tiltak vil medvirke til at reisevaner endres og Hillevågsveien blir mindre attraktiv som gjennomfartsvei for personbiltrafikken. Næringstrafikken vil ha nytte av at personbiltrafikken reduseres i Hillevåg.

Skretting gis anledning til å utvide sine kaier og lagerkapasitet øst for jernbanen. Slik åpner planen for at Skretting kan bli værende i Hillevåg, og kommunen kan forvente at Skretting benytter sjøtransport framfor å belaste veiene i Hillevåg med tungtransport når det er mulig.

Overskuddsvarme produsert hos Felleskjøpet og Skretting forberedes nå til lokal bruk ved at man knytter lokalt nett til eksisterende fjernvarmenett. Bestemmelse pålegger tilknytningsplikt for eiendommer som ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Takflater skal benyttes til solenergi.

Planen har intensjoner om gjenbruk av bygninger og materialer, og om at bygninger skal oppføres slik at de blir fleksible for ombygging til endrede formål. Plan- og bygningsloven har få virkemidler, og det blir i stor grad opp til utviklingsaktørene å følge opp slike intensjoner. Planen får fram ambisjoner, muligheter og fordeler som det gir for Hillevåg.

8.7 Gjennomføring av planen

Det er et ambisiøst planforslag som legges fram, og mange gode kvaliteter er innarbeidet. For kommunen er det høyt prioritert med opparbeidelsen av Hamnevikta til friområde, inkludert ny gangbro dersom den blir vedtatt i planen. I tillegg prioriteres bygging av Allaktivitetshuset fra kommunens side.

Planforslaget legger opp til en tiltrengt oppgradering i Hillevåg sentrum. Hillevåg sentrum med torg, og ønsker om bedre forhold for gående, er fremmet i flere medvirkningsprosjekter. Det vil i stor grad være avhengig av at grunneierne vil stå for gjennomføringen, som også inkluderer den nye infrastrukturen som utviklingen er avhengig av. Gjennomførbarheten i planen er vurdert ved å beregne kostnader per. m² BRA. Kostnadene til rekkefølgetiltakene er på lignende nivå eller lavere enn i de siste vedtatte områdereguleringene. Planbeskrivelsen redegjør for foreløpige beregninger. Det vil kunne bli endringer som følge av videre bearbeidelse av planen.

Infrastrukturene i planen er utviklet i nær sammenheng med målene for planarbeidet og hvilken utbygging som anbefales. Arbeidet med å beskrive rekkefølgetiltakene, begrunne sammenhenger mellom utbygging og nødvendige tiltak og vurderinger av forholdsmessighet er gjennomført. Til videre behandling av planen vil det følge med notat som beskriver alle rekkefølgetiltakene og nytten de har for utviklingen av feltene på plankartet.

Planen viser noen nye snarveier og grønnskulpturer som ikke er relevante for eiendomsutvikling. Dette er tiltak som vil styrke muligheter for å gå og sykle lokalt i Hillevåg, og vil kunne bli en del av grønnskulpturene. Administrasjonen vil vurdere fortløpende muligheter for at disse kan opparbeides.

9. Vurderinger av planforslaget

9.1 Vurdering av hovedgrepene i planen

Plangrepene er nært knyttet til oppgaver som planen skal løse når det gjelder overordnede mål for byutvikling og intensjoner om varig områdeløft. Nedenfor drøftes balansering mellom ulike hensyn som planarbeidet har vurdert.

9.2 Planens måloppnåelse

Sosial og miljømessig bærekraft

Planens formålsparagraf vektlegger sosial bærekraft og varig områdeløft i Hillevåg. Dette danner bakteppet for tilbakemeldinger og vurderinger av hva som er de viktigste tiltakene i planen. Når miljømessig og sosial bærekraft støtter hverandre oppstår det gode synergier. Deleordninger og boligkjøp uten tilhørende parkeringsplass er eksempler. Tiltakene gir plassbesparelser og styrker sosial bærekraft.

Risiko for gentrifisering vurderes fortløpende, dvs. risiko for at utvikling av Hillevåg fortrenger grupper og virksomheter som planen har til hensikt å ivareta. Det er sannsynlig at grunneierne har ulike planer for utvikling. Det er i utgangspunktet positivt fordi det reduserer risikoen for fortrenning.

Omstilling av reisevaner er en stor og opplagt oppgave for Hillevåg når området skal utvikles. Opplagt fordi tilgjengeligheten med miljøvennlige transportformer er så god, og fordi biltrafikken dominerer og er årsaken til de fleste utfordringene i området. I Hillevåg er endring av reisevaner aller mest nødvendig for å utvikle et godt sted for gode bomiljø og gode uteområder. Det er for eksempel en premisse for å lykkes med et velfungerende bydelssenter med mer folkeliv at flere folk går dit i stedet for å kjøre bil.

Mange har betraktninger om asfalt og uheldige sider ved bilbruk generelt i Hillevåg. Men når det blir konkrete vurderinger om tiltak og det blir aktuelt at noen skal endre egne reisevaner, oppstår gjerne umiddelbar motstand.

Gevinster av å tilrettelegge for gående:

- Folkeliv i gatene og i nabolagene
- Sosial trygghet, forebygger kriminalitet
- Aktivt hverdagsliv, bedre folkehelse
- Plass til flere kunder ved butikkene
- Plass til flere innbyggere og virksomheter
- Mindre trafikkstøy, støv og eksos
- Mindre klimagassutslipp
- Lavere levekostnader fordi man slipper utgifter til bil og parkeringsplass
- Trygge skoleveier
- Økt kundegrunnlag til bussene
- Mindre køer og mer veikapasitet til næringstransporten

I formidling må nyanser komme fram. Omstilling vil ta tid, og både beboere og virksomheter vil få tid til å endre vaner. Gode vaner handler om de daglige reisene, men mange har behov for bilen til gjøremål som ikke skjer daglig. Nå forbereder Bymiljø og utbygging innføring av boligsoneparkering i bolig gatene rundt Hillevåg sentrum som i dag preges av fremmedparkering. Det vil bidra til at buss, sykkel og gange blir aktuelt for ansatte som har arbeidsplass i Hillevåg, bolig gatene får plass til mer vegetasjon og det blir mulig å innføre betaling på andre parkeringsplasser.

Omstilling til miljøvennlig mobilitet blir et viktig bidrag til Stavangers mål om å redusere klimagassutslippene med 80 % innen 2030 og fossilfri kommune innen 2040.

Tiltak som prioriterer fotgjengere gir gode synergier. Det vil være et nødvendig grep å kombinere tilrettelegging for attraktive fotgjengermiljø med restriktive virkemidler som reduserer bilbruken. Dette er det viktigste grepet i planen fordi det gir måloppnåelse både på miljømessig og sosial bærekraft. Og det påvirker positivt flere av delmålene for planarbeidet.

Balansert fordeling av arealer til bolig og næring

I planarbeidet er det jobbet med å balansere arealbruken på flere måter. Når planarbeidet har vurdert balansen mellom mengden boliger og areal til næringsformål, har man tatt med i vurderingen at gjeldende planer legger til rette for rundt 600 boliger som enda ikke er bygget. Gjeldende planer og Hillevågsplanen legger dermed til rette for totalt 900 boliger. Relativt store deler av den nye bygningsmassen vil bli leiligheter som kan sørge for et generasjonsskifte på Åsen og i trehusbebyggelsen, og det er bra. Den aldrende befolkningen i rekkehusene på Åsen kan finne leiligheter mer sentralt ved bydelssenteret, og rekkehusene frigjøres til barnefamilier.

Hillevåg som næringsområde har regional betydning for sjørettet næringsvirksomhet og det er et av få næringsområder som har plass til industrivirksomheter sentralt i byen. Området har et aktivt næringsliv innenfor lettindustri og ulike typer tjenesteyting. Rundt 15 bygninger huser i dag lettindustri på steder som transformeres til bolig eller kontorformål.

Hillevåg er egnet for mer kontorvirksomhet fordi her er godt betjente busstopp tett på næringsarealene. Planen viser rikelig med egnede arealer til kontor og tjenesteyting. I disse områdene er det også plass til private idrettsformål og forsamlingslokaler for religiøse fellesskap og frivillige organisasjoner. Dette er formål som ikke finner plass så mange andre steder.

Planarbeidet vil vurdere muligheter for å gjenbruke bygninger fra etterkrigstiden, slik at minner fra en viktig epoke i Hillevågs nærings- og industrihistorie kan få en plass i bybildet. Administrasjonen forbereder en workshop i høringsperioden, der eierne av bygningene inviteres. Hensikten er å få et felles kunnskapsgrunnlag om bygningene og vurdere muligheter for gjenbruk, ombygging, påbygg og tilbygg.

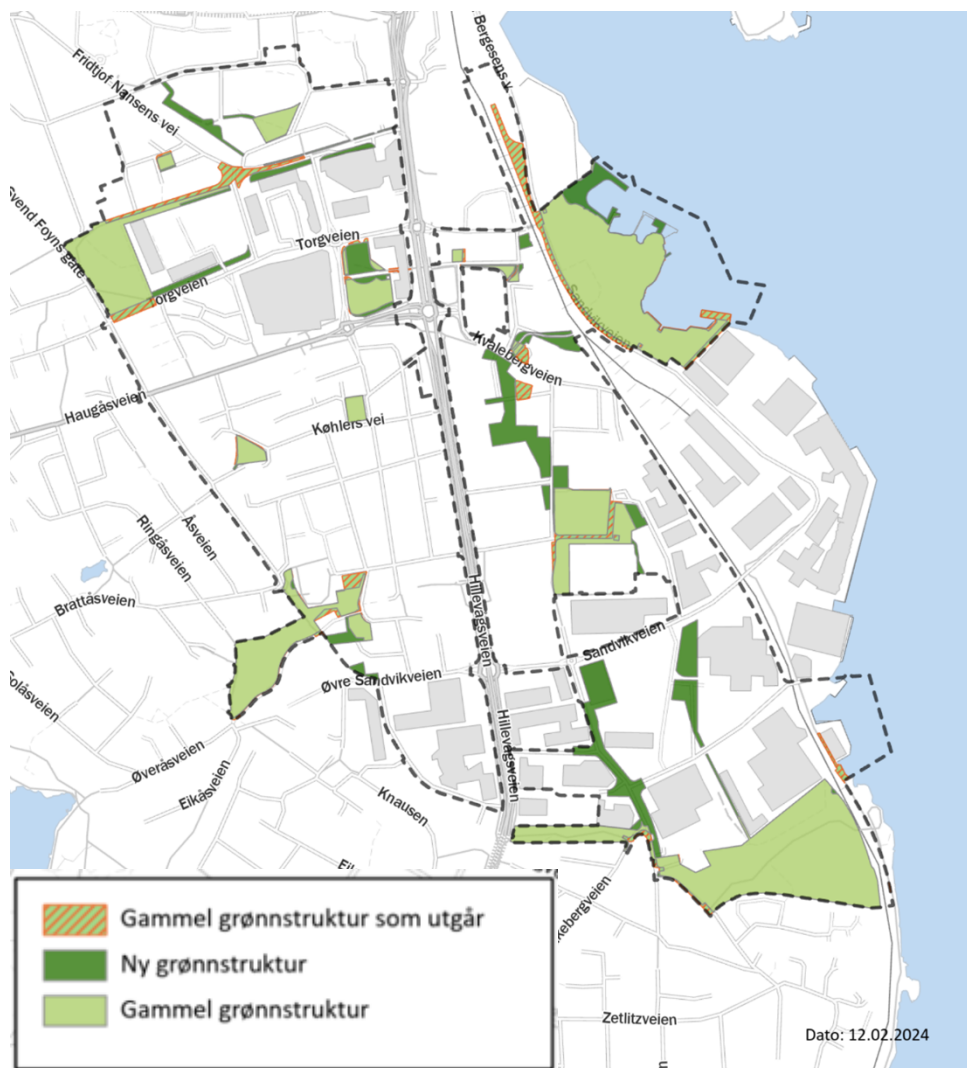
Koblingen mellom gjenbruk av de gamle produksjonslokalene, videreføring av lettindustrien, og bydelens arbeiderbefolkning, gjør at dette kan være en god symbiose. Mister man det ene, så mister man fort en eller begge de andre hensynene som planen bør ta. Og hvis man ivaretar alle tre hensynene, så er det enklere å lykkes med helheten.

Gjennomgående grønne forbindelser

Betydningen av å sette av nok arealer er svært viktig for Hillevågs framtid. Fra planarbeidet startet ble grønne områder og forbindelser vektlagt både i planprogrammets bestilling og gjennom innspill i medvirkningen. Derfor omtales dette spesielt her. Grønnstrukturer er

viktige bidrag til bynatur, biologisk mangfold, klimatilpasning og luftkvalitet, i tillegg til rekreasjon og trivsel.

Planen har ikke avsatt areal til nye, store parkområder, men plankartet viser noen nye sammenhenger. Kommuneplanens forventning er at hoved-grønnstrukturer skal ha minst 40 meter bredde og unntaksvis tillates 20 meter. Det har ikke vært mulig å få til i Hillevåg som er et delvis tett bebygd område i dag. Derfor legges ekstra vekt på kvalitet og solforhold langs de nye, smale grønnstrukturene. Figuren viser eksisterende og nye grønnstrukturer.



Figur 17 Eksisterende og ny grønnstruktur. Og litt eksisterende som utgår.

Oppsummering av konsekvensutredningen

Samlet sett representerer planen en positiv retning for utviklingen av Hillevåg-området, og den fremstår som klart bedre enn 0-alternativet. Illustrasjonene nedenfor er en kvalitetssjekk av endringer som planen skal bidra til.

Utfordringsbildet i Hillevåg

- Plangrense
- Bygninger
- Parkering/asfaltjungel
- Støy/Barriere
- Offentlig grønt
- Prioritering av myke trafikanter
- Sjøen
- Idrettbane
- Kjørevei/Toglinje
- P-hus



Figur 18 Konsekvenser av å tilrettelegge for gående og samle parkering i to hus.

Konsekvensutredningen drøfter positive bidrag fra planen, som viderefører et blandet byområde med en balanse mellom arealer til bolig og næring i Hillevåg. Næringsområdets betydning for byen understrekes, og boligutbygging tilpasses behovene til både industribedrifter og mindre virksomheter.

Planen omfatter funksjonsblanding, kvaliteter i offentlige uterom, tilpasning til stedets egenart, bærekraftig utvikling, inkluderende uterom og muligheter for gjenbruk av eldre bebyggelse. Særlig vekt legges på betydningen av boligandel og funksjonsblanding for å skape et levende og bærekraftig sentrum med aktivitet store deler av døgnet, samt å forbedre tilgjengelighet til grøntområdene.

Vurderingene fremhever at planen legger til rette for økt aktivitet i området, forbedrede gangforbindelser, noe som styrker nærmiljøet. Helsekonsekvenser og barn og unges oppvekstvilkår er vektlagt pga. planens formål om varig områdeløft. Det overordnede grepet med høykvalitets offentlige rom gir en positiv effekt på opplevelsen av tilhørighet og trygghet. Allaktivitetshuset er en forutsetning og et viktig grep for at området kan bli et godt sted der barn og unge vil trives. Det er ikke avklart når dette kan bli realisert.

9.3 Planhorisont og detaljeringsgrad

Områdets størrelse, kompleksitet og ulik grad av modenhet for transformasjon og utvikling, tyder på at planen vil ta lang tid/flere tiår å gjennomføre. Det er utfordrende å velge egnet detaljeringsgrad for en så lang framtid.

Detaljeringsgraden er så langt valgt for å ivareta ulike hensyn. Grunneierstrukturen i området er finmasket og med mange ulike eiere. Hver eiendom skal i stor grad kunne utvikles uavhengig av naboeiendommer. Derfor er her kun noen få krav om felles plan. Av samme grunn sikres infrastruktur frem til hver eiendom.

Plankartet fordeler næringsareal til ulike kombinerte formål slik som Industri/Tjenesteyting eller Kontor/Tjenesteyting. Bestemmelsene er relativt åpne og lener seg i stor grad på kommuneplanens bestemmelser. Det skal bidra til at planen blir tilstrekkelig åpen overfor endrede trender og behov for tilpasninger i framtiden.

9.4 Hovedproblemstillinger til videre vurdering

Fram mot førstegangsbehandling har det kommet fram noen særlige utfordringer som bør drøftes både politisk og i høring av planforslaget. Kommunedirektøren er åpen for å vurdere alternative løsninger på disse, og vurdere om alternativer skal fremmes i en tillegghøring.

Problemstilling 1: Plassering av torg og boliger i Hillevåg sentrum

Revitalisering av Hillevåg sentrum er et behov som har kommet fram etter at planoppstart ble varslet. Det er områdeløftet og medvirkningsinnspill som har bidratt til dette. Folk i Hillevåg ønsker flere serveringssteder som kan fungere som møtesteder, med direkte tilgang fra gatene. De ønsker en park eller torg som fungerer bedre enn i dag og med flere aktivitetsmuligheter. Senterområdet må bli grønnere med mer vegetasjon og trær. Planen trenger mer grønnstruktur, og det er også nødvendig knyttet til ønske om flere boliger i bydelssenteret.

Planen for bydelssenteret bør vise:

- Utvidet grønnstruktur og mer vegetasjon
- Torg som er skjermet fra trafikk og samtidig lett tilgjengelig
- Boliger som skal bidra til mer liv utendørs, også på kveldstid

Forslaget til plassering av nytt torg og aktuelle steder for ny boligbebyggelse er godt egnet for drøftinger og å motta synspunkt på i høringen. Dialogen med grunneierne i høringen vil avdekke mer om hvilke alternativer som bør vurderes. I møte med grunneiere kan det bli aktuelt å drøfte alternative plasseringer av torg og boliger. Eventuelt kan planen stille krav om felles detaljregulering for flere eiendommer, med krav om at framtidig plan skal vise arealer til bolig og nytt torg. Eksempel som kan vurderes er presentert i vedlegg til Konsekvensutredningen, Alternativer.

Problemstilling 2: Gangbro eller ikke gangbro?

Det er åpenbart at en gangbro vil ha stor betydning for Hillevåg. Broen og grønnstrukturen det kan medføre på Kvalebergsiden vil markere Hillevåg i landskapet og tilby en ny adkomst i tillegg til dagens undergang. Dersom broen skal gjennomføres blir det viktig å dempe inngrepene der broen lander i Hamnevik. Og det blir viktig å danne et skånsomt resultat for berørte grunneiere på Kvalebergsiden.

Broen er innarbeidet i planforslaget og er teknisk gjennomførbar, men med relativt store inngrep både øst og vest for jernbanen. Ny grønnstruktur på vestsiden krever inngrep i privat eiendom.

Et bolighus må flyttes 30 meter til en ny tomt som er vist på plankartet. Administrasjonens intensjon er å inngå en avtale om flytting av huset når planen er vedtatt (dersom gangbroen er med), slik at huseier slipper å vente i usikkerhet om når broen bygges.

Hillevåg Næringsssenter mister rundt 30 parkeringsplasser. For grunneier oppleves det urimelig, men utfra planfaglige hensyn vurderes dette som akseptabelt fordi virksomhetene i sameiet fortsatt vil disponere flere parkeringsplasser enn det dagens parkeringsnorm skulle tilsi.

Nede på friområdet vil broen ta relativt mye plass og broen vil påvirke landskapsinntrykket. Det vil være mulig å bearbeide løsningen ytterligere i kommende detaljregulering for Hamnevik.

Foreløpig planfaglige vurdering er at broen er nødvendig for å styrke tilgjengeligheten til det viktigste sjønære friområdet for Hillevåg og Våland. Eksisterende adkomst gjennom undergangen i Hamnevik er ikke mulig å få universelt tilgjengelig pga. avkjørsler, og den er ikke mulig å danne en sammenhengende grønnstruktur langs.

Vedlegg til konsekvensutredningen viser vurderte alternativer både med og uten bro. Der framgår også et utbedret nullalternativ som anbefales lagt til grunn dersom den videre planprosessen ender med at broen ikke skal bygges. Alternativet medfører større reduksjon i parkeringsplasser hos Hillevåg Næringsssenter, enn tilfellet er i foreliggende høringsutkast. Det bearbejdede nullalternativet er ikke på høring nå, det må eventuelt skje ved en

Uttalelser som Byantropologene mottok da de gjennomførte medvirkning om tilgjengeligheten til Hamnevik:

“Den broen har nesten vært et luftslott for meg, er det virkelig en sjanse for at vi kan få det? Det hadde jo vært helt fantastisk. Det er jo nettopp det at bydelen ligger så nær sjøen, og de kvalitetene ved sjøen er kobla så fra. Å få den tilgangen hadde vært heilt fantastisk. Hadde ikke våget å håpe på det.»

En ny gangbro blir av flere innbyggere sett på som en investering i Hillevåg. En av innbyggerne uttaler at:

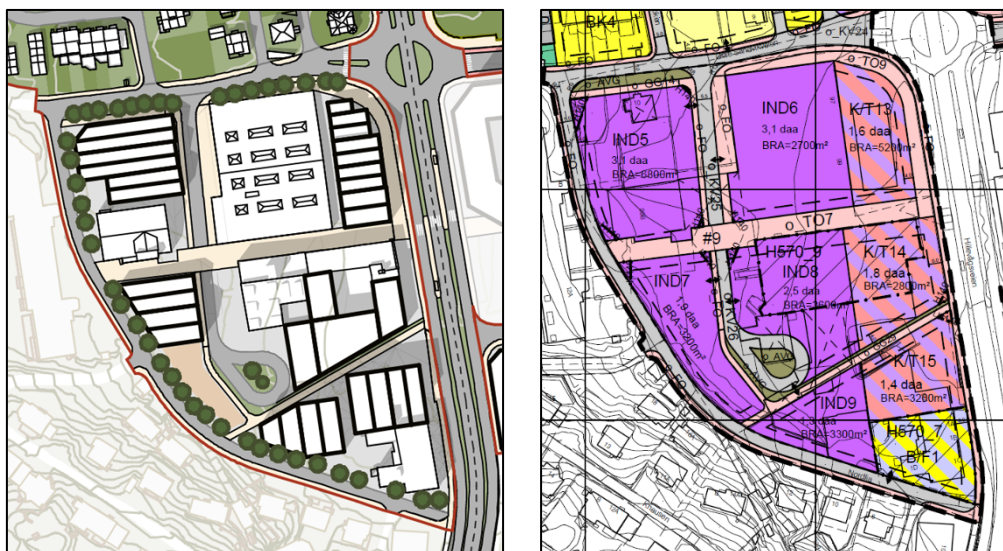
“Tenk å få den [broen] til å bli en kul arkitektonisk skulpturell greie.” Og en annen: *«Den vil potensielt bli et kjennemerke med positive assosiasjoner for innbyggere i Hillevåg og innbyggere i resten av regionen.»*

tilleggshøring. Det vil likevel være nyttig å få tilbakemeldinger om det alternativet når man skal uttale seg for eller mot broen som er innarbeidet i planforslaget.

Hovedspørsmålet er, når man ser gevinster av broen opp mot kostnader, inngrep i privat eiendom og plassen broen tar i Hamnevikka: Trenger Hillevåg bedre tilgjengelighet til Hamnevikka enn det som er mulig å få til gjennom eksisterende undergang?

Problemstilling 3: Boliger på området mellom Hillevågsveien og Nordlia?

Administrasjonen har så langt vurdert og begrunnet hvorfor området avgrenset av Hillevågsveien, Øvre Sandvikvei og Nordlia bør være næringsområde (se også kapittel 9.2 ovenfor om balansert fordeling av arealer til bolig og næring). Det handler om at Hillevåg får tilstrekkelig med boliger når man også regner med vedtatte detaljreguleringer, og også om muligheter for lettindustri som må flytte fra andre steder i planområdet. Det vil alltid være mulig på et senere tidspunkt å omdanne et industriområde til boligformål ved behov. Men det er utenkelig å tilbakeføre et utbygd boligfelt til industri. Det vil være nyttig å erfare hvordan Hillevåg fungerer helhetlig sett, før man tar stilling til om også dette området skal transformeres til boliger.



Figur 19 Utklipp fra illustrasjonsplan og plankart, næringsområdet avgrenset av Hillevågsveien, Øvre Sandvikveien og Nordlia.

Vi er kjent med at grunneiere har ønske om transformasjon til boligutbygging i dette området.

Nye opplysninger eller hensyn som vektlegges annerledes kan endre dette. Da vil muligheten for boligformål langs Øvre Sandvikveien og Nordlia kunne vurderes. Begrunnelser finnes for å anbefale boligformål på området som er avgrenset av Hillevågsveien, Øvre Sandvikvei og Nordlia, vil være nyttige å få innspill på i høringen.

10. Offentlig ettersyn og høring av planforslaget

Når UBS har vedtatt at høring skal gjennomføres, starter umiddelbart arbeidet med annonsering og tilrettelegging for høring og offentlig ettersyn. Fram til selve høringen utarbeides mer informasjonsmateriell, inkl. en film hvor man får en tur gjennom bylandskapet i Hillevåg. Planarbeidet disponerer en utstillingscontainer på Hillevåg torg.

Plakater monteres i containeren og prosjektgruppen vil være til stede på torget i en periode under høringen.

Ulike møter og aktiviteter forberedes for å nå ut med informasjon som grunnlag for diskusjon og innspill til planarbeidet.

11. Konklusjon

Planforslaget omfatter et stort planområde med mange ulike problemstillinger. Kommunedirektøren mener at planforslaget nå er klart for offentlig ettersyn og høring, for å få innspill som vil bidra til å avklare hva som bør holdes fast på, og hva som bør jobbes videre med.

Planen anbefales lagt ut til offentlig ettersyn og høring.

Gunn Jorunn Aasland
direktør

Hildegunn Hausken
avdelingssjef

Ellen Figved Thoresen
seksjonsleder

Marit Sletteberg Storli
prosjektleder

Vedlegg:

Plan 2731 - Dialogmøte 22.05.2024, oppsummering av innspill

Plan 2731 - Bestemmelser 22.02.2024

Plan 2731 - Plankart 22.02.2024

Plan 2731 - Planbeskrivelse 22.02.2024

Plan 2731 - ROS-analyse Hillevåg 21.02.2024

Plan 2731 - Konsekvensutredning 22.02.2024

Plan 2731 - Kvalitetsprogram 22.02.2024

Plan 2731 - Mobilitetsplan for Hillevåg 02.02.2024

Plan 2731 - Støykartlegging for Hillevåg med vedlegg 16.06.2023

Plan 2731 - Vindanalyse Hillevåg 26.05.2023

Vedlegg med link til nettside:

[Plan 2731 - VA-rammeplan 25.05.2023](#)

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.