

# HUSENE PÅ DAMPSKIPSKAIA

EN ANSVARLIG TRANSFORMASJON  
AV STRANDGATA 5 - 11



## AFGANGSPROGRAM FORÅR 2024

Kristina Andreassen 180218

Hanne Salte Økland 180367

*Kulturarv, Transformation og Restaurering  
Afgang 2024*

*Veiledere*

Christoffer Harlang

Victor Boye Julebæk

Linda Thi

# INNHOLD

INNLEDNING *side 3*

## STEDET

SANDNES *side 5*

DAMPSKIPSKAIA *side 9*

STRANDGATA 5 - 11 *side 13*

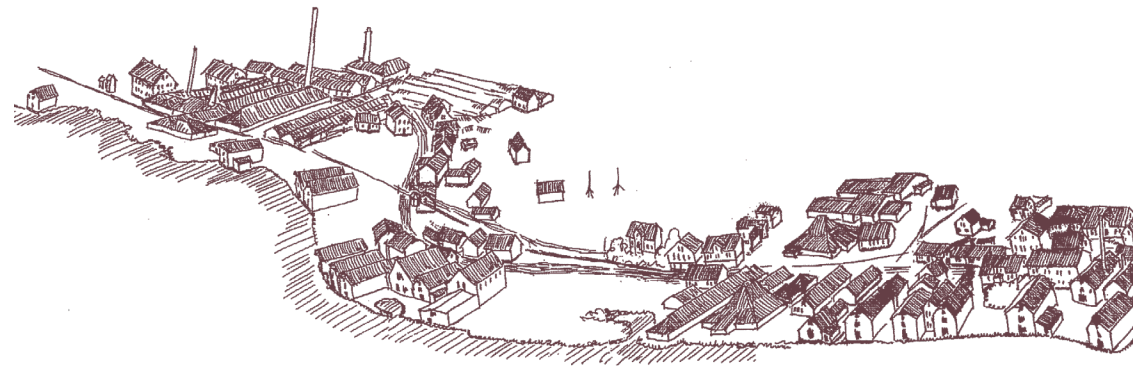
## PROSJEKTET

INTENSJON *side 19*

METODE *side 21*

AVLEVERINGSFORMATER *side 23*

LITTERATURLISTE *side 25*



*Illustrasjon av Odd Jansen*



*"Sandnes er en ung by. Det betyr ikke at den er historieløs – snarere tvert imot. Sandnes har stolte tradisjoner knyttet til industri, håndverk, handel, landbruk og til bruk av fjorden. Dette har vært, og er fremdeles, en svært viktig del av byens identitet."*<sup>1</sup>

- Sandnes Kommune

## INNLEDNING

Innerst i Gandsfjorden ligger byen Sandnes, omringet av horisontale og vertikale landskap. Det flate Jærlandskapet i vest, og fjorden og fjellene i øst, gir byen en unik landskapelig kontekst. Inne i byens havn finner vi Strandgata 5-11, et område som står overfor en betydningsfull transformasjon: fra industrihavn til et knutepunkt for boliger, næringsliv og kultur. Både politikere, kommunen og kommersielle aktører har store ambisjoner for området, og ser det som en unik mulighet for videreutvikling av byens havnefront.

Strandgata 5-11 består av tre industribygninger fra 30- og 50-tallet, og ble originalt oppført som lager og kontorer for havneindustrien. Bygningene har gjennomgått merkbare om- og tilbygninger i løpet av årene, og i dag står de som en sammensatt bygningsgruppe, som vitner om forskjellige tider og arkitektoniske uttrykk. Til tross for sin sentrale plassering, står store deler av bygningsgruppen i dag funksjonstømt.

Det er flere interesser og motiver involvert i bygningsgruppens fremtid. Byen har hatt en tendens til å rive, for å bygge nytt, og dette kan også bli aktuelt for de tre industribygningene.

IPCC påpeker i deres seneste rapport at det største potensiale for å redusere ressurs- og energiforbruk i byggebransjen er gjennom transformasjon og etterisolering av eksisterende bygninger.<sup>2</sup> Dette står i skarp kontrast til den generelle tendensen i Sandnes hvor man river ned og bygger nytt. I et kulturhistorisk perspektiv er det også et potensiale for byen i å bevare en rekke arkitektoniske kvaliteter som ellers ville gå tapt.



foto: digitaltmuseum.no



foto: digitaltmuseum.no



foto: digitaltmuseum.no



foto: digitaltmuseum.no



foto: digitaltmuseum.no



foto: Kolbjørn Rostrup

## STEDET / SANDNES

Sandnes er en by og kommune i Rogaland fylke i Norge, med ca. 83 000 innbyggere. Sammen med Stavanger utgjør dobbeltbyen Stavanger/Sandnes Norges tredje største sammenhengende byområde, hvorav Sandnes regnes som en av Norges hurtigst voksende byer.<sup>3</sup>

Forholdet mellom byen og fjordlandskapet vil alltid ha en viktig rolle i fortellingen om Sandnes. Sjøen var den viktigste ferdselsåren før 1850. Den strategiske beliggenheten innerst i Gandsfjorden er grunnlaget for bydannelsen i 1860 – som et knutepunkt mellom Jæren, Stavanger og Ryfylke. Her foregikk et aktivt varebytte med jordbruks- og industrivarer.<sup>4</sup>

Byens industriutvikling har gjennom årene gått fra lokal næringsutvikling til landsledende storindustri. Tegl- og potteri-industrien representerer næringslivet gjennom en periode på litt over 200 år. I senere tid har produksjon av tekstilprodukter og sykler fremmet industrien, eksempelvis Sandnes Garn og DBS «Den Beste Sykkel».<sup>5</sup> De har blitt kjente eksportvarer, og gir byen stor kulturhistorisk verdi.



## STEDET / SANDNES

Etter hvert som industrien har flyttet ut av byen, står mange industribygg funksjonstømte. Dette har i mange tilfeller ført til rivning, fordi kommunen har sett de utdaterte industribyggene som utgiftsposter, fremfor kulturminner.

I dag preges byens arkitektur av en sammenhengning av eldre bolighus i sveitserstil, funksjonalistiske boliger og forretningsbygninger, prefabrickerte bolighus i byggmesterfunktis, og bolighus og monumentalbygg fra tusenårsskiftet.<sup>6</sup> Flere av bygningsstrukturene preges av en rekke moderniseringer på 60- og 70-tallet, hvor mange kulturminner gikk tapt.<sup>7</sup> Dette var en bidragsyter til at Sandnes på 1980-tallet ble kåret til Norges styggeste by.<sup>8</sup> De seneste årene har kommunen og byantikvaren arbeidet for å reversere moderniseringene, gjennom tilbakeførelser av fasadene i sentrum.

Sentrumsområdet er i dag under et stort utbyggingspress, med et ønske om høyere utnyttelse i kvartalene. Åpne gårdsrom, som var et viktig element i kvartalbyens struktur er i ferd med å tettes igjen, og det ses tendenser i nye reguleringsplaner til høy bebyggelsesprosent og byggehøyder.<sup>9</sup>

Ett av kommunens største utviklingsområder er nå havneområdet fra sentrum til Norestraen. Ifølge Kommunedelplanen 2018-2035, er visjonen å ikke lenger vende ryggen til fjorden, men åpne den opp for offentligheten. Her vil kommunen avindustrialisere havneområdene, og aktivere dem med en havnepromenade.<sup>10</sup> Utviklingen av havnefronten, bringer naturen tilbake til byens sentrum, med et grep som underbygger dens fjordnære identitet.





foto: digitaltmuseum.no

## STEDET / DAMPSKIPSKAIA

Dampskipskaia er et gammelt industriområde i Sandnes havn. Kaien, med Strandgata 5 – 11, fungerte tidligere som et knutepunkt for allmenn ferdsel, og har stor verdifull identitet i bybildet. Området er i dag i stor endring, med flere utbyggingsfaser i de omkringliggende adresser. <sup>11</sup>

Utbyggingen av kaien på 1930-tallet gjenspeiler datidens industrielle utvikling. Denne perioden var preget av store nedrivninger av gamle sjøhus og lagerbygninger. Disse ble erstattet med moderne arkitektur og ny bebyggelsesstruktur. "Sandneset" eller Neset har fungert som et offentlig rom gjennom Sandnes historie. Kaien mistet betydning som knutepunkt for allmenn ferdsel etter hvert som bilen og bussen tok over for rutebåtsferd. Her overtok private aktører og kaien ble lukket for offentligheten. <sup>11</sup>

*"Selv om det er få spor etter den tidligste bebyggelsen, gir stedet en verdifull historisk forankring til flere viktige epoker i Sandnes samferdselshistorie og næringshistorie. Kaien har stor betydning for byens identitet."*  
- Gro Persson, Byantikvar i Sandnes



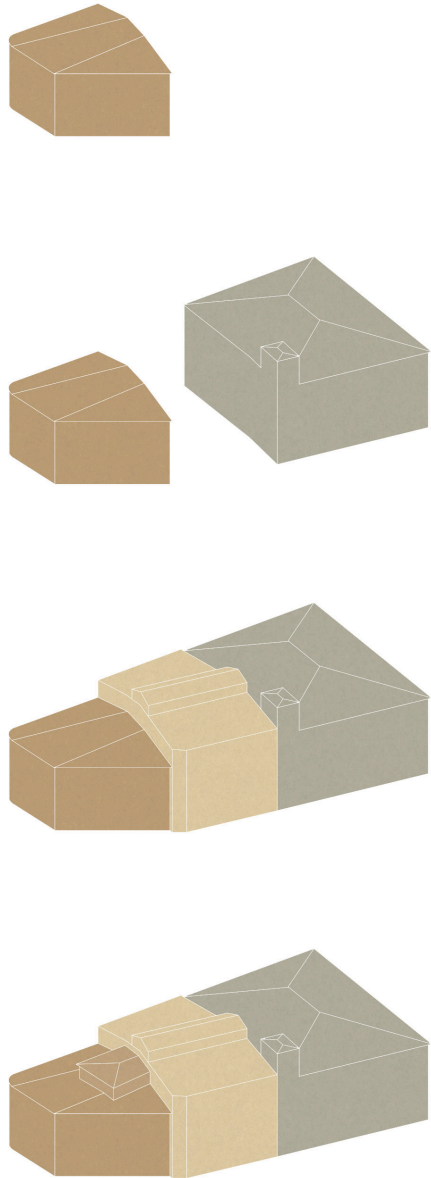
## STEDET / DAMPSKIPSKAIA

Sandnes kai slik miljøet er i dag representerer et viktig stadium i utviklingen av Sandnes til en moderne industri- og havneby. Kaien er i dag det eneste autentiske, større havnemiljø fra perioden, med pir, jernbanespor og kraner. Kranene i kaiområdet har vært en integrert del av bybildet gjennom Sandnes nyere handels- og industrihistorie og er de kulturminnene som mest direkte forteller om virksomhet og funksjoner på kaien.<sup>11</sup>

Utviklingen av Dampskipskaia forventes å spille en viktig rolle i bybildet. Havnepromenaden er med på å utfolde sentrum og kaien blir et nytt sentralt byrom i forlengelse av byens gågate Langgata. Den sammenhengende promenaden vil medføre mye aktivitet i området, ikke bare for folk som ferdes på dampskipskaia, men også fotgjengere og syklister som skal ferdes mellom Sandnes sentrum og Stavanger. I tillegg til havnepromenaden er det regulert ny bussvei mellom byene som vil bringe kollektivreisende forbi Strandgata.

Bygningene i Strandgata 5 -11 vil med deres plassering spille en stor rolle i utviklingen av Dampskipskaia som et nytt havnebyrom.





1935

1937

1951

1970

## STEDET / STRANDGATA 5 - 11

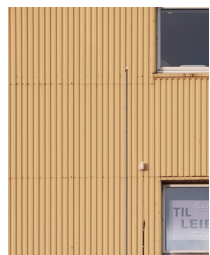
Strandgata 5 ble oppført som den første, av de eksisterende bygninger, i 1935, av J. Schanche Olsen og Sandnes Damp, som en ekspedisjonsbygning. Det er en treetasjes pusset murbygning med helvalmet, tilnærmet flatt tak, tegnet av arkitekt Johan Waage. Ved oppførelsen hadde bygget et klart funksjonalistisk uttrykk, med avrundede hjørner mot Strandgata og langsmale vinduer.<sup>12</sup>

I 1937 gikk Jonas Øglænd, stifter av DBS, sammen med boligentreprenør G. Block Watne om å bygge et nytt havnelager i Strandgata 9-11. Bygningen ble tegnet av arkitekt Gustav Helland. Øglænds lagerbygning ble oppført i en kraftig betongkonstruksjon med en tegl-fasade og ble brukt til oppbevaring av ferdige sykler, samt råmaterialer til sykler.<sup>12</sup>

Strandgata 7 ble bygget i 1951 i mellomrommet av de to eksisterende bygningene i Strandgata 5 og 9-11. Det ble oppført av Sandnes/Stavanger Dampskips-ekspedisjon som kontor- og lagerbygning, og er også tegnet av arkitekt Gustav Helland.<sup>12</sup>



Strandgata 5-11  
Stueplan, arkiv 1998



## STEDET / **STRANDGATA 5 - 11**

I løpet av årene har bygningene rommet ulike funksjoner og gjennomgått flere transformasjoner. Fasadene har, som flere av byens bygninger, blitt utsatt for moderniseringen på 60- og 70-tallet og mistet sitt originale uttrykk. Bygningenes indre har gjennom årene mistet tidligere inndelinger, og oppleves som en sammenhengende struktur. I dag er bygningene delvis funksjonstømt på tvers av etasjene. I stuen og de nedre etasjene er det blant annet en VVS-butikk, et kaffe-brenneri og en neglesalong. De øvrige etasjene i 5-7 huser kontorer, mens de øvrige etasjene i 9 og 11 er funksjonstømt, med unntak av noen mindre, midlertidige rom som brukes til lager og øvingslokaler.

Eierne av de tre bygningene fikk i 2017 utført en mulighetsstudie av arkitektkontoret Spacegroup, med hensikt om å få en oversikt over utviklingspotensialet i bygningsgruppen. Studien konkluderte med seks scenarier for å beholde deler av bygningene, hvorav fem av dem inkluderte rivning av nr. 7, og to for å rive hele bygningsgruppen og "optimalisere" tomten, med sitatet "Gaining by losing".<sup>13</sup> Mulighetsstudien fokuserer på optimalisering av areal, og forholder seg usympatisk til ressursforbruk og bevaring av kulturarv.



Fargeeksempler fra bygningene





## PROSJEKTET / INTENSJON

I vårt avgangsprosjekt ønsker vi å utforske de arkitektoniske, tekniske og sosiale aspektene for både området som helhet og for de individuelle bygningene. Prosjektet vil stille et forslag til en transformasjon av Strandgata 5-11, og det tilhørende kaiområdet, som viser hvordan bygningsgruppen kan bli en del av den forventede utviklingen for havneområdet i de kommende årene. Vi vil undersøke hvordan Strandgata kan integreres med byen og vannet for å skape et levende og trivelig miljø. I tillegg vil vi legge til rette for at eksisterende aktiviteter kan endres, og nye aktører kan trå inn.

Vi stiller oss kritiske til Sandnes tendens til å rive ned og bygge nytt, fremfor å utnytte byens iboende ressurser. I samsvar med den nyligste IPCC rapporten, ønsker vi en ansvarlig forvaltning av ressursene. Kommunen har ytret behov for nye boliger, kontorer, hotell og bibliotek. På bakgrunn av en grundig analyse av bygningene, deres kvaliteter og problematikker, ønsker vi å utarbeide et forslag som videreutvikler områdets særlige karakter, og sikrer en bæredyktig utvikling av bygningene gjennom transformasjon og nytt program. Det endelige program besluttes på baggrunn av analysens vurdering.

Strandgata 5-11 består av flere bygninger fra forskjellige tider. De varierer i høyder og vindusformater, og gir den samlede bygningsgruppen et sammensatt uttrykk, hvilket vi ser som både en utfordring og styrke. Gjennom en transformasjon av bygningene, er det vår intensjon å undersøke de tre bygningenes individuelle kvaliteter, samtidig som vi vil arbeide med deres helhetlige uttrykk.

## PROSJEKTET / METODE

Prosjektet tar utgangspunkt i de metodene vi har benyttet oss av på kandidatutdannelsen Kulturarv, Transformation og Restaurering. Disse metodene består av tre kronologiske faser: Blikk, Kast og Prosjekt.

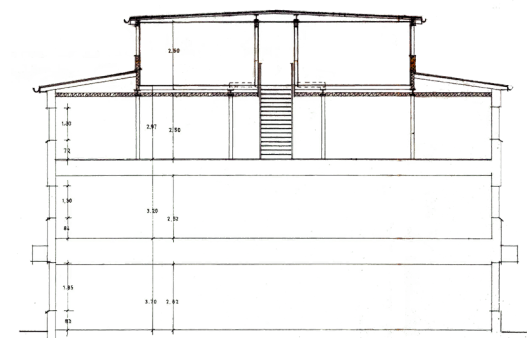
**BLIKK** - Den innledende fasen av prosjektet vil bestå av å registrere bygningene og deres kontekst. Vi vil analysere arkivmateriale i form av tegninger, fotografier og tekster, for å danne en forståelse for bygningene i Strandgata og det tilhørende kaiområde. Registreringen og analysen vil danne grunnlaget for en skriftlig Analyse og Verdisetting.

Analyse og Verdisetting er et skriftlig verktøy for å analysere bygningenes historie, deres arkitektoniske kvaliteter og tekniske tilstand. Analysen ender ut i en transformasjonsholdning, bærende verdier og anbefalinger for bygningenes fremtid.

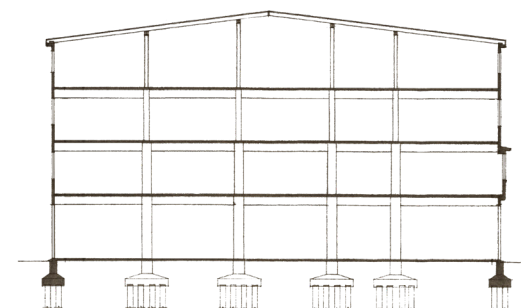
**KAST** - I andre fase av prosjektet vil vi ta utgangspunkt i analysearbeidet, og fremstille det første utkastet av prosjektet gjennom tegninger, modell og visualiseringer. Tegningene vil som utgangspunkt utarbeides i tre ulike skalaer; 1:5, 1:50 og 1:500, men kast-fasen vil også innebære en revurdering av hvilke skalaer som vil presentere prosjektet best.

**PROSJEKT** - I den tredje fase av prosjektet vil forslaget presiseres i tegningssettets forskjellige skalaer. Her vil vi også produsere modeller og visualiseringer, som formidler bygningenes tektonikk, materialitet og romlige egenskaper.

Alt prosessmaterialet fra de tre fasene samles i kataloger, og kategoriseres etter arkivmateriale, fotografier, prosess og referanser.



*Snitt Strandgata 5*



*Snitt Strandgata 7*



*Snitt Strandgata 9 og 11*



## PROSJEKTET / **AVLEVERINGSFORMATER**

### REGISTRERING

Analyse og verdisetting  
Eksisterende forhold  
Fenomenologisk registrering  
Album, Notat og Rids

### KATALOG

Arkiv  
Fotografier  
Prosess  
Referanser

### TEGNING

1:500 Situasjonsplan og snitt  
1:50 Plan, snitt og oppstalt  
1:5 Plan, snitt og oppstalt

### MODELL

Situasjonsmodell 1:500  
Fasadeutsnitt 1:20  
Skissemodell

### VISUALISERINGER

### MATERIALEPRØVER

*Avleveringsmaterialet er veiledende og avhenger av beslutning av program, og prosjektets utvikling.*



## SLUTTNOTER

- 1 "Om Sandnesløftet", Sandnes Kommune, besøkt 13.02.2024, <https://www.sandnes.kommune.no/sti/om-sandnes-kommune/sandnesloftet/om-sandnesloftet/>
- 2 "Climate Change 2023", IPCC, besøkt 18.02.2024, <https://www.ipcc.ch/report/ar6/syr/>
- 3 "Sandnes (Rogaland)", Statistisk Sentralbyrå, besøkt 15.02.2024, <https://www.ssb.no/kommunefakta/sandnes>
- 4 "Kommunedelplan Sentrum", Sandnes Kommune, besøkt 14.02.2024, <https://www.sandnes.kommune.no/contentassets/8bdaacdb8f-424513802d75854733775c/kommunedelplan-sentrum-kulturmiljo-1710.22.pdf>
- 5 "Sandnes", Store Norske Leksikon, besøkt 14.02.2024, <https://snl.no/Sandnes>
- 6 Hilde Sørby, Mette Paavola, *"Sandnesarkitektur"*, (Bergen: Fagbokforlaget, 2016)
- 7 "Kulturminner i Sandnes", Sandnes Kommune, besøkt 03.02.2024, <https://sandnesonline.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=9ab-1caa043c647c6950d8deee3a6456c>
- 8 "Fra Sadness til Norges mest attraktive by", NRK, besøkt 05.02.2024, <https://www.nrk.no/rogaland/sandnes-har-gatt-fra-sadness-til-norges-mest-attraktive-by-1.16281266>
- 9 "Områderegulering", Sandnes Kommune, besøkt 11.02.2024, <https://www.arealplaner.no/1108/arealplaner/587?fbclid=IwAR3cn-m1O-xRRSH-rD-qLY8hh4n4NtltZa0HOTAjimyE9sLM-ulu7015hIVc>
- 10 "Kommunedelplan for Sandnes sentrum" 2018-2035, Sandnes Kommune, besøkt 04.02.2024, <https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/samfunnsplan/kommunedelplan-sentrum/vedtatt-plan-2019-juridiske-dokument/bestemmelser-16.12.2019-revidert-11.12.2023.pdf>
- 11 "Historiske møteplasser", Sandnes Kommune, besøkt 17.02.2024, <https://www.sandnes.kommune.no/contentassets/3538bf9918b046d38203ece1ca353798/historiske-byrom-kulturmiljo-07.02.2022-1.pdf>
- 12 "Kulturminneregisteret", Sandnes Kommune, besøkt 16.02.2024, <https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=9ab1caa043c647c6950d8deee-3a6456c>
- 13 Spacegroup, *"Mulighetsstudie Strandgata 5-11"*, (2017)

## LITTERATURLISTE

### BØKER

Sørby, Hilde, Mette Paavola, *"Sandnesarkitektur"*, (Bergen: Fagbokforlaget, 2016)  
Lapin, Ernst, *"Sandnes: den lille sjøfartsbyen"*, (Sandnes: Sandnes historielag, 2015)  
Arntzen, Karianne, *"Dette er din by"*, (Sandnes: Ajax Forlag, 2022)

### NETTSIDER

**"Kulturminner i Sandnes"**, Sandnes Kommune, sist besøkt 18. februar 2024, <https://sandnesonline.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=9ab-1caa043c647c6950d8deee3a6456c>

**"Sandnesløftet"**, Sandnes Kommune, sist besøkt 17. februar 2024, <https://www.sandnes.kommune.no/sti/om-sandnes-kommune/sandnesloftet/om-sandnesloftet/>

**"Reports"**, IPCC, sist besøkt 16. februar 2024, <https://www.ipcc.ch/reports/>

**"Hvis jeg skulle bygge"**, Jærmuseet, sist besøkt 19. februar 2024, <https://www.jaermuseet.no/samlingar/wp-content/uploads/sites/16/2015/09/2002-007-Hvis-jeg-skulle-bygge.PDF>

### RAPPORT / FORSKNING

Byggenæringens Landsforening: *Bygg- og anleggssektorens klimagassutslipp*, (2019)  
Sandnes Kommune: *Kulturmiljø 1011 Kaien*  
Sandnes Kommune: *Kulturminneplan 2015-2017*

### INTERVJUER / SAMTALER

Gro Persson, Byantikvar i Sandnes Kommune  
Ingrid Eide, Arkitekt i Byplan Sandnes Kommune  
Thor Thingbø, Havnesjef i Sandnes Havn  
Aase Marie Larsen, Eier av Strandgata 5-11  
Laila Haugland, Daglig leder i Sandnes Tomteselskap  
Roald Brekke, Kulturrådgiver Sandnes Kommune





## AFGANGSPROGRAM FORÅR 2024

Kristina Andreassen 180218  
Hanne Salte Økland 180367