



# Planbeskrivelse

Vedtatt i kommunestyret 19.6.2023

## Innhold:

.....	1
1 Innledning, innhold og bakgrunn for planarbeidet .....	5
1.1 En arealdel for en ny og større kommune.....	6
1.2 De regionale sammenhengene.....	7
2 Mål og strategier for samfunnsutviklingen og arealutviklingen .....	9
2.1 Vi bygger fellesskap .....	9
2.2 FNs bærekraftsmål og mål for samfunnsutviklingen i Stavanger.....	9
2.3 Arealstrategi for utviklingen frem mot 2040.....	10
2.4 Befolkningsvekst og boligbehov .....	12
2.5 Globale og lokale klima- og miljøutfordringer .....	16
2.6 Klimamål, klimaregnskap og arealregnskap .....	17
3 Overblikk over de sentrale utredningene planen bygger på.....	19
3.1 Bolig og byutvikling - arkitekturstrategi og stedsanalyser .....	19
3.2 Transport- og mobilitet .....	23
3.3 Grønn plan – grønnstruktur og bevaring av natur .....	28
3.4 Jordvern.....	30
4 Tematisk beskrivelse av planforslaget.....	33
4.1 Utbyggingsrekkefølge.....	33
4.2 Jordvern og arealnøytralitet for naturverdier .....	35
4.3 By- og stedsutvikling.....	36
4.4 Bo- og nærmiljø .....	37
4.5 Grønnstruktur.....	39
4.6 Aktiv transport.....	40
4.7 Næringsutvikling.....	44
4.8 Sjøområder og strandsone .....	47
4.9 Det offentlige arealbehovet .....	49
4.10 Kulturminner og kulturmiljø.....	51
4.11 Samfunnssikkerhet, klimatilpasning og folkehelse .....	51
5 Arealendringer og samlede virkninger .....	55
5.1 Arealendringene i planforslaget.....	55
5.2 Konsekvenser og samlede virkninger av planforslaget .....	69
6 Planbehov og føringer i plankart, bestemmelser og retningslinjer.....	72
6.1 Kommuneplanen og forholdet til plan- og bygningsloven.....	72

6.2	Områdeplanlegging i bysoner og gjennomføringsområder .....	72
6.3	Plankart og temakart.....	73
6.4	Nye planbestemmelser og retningslinjer .....	75
7	Om planprosessen og innspillene .....	83
7.1	Ny kommune, samfunnsdel og planprogram for ny arealdel .....	83
7.2	Planproduksjon og arbeider med delprosjekter og andre plantema.....	84
7.3	Behandling og høring av samlet planforslag .....	86
7.4	Endelig vedtak av arealdelen.....	87
	Vedlegg:.....	88

**Forord:**

Denne planbeskrivelsen er vedlegg til sak om endelig behandling av kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2040.

Kommunestyret gjorde vedtak om å legge planforslaget til første gangs høring og offentlig ettersyn i møte 20.6.2022 med påfølgende høring og tilleggshøring.

Det er gjort justeringer i plandokumentene for å oppdatere planen som følge av vedtak, innsigelser og innspill til sluttbehandlingen av planen.

Se også kortversjon av planen, øvrige plandokumenter og informasjon om prosessen på planens nettside [Kommuneplanens nye arealdel \(stavanger.kommune.no\)](https://www.kommuneplanens.nye.arealdel.stavanger.kommune.no)

Plankart og temakart ligger i den digitale kartportalen <https://www.kommunekart.com/klient/stavanger/planer> .

Stavanger juni 2023

Direktør for by- og samfunnsplanlegging  
Gunn Jorunn Aasland

## 1 Innledning, innhold og bakgrunn for planarbeidet

Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2040 er den første arealdelen for Stavanger kommune etter kommunesammenslåingen 1.1.2020. Planen erstatter kommuneplanens arealdel for de tre kommunene som ble slått sammen, og kommuneplanens arealdel i Hjelmeland kommune for østre deler av Ombo.

Denne planbeskrivelsen forklarer innholdet i planen, og viser hvordan plandokumentene skal forstås og brukes i arbeidet med forvaltning, planlegging og utbygging av arealene i kommunen.

Kommuneplanens arealdel består både av plandokumenter, plankart, arealstrategi, strategier og kunnskapsgrunnlag fra delprosjekter, og andre utredninger. Se oversikt over dokumenter og plankart under.

### Kommuneplanens arealdel:

- Kortversjon av planen med kart og QR-koder (brosjyre)
- Digital versjon av planen (planens nettside)
- Planbeskrivelse med arealstrategi
- Plankart og temakart
- Bestemmelser og retningslinjer
- Konsekvensutredning med ROS vurderinger
- Arealregnskap

### Delprosjektene arbeider:

- Arkitekturstrategi
- Plangrunnlag bolig og byutvikling
- Bærekraftig transport- og mobilitetsstrategi (kortversjon)
- Gåstrategi
- Plangrunnlag bærekraftig transport og mobilitet med vedlegg
- Grønn plan del 1
- Faglige anbefaling fra grønn plan til kommuneplanens arealdel

### Øvrige dokumenter og kunnskapsgrunnlag:

- Demografi, flytting og boligbehov
- Delrapport jordvern og landbruk
- Delrapport offentlige arealbehov
- Nærmiljøundersøkelsen
- Arealendringer og innspill før høring
- Merknadshefte med innspill fra hovedhøring og tilleggshøring

Arbeidet med ny arealdel har vært organisert som et hovedprosjekt med tre delprosjekt der delprosjektene har bidratt med utdypende strategier og plangrunnlag for arealdelen.

I regi av delprosjekt 3 er det utarbeidet ny temaplan grønn plan del 1. Denne temaplanen og øvrige plangrunnlag og plandokumenter har vært på høring som en del av planforslaget, og vedtas som en del av samlet arealdel.

## 1.1 En arealdel for en ny og større kommune

Kommuneplanen er sammen med handlings- og økonomiplanen kommunes viktigste styringsdokumenter. Mens kommuneplanens samfunnsdel viser de langsiktige målene for samfunnsutviklingen og kommuneorganisasjonen, gir arealdelen rammene for arealutviklingen.

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med hjemmel i Plan og bygningslovens § 11-5. Planområdet som omfatter hele Stavanger kommune er vist med plangrense i det digitale plankartet.

Stavanger kommune fikk nye kommunegrenser 1.1.2020 da tidligere Stavanger, Rennesøy og Finnøy kommune ble slått sammen. I tillegg ble det gjennomført grensejustering slik at hele Ombo ble innlemmet i Stavanger kommune, også den østlige delen som tidligere tilhørte Hjelmeland kommune.

Kommuneplanens arealdel 2023-2040 for Stavanger gjelder for det geografiske området som ble slått sammen 1.1.2020, og tar utgangspunkt i **planprogrammet** for planarbeidet som ble vedtatt i kommunestyret i november 2020.

Arbeidet med arealstrategien har vært sentralt i arbeidet. **Arealstrategien** tar utgangspunkt i vedtatt samfunnsdel og bygger på gjeldende byutviklingsstrategi for tidligere Stavanger kommune. Den inneholder også strategiske elementer fra kommuneplanene i tidligere Finnøy og Rennesøy kommuner. Forslag til arealstrategi ble behandlet av kommunalutvalget som politisk styringsgruppe i september 2021.

Arealstrategien er senere brukt som ramme for planarbeidet, og de prioriteringene som er gjort når det gjelder arealendringer og annet innhold i planforslaget. Sak om strategisk utdyping av arealstrategien og delprosjektenes arbeider ble lagt fram som orienteringssak for utvalg for by og samfunnsutvikling og kommunalutvalget i februar 2022.

Som en del av planarbeidet er det gjennomført **3 delprosjekter** der det er arbeidet grundig med temaene bolig- og byutvikling, transport og mobilitet og grøntstruktur og natur gjennom arbeidet med temaplan Grønn plan. Delprosjektenes arbeider gjenspeiles i temaene i arealstrategien, og er omtalt nærmere i kapittel 3 i dette dokumentet.

Fastsetting av **jordvernmål for Stavanger** og vurdering av områder som bør tilbakeføres til LNF har også vært sentralt i arbeidet. Jordvernmål for Stavanger ble vedtatt i kommunalutvalgets møte i juni 2021. Sak om potensiale for tilbakeføring av områder til LNF ble lagt fram og drøftet i kommunalutvalgets møte i mars 2022. Konkrete områder for tilbakeføring til LNF ble foreslått i forbindelse med første gangs behandling av planforslaget. Jordvern er omtalt i kapittel 3.4 og arbeidet med tilbakeføring av områder til LNF er omtalt i kapittel 4.2 og kapittel 5.1 i planbeskrivelsen. Se også delrapport jordvern og landbruk for utfyllende informasjon om hvilke områder som er tilbakeført, og beregnet klimaeffekt av tilbakeføringene.

Etter at kommunestyret godkjente planprogrammet i november 2020 ble det åpnet for arealinnspill i perioden med **«arealvindu»**. Sak om grovsortering og vurdering av private arealinnspill ble behandlet i kommunalutvalget i desember 2021 der det ble vedtatt å avvise 2/3 av innspillene og vurdere 1/3 av innspillene videre. Til første gangs behandling av planforslaget (juni 2022) ble innspill så langt i prosessen vurdert og omtalt i saken og i vedlegget arealendringer og innspill.

Innsigelser og innspill i forbindelse med **hovedhøring og tilleggshøring** av planen er omtalt i saken til utvalg for by- og samfunnsutvikling og kommunalutvalget i februar 2023 og i det vedlagte merknadshefte.

Merknadshefte gir sammen med vedlegget arealendringer og innspill en oversikt over alle innsigelser og innspill, og de vurderinger som er gjort av disse gjennom planprosessen. Det er også kommet forslag om

arealendringer som er omtalt i rapportene fra delprosjektene. Konsekvensutredningen viser vurderinger når det gjelder KU-pliktige innspill. Arealendringer og virkninger av planforslaget er også omtalt kort i kapittel 5 i dette dokumentet.

Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2040 legges fram til **endelig behandling**, vedtak og egengodkjenning i kommunestyre 19.6.2023. Denne planbeskrivelsen forklarer innholdet i planen, og viser hvordan plandokumentene og de digitale verktøyene skal forstås og brukes i arbeidet med forvaltning, planlegging og utbygging av arealene i kommunen.

## 1.2 De regionale sammenhengene

Stavanger er fylkeshovedstad og det regionale tyngdepunktet i Rogaland. Som senter for statlige og regionale funksjoner er Stavanger administrasjonssenter for en befolkning på rundt 500.000. Regionene Nord Jæren, Haugalandet, Ryfylke og Dalane har Stavanger som sitt fylkessenter. Stavanger er også en del av storbyområdet på Nord Jæren, og er regionsenteret i denne regionen.

Gjeldende regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050 gir føringer for kommunenes planarbeid. Det samme gjelder byvekstavtalen for Nord Jæren og andre regionale samarbeidskonstellasjoner. Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke 2050 ble vedtatt i oktober 2020. De delene av Stavanger kommune som tidligere inngikk i regionalplan Ryfylke ble da innlemmet i denne regionalplanen.

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050 sin areal- og transportstrategi danner utgangspunktet for arealstrategien for Stavanger, inkl. regionalplanens visjon om å være «*En bærekraftig og endringsdyktig region*». Det regionale plansamarbeidet bygger på et sett med felles verdier, delmål og innsatsområder. Gjennom regionalplanarbeidet er det gjort flere utredninger og analyser som er relevante for dette kommuneplanarbeidet, og som viser Stavanger sin status og funksjon i de regionale sammenhengene.

Regionalplan Jæren har regional planbestemmelse for handelsetableringer som gjelder foran kommuneplanenes bestemmelser. I tillegg har planen retningslinjer, faglige råd og handlingsplaner for stedsutvikling, blågrønne strukturer, landbruk, transport og mobilitet og andre tema. Regionalplanen har forventninger om at kommunene skal detaljere tema som gjelder samordnet bolig-, areal- og transportutvikling i arbeidet med egne kommuneplaner.

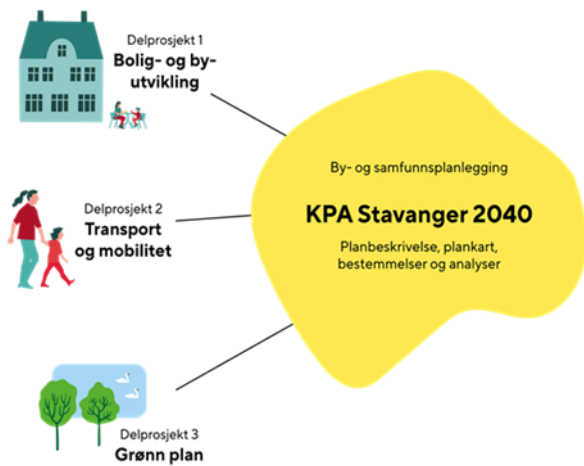
Regionalplan Jæren sin senterstruktur er videreført i arealdelen. Regionalplanen har forventninger om tett utbygging og høy arealutnyttelse i byområdet, og i eksisterende sentra og tettsteder. Som et svar på dette videreføres gjennomføringsområder for tett utnyttelse i byområdet fra arealdelen for Stavanger fra 2019. Gjeldende retningslinjer for anbefalt utnyttelse i bysoner og gjennomføringsområder videreføres, men er noe justert i forhold til gjeldende arealdel.

Etter at regionalplanen ble vedtatt i 2020, gjorde fylkeskommunen vedtak om at det i bybåndet mellom Stavanger og Sandnes kan godkjennes lavere uteromskrav ved boligbygging enn i byområdet ellers. Endringene i regionalplanen om minimum 20 m<sup>2</sup> minste uteoppholdsareal (MUA) i bybåndet, som erstatning for gjeldende krav om min. 30m<sup>2</sup> MUA er vurdert også i dette planarbeidet. Lavere uteromskrav i bybåndet kan være utfordrende i forhold til bomiljøet, og boligområdenes attraktivitet for barnefamilier. Det er også utfordrende å finne fellesområder som kan fungere for flere boligprosjekter samlet.

I bestemmelser og retningslinjer 1.17 pkt. 1 til sluttbehandling av kommuneplanen anbefales det å videreføre uteromskravene i gjeldende kommuneplan for Stavanger og ikke regionalplanens unntaksbestemmelser.

Stavanger kommune deltar i regionale planprosesser som er relevant for arbeidet med kommuneplanen og annet planarbeidet. Informasjon om planer og pågående planprosesser er gitt på fylkeskommunens nettsider.

De regionale planene og arealstrategien i regionalplanen setter Stavanger inn i en regional sammenheng. I kommuneplanen tar vi utgangspunkt i dette i utviklingen av egen kommune. Planforslaget ivaretar ellers nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, samt andre nasjonale føringer og retningslinjer.



Figur 1: Kommuneplanens arealdel med delprosjekter



## 2 Mål og strategier for samfunnsutviklingen og arealutviklingen

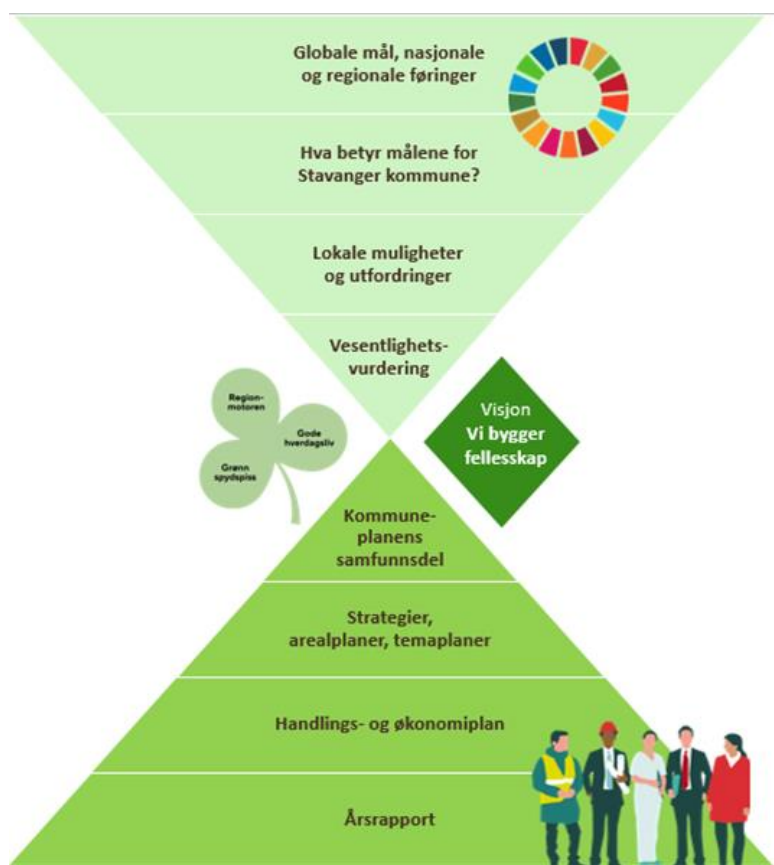
### 2.1 Vi bygger fellesskap

Stavanger kommune sin visjon «Vi bygger fellesskap» beskriver den overordnede oppgaven vi som kommunen har, eller samfunnsoppdraget vårt. Som kommune har vi et spesielt ansvar for å bygge det store fellesskapet, samtidig som vi skal bygge opp om de mange små fellesskapene. Ordet «bygge» gir assosiasjoner både til å bygge relasjoner, men også til å bygge samfunnsstrukturer og byrom.

Samtidig handler visjonen om en grunnholdning og en oppfordring om å jobbe som et lag. Kommunen bygger fellesskap for innbyggere, men også sammen med innbyggere. For arealplanleggingen betyr det at vi skal utvikle planen i samarbeid med innbyggere, utbyggere og andre interessenter. I arbeidet med kommuneplanen har utvikling av et nytt fellesskap, nye Stavanger kommune sitt fellesskap, med både regionhovedstad og øyrike, stått sentralt.

### 2.2 FNs bærekraftsmål og mål for samfunnsutviklingen i Stavanger

Kommuneplanens samfunnsdel setter mål for hvordan kommunen skal utvikle seg de kommende 15 årene. Målene er bygget opp slik at når vi jobber for å nå disse målene, jobber vi samtidig for å nå FNs bærekraftsmål. Kommuneplanens arealdel viser hvordan vi vil utvikle arealene våre for å nå målene i samfunnsdelen.



Figur 2: Bærekraft på Stavangersk - "oversettelsesprinsippet"

Samfunnsdelen har tre satsingsområder: Regionmotoren, gode hverdagsliv og grønn spydspiss. Disse sammenfaller med de tre elementene i bærekraftsbegrepet: *Økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft*. For hvert satsingsområde er det gitt to-tre mål.

- Grønn spydspiss handler om at vi skal være ledende i arbeidet for et klima- og miljøvennlig samfunn, ta vare på naturen og sikre naturmangfoldet og kulturlandskapet.
- Regionmotoren handler om å videreutvikle et mangfoldig og konkurransedyktig næringsliv i hele regionen, og styrke byen som drivkraft for hele regionen.
- Gode hverdagsliv setter mål om å ha driftige lokalmiljø, gi barn og unge et godt utgangspunkt for å mestre hverdagen og voksenlivet, og ha aktive innbyggere som klarer seg best mulig gjennom hele livet.

Til slutt kommer stilken, *kommunen og vi*, som sier hvordan kommuneorganisasjonen skal jobbe for å nå målene: Ved å utvikle og gjennomføre oppgavene sammen med innbyggerne, og ved å utvikle og ta i bruk nyttige digitale løsninger.

For ytterligere informasjon om kommuneplanens samfunnsdel som dette planforslaget bygger på, se <https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/kommuneplan/samfunnsdelen/>

### 2.3 Arealstrategi for utviklingen frem mot 2040

Arealstrategien viser koplingen mellom ønsket samfunnsutvikling og arealbruk, og bidrar til å «oversette» mål og strategier i samfunnsdelen til arealpolitiske grep i arealdelen. Den angir utbyggingsretninger, fortetnings- og transformasjonsområder, kommunikasjonslinjer og -knutepunkt, og langsiktig grense for utbygging mot landbruks-, natur- og friluftsområder. Arealstrategi vil på denne måten tydeliggjøre og forplikte kommunen til å følge føringene fra samfunnsdelen videre inn i arealdelen.

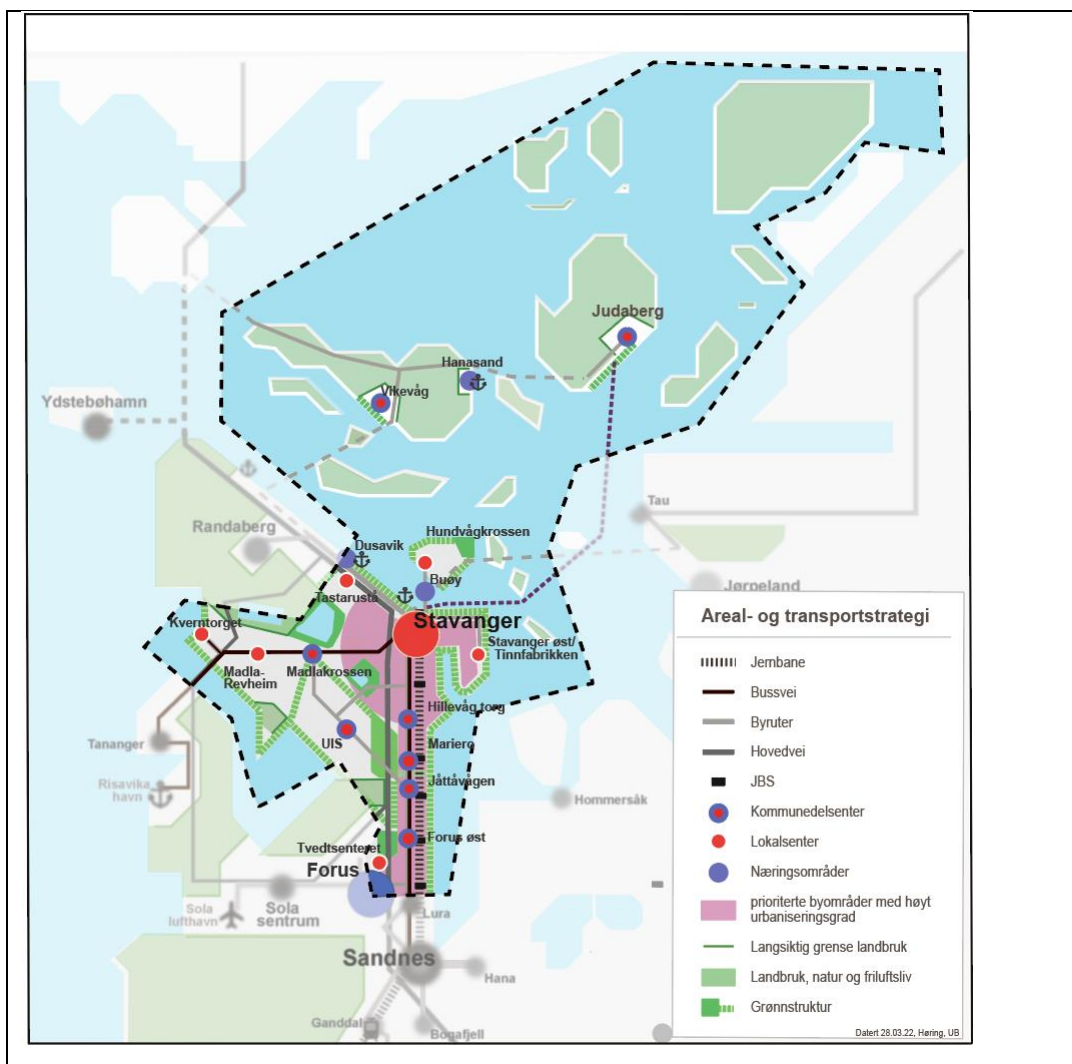
Arealstrategien som er utarbeidet som en del av arealdelen inneholder åtte tekstpunkt og en kartillustrasjon som vist her. Arealstrategien ble behandlet i kommunalutvalget i september 2021.

#### **Arealstrategien:**

For å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel, FNs bærekraftsmål, målene i klima- og miljøplanen, og forpliktelser i EU-prosjektet klimanøytrale byer vil vi i arealforvaltningen:

1. Utbyggingsrekkefølge: Bygge byen innenfra og ut, i og ved Stavanger sentrum, rundt jernbanens holdeplasser og rundt bussveitraseen. Gjennomføringsområdene i bysone A (det sentrale byområdet) og i bysone B (bybåndet) opprettholdes med høyeste prioritet, i henhold til kartillustrasjon. I kommunedelene som ligger utenfor byområdet skal fortetting i kommunedelssentrene prioriteres.
2. Jordvern og arealnøytralitet for naturverdier: Skjerme landbruksjord og naturverdier mot omdisponering og utbygging i tråd med kommunens jordvernmål og mål om arealnøytralitet for naturverdier. Vurdere muligheter for ytterligere tilbakeføring av byggeområder til landbruk. Bosettingshensyn kan bli tillagt vekt på ikke-landfaste øyer.
3. By- og stedsutvikling: Bygge videre på og forsterke det enkelte steds særegenhet og identitet i fremtidig arealutvikling i kommunen, herunder arkitektur, natur-, kultur og landskapsverdier.

4. Gode bomiljø/nærmiljø: Utvikle bo- og nærmiljø med grønne og inkluderende uterom der alle føler trygghet og tilhørighet. Bebyggelse skal utformes slik at den stimulerer til aktiv bruk av uterommene. Øke variasjon i boformer, boligtyper, - størrelser, og -priser.
5. Grønnstruktur: Bevare og videreutvikle Stavangers grønnstruktur som bruks- og rekreasjonsområder for mennesker, for naturmangfold, og for å bidra til klimatilpasning. Grønnstrukturen skal være sammenhengende, nær, variert og naturbasert.
6. Aktiv transport: Utvikle byen og kommunen slik at kortreist hverdagsliv blir mulig for de fleste som bor i by eller tettsted. Hensynet til de myke trafikantene skal komme først i drift og planlegging, og være strukturerende for arealutviklingen.
7. Næringsutvikling: Sikre arealer som gir utviklingsmuligheter for framtidens næringer. Bidra til at rett virksomhet etableres på rett sted mtp. transport og næringsklynger. Kontorvirksomhet i sentrumsnære områder og utpekte områder langs bybåndet.
8. Sjøområdene og strandsonen: Bruke sjøarealene på en bærekraftig måte, og slik at det er åpent for ulik bruk, som friluftsliv, naturmangfold og næringsvirksomhet. Sikring av økosystem og marint liv for framtidige generasjoner gis høy prioritet. Det skal være en restriktiv tilnærming til utbygging i strandsonen.



Figur 3: Arealstrategiens kartillustrasjon, kommuneplanens areadel 2023-2040

Strategisk kartillustrasjon viser de strategiske hovedgrepene i arealstrategien og understøtter tekstpunktene over. Illustrasjonen synliggjør hvilke områder kommunen ønsker å utvikle, og hvilke grøntområder det er viktig å ta vare på eller videreutvikle. Strategikartet er ikke i seg selv juridisk bindende, men er forankret i planen gjennom plankart og bestemmelser. Det kan være aktuelt å knytte bestemmelser til kartet på et senere tidspunkt. Kartet tar utgangspunkt i gjeldende byutviklingsstrategi selv om den fremstilles på en ny måte.

Se kapittel 4 for nærmere utdyping av hva de prioriterte temaene i arealstrategien innebærer.

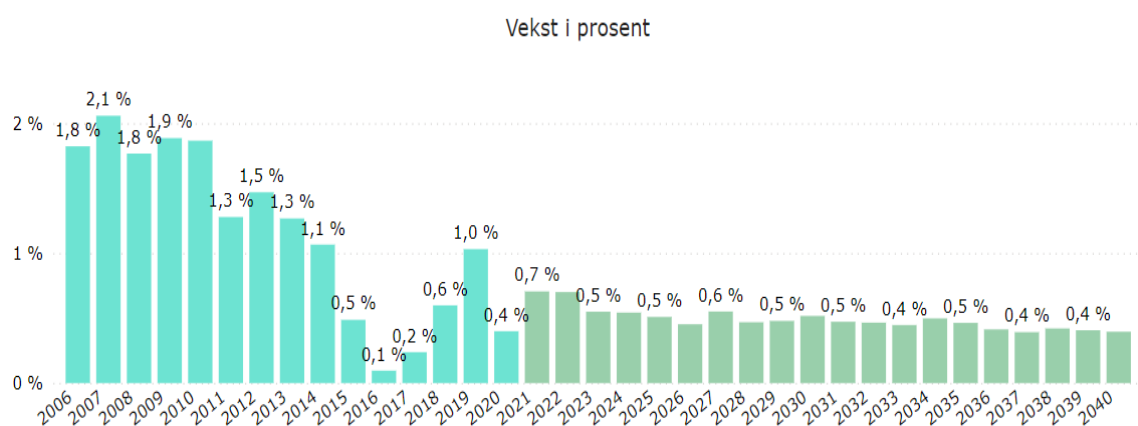
## 2.4 Befolkningsvekst og boligbehov

Forventninger til befolkningsvekst og demografisk sammensetning gir viktige rammer for den utviklingen vi skal legge til rette for. Befolkningsveksten i Norge og Stavanger de siste fem årene har vært lavere enn tidligere. Kommunen følger demografiutviklingen og har utarbeidet scenarier som legges til grunn både for kommuneplanen, handlings- og økonomiplanen og annet planarbeid.

Det er særlig tre trender som er utslagsgivende for forventet befolkningsutvikling:

- Lave fødselstall, i alle fall på kort sikt. Trenden vil forsterkes ved lavere innflytting og høyere utflytting blant unge i fruktbar alder.
- Sentralisering. Det er sterkere vekst i sentrale deler av kommunen. Denne trenden blir tydeligere i nedgangstider, da det ser ut til at flere velger å bosette seg sentralt når boligprisene går ned.
- Flere eldre. Sammen med flere aleneboere får dette konsekvenser for hva slags boliger det vil være behov for fremover.

Kommunedirektøren lager hvert år befolkningsframskrivninger. Den demografiske utviklingen er sentral både for boligbehovet og hvilke kommunale tjenestetilbud det vil være behov for i framtiden. I framskrivingene legger vi til grunn forutsetninger om framtidig fruktbarhet, dødelighet og flytting. I tillegg gjøres vurderinger av hvor mange boliger det er behov for å bygge, og hvor en antar at boligene vil bli bygget.



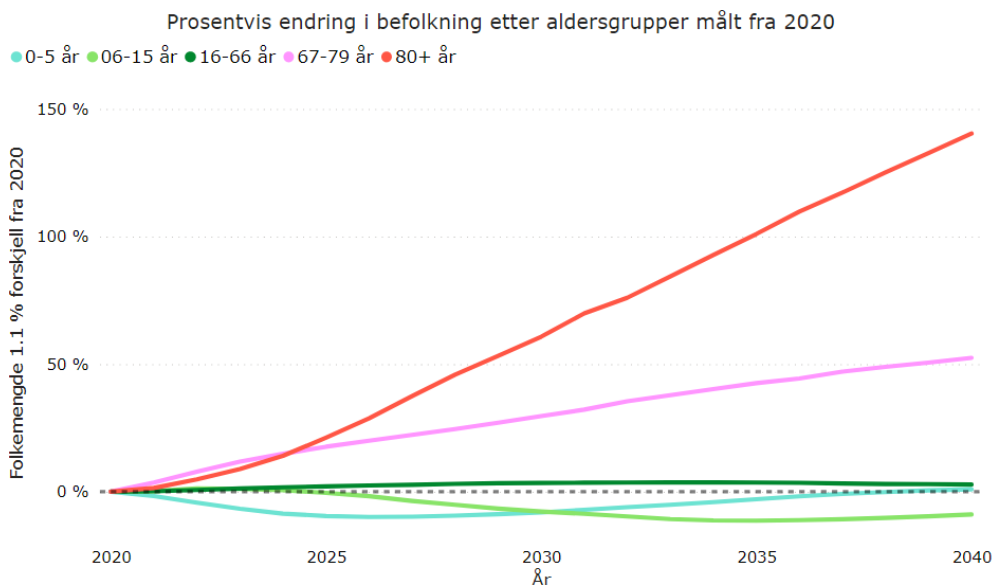
Figur 4: Befolkningsframskrivingen fra 2021 og forventet årlig vekst i prosent. Kilde: SSB/Kompas

Samtidig som veksten har vært lavere de siste årene, var forventningene som lå i befolkningsframskrivingene som ble utarbeidet i 2021 fortsatt lav vekst fremover. Veksten er estimert til mellom 0,4 og 0,6 prosent i året fram mot 2040. Mens det midt på 2010-tallet ble nærmere 2.500 nye Stavangerborgere hvert

år, vil rundt en halv prosent vekst tilsvare 7-800 nye personer hvert år. Veksten i 2022 var på 0,9 prosent og høyere enn forventet.

Parallelt med lavere vekst, er det en tendens til at veksten i Stavanger har vært sterkest i de mest sentrale områdene. Dette gjelder også for den yngste delen av befolkningen, noe som betyr at de sentrale områdene av kommunen har hatt sterkest vekst i barnebefolkningen.

Et annet tydelig framtidstrekk er at en stadig større andel av befolkningen vil være over 80 år. Den eldre befolkningen er lite mobil. De som bor i kommunen som 70- og 80-åringer, bor etter all sannsynlighet i kommunen også som 80- og 90-åringer.



Figur 5: Prosentvis endring etter aldersgruppe målt fra 1. januar 2020. Tall basert på befolkningsframskrivingene til Stavanger kommune. Kilde: SSB/Kompas

Som figur 5 viser, er det gruppen 80 år og eldre som vil ha sterkest vekst i årene framover. Den demografiske utviklingen synliggjør også en annen utfordring ved framtidens tjenester; vi blir flere eldre og samtidig færre i yrkesaktiv alder.

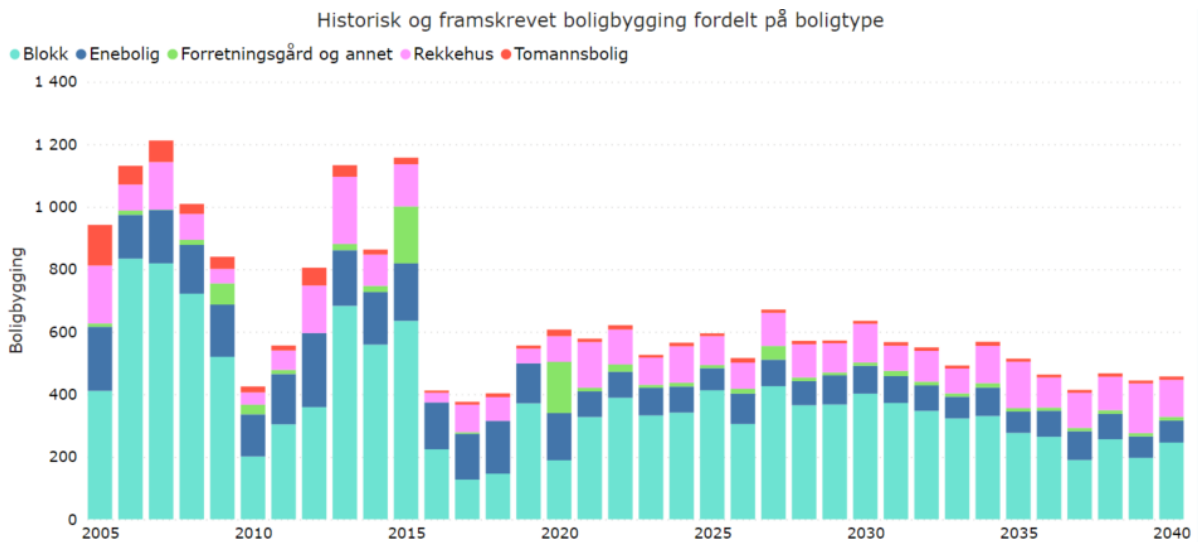
Krigen i Ukraina fra februar 2022 har medført en flyktningestrøm til andre land i Europa. Dette påvirket også befolkningsutviklingen i vår region. Stavanger kommune mottok ca. 750 flyktninger fra Ukraina i 2022, og tallet kan bli tilsvarende eller høyere i 2023 og årene fremover. Det er vanskelig å vite hvor lenge flyktningene vil ha behov og ønske om å bo i kommunen, og hvordan flyktningstrømmen vil påvirke befolkningsutviklingen i årene fremover. Veksten i Stavangers befolkning var høyere i 2022 enn i 2021. Flyktningestrømmen påvirker bolig- og tjenestebehovet i kommunen på kort sikt.

Boligbehovet er også knyttet til forventet økonomisk vekst, sysselsetting og innflytting. Samtidig vil endringer i husholdningssammensetningen ha betydning for hvilke typer boliger vi har behov for framover. På lang sikt er befolkningsvekst avhengig av boligbygging. Et viktig element i befolkningsframskrivingene, og sentralt for hvor i kommunen vi får vekst, er hvor det bygges boliger.

Plan- og bygningsloven ble revidert i 2021, og en endring som ble tatt inn i loven er at kommunen gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven skal legge til rette for "tilstrekkelig boligbygging" (Plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav d). Kjernen i bestemmelsen er at planlegging skal sikre samfunnsøkonomisk verdiskaping i vidt perspektiv. I byer og bynære strøk vil det å tilrettelegge for tilstrekkelig boligbygging gi bedre dekning av etterspørsel etter bolig, og bidra til å holde prisene på et moderat nivå.

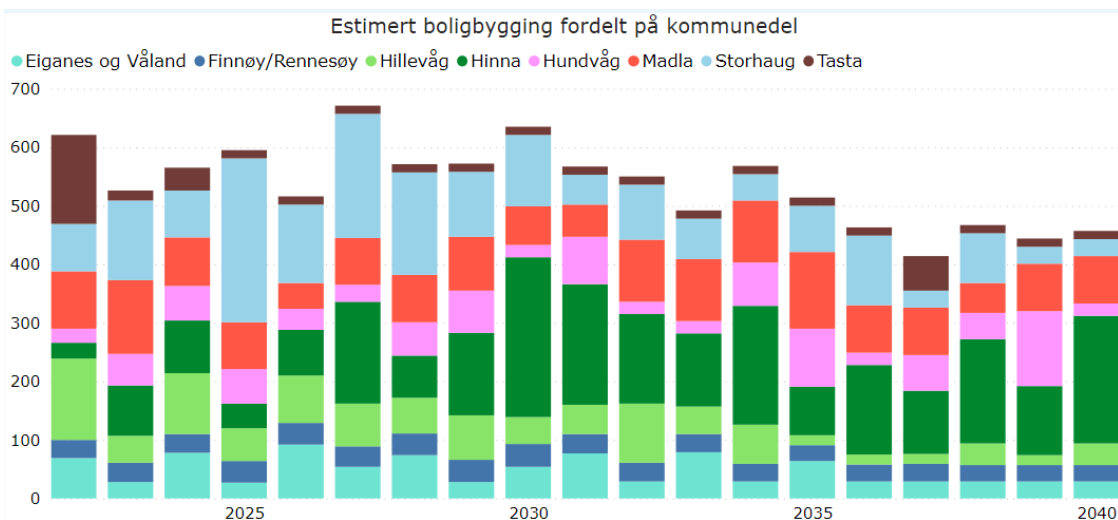
Å tilrettelegge for boligbygging i planleggingen er viktig for raskere, enklere og rimeligere boligbygging, og dermed også for å legge grunnlag for at flere kan få mulighet til å skaffe seg egen bolig.

Samordnet bolig-, areal- og transportpolitikk henger tett sammen med rett utbyggingsrekkefølge. Et sentralt element i kommunens arealstrategi er å bygge byen innenfra og ut rundt hovedkollektivaksene. Det betyr at den sentrale byen i bysone A og bybåndet mellom Stavanger og Sandnes i bysone B har høyest prioritet for framtidig utvikling. I kommunedelene som ligger utenfor byområdet, det vil si Rennesøy og Finnøy, prioriteres fortetting i kommunedelssentraene Vikevåg og Judaberg.



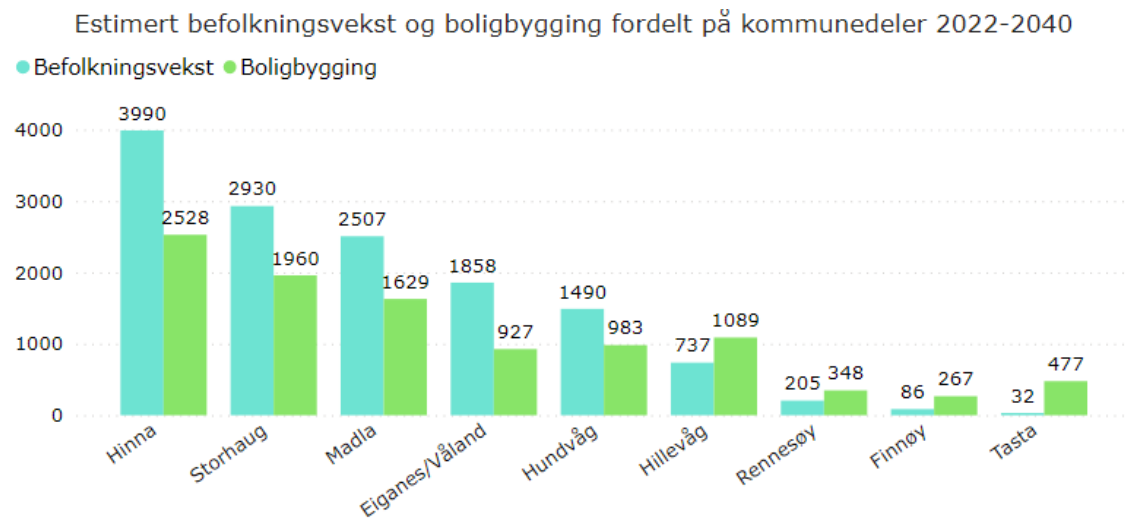
Figur 6: Historisk boligbygging fordelt på boligtype, og framskrevet boligbygging. Kilde: SSB/Kompas

Den forventede veksten på rundt 0,5 prosent i året betyr om lag 14.000 nye innbyggere frem mot 2040. Denne veksten vil skape et behov for å bygge rundt 10.000 boliger de neste 20 årene. Som figuren over viser, har en stor andel av boligbyggingen vært blokkbebyggelse og mindre enheter. Dette vil i hovedsak også være behovet fremover. Basert på befolkningsframskrivninger vil husholdningssammensetningen de neste 20 årene bety færre familier med små barn og flere eldre aleneboende.



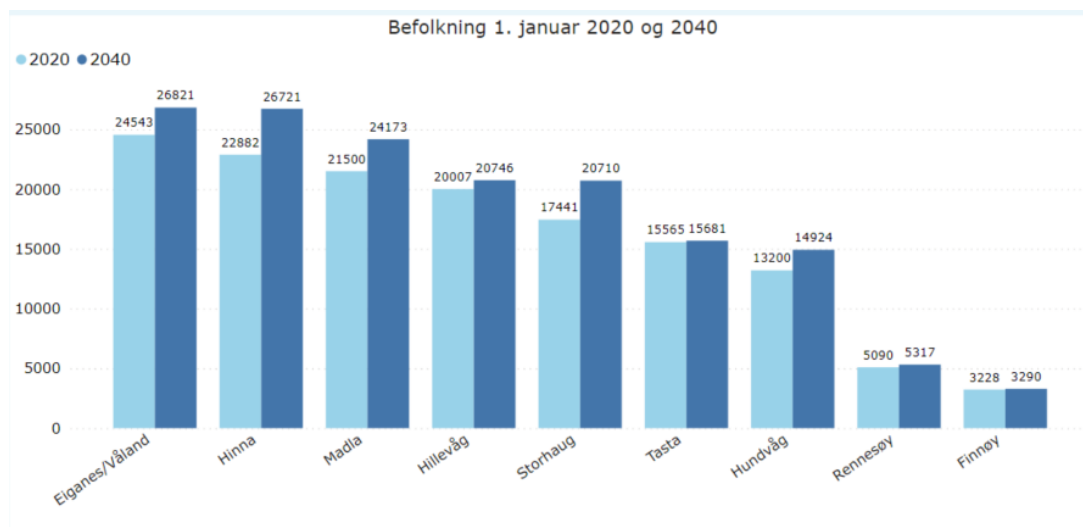
Figur 7: Estimert boligbygging i framskrivingsperioden 2022-2040 fordelt på kommunedel. Kilde: SSB/Kompas/Stavanger kommune

I befolkningsframskrivingen anslås det at det vil bli bygget om lag 500 boliger i året fram mot 2040. Det vil gi høyest vekst i de delene av kommunen som har høyest boligbygging, se figur 7 under.



Figur 8: Sammenhengen mellom boligbygging og befolkningsvekst fordelt på kommunedel. Kilde: SSB/Kompas/Stavanger kommune

Fordelt på kommunedel, viser figuren under befolkningen fordelt på kommunedel i 2020, og estimert befolkning i 2040 basert på befolkningsframskrivingene.



Figur 9: Befolkningen fordelt på kommunedel i 2020, og estimert befolkning basert på befolkningsframskrivingene i 2040.

Figuren viser at befolkningsveksten hovedsakelig vil skje i kommunedelene Hinna, Madla, Hillevåg, Storhaug og Eiganes Våland. Det vil også være en moderat vekst i de nordre kommunedelene selv om det vil kunne være variasjoner her fra område til område. Dette er i hovedsak i tråd med arealutviklingsstrategien.

## 2.5 Globale og lokale klima- og miljøutfordringer

I tillegg til befolkningsutviklingen preges utviklingen i Stavanger av utfordringer og endringer i verden rundt oss. Noen av utfordringene gjør at vi må tenke annerledes om utviklingen og kommunal oppgaveløsning. Bare i perioden som denne planprosessen har pågått har vi hatt en verdensomspennende koronapandemi, og det siste året krig i Ukraina og skjerpede trusselvurderinger. For arealutviklingen og de tema som denne planen handler om får slike hendelser konsekvenser, særlig om situasjonene blir langvarige.

I samfunnsdelen og arealstrategien er utfordringsbilde med globale og lokale klima- og miljøutfordringer lagt til grunn for arbeidet. Kommunestyret har også vedtatt at FN sine bærekraftmål og målsettingene i samfunnsdelen skal legges til grunn for planarbeid i Stavanger kommune. Kommunens klimamål er nedfelt i klima- og miljøplanen med handlingsplan. I arbeidet med arealdelen har en vurdert hvordan arealdelen med juridiske føringer kan bidra til klimaomstilling og til å oppfylle kommunens klimamålsettinger, samt forpliktelsene i EU-prosjektet klimanøytrale byer.

Stavanger har sammen med kommunene på Nord-Jæren signert byvekstavtale med Staten, og har forpliktet seg til en mer klimavennlig areal- og transportutvikling og nullvekst i personbiltransporten. Omfattende satsinger og tiltak for endret reisemiddelvalg med prioritert tilrettelegging for gange, sykkel og kollektivtilbud pågår i byen og i regionen. Både regionalplanen og gjeldende kommuneplaner har bestemmelser som sikrer at handel, arbeidsplasser og annen besøksintensiv virksomhet lokaliseres i by og sentra for å få en mer bærekraftig areal- og transportutvikling. Koronapandemi med utstrakt bruk av hjemmekontor og netthandel skapte kortsiktige endringer. Dette og andre faktorer vil kunne påvirke det langsiktige behovet for arealer til handel, kontorformål eller andre arealformål.

I 2022 leverte FN sitt klimapanel sin sjette hovedrapport som slår fast at klimagassutslippene må nå toppen før 2025 dersom 1,5 grader målet skal være innen rekkevidde. Dette krever umiddelbare og kraftige utslippskutt i alle sektorer.

Under koronapandemien har utslippene fra transport og industri gått ned. Samtidig er det stor usikkerhet rundt hva pågående krigssituasjon vil bidra til både når det gjelder framtidig energiforsyning i Europa, og andre forhold som påvirker klimagassutslippene.

Krig mellom land som forsyner store deler av verden med korn har også betydning for matsikkerheten. Bedre selvforsyningsgrad og jordvern har fått økt oppmerksomhet både i Norge og i resten av verden.

Norge har forpliktet seg til Paris-avtalen og bidrar i finansieringen av EU's «Green Deal» og andre satsinger. Oljenasjonen Norge og oljehovedstaden Stavanger skal endres til å bli mer miljøvennlig og bærekraftig. Nye arbeidsplassene innen miljøvennlige næringer skal gradvis erstatte arbeidsplassene i petroleumsnæringen.

Det grønne skiftet med elektrifisering og satsing på sirkulær økonomi skal gi energihovedstaden Stavanger nye bein å stå på. Dette er nedfelt både i Stavanger kommune sin næringsstrategi, og i bedriftene sine framtidsplaner. Rogaland fylkeskommune som har ansvar for næringsomstilling regionalt, har utarbeidet regionalplan for grønn industri. Et samarbeid for å rigge fylke for det grønne skifte og få internasjonale og nasjonale bedrifter til å etablere ny virksomhet i Rogaland.

I arbeidet med næringsutvikling prioriteres forretningsideer som gir klimaeffekt, og finansinstitusjoner stiller krav om bærekraftige prosjekter for å gi finansiering. Nye verdikjeder basert på hydrogen og karbonfangst og lagring planlegges, og offentlig innsats etterlyses.

I arealplanleggingen kan vi legge til rette for det grønne skiftet og det framtidige klimanøytrale samfunnet ved å sikre arealer og utviklingsrammer. Vi kan også legge til rette for at karbon lagret i skog, beitemark og



myrer ikke slippes ut i atmosfæren. Naturbaserte løsninger og det å spille på lag med naturen i byutviklingen og i utvikling av de grønne og landlige områdene, har vært sentralt i arbeidet med denne arealdelen. Det er utarbeidet karbonkart til bruk i videre planlegging slik at arealer med høyt karbonlager og karbonlagringsevne kan tas hensyn til ved planlegging og etablering av nye tiltak. Så langt har vi sett til metoder for å beregne landarealenes karbonlagringsevne. Da 2/3 av arealene i Stavanger er sjøareal er det også interessant å vite mer om sjøområdenes karbonlagringsevne.

Klimagassutslippene skaper utfordringer og klimaendringer i mange land, og vi ser konsekvenser av klimaendringene også i Norge. Mer ekstremvær med sterk vind og økt nedbør gir skader som følge av flom, stormflo og overvannsutfordringer. Klimautfordringene er bakgrunnen for flere nye bestemmelser og retningslinjer i denne arealdelen. Bl.a. er det gitt bestemmelser om håndtering av vann og overflatevann på en mer klimavennlig og bærekraftig måte.

## 2.6 Klimamål, klimaregnskap og arealregnskap

Norges klimapolitikk og klimamål for 2030 er nedfelt i Klimaplan 2021 – 2030 (Meld. St. 13) som sier at utslippene skal reduseres med 55 prosent sammenlignet med utslippene i referanseåret 1990. Norge sine forpliktelser er også nedfelt i Parisavtalen, og Norge har ambisjoner om å bli et lavutslippssamfunn innen 2050.

Stavanger har en svært ambisiøs Klima- og miljøplan, og har ambisjoner om å redusere de direkte klimagassutslippene i kommunen med 80 prosent i perioden 2015-2030. Kommunen har også vedtatt et mål om klimanøytralitet innen 2030. [Stavanger skal bli en av de første klimanøytrale byene i Europa | Stavanger kommune](#)

Fra 2020/21 har kommunen utarbeidet klimabudsjett som del av handlings- og økonomiplanen.

De viktigste klima- og miljømålene i kommunens klima og miljøplanen er:

- å gjøre det trygt å spise fisk og sjømat fra alle sjøområder i Stavanger innen 2030
- å redusere klimagassutslippene med 80 prosent innen 2030, sammenlignet med 2015, og være en fossilfri kommune innen 2040
- at luften er ren for alle innbyggerne
- å bevare livsbetingelsene for plante- og dyreliv, og øke det biologiske mangfoldet.

Arealbruksendringer er den viktigste årsaken til tap av naturmangfold, samtidig som utbygging av grønne arealer frigir karbon som er bundet i jord og i vegetasjon. Arealenes karbonopptak stopper, slik at muligheten til å kompensere for våre direkte utslipp, f.eks fra transport og forbrenning, ikke lenger er til stede.

Utslipp fra arealer og arealbruksendringer er en av de tre pilarene i EU sitt rammeverk for klima. Regjeringen la i april 2023 fram mulige tiltak som kan redusere klimagassutslipp fra arealbrukssektoren. Langsiktige tiltak som påskoging og restaurering av natur vil ikke gi reduserte utslipp innen 2030. Storparten av utslippene fra arealbrukssektoren kommer fra nedbygging av grønne arealer, og for å nå forpliktelsen om netto null utslipp innen 2030 er det eneste effektive tiltaket å stoppe nedbyggingen av natur og landbruksarealer.

Det er utarbeidet arealregnskap til sluttbehandlingen av arealdelen. Kommunen bør også ha oversikt over samlede karbonlagre i jord og natur, og kunne si noe om hvordan ulike tiltak kan påvirke utslipp fra og fremtidig opptak av karbon i ulike typer arealer.

Pr i dag finnes det ikke et godt nasjonalt rammeverk for å presentere et slikt overslag. (Ref: NINA, utkast delrapport til bykommunene, mars 2023). Planens virkninger i forhold til kommunens klimamålsettinger og klimaregnskap kan i dag ikke kvantifiseres nøyaktig. Blant annet finnes det ikke metodikk for å vurdere opptak og utslipp fra natur i hav og innsjøer. Det arbeides for å bedre kunnskapen om naturlige karbonlagre både på lokalt, regionalt og nasjonalt nivå. Standardiserte metoder som beregner klimaeffekten av nye tiltak, kommer sannsynligvis på plass i løpet av neste fireårsperiode.

I arbeidet med kommuneplanens arealdel har klimakrav, klimaeffekt av plan og beregningsmetoder vært diskutert internt og gjennom storbynettverk klima. En har bl.a. sett til Bergen kommune, som legger til grunn en egen klimanorm for reguleringsplaner. Oslo kommune har vedtatt et sett med kriterier for vurdering av klimakonsekvenser i plan og byggesaksbehandling. Slik får kommunen et godt grunnlag for å gjøre helhetlige vurderinger av klimakonsekvensene arealplaner vil ha. Oslo jobber også med utvikling av klimaverktøy for egen arealplanlegging.

I juli 2022 kom Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) med regelendringer til TEK 17 som blant annet inkluderte krav til klimagassregnskap og ombrukskartlegging for bygg. De nye reglene viste seg å ha høyere innslagspunkt enn forventet, og ble lagt til et senere tidspunkt i plan- og byggesaksprosessen enn hva næringen og kommunene mente var nødvendig for å oppnå Norges og egne klimamål. Blant annet er krav om klimagassregnskap begrenset til yrkesbygg og boligblokker, og ombrukskartlegging er først påkrevd utarbeidet til rivningssøknad.

Det er derfor tatt inn reviderte bestemmelser og retningslinjer om miljøkrav (1.10) til sluttbehandling av kommuneplanens arealdel som vil kunne sikre at tiltak som gjelder klimakrav til byggeprosjekter kommer inn tidlig nok i planleggingsfasen til å ha en reel innvirkning på prosjektenes klimapåvirkning og klimaeffekt.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet vurderer utvikling av klimaverktøy for kommunene, slik at utslipp ved forskjellige utbyggingsalternativer kan sammenlignes. Det er enda ikke utviklet en omforent og relevant metode for å kvantifisere utslipp som følge av endringer som kan brukes i denne arealdelen. Planforslaget har også få nye utbyggingsområder, men omfattende forslag om å tilbakeføre arealer til LNF for å sikre dyrka mark, naturverdier og grøntstruktur.

Samlet klimaeffekt av planforslaget er ikke kvantifisert. Likevel kan vi anta at arealdelen med de rammene som foreslås for framtidig utvikling vil ha positive miljøkonsekvenser, i og med at vi unngår utslipp fra utbygging av over 1300 daa landbruksareal og har endret et myrområde fra utbyggingsformål til naturområde/grøntstruktur.

Denne arealdelen gir også grunnlag for en mer restriktiv arealforvaltning der vi tar bedre vare på jord og naturverdier. Dette er nedfelt både i bestemmelser og retningslinjer, og i forslaget til endret arealbruk og hensynssoner. Forslaget om å tilbakeføre en relativt stor andel utbyggingsområder med dyrka mark, skog og myr til LNF-formål er sentralt i dette. Nytt jordvernmål og prinsippet om arealnøytralitet for naturverdier og hvordan denne kan følges opp er omtalt i arealregnskapet. Også innen dette feltet pågår utviklingsarbeid nasjonalt, slik at en kan få sammenlignbare data.

Samlet sett svarer ny arealdel positivt på samfunnsdelens målsettinger om mer bærekraftig utvikling miljømessig, økonomisk og sosialt. En av hovedmålsettingene i arbeidet er at planen skal bidra til klimaomstilling, og til utvikling av en mer attraktiv og bærekraftig by og kommune.

Arealdelen er således et viktig steg på veien mot å bli en **klimanøytral kommune**. Dette målet krever at opptaket fra naturen (og evt. andre former for karbonfangst- og lagring) ikke overstiger utslipp fra andre sektorer. Derfor vil det også i neste planperiode være behov for omfattende grep for å ivareta arealenes og naturens karbonlager.

### 3 Overblikk over de sentrale utredningene planen bygger på

Temaene bolig- og byutvikling, transport og mobilitet, grønnstruktur og naturmangfold har vært arbeidet med i kommuneplanarbeidet gjennom egne delprosjekter. I tillegg har jordvern vært et prioritert tema. Organiseringen av egne delprosjekter har gjort det mulig å gå i større bredde og dybde enn det som er vanlig for delutredninger til arbeidet med kommuneplanens arealdel. Dette har også gitt rom for å vurdere sammenhenger med kommunens øvrige virkemidler innen disse temaene.

Vurderinger og anbefalinger fra hvert av delprosjektene er sammenfattet i tre grunnlagsdokumenter eller plangrunnlag, og for jordvern foreligger det en egen delrapport. De tematiske anbefalingene er veiet opp mot hverandre og mot helheten i planforslaget. Under gis en kort beskrivelse av hovedinnholdet i hvert delprosjekt og arbeidet med jordvern. For god forståelse av vurderingene vil det være nyttig å lese plangrunnlagene og delrapportene i sin helhet.

#### 3.1 Bolig og byutvikling - arkitekturstrategi og stedsanalyser

Byutvikling er direkte eller indirekte nøkkelen til en rekke målsettinger i samfunnsdelen, både det *gode hverdagslivet*, den *grønne spydspissen* og *regionmotoren*. Plangrunnlaget for delprosjekt bolig- og byutvikling peker i retning av en byutvikling som i større grad vektlegger hensynet til områdekvaliteter, arkitektur, stedstilpasning og et mangfold av boligtilbud. Dette skal bidra til at virkemidlene for den sosiale bærekraften og den miljømessige bærekraften ses i en integrert sammenheng.

Boligpolitikken og strategi for arkitektur og byforming gir rammer for by- og stedsutviklingen.

Delprosjekt bolig- og byutviklingen har arbeidet med to hovedoppgaver:

- 1) Boligpolitikk for Stavanger
- 2) Strategi for arkitektur og byforming

Sammen med ny strategi for arkitektur og byforming innføres også krav om obligatoriske stedsanalyser i tilknytning til reguleringsplaner. Kravet om stedsanalyser innføres bl.a. som oppfølging av ny retningslinje i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Boligpolitikken og arkitekturstrategien har, hver for seg, ulike roller i bolig- og byutviklingen, men har også viktige fellesnevner. Dette gjelder særlig innsatsen for den sosiale bærekraften og det å skape gode og attraktive by-, bolig- og oppvekstmiljøer. Kvaliteter som fremheves i arkitekturstrategien er avgjørende for å skape bomiljøer, uterom og byrom som innbyr til sosialt samvær og allsidige aktiviteter.

#### Hovedgrepene i boligpolitikken

Boligpolitikken skal bidra til en mer bærekraftig by- og stedsutvikling. I plangrunnlaget beskrives boligsituasjonen i Stavanger og hvordan det arbeides med boligspørsmål i kommunen, og det foreslås oppfølgende tiltak. Bolig er et bredt tema som berører mange felt innen samfunnsutviklingen. De boligsosiale behovene er et sentralt tema i boligpolitikken. Tiltak og virkemidler i *Boligsosial temaplan for Stavanger 2022-2025* legges til grunn i boligpolitikken når det gjelder de boligsosiale behovene.

Boligpolitikken gir en samlet oversikt over kommunens innsatser innenfor boligsegmentet. Dette bør følges opp med en slagkraftig og samordnet innsats for Stavangers innbyggere, og bærekraftig utvikling av boliger og bomiljø. Boligsosiale virkemidler er en viktig grunnstein, samtidig skal boligpolitikken også rette seg mot en helhetlig boligutvikling, som ses i sammenheng med andre samfunns mål, blant annet målsettingene om en mer bærekraftig by- og stedsutvikling. Spørsmål rundt arealpolitikk, utbyggingspolitikk og boligforsyning er relevante tema. Boligpolitikken ses også i sammenheng med spørsmålet om attraktivitet og kvaliteter i byutviklingen og i arkitektur og byforming.

I plangrunnlaget beskrives fagavdelingene i kommunen som er involvert i boligrelaterte spørsmål, og hva som er de enkelte avdelingers oppgaver knyttet til bolig. Det ses på modeller for hvordan samarbeidet og samspillet på tvers av fagområdene i kommunen kan styrkes. Hensikten med et slikt samarbeid er å identifisere felles utfordringer, oppdatere hverandre i forhold til målsettinger, og se hvordan vi kan få til et best mulig samvirke og synergieffekter på tvers av organisasjonen innenfor fagområdet.

Boligen og dens omgivelser er kanskje den viktigste rammen for at den enkelte skal ha et godt hverdagsliv, og er en vesentlig faktor for gode sosiale rammer som bidrar til et stabilt og trygt liv. Et viktig utgangspunkt for boligpolitikken er at de fleste i Stavanger bor godt og har gode nærmiljø i sine omgivelser. Samtidig er det utfordringer, som det i de fleste tilfeller er gode ordninger for å løse. Innen noen områder kreves det imidlertid forsterket kommunal innsats.

Plangrunnlaget gir følgende anbefalinger for boligarbeidet i Stavanger kommune:

- 1) etablere et permanent administrativt forum for samordning av boligpolitikken
- 2) vurdere å utvide støtteordninger og finansiering til boliger
- 3) øke innsatsen i fortynning av kommunale boliger
- 4) styrke kommunens rolle som en strategisk byutvikler

I det følgende omtales nærmere hva som ligger i disse anbefalingene.

#### 1 – Etablere et permanent administrativt forum for samordning av boligpolitikken:

Som ledd i arbeidet med å utarbeide boligpolitikk for Stavanger er det opprettet en samarbeidsgruppe på tvers av organisasjonen og foretak. I gruppen deltar representanter fra alle fagavdelinger som på en eller flere måter jobber med tema knyttet til det boligsosiale arbeidet eller til bolig- og arealpolitikk. Under arbeidet med boligpolitikken har gruppen gitt innspill og fungert som referansegruppe. Erfaringer og tilbakemeldinger fra forumet er at det har vært nyttig å drøfte problemstillinger, med gjensidig informasjonsutveksling og oppdateringer, på tvers av fagfeltene.

Samarbeidsgruppen bør videreføres på permanent basis. Plassering av sekretariatsfunksjon, møtefrekvens og mandat for gruppen bør avklares administrativt.

#### 2 – Vurdere å utvide støtteordninger og finansiering til boliger:

Kommunen bidrar i dag med ulike støtteordninger som er rettet inn mot boligsegmentet. De største kostnadene er knyttet til kommunens lovpålagte oppgaver, gitt som ulike sosiale ytelser til enkeltpersoner. Støtteordninger, slik som startlån og tilskudd til vanskeligstilte i boligmarkedet, er i hovedsak finansiert av Husbanken, men blir forvaltet av kommunen. Kommunen står som garantist for deler av utlånene. Det er et relativt trangt nåløye for å kvalifisere til støtteordningene. Dette innebærer at det kun er de med lave samlede familieinntekter som er aktuelle for ordningene. Kommunens muligheter for finansielle bidrag inn mot boligmarkedet er fortrinnsvis begrenset til individuell støtte og bidrag rettet inn mot den enkelte huskjøper. Kommunens muligheter for å styrke støtteordninger inn mot boligkjøperne er:

- Kommunen kan be om utvidede rammer for støtte og startlån fra Husbanken
- Kommunen kan øke volumet av etablererboligordningen, slik at flere kan ta del i denne
- Kommunen kan etablere en kommunal garantiordning for kapitalkravet tilknyttet boliglån
- En økt satsning på «leie til eie» ordningen, gjennom etablererboligordningen eller som betingelser knyttet til salg av kommunale eiendommer

I sum kan en økt satsing innen disse ordningene bidra til å favne en større andel av de som er vanskeligstilte eller sliter med å komme inn på boligmarkedet. Ordningene må vurderes opp mot samlede kostnader og finansiell risiko for kommunen. Samtidig bør dette også veies opp mot antatte kostnadsbesparelser og forbedringer i de generelle levekårene i kommunen, som ordningene kan bidra positivt til.

### 3 - Øke innsatsen i fortykning av kommunale boliger:

Kommunen disponerer i dag cirka 2700 boliger. Om lag en fjerdedel av disse boligene er lokalisert i områder med mange kommunale boliger. Det har lenge vært kjent at disse konsentrasjonene medfører levekårsutfordringer. I boligsosial handlingsplan er fortykning av kommunale boligkonsentrasjoner en prioritert oppgave, for å forebygge eller redusere lokale levekårsutfordringer. Med fortykning menes i denne sammenhengen å redusere antallet kommunale boliger, der det er konsentrasjoner av disse, og spre kommunale boliger jevnere ut i vanlig boligbebyggelse. Å gjennomføre en slik fortykning bør følges opp videre med konkretiserte målsettinger for tempoet i fortykningen, og hvordan den praktisk kan la seg gjennomføre.

### 4 – Styrke kommunens rolle som en strategisk byutvikler:

Kommunen har gjennom tiden hatt ulike gjennomførings- og utbyggingsroller ved utviklingen av byen og kommunen. På 60- og 70-tallet sto kommunen som utvikler av flere store feltutbygginger av boliger. Etter liberaliseringen av boligmarkedet på 80-tallet, er det private utbyggingsaktører som har overtatt hovedansvaret for de fleste utbyggingsoppgavene. I nyere tid har kommunen vært tilrettelegger eller samarbeidspartner i utbygginger som Urban Sjøfront og Madla-Revheim utbyggingen m.fl. Kommunen er også en aktiv part og tilrettelegger ved utbygging av teknisk og sosial infrastruktur i kommunen.

Det er likevel rollen som planmyndighet som er kommunens viktigste redskap for å få satt de politiske målsettingene for by- og samfunnsutviklingen ut i livet.

Det er private utbyggere som i det alt vesentlige bygger ut byen og gjennomfører rekkefølgekravene knyttet til de enkelte planer. Dette gjør at ansvaret for prosjektering, finansiering og gjennomføring av tiltakene og områdekvaliteter gjøres gjennom de enkelte utbyggingsprosjektene.

Kommunen har dermed i liten grad økonomisk risiko knyttet til realiseringen av de enkelte utbyggingsområdene. Det private utbyggingsmarkedet har gitt en stor boligproduksjon i tider med stor etterspørsel og høyt press i markedet. I de senere årene har vi hatt en periode med lavere vekst, og det er utsikter til en mer moderat utbyggingstakt også i årene som kommer.

En del utbyggere opplever at det er større risiko med å sette i gang nye utbyggingsprosjekter. Ofte er det ønskelig å dele utbyggingen i flere byggetrinn, for å redusere risiko. Det kan da ta lengre tid enn tidligere antatt å få på plass viktige byutviklingsgrep i de enkelte utbyggingsområdene. Områdekvaliteter og attraksjoner som er lagt som premisser for å sikre gode bomiljøer og områdekvaliteter må i mange tilfeller vente i lang tid før de blir etablert. Samtidig er det vedtatt klare målsettinger for by- og stedsutviklingen om at kvaliteter, attraktivitet og arkitektur skal vektlegges sterkere.

For å styrke gjennomføringen av disse målsettingene, og bidra til at viktige kvaliteter kommer på plass så tidlig som mulig, bør det vurderes om kommunen skal innta en mer aktiv rolle i flere utbygginger. Ved eierandel i flere utbygginger, vil kommunen kunne innta en mer aktiv og styrende rolle, og i større grad være en premissgiver. Dette vil kunne sikre at sentrale områdekvaliteter kommer på plass i tidlige faser av områdeutviklingene. Dette kan bidra til at nye og fortettede byområder oppleves som attraktive, også for barnefamilier, og kan skape trygghet for at grunnleggende områdekvaliteter kommer på plass allerede fra starten av.

Som oppfølging av dette punktet bør det vurderes å utarbeide en ny kommunal utbyggingspolitikk som kan gi føringer for en mer aktiv kommunal utviklerrolle.

### **Hovedgrepene i strategi for arkitektur og byforming:**

Arkitekturen omgir oss i våre hverdagsmiljøer. Å bygge en by er en viktig samfunnsoppgave, som innebærer store investeringer i bygninger, uterom og øvrig infrastruktur. Investeringer som vil prege våre omgivelser og nærmiljøer langt inn i framtiden. Arbeidet med ny arkitektur- og byformingsstrategi viser at det er ønskelig med større oppmerksomhet om kvaliteter og attraktivitet i utformingen av våre nære omgivelser. Betydningen av gode kvaliteter i by- og stedsutviklingen vektlegges i styringssignaler på alle nivåer. Dette trekkes fram i nasjonale forventninger til kommunens planlegging, i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke og i kommuneplanens samfunnsdel.

Stavanger kommunen vil bidra til å oppnå samfunnsmålene om økte kvaliteter i utviklingen av steder og lokalmiljøer gjennom strategi for arkitektur- og byforming. I dette ligger ønske om å øke den lokale attraktiviteten, og bidra til at kommunen oppleves som tiltrekkende både for lokale innbyggere og andre som vi ønsker skal etablere seg her. Strategien skal bidra til å gjøre det lettere å gjøre helhetlige vurderinger i byutviklingen, slik at beslutninger om arkitektur og byforming tas på basis av mest mulig velbegrunnede avveininger mellom kvalitative og kvantitative faktorer.

Strategien peker på faktorer som har betydning for å få til god arkitektur og byforming. Dette gjelder ikke bare de rent fysiske og arkitektoniske forholdene, men like mye de prosessuelle faktorene som ligger i planlegging og utvikling av de enkelte utbygginger, og som har betydning for oppnåelsen av kvaliteter i arkitektur og byrom.

Strategi for arkitektur- og byforming ligger i plangrunnlaget for bolig- og byutvikling og er utarbeidet i en kortversjon. Strategien skal bidra til innsats for å nå målsettingene om en by som oppleves som attraktiv, funksjonell og mangfoldig. Innføringen av obligatorisk stedsanalyse i den kommunale planleggingen er en del av arkitekturpolitikken, og skal bidra til å skape sammenheng mellom ny byutvikling og stedege kvaliteter og karakterer.

For å understøtte og styrke kunnskapsgrunnlaget for riktig stedstilpasning og støtte opp om arkitekturstrategien, er det innført obligatorisk krav om stedsanalyse ved oppstart av alle reguleringsplaner i kommuneplanbestemmelsene. Det er utarbeidet veileder/sjekkliste for stedsanalyser som ligger i kommunens startpakke for reguleringsplaner [Startpakke private planer | Stavanger kommune](#).



Figur 10: Strategi for arkitektur- og byforming for Stavanger

### 3.2 Transport- og mobilitet

Ferdsl og mobilitet er en grunnleggende aktivitet i hverdagen og en av de største kildene til klimagassutslipp. Stavanger har et kommunalt gatenett i senter og boligområder, og et veinett som har regional og nasjonal funksjon. Mobiliteten avhenger også av betydelig ferdsel på sjø. Hvordan vi ferdes og hvordan næringslivets transporter løses, preger byen og omgivelsene våre. Hvordan vi løser mobiliteten har betydning for den oppvoksende generasjon, og det har en avgjørende betydning for om vi klarer overgangen til et mer bærekraftig samfunn og det grønne skiftet. I tillegg har hvordan vi reiser betydning for den enkeltes helse.

Som befolkningsframskrivingene viser, er det den eldste delen av befolkning som vokser (67+). Dette er en gruppe som har levd i bilmobilitetens tidsalder, fra 1960 tallet og framover. Forskning viser at denne delen av befolkningen holder seg friske lengre, og at spesielt det yngste segment blant disse reiser mye med bil. De reiser mer og lengre enn før, og fortsetter å være aktive langt opp i høy alder. I tillegg til å ivareta eldres mobilitet og personer med funksjonsnedsettelse i det grønne skiftet, må vi også håndtere at dagens og framtidens eldre har andre vaner en generasjonene før.

Det må gis rom for vekst og endret befolknings sammensetning og næringsutvikling uten stadige nye veiutbygginger. Dette vektlegges også av Statens vegvesen i etatenes høringsforslag til ny nasjonal transportplan der det bl.a sies: *Ta vare på det vi har, utbedre der vi kan, bygge nytt der vi må.* I arbeidet er det lagt strategier for hvordan vi kan oppnå dette.

Ny strategi for bærekraftig transport og mobilitet legger mobilitetspyramiden og aktiv transport til grunn for tilrettelegging og utvikling. Den peker på et transportsystem som legger til rette for at en størst mulig del av transporten kan gjøres smart og miljøvennlig, og fortrinnsvis med kollektiv, sykkel og gange.



Figur 11: Mobilitetspyramiden viser hvilken prioritet de ulike trafikantgruppene skal ha.

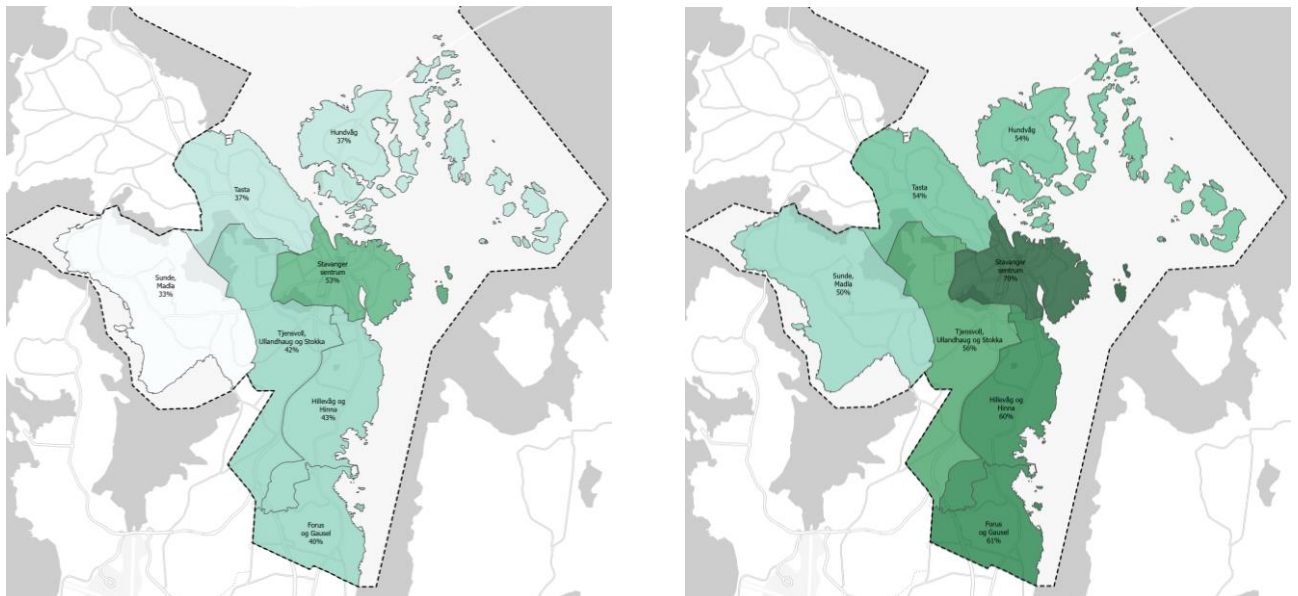
Målet er at det skal være enkelt å ferdes miljøvennlig både for personer, varer og tjenester. I 2030 skal maks 30 % av turene skje med personbil. Arealstrategien og transport- og mobilitetsstrategien legger til grunn at transportbehovet skal løses ved at

- flere går, sykler, reiser kollektivt og bruker delingsløsninger
- arealplanleggingen legger til rette for et kortreist hverdagsliv, slik at transportbehovet reduseres
- nye boliger, og aktiviteter som mange skal til, bygges sentralt langs kollektivtraseene
- gatene og byrommene utvikles som trivelige og trygge steder å ferdes gjennom

Strategien har videreutviklet delstrategier og prinsipper for tilrettelegging for transport og mobilitet. Dette er forankret juridisk i arealdelen, og gir grunnlag for kommunens innsats i samarbeid med virksomheter, innbyggere og andre for å nå målene i samfunnsdelen. Blant annet gir kommunes transport og mobilitetsstrategi tydeligere føringer for tilrettelegging av fleksibel mobilitet på en bærekraftig måte gjennom ny mobilitetsbestemmelse.

Det er også utredet potensiale for endringer i reisevaner basert på reisevaneundersøkelsen, og virkemidler og arealbruk for ulike deler av kommunen. Det er et forsøk på å undersøke potensialet som ligger i eksisterende infrastruktur hvis halvparten av turene som det ligger til rette for, basert på type tur, avstand og tilgjengelighet, tas til fots, med sykkel eller kollektivtransport. Samlet for Stavanger viser beregningene at vi innfor dagens infrastruktur kan oppnå en bilførerandel på i overkant av 30 %.

Figur 12 under viser dagens og potensiale (2018/2019) for gåing sykling og kollektivtransport i ulike soner. Dagens reisevaner er vist i venstre illustrasjon og potensial i høyre. Potensialet er basert på at enkle turer som er under 3 km flyttes til gåing og sykling, og lengre turer som ligger nær hovedkollektivnettet flyttes til kollektivtransport. Enkle turer utgjør ca. halvparten av turene. Andre turer, f.eks fra hjem, til barnehage til jobb osv. er beholdt likt i analysen. Tilsvarende analyse er gjort for alle turer til målpunkt i Stavanger. For mer detaljer se transport- og mobilitetsstrategiens plangrunnlag.



Figur 12: Bosattes reisevaner. Samlet andel som går, sykler og bruker kollektivtransport i Stavanger i ulike soner til venstre, og potensial til høyre. RVU 2018/2019, NORCE.

Gitt forutsetningene for beregning av potensial, og for kommuneplanens dreining av korte reiser til gåing og sykling og der det ligger til rette for det til kollektivtransport, viser analysen et betydelig potensial for



reduksjon i bilreiser. Ved å gjøre det enklere å reise miljøvennlig er derfor målet om maks 30 % bilandel for kommunen i 2030 innenfor rekkevidde.

I flere politiske saker har tilgjengeligheten fra Stavanger sentrum til Universitetet og nytt sykehus på Ullandhaug vært drøftet, bl.a i sak om Planbehov og arbeidsprogram 2020-2024, sak 60/20. Ved vedtak av planprogrammet for ny arealdel ble det avklart at dette skulle vurderes i arbeidet med dette delprosjektet. Det har vært dialog med fylket om spørsmålet ved flere tidspunkt. Som del av bymiljøpakken pågår utredning av kollektivbetjening fra Stavanger sentrum til Universitetet i Stavanger i regi av Rogaland fylkeskommune. I påvente av resultater fra denne utredningen ble det til høring av planen supplert med informasjon om kollektivløsninger til Ullandhaug i et eget vedlegg. Det vises til tilbud i området i tråd med regionens valgte kollektivkonsept, og til tiltak som kan prioritere framkommelighet for kollektivtransport og redusere kjøretiden på strekningen. Det foreligger ikke anbefalinger fra dette arbeidet enda.

Basert på vedtak i kommunestyret i juni 2022 ble det til tillegghøringen også gjort vurderinger av hvordan vi kan ta inn krav om kommunedelplan for bane til Ullandhaug, Forus og Stavanger Lufthavn, og vurderinger knyttet til gjenåpning av Forus stasjon med i kommuneplanen. Vedtakene ble vurdert ut fra omforent transportkonsept for regionen, og tidlige utredninger. Det ble sett nærmere på transportomfang, reisestrømmer og behov basert på statistikk og reisevanedata. Til høringen ble det tatt inn i krav om kommunedelplan for skinnegående til Ullandhaug, Forus og flyplassen som kommuneplanbestemmelse. Vedr. gjenåpning av Forus stasjon ble det med bakgrunn i statlige og regionale prioriteringer konkludert med at det lite aktuelt med en gjenåpning av Forus stasjon i denne planperioden, da både åpning av Gausel stasjon og Lura stasjon er høyere prioritert enn Forus stasjon.

I forbindelse med Handlings- og økonomiplan 2020-2023 ble det gjort vedtak om å igangsette arbeider for å realisere gang- og sykkelvei fra Judaberg til Lauvsnes på Finnøy. Det er nå utarbeidet forprosjekt som viser mulige løsninger for gang- og sykkelvei på strekningen. Forprosjektet gir grunnlag for prinsipper for valg av løsninger for gående og syklende i områder utenfor byområdet. Denne strekningen er tatt inn som en av de prioriterte lokalnettforbindelse for sykkel i planen.

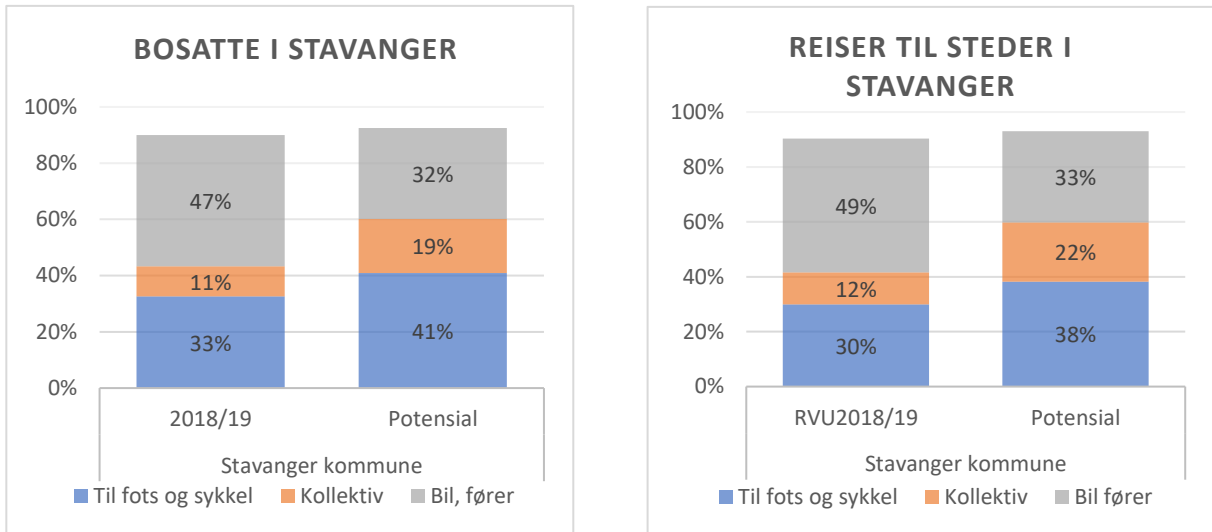
### Hovedelementer fra strategien

Nasjonal transportplan legger til grunn at sektoren skal bidra til oppfyllelse av Norges klima- og miljømål. Den legger vekt på byenes rolle og satsning på å redusere klimagassutslipp, kø, luftforurensing og støy gjennom effektiv arealbruk, og ved at veksten i personbiltransport tas med kollektivtransport, sykling og gange. Nullvekstmålet ligger fast. Den legger også Nullvisjonen om *ingen drepte eller hardt skadde i vegtrafikken* til grunn. Det innebærer at systemet må ivareta at flere vil gå og sykle i byområdene på en sikker måte. Dette er tydeliggjort i strategien.

Gjennom bymiljøpakken (forankret i Prop. 47 S (2016–2017)) og byvekstavtalen for Nord-Jæren (gjeldende fra 2019) har regionen forpliktet seg til å begrense personbiltransporten og utslippene i tråd med nullvekstmålet. Hvordan transportbehovet håndteres er avgjørende for å nå disse målsettingene.

Revidering av nasjonal transportplan pågår. I arbeidet understrekes transportsektorens bidrag til å oppfylle Norges klima- og miljømål. Dokumenter som nå er til høring (mai 2023), peker også på behovet for en strammere prioritering. Statens vegvesen peker bl.a på at vi må *ta vare på det vi har, utbedre det vi kan og bygge nytt der vi må*.

Samlet for Stavanger viser beregningene som er gjort som en del av strategiarbeidet at vi innfor dagens infrastruktur kan oppnå en bilførerandel på i overkant av 30 %, se figurene under.



Figur 13: Dagens reisevaner og potensial, henholdsvis for bosatte i Stavanger og for reiser til steder i Stavanger.

Ny transport- og mobilitetsstrategi tar spesielt utgangspunkt i følgende sentrale føringer, som bygger på overordnede mål og forpliktelser og mål forankret i kommunens planer:

- Kortreist hverdagsliv og aktiv mobilitet (til fots og med sykkel)
- Bærekraftig mobilitet, reduserte klimagassutslipp
- Nullvekst i personbiltransporten (jf. byvekstavtalen)
- Sikre tilgjengelighet til sentrum for hele regionen
- Nullvisjon for trafiksikkerhet – visjon om null drepte og hardt skadde

Strategien oppdaterer og videreutvikler Stavangers transportstrategi fra 2014 og 2019, og strategi-grunnlaget konkretisert i kommunens klima- og miljøplan. Arbeidet har også gitt grunnlag for rullering av klima- og miljøplanens handlingsdel. Slik som konkretisert i klima- og miljøplanen, legger strategien til grunn at en størst mulig andel av turene skal foregå til fots, med sykkel eller kollektivtransport, og at det ikke skal være nødvendig å eie og bruke personbil. *Attraktive steder og byrom* å være i og ferdes gjennom er derfor viktig. Samvirke mellom transportformer og et bredt tilbud av mobilitetstjenester løftes i strategien. Dette gir frihet til valg i reisemåte etter vær, årstid, situasjon, humør og gjøremål.

### Hovedmål

Det skal være enkelt å ferdes miljøvennlig, både for personer, varer og tjenester. I 2030 skal maks 30% av turene skje med personbil.

### Strategier

- transportbehovet løses ved *aktiv transport*, det vil si at flertallet går, bruker sykkel, supplert med kollektivtransport og delte mobilitetstjenester
- *konsentrert arealutvikling* slik at transportbehovet reduseres og *kortreist hverdagsliv* blir mulig for de fleste
- ferdselen inngår som del av stedlige kvaliteter og byrom slik at det er *attraktivt og trygt å ferdes* til fots, med sykkel og til/fra holdeplass, samtidig som at bylogistikken ivaretas

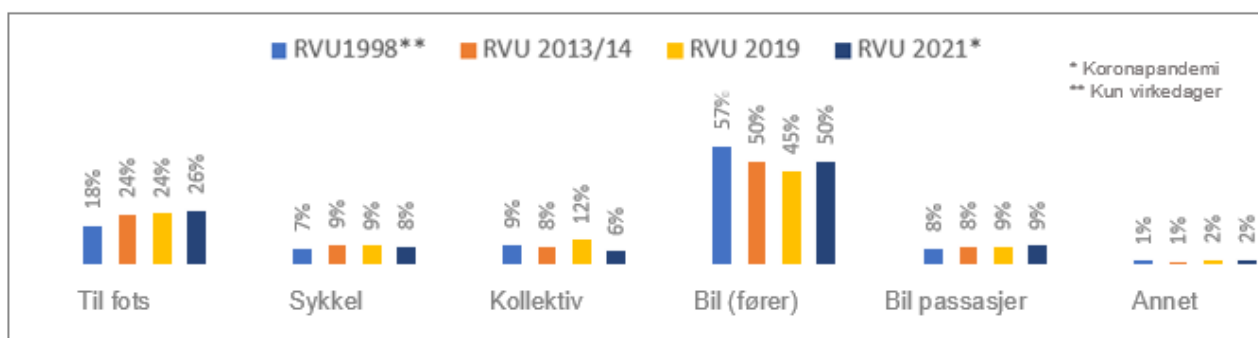
#### Dette skal vi oppnå

- I 2030 skal vi ha lavere bilførerandel enn 30%.
- I 2030 skal utslipp fra kjøretøy være redusert med 100%
- Minst hver tredje reise skal skje til fots
- Minst 9 av 10 skal gå eller sykle til skolen
- Minst 20% av reisene i byen og 8% på øyene skal tas på sykkel
- Vi vil at 80% skal bo nærmere enn 200 m fra sykkelnettet
- Ingen skal omkomme i veitrafikken og det skal bli færre alvorlige ulykker

Overgangen til det aktive og kortreiste hverdagslivet vil være en av de viktigste byggesteinene for å nå FNs bærekraftsmål og kommunens målsettinger om å bli en *grønn spydspiss* med reduserte klimagassutslipp.

Transport- og mobilitetsstrategiens grunnlagsdokument tar utgangspunkt i deltemaene *mobilitet, gåing, sykling, kollektivtransport, motorisert transport, trafiksikkerhet, parkering, næringstransport* og *bylogistikk* grunnlaget for tematiske delstrategier, og en samlet strategi for bærekraftig transport og mobilitet. Den redegjør også for nasjonale, regionale og lokale føringer, utvikling i reisevaner, trafikkutvikling, utslipp og andre relevante utviklingstrekk. Den løfter også fram framtidens transportmuligheter. Gjennomgående stilles spørsmålene *hva har vi, hvor vil vi og hvordan gjør vi det?*

Strategien drøfter utviklingen, og peker på at den går i riktig retning. Stavanger bidrar positivt til regionens måloppnåelse, men har høyere bilbruk, lavere kollektivbruk og lavere gangandel en de andre storbyene. I annerledes årene under koronapandemien, gikk bilandelen opp, men gangandelen gikk også opp. Likevel går utviklingen sent i forhold til behovet og klimamålsettingene. Det er et stort potensial for vekst i gange, sykling og bruk av kollektivtransport i Stavanger. Konsentrert arealutvikling med fortetting og knutepunktutvikling er et av de viktigste virkemiddelene for å vri reisevanene i riktig retning. En forsterket utvikling i samsvar med arealstrategien og tidligere byutviklingsstrategi er derfor avgjørende for å få til endringer.



Figur 14. Utvikling av reisevaner i Stavanger. Kjelde RVU/NORCE

Delprosjektet trekker opp et målbilde og en utviklingsretning som prioriterer i samsvar med mobilitetspyramiden i figur 11. Mobilitetspyramiden viser prioriteringsrekkefølgen slik at det blir en *sammenhengende, effektiv, trygg og fleksibel* ferdsel. Nye og videreutviklede temakart knyttet til planen og prinsipper for tilrettelegging setter rammen for det. Samtidig må de bærekraftige mobilitetsvalgene bli enklere for innbyggere og næringsliv.

Strategiens grunnlagsdokument oppdaterer og videreutvikler strategier for transport og mobilitet til å gjelde hele kommunen. Det strukturerer mange av vurderingene og anbefalingene rundt mobilitetspyramiden, og formulerer tematiske delstrategier. Disse er sortert under aktiv transport, det vil si gåing og sykling, kollektivtransport og mobilitetstjenester, næringstransport og bylogistikk. Samlet utgjør dette kommunens transport og mobilitetsstrategi. Delingsløsninger og bylogistikk, det vil si frakt av varer, utstyr og avfall, og en strategi for gående fremheves som viktige nye elementer. Sikker ferdsel rammer inn helheten.

Det er vurdert hvilke grep og tilpasninger som er aktuelle i kommuneplanens arealdel for de ulike ferdselsformene som inngår i mobilitetspyramiden. Forbedringer i nettverkene for de prioriterte ferdselsformene (gåing, sykling og kollektivtransport) er løftet fram som viktige grep. Grepene i strategien kan gjøre det enklere å ta de riktige valgene, og det pekes på behov for justeringer i kommuneplanens

arealdel. Nærmiljøundersøkelsen viser at også innbyggerne etterlyser dette, dersom de i større grad skal velge sykkel eller gange fremfor bil.

Forbedringene handler både om hvordan nettverkene vises i kommuneplanens arealdel, og sammenhengen mellom disse. Det pekes også på endringer som løfter fram samvirke i tilbudet, og hva som kan gjøre tilbudet mer attraktive å bruke i praksis. Forbedret og forsterket bruk av verktøyene for mobilitetsplanlegging fremheves også, samt enklere bytte mellom transportformer, og at det bør etableres flere mobilitetspunkter. Samarbeid med Kolumbus, partene på Nord-Jæren, utbyggere og næringsliv er viktig for å få dette til.

Det er samtidig nødvendig å begrense biltilgjengeligheten i områder som har gode forutsetninger for valg av alternative transportformer til privatbil, samt anbefalinger om å prioritere *aktiv transport*. Det innebærer både å skjerme senter- og boligområder for unødvendig biltrafikk, gjøre det trivelig og stryke sammenhengene i gang- og sykkelnett, og bruke parkering som virkemiddel gjennom parkeringsbestemmelsene. For arbeidsreiser foreligger det beregninger som tilsier at bilandelen kan halveres når tilgangen på parkeringsplasser begrenses.

Delprosjektets evaluering av kommunens krav til mobilitetsplan i plan- og byggesaker understøtter dette. Parkering er et viktig tema, både i form av antall parkeringsplasser og utforming, og det pekes også her på at parkering er et viktig virkemiddel for å begrense biltrafikk. Det framheves også at utbyggere i økende grad ber om redusert areal til parkering.

Basert på reisevaneundersøkelsen er det gjennomført en parkeringsanalyse som del av arbeidet. Den viser at husholdningenes tilgang til bil i Stavanger har gått ned over tid, men ligger likevel over de andre storbyene (Kilde: RVU/NORCE). Statistikk fra SSB viser imidlertid at antall kjøretøy per 1000 innbyggere har økt de siste årene, trolig som følge av at elbilveksten fører til at husholdningene har flere biler. Elbilandelen var i 2022 26,3%.

Reisevaneundersøkelsen viser at parkeringsdekningen jevnt over er god. De fleste husholdningene med bil i Stavanger har tilgang til parkering. De aller fleste har kort avstand til parkering (mindre enn 50 meter). Dette gjelder også i og rundt sentrum. Videre viser undersøkelsen at en stor del av ansatte i bedrifter i Stavanger kan parkere gratis på plass som disponeres av arbeidsgiver (73 %). Dette gjelder også for ansatte i og rundt sentrum (67 %). Det er kun 10 % som svarer at de betaler for parkering som disponeres av arbeidsgiver. Med delingsløsning og god tilrettelegging for fleksibel mobilitet legger strategien til grunn at behovet for areal til bilparkering vil gå ned og gjøre det mulig å redusere kravet og dermed arealer til parkering og de klimakonsekvenser parkering har i byggeprosjekter.

I desember 2022 ble Stavanger godkjent som en trafikksikker kommune. Dette er et kvalitetsstempel for godt, målbevisst og helhetlig trafikksikkerhetsarbeid i kommunen. Systematisk samarbeid om å tilrettelegge for hjertesoner ved skolene, var viktig. Regulering av fartsnivå og adkomst fysisk og gjennom skiltning er aktuelle grep for å trafikksikre lokalmiljø og prioritere de myke trafikantene både i byen og på øyene.

### 3.3 Grønn plan – grønnstruktur og bevaring av natur

Tilgang til og bevaring av de grønne lungene, friluftsområdene og naturen er en av byggesteinene i det *gode hverdagslivet*, og sentralt for at kommunen skal være en *grønn spydspiss*. I de fleste medvirkningsprosesser kommer grønne kvaliteter høyt på listen over verdsatte og ønskede kvaliteter hos innbyggerne.

Det er klare sammenhenger mellom den «grønne infrastrukturen» og opplevd bokvalitet. Det er også veldokumentert at ivaretagelse av naturverdier og grønne elementer er effektfulle og nødvendige virkemidler for å oppnå økt bærekraft og for at områder skal kunne tåle klimaendringene.



Figur 15: Grunnprinsipper for utvikling av grønnstruktur

Arealbruken er avgjørende for å kunne bevare grønne verdier for mennesker og natur. Tap av areal og fragmentering av sammenhenger er den største trusselen for grønnstruktur og natur. Arealendringer både i byen og utenfor byområdet går gjennomgående på bekostning av grønne arealer og må begrenses. Omfanget av tapt areal kan ofte være større utenfor byområdet enn innenfor.

Grønn plan viser et målbilde og en utviklingsretning som løfter og øker verdsettelsen av natur og grønne strukturer sammenlignet med i dag. Dette understreker områdenes viktighet for mennesker og natur, og for håndtering av klimaendringene. Det anbefales fire grunnprinsipper som skal legges til grunn og være strukturerende for forvaltnings- og utviklingsarbeidet for de grønne strukturene. Prinsippene er *sammenhengende*, *nær*, *variert* og *naturbasert*, jf. figuren over.

Grønn plan peker på en rekke grep og arealendringer som er innarbeidet i ny arealdel, og som er relevante å innarbeide også i andre planer. Arealstrategiens punkt om arealnøytralitet for naturverdier har utgangspunkt i delprosjektets arbeid, og står sentralt i plandokumentet. Bruk av tiltakspyramiden som prioriterer å unngå og begrense naturtap bør være hovedtilnærmingen i videre forvaltning og planarbeid, se figuren under.



Figur 16: Tiltakspyramiden for naturverdier

Det er gjort en rekke tilpasninger i bestemmelser og i plankartet i ny arealdel, med sikte på økt bruk, kvalitet og funksjonsinnhold i det nettverket av grønne strukturer som binder de bygde områdene sammen. Det er også foreslått nye og justerte bestemmelser for utearealer i utbyggingsprosjekter.

På samme måte som i delprosjektet for bolig- og byutvikling, fremholdes kravet om bruk av stedsanalyse i alle reguleringsplaner som et viktig verktøy for å sikre bedre måloppnåelse også for de grønne verdiene.

Det er behov for å sikre viktige arealer for natur og friluftsliv i hele kommunen, særlig i kommunedelene Finnøy og Rennesøy. Tastamyrå som i tidligere kommuneplan var avsatt til framtidig gravlund, er endret til grøntstruktur og område for naturrestaurering. Det er også gjort justeringer i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer for å sikre naturverdier. Det er bl.a. tatt inn bestemmelser om beskyttelse av kantsoner langs vassdrag, hule eiker og trær over 90 cm innenfor byområde.

### 3.4 Jordvern

Jordvern er et overordnet hensyn i arealplanleggingen. Jordvern handler om å sikre dagens befolkning og våre etterkommere muligheten til å dyrke mat på egen jord, og er en forutsetning for en aktiv og framtidsrettet landbruksnæring. Jordvern handler om å ta vare på historien og det kulturlandskapet som er etablert her gjennom flere tusen år. For å sikre matforsyningen både lokalt og globalt er det avgjørende at FN's bærekraftsmål nr. 2 om matsikkerhet følges opp i arealplanleggingen.



Langs kysten av Rogaland har det vært jordbruksdrift lenge. Klimaet er mildt, jordsmonnet rikt, og vårt område er blant de som er best egnet for matproduksjon i Norge. Stavanger er i dag en av Norges største landbrukskommuner, særlig for gress- og planteproduksjon, og har mange verdifulle og sammenhengende landbruksarealer. Ofte ligger de beste jordbruksarealene der utbyggingspresset er størst, noe som har ført til at store arealer med dyrka mark av god kvalitet er bygget ned i vår kommune.

Stavanger kommune har et ansvar for å forvalte arealene som brukes til matproduksjon og landbruksdrift i tråd med nasjonale og regionale føringer. Ved å ha høye ambisjoner når det gjelder jordvern kan kommunen gå foran og være en *grønn spydspiss* og *regionmotor*.

Nasjonal jordvernstrategi og nasjonalt jordvern mål om at maksimalt 4000 daa dyrka jord kan omdisponeres pr. år ble vedtatt i 2015, og målet ble nådd allerede i 2020. I 2021 ble et nytt og strammere mål om at maksimalt 3000 daa kan omdisponeres pr. år vedtatt.

I tillegg til det nasjonale jordvern målet gir *Jordvernstrategi for matfylket Rogaland (2019)* og *Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke (2020)* føringer for jordvern og fastsetting av jordvern.

Med bakgrunn i nasjonale, regionale og kommunens egne målsettinger har jordvern vært et sentralt tema i dette kommuneplanarbeidet. En arbeidsgruppe med landbrukssjef og representanter fra avdeling

byutvikling har arbeidet med å konkretisere jordvernmålet og vurdere virkemidler og andre tema. Det arbeidet som er gjort er omtalt i delrapport jordvern og landbruk. Ved sluttbehandlingen av planen videreføres jordvernmålet som ble vedtatt foreløpig i juni 2021 med mindre justeringer.

Jordvernmålet for Stavanger kommune i perioden 2023-2040 er følgende:

- Det skal ikke omdisponeres mer enn 24 daa jordbruksareal (dyrka mark) i reguleringsplan pr. år
- Det skal ikke bygges ned mer enn 66 daa jordbruksareal (dyrka mark) pr. år
- Avsatt utbyggingsareal på dyrka mark i kommuneplanens arealdel skal reduseres

Målet om å ikke omdisponere mer enn 24 daa dyrka mark i reguleringsplan er innen rekkevidde. Det sammen gjelder mål 3 om at omdisponering av uregulerte arealer skal reduseres, se status for jordvernmålet pr. mai 2023 under.

#### Status for jordvernmålet 2023-2040 pr. mai 2023:

- **Det skal ikke omdisponeres mer enn 24 daa jordbruksareal (dyrka mark) i reguleringsplan pr. år.**

I gjennomsnitt er det omdisponert 29,7 daa jordbruksareal pr. år 2020-2022, altså noe over målet på 24 daa. Da det allerede er regulert ca. 2000 daa dyrka mark, bør målet være innen rekkevidde i planperioden. Et strammere mål i samsvar med nytt nasjonalt mål, bør vurderes ved neste revisjon av kommuneplanen.

- **Det skal ikke bygges ned mer enn 66 daa jordbruksareal (dyrka mark) pr. år.**

Faktisk nedbygging av dyrka mark skjer etter pbl og etter jordloven i LNF-områder (landbruksbygninger). Dette rapporteres ikke i KOSTRA, og nedbygging er vanskelig å dokumentere. Det utvikles metoder nasjonalt, men de er ikke klare til bruk enda. Det er regulert ca. 2000 daa dyrka mark i Stavanger. Når dette faktisk bygges, er avhengig av markedet og framdriften i private og offentlige prosjekt. I påvente av felles metoder for å beregne faktisk nedbygging, kan en jobbe med dette i Stavanger ved årlige analyser av nye bygg på dyrka mark. Dette vil i praksis si årlig oppdatering av AR5 (arealressurskart), som i dag oppdateres hvert 5. år nasjonalt. En bør likevel holde fast ved målet om å ikke bygge ned mer enn 66 daa jordbruksareal pr. år. Felles metoder for rapportering vil trolig komme på plass til neste revisjon av arealdelen.

- **Avsatt utbyggingsareal på dyrka mark i kommuneplanens arealdel skal reduseres**

Avsatt utbyggingsareal på dyrka mark er redusert gjennom dette planarbeidet der det er tilbakeført ca. 1300 daa dyrka mark til LNF til sluttbehandlingen av planen. Det er lagt ut minimalt med nye utbyggingsområder på dyrka mark i denne kommuneplanrevisjonen.

Da Stavanger kommune allerede har regulert store arealer (2000 daa) til utbygging, er utbyggingspotensiale i hele planperioden er stort. Kommunens arealreserver er bl.a dokumentert og omtalt i arealregnskapet.

Delrapport jordvern og landbrukstema dokumenterer kunnskapsgrunnlaget for jordvern og landbruk i dette kommuneplanarbeidet, og de vurderingene som er gjort vedr. tilbakeføring av utbyggingsområder til LNF-områder, samt ny og justert langsiktig grense.

Potensiale for å tilbakeføre ytterligere områder til LNF-formål av hensyn til jordvern og ivaretagelse av natur er stort dersom man ved neste revisjon også vurderer regulerte områder. En videreføring av dette arbeidet er avgjørende for om kommunen skal kunne nå sine klimaambisjoner.



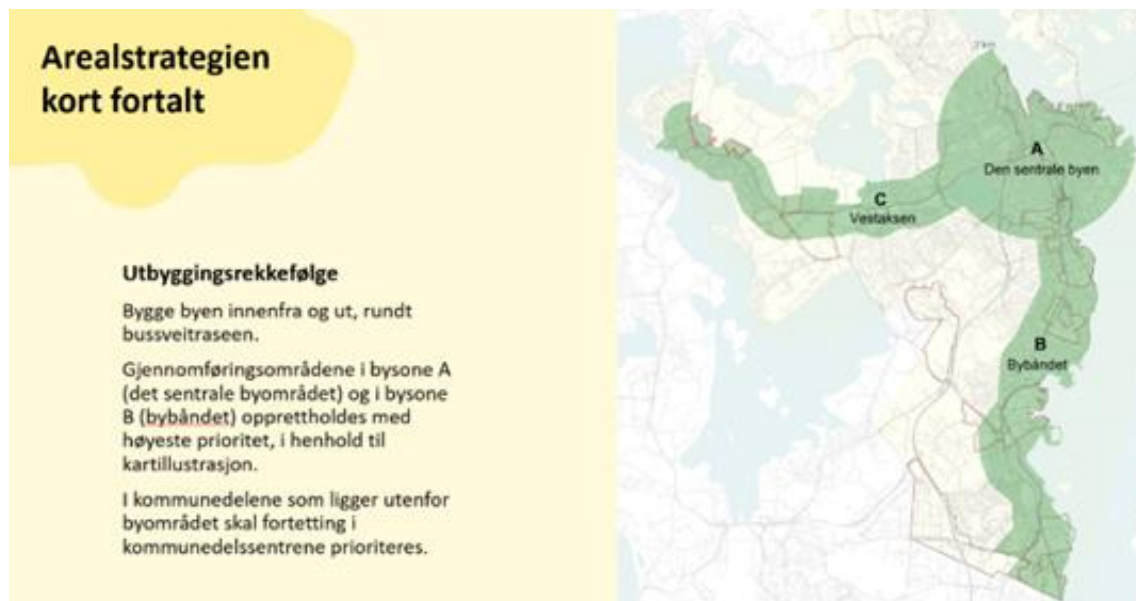
## 4 Tematisk beskrivelse av planforslaget

I dette kapittelet gis en tematisk beskrivelse av planforslaget rundt de åtte hovedtemaene i arealstrategien. Avsnittene gjengir hovedinnretningen i strategipunktene og beskriver hvordan planforslaget følger opp dette.

I tillegg beskrives utfordringer og oppgaver knyttet til temaene offentlige arealbehov, kulturmiljø og kulturminner, samt samfunnsikkerhet, klimatilpasning og folkehelse.

### 4.1 Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingsrekkefølge er et sentralt element i den samordnede areal- og transportpolitikken. Måloppnåelse her er en viktig forutsetning for gjennomføring av flere av de andre strategiene i kommuneplanen. Hovedprinsippene for utbyggingsrekkefølge i byområdet ble vedtatt ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel for Stavanger, og videreføres i ny plan. Utbyggingsrekkefølgen tar utgangspunkt i prinsippet om at byen bygges innenfra og ut og fortettes langs hovedkollektivaksene. Det innebærer at den sentrale byen (bysone A) og bybåndet mellom Stavanger og Sandnes (bysone B) har høyeste prioritet for framtidig utvikling. Det er en målsetting at 80% av veksten i kommunen skal skje i bysone A og B i planperioden.



Figur 17: Arealstrategi for utbyggingsrekkefølge

Dette er også i tråd med prioriteringene i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. I kommunedelene som ligger utenfor byområdet prioriteres fortetting i kommunedelssentrene Vikevåg og Judaberg.



**Arealreserver og arealhusholdning:**

Utbyggingsreserver i gjeldende kommuneplaner og prinsippet om å husholdere med arealene ligger til grunn for arealstrategien. Prinsippet om å husholdere med arealene innebærer at en ikke legger ut nye områder for utbygging før det er et reelt behov for arealene. Da det er store arealreserver for boligbygging i kommuneplanene fra 2019, og i tillegg fortetting- og transformasjonspotensiale, er det ikke lagt inn nye større boligområder i denne arealdelen. Se arealregnskapet for detaljer vedr. kommunens arealreserver.

I tråd med arealstrategien og tidligere byutviklingsstrategien skal 80 % av framtidig boligbygging skje i bysonene A og B. Dette vil bidra til reduserte klimagassutslipp og bygge opp om en bærekraftig bolig- areal- og transportutvikling. Det er også store arealreserver og muligheter for fortetting i kommunedelsentraene Vikevåg og Judaberg.

Gjennomføring av arealstrategien vil skje på alle plannivå. Arealstrategien skal legges til grunn ved forvaltning av arealene etter ulike lovverk, ved reguleringsplanlegging, byggesaksbehandling og ved lokalisering og realisering av prosjekter.

**Nye grep som forsterker den prioriterte utbyggingsrekkefølgen**

Ettersom den prioriterte utbyggingsrekkefølgen ligger fast over tid, blir spørsmålet om kommunen kan gjøre mer for å påskynde utviklingen i de prioriterte bysonene og områdene. Altså vurdere om det samlede planforslaget legger til rette for en prioritering av sentrum og bybåndet, og om det er behov for å gjøre tilpasninger i planen eller iverksette tiltak som bidrar til gjennomføring.

En slik vurdering vil kreve at man ser samlet på føringer for arealutnyttelse, parkering og andre krav, og vurderer om de gir insentiver for å satse på byutvikling på rett sted. Noen av de virkningsfulle verktøyene ligger samtidig utenfor kommuneplanens arealdel. God gjennomføringstakt i sentrale områdereguleringer, samspill og nettverksarbeid internt og mellom kommunen og utbyggere, samt kommunens utbyggings- og investeringspolitikk er vesentlige innsatsfaktorer. Prioriteringen av sentrale bysoner bør også understøttes med å styrke den sosiale og offentlige infrastrukturen i områdene.

**4.2 Jordvern og arealnøytralitet for naturverdier**

Vern av landbruksjord og naturverdier er overordnede hensyn i arealplanleggingen. Jordvern og sikring av naturverdier gir også viktige bidrag til en god og samordnet areal- og transportplanlegging. Skjerming av landbruksjord og naturverdier mot omdisponering og utbygging er derfor et av hovedmomentene i arealstrategien.

Arealer med høy jordverdi og naturverdier finnes gjerne i de samme områdene. Dette gjør det naturlig å vurdere disse hensynene i sammenheng. Kommunens jordvernmål og mål om arealnøytralitet for naturverdier viser kommunens ambisjoner. Samtidig er det viktig å balansere vernehensyn opp mot andre hensyn i arealplanleggingen. I arealstrategien er det bl.a. understreket at bosettingshensyn på ikke-landfaste øyer bør vektlegges.

Det er behov for å sikre landbruksinteressene og interessene knyttet til natur og friluftsliv i arealplanleggingen. Arealene er under press og betraktes ofte som arealreserver som kan tas i bruk til utbyggingsformål dersom behovet oppstår. For å styrke jordvernet er det tilbakeført flere uregulerte byggeområder til LNF-formål og det er gjort justeringer i langsiktig grense landbruk. I vurderingene er det

også lagt vekt på naturverdier og landskapshensyn. Tilbakeføring av områder til LNF reverserer tidligere omdisponeringer av verdifull landbruksjord og sikrer verdifulle naturverdier.



Figur 20: Arealstrategi for jordvern og arealnøytralitet for naturverdier

Prinsippet om arealnøytralitet for naturverdier er forankret i arealstrategien og i ny retningslinje i bestemmelser og retningslinjer 1.7. Arealnøytralitet betyr at naturverdiene i sum ikke skal forringes, og at prinsippet om å unngå inngrep i viktige naturverdier skal hensyntas i planer og prosjekter. Hvordan prinsippet om arealnøytralitet kan gjennomføres i praksis bør følges opp og konkretiseres og avklares i en egen politisk sak. Se også nærmere omtale i arealregnskapet.

Kapittel 4.5 om grønnstruktur og temaplan grønn plan redegjør for flere grep som vil skjerme naturverdier. Her omtales også arealer med stor karbonlagringsevne som myr, lynghei, skog og andre areal- og naturtyper. Kommuneplanen har bestemmelser og retningslinje som viser til illustrasjonskart/temakart for karbonrike arealer som vil sikre at arealer med høy karbonlagringsevne i større grad bevares i planleggingen og arealforvaltningen (1.7).

Virkemidler som kan bidra positivt til bosetting i kommunedelene utenfor byområdet opprettholdes. I samsvar med punktet om utbyggingsrekkefølge prioriteres utbygging i kommunedelssentrene Vikevåg og Judaberg. I tillegg videreføres arealreserver for boligbygging og muligheter for vedlikeholds-vekst på de fleste øyer. Gjeldende regelverk om at bosettingshensyn kan tillegges vekt i LNF-områdene på ikke-landfaste øyer er videreført i nye bestemmelser og retningslinjer.

### 4.3 By- og stedsutvikling

Det er mange forhold som har betydning for å få til en god by- og stedsutvikling. I arealstrategien løftes behovet for å bygge videre på og forsterke det enkelte steds særegenhet og identitet i enda større grad fram. Strategien peker på hensynet til arkitektur, natur, kultur- og landskapsverdier som vesentlige for å lykkes med dette. Økt måloppnåelse på dette punktet er sentralt i ny arealdel, men bruk av andre virkemidler vil også være nødvendige.

Strategi for arkitektur og byforming med prinsipper som konkretiserer hva kommunen legger i det å bygge videre på og forsterke det enkelte steds særegenhet og identitet er nå forankret i kommuneplanens

bestemmelser og retningslinjer. Krav om obligatorisk stedsanalyse ved nye reguleringsplaner er tatt inn i bestemmelsene, og det er utarbeidet veileder for stedsanalyser. Også transport og mobilitetsstrategien og Grønn plan formulerer viktige mål og prinsipper for gaterom og uterom, og baserer seg på samme tankemåte. Dette vil legge til rette for økt attraktivitet og kvalitet i stedsutviklingen, samt mer attraktiv ferdsel til fots, med sykkel og kollektivtransport.

I dag vurderes arealutnyttelse i hovedsak ut fra prosent av området som skal bygges ut, altså kvantitative mål. Det vil fortsatt være behov for både kvalitative og kvantitative krav og kriterier i by- og stedsutviklingen. I nye bestemmelser og retningslinjer er anbefalt utnyttingsgrad for bysoner og gjennomføringsområder videreført som retningslinje, men justert på noen punkter. Det understrekes at de kvalitative kriteriene som kommer frem gjennom stedsanalysen og andre kvalitetskrav skal veies opp mot og vurderes i forhold til anbefalt utnyttelsesgrad.



Figur 21: Arealstrategi for by- og stedsutvikling

En mer offensiv kommunal utbyggingspolitikk kan være avgjørende for høyere måloppnåelse på dette punktet i arealstrategien. Dette vil innebære at kommunen tar et større praktisk ansvar enn tidligere for å sikre at grunnleggende plankvalitet blir etablert i en tidlig fase i de største og viktigste utviklingsområdene, og at kommunen tar en større initierende rolle som utbyggingsaktør. En slik rolle vil kreve en høyere ressursinnsats enn i dag, og vil kreve tettere samarbeid mellom basisorganisasjonen og de kommunale foretakene.

#### 4.4 Bo- og nærmiljø

Utvikling av gode bo- og nærmiljø står sentralt i arealstrategien og handler både om boligene i seg selv, nabolagene og utvikling av grønne og inkluderende uterom. Bo- og nærmiljø bør gi trygghet og tilhørighet og ha begrenset biltrafikk. Bebyggelsen bør utformes slik at uterommene brukes aktivt.

Boligområder bør utvikles med variasjon i boligmassen både med tanke på boformer, boligtyper, størrelser og priser. Dette krever kommunale virkemidler både knyttet til kommuneplanens arealdel og innen andre områder. Boligen og dens omgivelser er den viktigste rammen for at den enkelte skal ha et godt liv med trygge sosiale rammer.

Et viktig grep for å sikre utvikling av gode bo- og nærmiljø er å bedre tilgangen til grøntområder og øke kvaliteten på områdene. Uteområdene i nærmiljøet må også bli mer mangfoldige og svare på behovet til flere brukergrupper. Det er reviderte uteromskrav i bestemmelsene 1.18, både arealkrav, funksjonskrav og kvalitetskrav.

Arealkrav for å dekke grøntområder i nærmiljøene er skjerpet. Det er samtidig en differensiering av arealkravene for uterom i ulike kommunedeler og bysoner. I tillegg er det krav om større sammenhengende arealer basert på at flere kvaliteter og funksjoner som naturmangfold, overvannshåndtering, lek, aktivitet og opphold må finne plass i utearealene.



Figur 22: Arealstrategi for gode bo- og nærmiljø

I bestemmelser for utearealer er kvalitetskravene skjerpet mht. naturinnhold og bynatur, tilgjengelighet, blågrønne løsninger og varierte funksjoner. Som nevnt under by- og stedsutvikling er stedsanalysene sentrale for å sikre at de justerte kravene tilpasses til de ulike stedenes forutsetninger. Det er ikke tatt inn endringer når det gjelder solkrav for uterom, da gjeldende regler sikrer nødvendig kvalitet i rommene mellom bygningene, og gir grunnlag for dagens saksbehandling der det kan gis unntak fra krav basert på et godt helhetlig plankonsept som ivaretar kvalitet og solforhold på andre måter. For å styrke bynatur i nærmiljøet er kravene for blågrønn faktor m.m. skjerpet i nye bestemmelser og retningslinjer.

Arealstrategiens punkt om gode bo- og nærmiljø henger tett sammen med å styrke sammenhengene i grønnstrukturene. Målsetningen om avstand fra bolig til grønnstruktur er nå kortet ned fra 500 meter til 300 meter. Samtidig sikres flere grønne sammenhenger og korridorer i plankartet.

Økt variasjon i boligtilbudet krever en forsterket bruk av ulike kommunale virkemidler. Nye bestemmelser og retningslinjer for boligområder stiller krav om variert boligsammensetning, tilrettelegging for familieboliger og krav til ulike størrelse på boliger for å unngå at det bygges for små boliger i enkelte områder. Videre at en andel av nye boliger skal være universelt utformet og tilrettelagt for en aldersvennlig samfunnsutvikling. Det er også tatt inn en retningslinje om at kommunen ønsker muligheter for kjøp av inntil 10% av boligene i private boligprosjekter.

Når det gjelder forsterket kommunal innsats utenfor arealplanens virkemidler er det behov for ordninger som kan bidra til at førstegangsetablerere og andre med lav egenkapital og inntekt kommer inn på boligmarkedet. Det er også behov for ordninger som sikrer at eldre med lav inntekt og lav egenkapital får muligheter til å bo i egnede universelt utformede boliger. En forsterket kommunal innsats her vil kunne

bidra til å frigjøre boliger for barnefamilier, og vil kunne redusere behovet for kommunale sykehjemsplasser og omsorgsboliger.

Det er behov for å arbeide mer systematisk med kommunens boligpolitikk og virkemiddelbruk i oppfølgende prosesser. For å få et bedre og mer samordnet grunnlag bør kommunens utbyggingsplan fra 2011 fornyes, med et utvidet perspektiv som også omfatter kommunens boligforsyning. I tillegg bør det i kommunale reguleringsplaner og prosjekter legges vekt på å styre boligsammensetningen i større grad. Dette bør også vurderes nærmere i konkrete områdereguleringsprosesser som Paradis og Hillevåg, og ved regulering og utbygging av Teknikken og SUS Våland.

## 4.5 Grønnstruktur

Arealstrategien peker på at vi både skal bevare og videreutvikle grønnstrukturen. Bevare for å sikre det vi har, og videreutvikle fordi det er sammenhenger, områder og kvaliteter som bør fanges opp og forbedres. Måten vi gjør dette på må tjene både innbyggerne, naturen og klimatilpasning, og samtidig være basert på de fire grunnprinsippene sammenhengende, nær, variert og naturbasert.



Figur 23: Arealstrategi for grønnstruktur

Overordnede mål for grønnstrukturen og mål som beskriver ambisjonsnivået for natur og landskap, friluftsliv, trær og grønnstruktur i byggesonen er forankret i plandokumentet, i bestemmelsene og i temaplan Grønn plan. Grunnprinsippene om sammenhengende, nær, variert og naturbasert grønnstruktur skal ivaretas ved forvaltning og videreutvikling av overordnet grønnstruktur. Temakart grønnstruktur med bestemmelser skal sikre at dette legges til grunn ved planlegging, utvikling og forvaltning av sammenhengende blågrønne strukturer.

Siden mangel på areal, nedbygging eller omdisponering og fragmentering er den største trusselen for naturmangfold og grønnstrukturen generelt, er sikring og forbedring av arealsituasjonen og sammenhenger i de grønne strukturene viktig. Det er derfor lagt inn flere arealer med grønnstrukturformål eller hensynsone grønnstruktur i og nær byggesonen i ny plan.

For å sikre større sammenhengende og viktige arealer for natur, friluftsliv og kulturlandskap i kommunedelene Finnøy og Rennesøy er det lagt hensynssone i LNF-områder med tilknyttete retningslinjer. Noen steder forsterker hensynsonen allmennhetens interesser for ferdsel og friluftsmuligheter i strandsonen.

For å bevare og videreutvikle turveinettet i byområdet er det utarbeidet temakart med tilknyttete bestemmelser om eksisterende og framtidige turveier, turstier, turforbindelser i gater og grønne spaserdrag. I de nordre kommunedelene videreføres visningen av turnettet fra gjeldende plan i hovedplankartet. I tillegg er det viktig å videreutvikle turnettet i kulturlandskapet i en dialogorientert prosess med andre virkemidler, basert på føringer som gis i videre arbeider med Grønn plan.

Den nye kommunen har mange verdifulle naturarealer som bør forvaltes på en god måte. For enkelte områder med særlig høy naturverdi og/eller karbonlagringsevne foreslås særskilt arealvisning for å sikre rett skjøtsel, framtidig vern eller naturrestaurering. Enkelte offentlige områder er vist med arealformålet natur, mens de fleste arealer vises med hensynssone naturmiljø med tilknyttete retningslinjer.

Tastamyra er et eksempel på et område som er endret fra gravlundsmål da område har potensiale for naturrestaurering og karbonlagring. Nytt temakart naturverdier forankret i bestemmelsene vil være et viktig kunnskapsgrunnlag for å identifisere andre verdifulle naturarealer i framtidige planer og prosjekter.

I ny arealdel er bevaring av naturmangfold og tiltak mot klimautfordringene sett i sammenheng. I tillegg til å sikre arealer er det viktig å ivareta sårbar natur og naturverdier generelt både i byområde og i kulturlandskapet. Siden mange av naturverdiene i kommunen er knyttet til «hverdagslandskapet» eller bebygde strøk, er det foreslått flere generelle bestemmelser som gir beskyttelse av naturverdier, og bestemmelser som sikrer og bidrar til å ta vare på bynatur. Et viktig grep er bruk av tiltakspyramiden for naturverdier i alle planer og prosjekter, og temakart natur vil være et viktig kunnskapsgrunnlag. I tillegg bestemmelser om kantsoner langs vassdrag og bekkeåpning for å sikre naturmangfold på land og i vann. For å beskytte og forbedre vannmiljøet i Store Stokkavatnet og Hålandsvatnet er det vist hensynssone i tillegg til generelle bestemmelser med krav om god økologisk tilstand.

Beskyttelse og vern av trær sikrer viktige kvaliteter og naturverdier i by- og stedsutviklingen. Bestemmelser og retningslinjer 1.7 har punkt om beskyttelse av hule eiker og alle større trær i trehusbyen, også på private arealer. I tillegg er det krav om kartlegging av eksisterende trær ved utarbeidelse av planer. Dette vil bedre mulighetene for bevaring av trær som er viktige for naturmangfold, trivsel og helse.

For å bevare representative landskapsområder og sikre at viktige karaktertrekk i landskapsbilde hensyntas i planer og prosjekter, er det gitt bestemmelser om landskapshensyn. Flere områder er vist med hensynssone landskap i plankartet, bl.a kulturhistorisk viktige landskap (KULA-landskap). Disse hensynssonene har tilhørende retningslinjer.

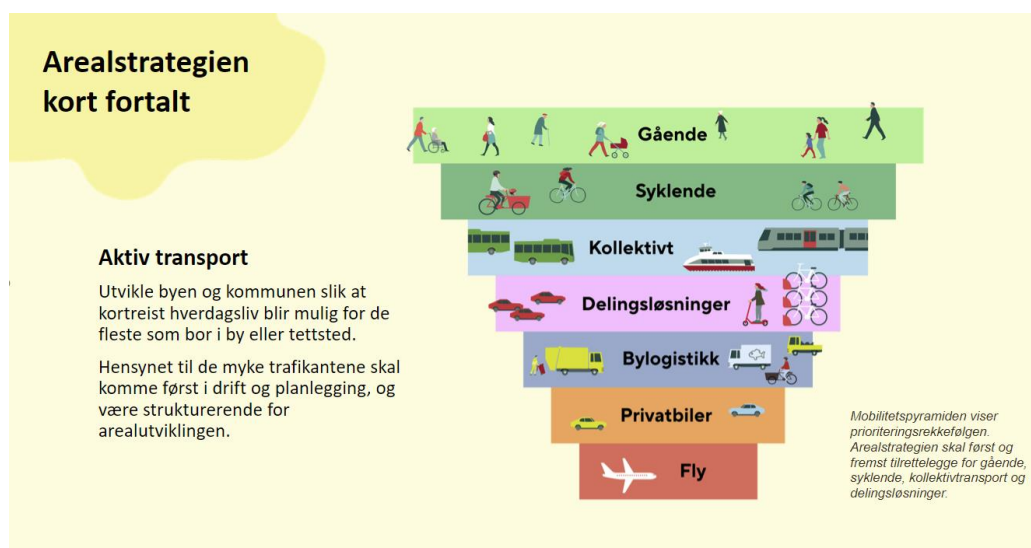
## 4.6 Aktiv transport

Utvikling av byen og kommunen slik at det kortreiste hverdagslivet blir mulig for de fleste som bor i by eller tettsted er hovedtilnærmingen i arealstrategiens punkt om aktiv transport. Det kortreiste hverdagslivet bygger på et ønske om at innbyggernes reiser ikke trenger å reise er lengre enn nødvendig, og så langt som mulig basert på reisemåter vi vil ha mer av gange, sykkel, kollektiv og delingsløsninger (dvs. øverst i mobilitetspyramiden).



Arealstrategien løfter opp hensynet til de myke trafikantene i drift og planlegging, og legger til grunn at dette skal være strukturerende og styrende for arealutviklingen. Ulike deler av kommunen har ulike forutsetninger for et kortreist hverdagsliv. Ambisjonene på dette punktet gjelder derfor først og fremst de som bor i by eller tettsted.

Det er behov for å gi tydeligere prioriteringer i planleggingen i samsvar med mobilitetspyramiden. Dette innebærer nye krav til reguleringsplaner og planer for trafikkregulering, som i høyere grad enn i dag prioriterer gående og syklende på bekostning av biltrafikk. Dette er forankret i et eget punkt i transport og mobilitetsbestemmelsene. Områder vist med sentrumsformål og rene boligområder i hele eller deler av kommunen er aktuelle for dette kravet. Konkret skal gående, syklende, kollektivtransport og mobilitetspunkt gis høyest prioritet ved planlegging av transportsystemet.



Figur 22 Arealstrategi for aktiv transport

Behovet for arealer både til transportformål, og mobilitetspunkt for samlokalisering av transporttjenestene for enkelt bytte av transportmiddel, skal ivaretas i alle planer, og bygge opp om kommunens areal- og transportstrategier. Temakart for gange, syklende, kollektivtransport, bil og parkering skal legges til grunn i planleggingen.

Å gå til fots inngår til de fleste gjøremål i hverdagen både som ferdselsform på hele reisen, som del av kollektivreisen, eller til og fra parkeringsplass for sykkel og bil. I planen er gange løftet fram strategisk. Forbedrede sammenhenger for gående er vist i temakart gange, og med bestemmelser for kvalitet. Det er både utarbeidet et grovmasket hovedgangnett og et mer finmasket lokalgangnett. Hovedgangnettet binder sammen boligområder med viktige målpunkt. Lokalgangnettet er veiledende og vil være utgangspunktet for ytterligere finmasking av hovedgangnettet. SWOT-metoden er brukt i arbeidet med hovedgangnett, og er nærmere beskrevet i plangrunnlaget. Gåstrategien forligger også i et eget dokument.

Stavanger har gjennom sykkelsatsningen testet ut løsninger for bedre tilrettelegging for sykkel. F.eks er prinsippet for sykkelprioritert gate, som vi har testet ut i Møllegata, en løsning som er videreutviklet i arbeidet med nye gater. Statens vegvesen sine håndbøker omfatter nå løsningen enveisregulert sykkelvei med fortau som vi til nå har søkt om avvik for å kunne bygge. Det er også tatt inn at gater med mye sykkeltrafikk kan utformes som sykkelgater. I arealdelen er prinsippene for sykkeltilrettelegging i Stavanger og på Nord-Jæren tatt inn i bestemmelsene. Etter høringen er sykkelbestemmelsen presisert med at

syklister som hovedregel separeres fra øvrige trafikantgrupper. Referansen til lokalsykelnett fra gjeldende plan falt ut av høringsforslaget. Dette er tatt inn igjen. Temakart sykkel er oppdatert og videreutviklet med oppdatert hovednett og prioriterte lokalnettforbindelser for å ivareta korte og mellomlange reiser både for person- og næringstransport. I tillegg er prioritert sykkelnett i Finnøy og Rennesøy vist i temakartet. Etter høringen er en prioritert lokalnettforbindelse inn mot Kannik skole i Eiganes og Våland kommunedel tatt ut av kartet, hørt hovednettforbindelse i Krossgata/Emmauseveien i Storhaug kommunedel er beholdt og dagens hovednettforbindelse i Trafikkgata i omgjort til prioritert lokalnettforbindelse. Øvrig lokalnett er også lagt inn kartportalen under kommuneplanen.

Temakart kollektiv viser Jærbanen, Bussveien og hovedlinjer i kollektivsystemet på land og i sjø. Temakartet inkluderer alle linjer med mer en 15 minutters frekvens. I tillegg er det et eget temakart båt som viser linjene for båt og fergetilbud. For Bussveien er traseen i Kvernevik ring tatt ut av kartet. Kartet er også oppdatert med planløsningen i sentrumsplanen. Temakartet viser at store deler av Stavanger har et godt kollektivtilbud.

Temakartet viser også koplingene i kollektivsystemet med Stavanger sentrum, Jättåvågen og Judaberg som regionale knutepunkt, stasjoner på Jærbanen og viktige holdeplasser. Sistnevnte inkluderer kommunedelsentre og lokalsentre. Dette er steder der arealdelen stiller krav om mobilitetspunkt.

Regionens transportkonsept for kollektivtilbudet er Bus Rapid Transit (BRT) på Lagårdsveien og Madlaveien. Disse er bussveitraseer. UiS og nye SUS får et tilnærmet BRT system fra Sandnes via Gausel/Hinna og med den nye kollektivforbindelsen langs Diagonalen og gjennom universitetsområdet. For å fullføre et høyverdig kollektivtilbud er det behov for å oppgradere deler av traseen mellom Ullandhaug og Stavanger sentrum. Det er satt av midler i Bymiljøpakken til planleggingen av et oppgradert tilbud fra Stavanger sentrum til UiS og nye SUS. Utredningen pågår i regi av Rogaland fylkeskommune, men er forsinket. Det foreligger ikke anbefalinger fra dette arbeidet ennå. I påvente av utredningen ble det utarbeidet et notat med vurderinger av muligheter for å bedre tilbud og framkommelighet for kollektivtransporten på strekningen innenfor rammen som ligger i dagens rutetilbud og gate- og veinett. Notatet tar utgangspunkt i at det er kollektivfelt både i Lagårdsveien og i Madlaveien som inngår i regionens BRT system. Det er fire kjørefelt på Ullandhaugveien mellom Hillevågtunellen og E39. Tilsvarende er det fire kjørefelt mellom Madlaveien og gjennom kulverten over E39 til Ullandhaugveien. Dette gir rom for at det innenfor dagens veisystem kan etableres f. eks sambruksfelt på en av disse strekningene, og bedre framkommelighet for kollektivtransport, og gjøre tilbudet mer effektivt og forutsigbart å bruke til UiS og nye SUS. Det pekes på at det kan være interessant å samarbeide om å utforske dette nærmere, for eksempel gjennom et todelt pilotprosjekt av sambruksfelt på hver av disse strekningene, og vurdere bedringen det gir for kollektivtransporten. En pilot kan inngå som grunnlag i den pågående utredningen av kollektivbetjening fra Stavanger sentrum til UiS og nye SUS.

Transport- og mobilitetsstrategien vektlegger samarbeid. Dette er spesielt viktig der ansvaret ligger hos andre parter. Kvaliteten på kollektivtilbudet på Nord-Jæren er underkommunisert. Vi vil derfor bidra i regionalt samarbeid om god kollektivinfrastruktur, rutestruktur og mobilitetstiltak, og opplyse om kvaliteten i tilbudet. Det pågår arbeid med nye anbud på sjø og land. Et konkret innspill til planen som det er det aktuelt å samarbeide om er økt fleksibilitet i kollektivtilbudet mellom Stavanger øst og bybåndet ved å stryke forbindelsen fra Stavanger øst til Strømsbrua og Lagårdsveien/Stavanger stasjon. I dag trafikkeres denne strekningen med halvtimesfrekvens av bussen X74 som går mellom Hundvåg og Forus. Videre er det avgjørende med samarbeid om tiltak som ligger i sentrumsplanen. Det er også aktuelt å samarbeid om å optimalisere tilbud og tjenester, og mobilitet i kommunedelene innenfor gjeldene kostnadsrammer

Opprettelse av Forus stasjon vurderes å ikke ha en viktig strategisk betydning for det kollektive transportsystemet i denne kommuneplanperioden. Krav om KDP for skinnegående tilbud til Ullandhaug, Forus og flyplassen ble tatt inn som bestemmelser til kap.1.1 i forbindelse med tilleggshøringen.

Et nytt temakart bil viser sammenhengen av gater og veier som har viktige funksjoner for næringstransport og biltrafikk. Identifisert overordnet veinett skal ivareta nasjonal og regional framkommelighet og næringstransport. Hovedgater/-veier er der biltrafikken ledes videre inn i by og tettsted tilpasset omgivelsene. I identifiserte samlegater/-veier skal bilen være underordnet, men kunne ivareta en omkjøringsfunksjon ved eventuelle hendelser. Bilmobilitet underordnes gater i senter og boligområder.

Bylogistikk er frakt av varer, tjenester og avfall, og er viktig for at næringslivet og andre aktiviteter skal kunne fungere i byen. Bylogistikk må ivaretas med areal til varemottak, avfallshåndtering, losse- og lasteareal osv., og foregå på en trafiksikker måte i Stavanger sentrum, tettstedne og i boligområder. Bylogistikken bør tilrettelegges slik at den i minst mulig grad påvirker stedenes aktivitet. Basert på innspill i høringen er det innarbeidet i strategien at skoler og barnehager må ha trafiksikker adkomst til varemottak utenom skolegården. Vareleveringslommer må etableres innenfor sykkelfelt.

Økende netthandel gjør at varer i større grad transporteres til kunden enn tidligere, dvs. en dreining fra persontransport til næringstransport. I mobilitetsbestemmelsen stilles nå tydeligere krav til at det planlegges slik at bylogistikk ivaretas og kan foregå på en effektiv og smidig måte, og til minst mulig hinder for sentrum og stedenes liv og aktivitet. Mobilitetspunkt i nabolag er aktuelle hentested for pakker, og kan skjermte boligområder for unødvendig biltrafikk.

Stavanger kommune var tidlig ute med krav til mobilitetsplan i tilknytning til reguleringsplaner. Dette kravet er videreført i arealdelen. En mobilitetsplan ser på hvordan de ulike transportbehovene i en plan eller større byggeprosjekt best kan løses. Utbygger skal vise hvordan mobilitetsløsningene til utbyggingen bidrar til å nå kommunens mål om nullvekst i personbiltransporten. Kommunen legger her til rette for privat og offentlig samarbeid om transport og mobilitet. Kommunen har gode erfaringer med bruk av verktøyet, men mulighetene og intensjonene som dokumenteres videreføres ikke alltid på en optimal måte. Basert på evaluering som er foretatt i planarbeidet er kravene til mobilitetsplan supplert på følgende måte: *Mobilitetsplanen skal vise hvordan planen eller tiltaket bidrar til å følge opp kommunens arealstrategi, og å oppnå målet om aktiv transport og nullvekst i personbiltransporten. Arealer til transport og organiseringen av sykkel- og bilparkering skal konkretiseres ved planlegging og prosjektering.* Mobilitetsplanen skal utarbeides i tråd med kommunens [mobilitetsplanveileder](#).

Det er veldokumentert at styring av tilgang til parkering er blant de mest virkningsfulle plangrepene kommunen besitter for å påvirke reisemiddelvalg. I sentrale områder er det heller ikke uvanlig at utbyggere anmoder kommunen om å få etablere færre parkeringsplasser enn det som er kravet. Samtidig krever styring av parkeringstilgang gode avveininger. Med delingsløsning og god tilrettelegging for fleksibel mobilitet forventer vi at behovet for bilparkering vil gå ned. I planen er parkeringsbestemmelsene for bil harmonisert. I arbeidet med områderegulering for Paradis kommet det fram hvor store klimakonsekvensene er ved å tilrettelegge for parkering generelt, og ved å legge bilparkering under bakken. Føringslinjen om å legge parkeringsanlegg fortrinnsvis under bakken er derfor tatt ut. Et eventuelt anlegg på bakken kan lettere utføres slik at det kan gjenbrukes til annet formål når det forventede behovet for parkering går ned. Det tas også høyde for at regulert parkeringskrav i områdereguleringer kan være lavere enn kommuneplanens krav.

Parkeringsbestemmelsen for sykkel er gjort tydeligere for å ivareta sikker bolig, næring og gjesteparkering. Høringsforslaget som differensierer mellom større og mindre boliger er opprettholdt.

Stavanger har hatt gode erfaringer med å etablere boligparkeringssoner i sentrumsnære områder. Boligsoneparkering er nå knyttet til kommuneplanen. Dette gjør det enklere å introdusere nye boligsoner for å ivareta bomiljø og trafiksikkerhet for gående og syklende, og for å løse parkeringsbehovet for eldre bebyggelse.

## 4.7 Næringsutvikling

Kommunen rolle som samfunnsutvikler innebærer å legge til rette for næringsutvikling og nye arbeidsplasser. I arealplansammenheng handler dette om å sette av tilstrekkelig med arealer for etablerte og nye næringer, og ivareta næringslivets interesser i byutviklingen og andre områder. Å bygge opp under Stavanger sin posisjon som grunderby og energihovedstad er sentralt i kommunens næringsstrategier.

Sikring av arealer for framtidens næringer er vektlagt i arbeidet med ny arealdel og er har et eget punkt i arealstrategien der det står følgende: *Sikre arealer som gir utviklingsmuligheter for framtidens næringer. Bidra til at rett virksomhet etableres på rett sted mtp. transport og næringsklynger. Kontorvirksomhet i sentrumsnære områder og utpekte områder langs bybåndet.*

Det at virksomheter lokaliseres på rett sted både ut fra et nærings- og byutviklingsperspektiv er sentralt i arealplanleggingen. Lokalisering av næringsvirksomhet er også omtalt i arealstrategiens punkt om utbyggingsrekkefølge, og i flere av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Kommunens næringsstrategi 2021-2030 gir retning for kommunens satsinger innen næringsutvikling der energihovedstaden, landbruk og havbruk, industri, teknologi og kompetanse, samt opplevelser og reiseliv er de viktigste satsingsområdene. I tillegg har næringsstrategien strategiske grep for vertskapsattraktivitet, attraktiv storbyregion, framtidsrettet næringsliv og internasjonalt arbeid. [Næringsstrategi 2020-2030 | Stavanger kommune](#)

I arealdelen sikres arealer som gir utviklingsmuligheter både for eksisterende og nye næringsvirksomheter. De viktigste regionale næringsområdene er vist også i regionalplanen. Mange av de større næringsområdene i regionen ligger utenfor Stavanger sine grenser, men i Stavanger er Forus, Jåttåvågen, Hillevåg, Buøy, Dusavika og Hanasand vist som regionalt viktige områder. For å sikre høy bevissthet om hvor sentrale områder for næringsutvikling og innovasjonsvirksomhet er lokalisert, er disse vist som blå områder i illustrasjonen til arealstrategien. Innovasjonsområdene på Ullandhaug og Forumområdet er også vist i strategikartet, i tillegg til områdene nevnt over.

Stavanger kommune har etablert en innsats rundt satsingsområde «Kunnskapsbyen». Dennes satsingen handler om å utvikle Stavanger som en attraktiv by for utdanning, forskning og innovasjon omkring universitetsområde på Ullandhaug men også ved andre campusområder som Bjergsted, VID/Misjonshøyskolen m.fl. Det er nylig utarbeidet temaplan for Kunnskapsbyen Stavanger [Kunnskapsbyen Stavanger | Stavanger kommune](#).

I planarbeidet er det gjort flere vurderinger knyttet til campusområder. Transportløsninger og langsiktig arealkapasitet på Ullandhaug, og hensynsone omforming med plankrav til områdene ved VID/Misjonshøyskolen er de mest konkrete sakene.

Flere av de strategisk viktige næringsområdene inngår i kommuneplanens gjennomføringsområder der det er identifisert utviklingsmuligheter. I mange områder pågår det eller har det pågått områderegulering eller tilsvarende, jf. områdereguleringene i Paradis, Hillevåg og Forus øst, sentrumsplanen, planprogram for

havnefronten i Stavanger sentrum og interkommunal kommunedelplan for Forus. Gjennom disse planarbeidene legges det til rette for transformasjon, fortetting og næringsutvikling.

Samlet sett har Stavanger kommune arealreserver for næringsformål, og det er stort potensiale for fortetting i eksisterende næringsområder.

## Energiforsyning

Behovet for arealer til oppgradering av el-nettet er vurdert i planarbeidet og i egne prosesser i regi av Statnett og Lyse. Tilstrekkelig strømforsyning til regionen både gjennom hovednett og regionalnett er viktig for samfunnsutviklingen og det grønne skifte. Da tillatelse til slike anlegg gis etter energiloven der kommunen er høringsinstans, avventes pågående konsesjonsbehandlinger før endrede hensynsoner og arealer tas inn i kommuneplanen.

Lyse har spilt inn behov for utvidede og nye arealer for større transformatorstasjoner i regionalnettet i Dusavika, Alsteinsgt, Tjensvoll og på Madla. Det er satt at arealer i Dusavika i dette planarbeidet, og det er lagt hensynsone for framtidig planavklaring på Madla. Arealavklaringer gjenstår for Alsteinsgata og andre områder. Avsetting av arealer til disse formålene er viktig for å ivareta framtidig energiforsyning både for byområdet og næringslivet, og for å sikre tilstrekkelig krafttilgang til det grønne skifte.



Figur 25: Arealstrategi for næringsutvikling

## Næringsarealer i og ved sjø

I Stavanger driver store deler av næringslivet sjørettet virksomhet, og noen er avhengig av havneareal og sjønær beliggenhet for å kunne drive virksomheten. Kommuneplanen må derfor sikre at egnede sjønære områder forbeholdes framtidig næringsaktivitet både i byområdet og på øyene.

Kommunen har også store næringsarealer i sjø, og Stavangers portefølje av akvakulturarealer er gjennomgått i planarbeidet. Arbeidet med å lage gode og forsvarlige rammer for arealutvikling i sjø er omfattende,

og bruk av marine grunnkart i kystsonen har avdekket at interesseavveininger må gjøres med forsiktighet. Fornyingen av porteføljen av akvakulturarealer er startet i denne kommuneplanprosessen, men bør følges opp i senere revisjoner av kommuneplanen.

I dette planarbeidet er det gjort en opprydning, og gamle ubrukte akvakulturarealer og store unyanserte flerbruksområder er tatt ut av plankartet. Det er tatt ut flere rene akvakulturområder som ikke har vært i bruk på lang tid, og akvakulturformålet er tatt ut av store flerbruksområder i ytre fjordbasseng og i enkelte områder i Rennesøy kommunedel. Endringene gir et mer realistisk bilde og legger til rette for at kommunen ved senere revisjoner kan ta inn nye akvakulturarealer med bedre egnethet. Erstatningslokalitet for tidligere Langholmen sør for Talgje er avklart og flyttet øst for tidligere lokalitet.

### **Næringsutvikling og transformasjon i byområde**

Kombinasjon av ulike formål i utbyggingsområder er en hovedstrategi for å fremme bymessighet i sentrale områder av byen. Ikke alle typer næring lar seg lett kombinere med boligbebyggelse. Hensynet til boligutvikling vil erfaringsvis vinne fram over tid der næringsvirksomheten påvirker omgivelsene i form av støy, lukt eller lignende. For å bidra til forutsigbare rammer for næringsområder som kan påvirkes negativt av byutviklingspress, og for å motvirke at planleggingen fortrenger eksisterende næringsvirksomhet, er det gitt en ny bestemmelse om at reguleringsplanene for områder nærmere enn 300 meter fra eksisterende industrivirksomhet skal vurdere konsekvensene for næringsaktiviteten. Kommunen er også svært restriktiv i spørsmål om omdisponering av sjønære næringsarealer og aktive industriområder.

Svært mange av kommunens næringsarealer i Hinna kommunedel er i kommuneplanen fra 2019 vist med hensynssone omforming. Det samlede omformings- og byutviklingspresset på kommunens næringsarealer er sannsynligvis for stort i forhold til den veksten vi har i dag. For å dempe presset og for å hindre at kommuneplanen gir uklare signaler med tanke på framtidige endringsmuligheter er hensynssone omforming tatt ut av arealer regulert til industrivirksomheten Nortura og andre næringsarealer i østre deler av Forus.

### **Handel**

Næringsutvikling knyttet til handel har ikke vært et prioritert tema i denne planrulleringen og er derfor ikke utredet helhetlig. Med bakgrunn i påpekning fra Konkurransetilsynet til gjeldende bestemmelse om avstand mellom dagligvarebutikker utenfor senterområder er denne bestemmelsen tatt ut av kommuneplanen. En ny bestemmelse om nærservice utenfor senterområder tilsvarende bestemmelsen i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er tatt inn i kommuneplanen. Opprinnelig bestemmelse hadde til hensikt å sikre god fordeling av dagligvaretilbudet i kommunen, og å motvirke utilsiktede nye senterdannelser i strid med kommuneplanen. Endringen vil kunne medføre økt konsentrasjon av dagligvaretilbudet og redusert styring av senterstrukturen. Dette må en søke å unngå ved å ta i bruk andre planfaglige virkemidler i konkrete utbyggingssaker.

I tillegg er bestemmelsene med rammer for detaljhandel i senterområder harmonisert, og kommunedelsentrene Judaberg og Vikevåg er lagt inn med en handelsramme som dekker behovet i de nordre kommunedelene. Sentraene har ikke handelsramme i kommuneplanene fra 2019 siden de da var kommunesentre uten handelsbegrensninger. Fastsettingen av handelsrammer innebærer harmonisering av gjeldende planer til et mer avgrenset nivå (fra fri etablering til konkret ramme) og krever ikke utredning.

I planprosessen er også spørsmålet om økte handelsrammer i andre sentre vurdert, bl.a i Hundvågkrossen. Det er ikke lagt inn endrede handelsrammer i denne arealdelen da justering av handelsrammer må være utredet på kommunenivå for at en skal kunne ta stilling til konsekvensene av endringene.

Kommunestyret vedtok flere tilleggspunkt vedr. handel i møte 20.6.2022. Med bakgrunn i dette ble det gjort nærmere vurderinger av rammene for detaljhandel i Hundvågkrossen, Bangarvågen og Kvernevik i forbindelse med tilleggshøring høsten 2022. En fant ikke grunnlag for å avsette nye områder til sentrumsformål eller gi økte handelsrammer disse stedene. Om dette er ønskelig bør det gjøres grundige og helhetlige vurderinger ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel.

### **Turisme og reiseliv**

Reiseliv er en stor næring i den nye kommunen med et spenn fra de tunge destinasjonssatsingene til småskala reiseliv i distriktene. Regionen har mye å spille på fra store attraksjoner som Preikestolen og Kongeparken, til konferanser, idrettsarrangementer, byliv og lokale matopplevelser. Stavanger er også en viktig destinasjon for cruiseturisme. Reiselivsutvikling og reiselivsplanlegging har vært tema i dette kommuneplanarbeidet bl.a gjennom vurdering av innspill og eksisterende reiselivsområder. Det er behov for å se nærmere på rammene for turisme og reiselivsutvikling både i byområdet og på øyene i neste revisjon av kommuneplanens arealdel i samarbeid med næringsavdelingen m.fl.

Arealdelen har et eget formål og bestemmelser og retningslinjer for reiselivsplanlegging. Etablering av reiselivstilbud som tilleggsnæring på gardsbruk var tidligere en del av den nasjonale landbrukspolitikken, men er tonet vesentlig ned de senere årene. Mange utleiehytter og reiselivsplanlegging på øyene er derfor etablert under andre forutsetninger enn det som legges til grunn i dag.

Kommuneplanens arealdel for Finnøy hadde større arealreserver for reiselivsplanlegging enn det er behov for. Flere avsatte område lå også i strandsonen og aktsomhetssonen til sjø der det ikke er mulig å bygge rom for varig opphold. I ny arealdel er flere ubrukte og konfliktfulle arealer til reiselivsplanlegging tilbakeført til LNF-formål. De arealene det gjelder er nærmere omtalt i delrapport jordvern og landbruk.

## **4.8 Sjøområder og strandsoner**

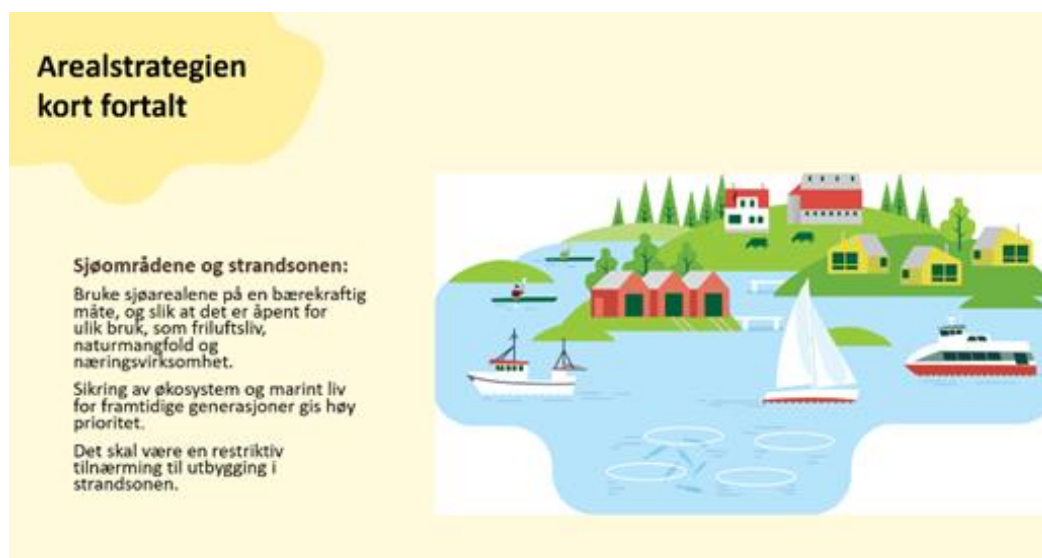
I likhet med arealene på land, representerer sjøarealene og strandsonen både ressurser, naturområder og fellesarealer som må skjøttes og forvaltes på en bærekraftig måte. Arealstrategien slår fast at vi vil bruke sjøarealene bærekraftig, og til ulike typer bruk. Strategien vektlegger sikring av økosystem og marint liv for framtidige generasjoner, og at det skal være en restriktiv tilnærming til utbygging i strandsonen.

Sjø- og fjordområdene i Stavanger har tradisjonelt vært ferdselsveien mellom byen, stedene og øyene. Også i dag preges Stavanger av sjøtransport med ferjer og hurtigbåter, næringstransport og fritidsbåttrafikk. Stavanger havn er også en attraktiv cruisehavn, og mange fartøy og båter tilknyttet oljenæringen trafikkerer sjøområdene.

Stavanger kommune har vært pilotområde for marine grunnkart i kystsonen der det er gjort detaljerte kartlegginger av bunnforhold og andre grunndata under sjøoverflaten. Gjennom tilgang til marine grunnkart har kommunen fått et bedre kunnskapsgrunnlag enn tidligere. Dette kunnskapsgrunnlaget er i

noen grad brukt for å tilpasse arealvisning i sjø i ny arealdel.

<https://www.kartverket.no/geodataarbeid/marine-grunnkart-i-kystsonen>



Figur 26: Arealstrategi for sjøområdene og strandsonen

Ressursområdene i sjø er oppdatert i forhold til fiskeridirektoratets registreringer av kaste- og låssettingsplasser og fiskeområder, og plankartet er justert når det gjelder akvakulturområder.

Det er også lagt hensynsone natur i deler av sjøområdene for å beskytte verdifulle naturområder eller økosystemer. Det er også vurdert aktuelle områder for hummerreservat. Konkrete områder for hummerreservat er fremmet som egen sak og forslag til aktuelle områder har vært på høring og oversendt Fiskeridirektoratet for videre vurderinger. Når prosessen med reservat er avklart vil avklarte områder tas inn i kommuneplanen som hensynssoner i senere revisjoner av kommuneplanen. [Hummer | Stavanger kommune](#).

### Oppdrettsanlegg og havbruk

Fra 70-tallet har oppdrettsnæringen utviklet seg i våre fjord og sjøområder. Tidligere Finnøy kommune var en av de mest aktive kommunene, og den kommunen som hadde flest oppdrettslokaliteter i Rogaland. Det er også flere områder der akvakultur er tillatt i Rennesøy kommunedel, og i sjøområdene rundt Ombo i tidligere Hjelmeland kommune. Etter kommunesammenslåingen er Stavanger blitt en av de største havbrukskommunene Norge.

Med nasjonale mål om økt sjømatproduksjon er havbruk et satsingsområde i næringsstrategien. Gjennom deltakelse i pilotprosjektet marine grunnkart i kystsonen og interkommunalt prosjekt om sjøarealene har vi parallelt med arbeidet med kommuneplanen fått bedre kunnskap til å vurdere hvilke områder som er egnet for framtidig havbruk og sjømatproduksjon.

Tabell 16 i bestemmelser og retningslinjer gir en oversikt over godkjente lokaliteter og avsatte områder. I tillegg til disse er havbruksnæringen viktig i Judaberg med Ryfylke havbrukspark som har testkonsesjoner. Større oppdrettsvirksomheter som Mowi AS, Bremnes Seashore AS og Grieg Seafood AS som har slakteri på Helgøy har arealer og aktive virksomheter i kommunen. Grieg Seafood har bl.a bygget driftssentral for styring av sine anlegg på Judaberg på nabolotmen til Havbruksparken.



Forprodusent og kunnskapsbedrifter tilknyttet havbruksnæringen driver også sin virksomhet i kommunen og regionen. Samlet sett er Stavangerområdet et av de mest aktive områdene i Norge tilknyttet denne næringen og næringskjeden.

I sist kommuneplanrevisjon ble område A3 Langholmen og Brennevinsgrunnen tatt ut av kommuneplanens arealdel i Finnøy grunnet arealkonflikt med Forsvaret forbudsområder i sjø. Kommunal- og distriktsdepartementet avgjorde i 2020 at Sikkerhetsloven gjelder foran arealavklaring etter plan- og bygningsloven i saken om «A3 Langholmen». Bremnes Seashore AS spilte inn 2 områder for erstatningslokalitet til denne kommuneplanprosessen. Begge alternativene var med i plankartet til høringen. Med innsigelse til alternative Revingsgrunnen fra Kystverket som nå er trukket, er det kun område Langholmen som kan videreføres i plankartet til sluttbehandlingen av planen.

Flere avsatte akvakulturområder som ikke er i bruk er tatt ut av plankartet. Noen ubrukte områder er videreført i ny plan da ny teknologi og nye arter kan gi muligheter for annen og mer bærekraftig virksomhet innen de avsatte områdene.

### **Strandsonen**

Det er behov for å beskytte og sikre bedre tilgjengelighet i strandsonen i tråd med rikspolitiske retningslinjer. Dette innebærer en fortsatt restriktiv tilnærming til utbygging i strandsonen i ikke regulerte områder.

Arealvisningen i strandsonen, er justert noen steder. Bl.a er forslag fra grønn plan om å vise viktige badeplasser og andre områder i strandsonen som friområde er tatt inn i planforslaget. Dessuten er flere mindre reiselivsområder som lå langs strandsonen tatt ut av planen.

Sjøområder og strandsone har vært viktig for samfunnsutvikling og næringsutvikling i Stavanger i lange tider. Dette er ressurser og verdier som må tas vare på i videre arealplanlegging og forvaltning.

## **4.9 Det offentlige arealbehovet**

Å vurdere behovet for arealer til samfunnets fellesfunksjoner er sentralt i arealplanleggingen. I dette planarbeidet er det gjort noen vurderinger av behovet for arealer til offentlig tjenesteyting. Det er behov for å arbeide mer grundig med problemstillinger knyttet til temaet i senere revisjoner av kommuneplanens arealdel og annet planarbeid.

I bygd by kan det være utfordrende å finne egnede arealer til nye større tjenestebygg eller offentlige arealbehov. Det tar gjerne flere år å sikre slike arealer gjennom kommuneplan, reguleringsplan og byggeomdning. Det er derfor viktig å tenke langsiktig, vurdere behovet og sørge for at kommunen har tilstrekkelig med arealreserver til skoler, barnehager, sykehjem og andre offentlige tjenester i hver kommuneplanperiode.

Som oppfølging av arbeidet med å regulere arealer er det også viktig at kommunen har en avklart politikk i forhold til gjennomføring og strategiske oppkjøp av arealer. Kommunens grunneierrolle bør forvaltes slik at den bidrar til å iverksette planer som er i tråd med kommunens vedtatte ambisjoner og målsettinger.

I forslaget til ny kommuneplanen er det tatt inn bestemmelser for å sikre at behovet for arealer avsatt til offentlige tjenester blir vurdert i alle plansaker. Et viktig prinsipp i arealdelen er at det skal være samsvar mellom boligbyggingen i et område og arealer avsatt til sosial infrastruktur. Nærskoleprinsippet gjør at det

som et minimum må sikres arealer for tilstrekkelig barneskolekapasitet i gangavstand til omkringliggende boligområder.

Framtidens kommuneøkonomi utfordres av at det blir stadig flere eldre og at forsørgerbyrden i samfunnet øker. Lavere befolkningsvekst gjør at vi må planlegge for en annen utvikling enn den vi har sett de siste tiårene. Utviklingen i kommunale tjenester går gjerne i retning av større barnehager, skoler og sykehjem. Dette gjør at det kan være behov for å utvide noen offentlige tjenestebygg, og legge ned andre. Om dette blir utviklingen videre vil det kunne få konsekvenser for det framtidige offentlige arealbehovet.

Når det gjelder skole- og barnehagekapasitet, er det tilstrekkelig kapasitet i kommunen som helhet. Mens de mindre sentrale områdene har både god plass og kapasitet, er det trangt på sentrumsskolene, og det har vært underkapasitet av barnehageplasser i de sentrale byområdene.

I arbeidet med arealdelen er strategisk viktige områder som bør beholdes som arealreserve for framtidige offentlig formål vurdert. Det anbefales blant annet å beholde områder på Stokka regulert til offentlig og private tjenesteyting til dette formålet. Områder og utviklingsmuligheter for offentlige tjenestetilbud i Vikevåg er også vurdert i forbindelse med tilbakeføring av områder til LNF. Her er det vurdert at områder kan tilbakeføres, da offentlige tjenestetilbud kan etableres i områder avsatt til sentrumsformål.

Plan for skolestruktur peker på behov for å sikre ny skoletomt for Våland skolekrets innenfor sykehusområde på Våland eller i Paradis. Ved etablering av nye skoler i Stavanger kommune er det en målsetting at de nye enhetene er store nok til å etablere et tilstrekkelig fagmiljø for å sikre kvalitet i skolen.

Det vurderes nå flere alternativ for å løse skolebehovet i Våland skolekrets og sentrumsnære områder. Å sette av arealer innenfor områderegeringsplanen for SUS Våland er et av alternativene. Her er hensynsone og plankrav i gjeldende kommuneplan videreført og supplert med at behovet for offentlige arealer skal vurderes og sikres i arbeidet med områderegeringsplanen.

Hillevåg er et vekstområde der det pågår flere områderegeringer. Det er da viktig å vurdere behovet for offentlige tilbud på tvers av flere områderegeringsplaner. Blant annet diskuteres det framtidige behovet for barnehageplasser. Per i dag er det overdekning i kommunedelen, og barnehager legges ned. Det bør gjøres nærmere vurderinger av det langsiktige barnehagebehovet i kommunedelen slik at en beholder barnehager og tomter det vil være behov for ved fortetting og transformasjon i kommunedelen.

Det er behov for arealer til en barnehage sentralt, helst innenfor levekårszone Sentrum eller Bergeland. Her er det en høy andel minoritetsspråklige barn og samtidig underdekning i området, noe som erfaringsmessig gir lavere barnehagedeltakelse.

Innen helse- og omsorgstjenestene er dekningsgrad og behovet for sykehjemsplasser til eldre over 80 år et sentralt tema å vurdere i planleggingen. Både nasjonalt og i Stavanger tilrettelegges det for at eldre skal kunne bo i egen bolig lengst mulig. Utbygging av egnede boliger for eldre både i privat og offentlig regi vil kunne redusere behovet for sykehjemsplasser. Nasjonalt er «bo trygt hjemme lenge reformen» lansert. Det vil bli lagt frem en stortingsmelding om reformen i 2023.

Ifølge gravplassloven er kommunen forpliktet til å ha gravplasskapasitet slik at det til enhver tid er ledige graver for minst tre prosent av kommunens befolkning. Lovpålagt gravplassreserve tilsier at Stavanger kommune må ha rundt 4.500 ledige graver som et minimum. Tasta gravlund tilbakeføres fra gravlund til grønnstruktur og friområde. Det er tilstrekkelig gravplasskapasitet rundt om i sognene, samtidig har kommunen som målsetting at avdøde personer innenfor kommunen skal kunne gravlegges i eget sogn, eller på den gravplassen de sogner til. Når 43 da areal avsatt til gravlund er tatt ut av kommuneplanen på Tasta, er det behov for å starte et utredningsarbeid for å finne egnede erstatningsarealer.

#### 4.10 Kulturminner og kulturmiljø

Parallelt med kommuneplanarbeidet er det utarbeidet ny kulturmiljøplan. Bestemmelser og retningslinjer for landskap, kulturlandskap, kulturmiljø og kulturminner er revidert i samarbeid med arbeidsgruppen og prosjektleder for ny kulturminneplan. Også retningslinjene for trehusbyen er oppdatert for å sikre en bedre og mer forutsigbar byggesaksbehandling.

Riksantikvaren, Rogaland fylkeskommune og Stavanger Maritime museum hadde flere innspill til planprogrammet for denne kommuneplanrevisjonen, og de var opptatt av at den rike middelalderhistorien i byen og kommunen ble vektlagt i planen. Det ble også pekt på at Domkirken og middelalderkirkene på øyene er viktige nasjonale kulturminner som må hensyntas i arealutviklingen.

Utstein kloster i en særstilling der det gjennom flere år har pågått aktiviteter og destinasjonsutvikling med utgangspunkt i de historiske områdene. Utstein klosteranlegg som driftes av MUST, eierne av gårdsanlegget på Utstein, Utstein kloster hotell og Pilgrimsgarden samarbeider om tilbudene. Utstein er også en viktig destinasjon i det nasjonale prosjektet kystpilgrimsleia. Tilrettelegging med turstier og vandreruter i det historiske landskapet er viktig for denne aktiviteten, men også for mulighetene for friluftsliv for fastboende og turister i hele kommunen og regionen.

Historisk havneandskap Engøyholmen har også hensynsone kulturmiljø. I nye bestemmelser er det lagt inn flere nye typer kulturmiljø som man ønsker å ta vare på og sikre med hensynssoner i kulturminneplanen og ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel.

Riksantikvarens registreringer av KULA-landskap viser 3 nasjonalt viktige områder i Stavanger. Riks-samlingens landskap i Hafsford der det også er ønskelig å tilrettelegge med et besøks-senter/vikings-senter i Møllebukta er det ene forslaget. I tillegg er historiske landskap i Rennesøy og rundt Mastrafjord, og fjordlandskapet med båtruter i Sjernerøyane definert som KULA-landskap. I ny kommuneplan er det vist hensynsone landskap som i noen grad samsvarer med Riksantikvarens avgrensing av KULA-landskap. Det er gitt bestemmelser og retningslinjer til hensynsone for landskap, kulturmiljø og kulturminner for å kunne ivareta disse verdiene i videre plan- og forvaltningsarbeid.

#### 4.11 Samfunnssikkerhet, klimatilpasning og folkehelse

Samfunnssikkerhet og klimatilpasning er viktig for å skape bærekraftige og robuste samfunn som tåler klimapåkjenninger og annen risiko. Temaene er også relevante i forhold til folkehelsearbeidet og arbeidet med å forebygge og sikre at innbyggerne har gode forutsetninger for et godt liv og en god helsetilstand. Flere av arealstrategiens punkter er relevante i forhold til disse temaene.

Kommunens samfunnssikkerhet og beredskapsarbeid har til hensikt å forebygge at uønskede hendelser skal skje, og at kommunen skal være best mulig forberedt på håndtering av ulykker og kriser. Til tross for systematisk arbeid for å skape en trygg og robust kommune, oppstår situasjoner som en verken kunne forutse eller har hatt ressurser til å håndtere optimalt, jf. de siste årenes koronasituasjon, flyktningkrisen m.v.

I arealplansammenheng vurderes gjerne samfunnssikkerhetstema i arbeidet med konsekvensvurderinger og risiko- og sårbarhetsanalyser for konkrete arealendringer. FylkesROS og helhetlig kommune ROS peker på viktige risikofaktorene i fylke og kommunen, og er brukt i vurderingene av risiko i tillegg til temalag som

viser rasfare og annen risiko. For konkrete vurderinger av KU-pliktige arealinnspill i planarbeidet se konsekvensutredningsrapporten med ROS-vurderinger.

Etter innsigelser og innspill fra Norges Vassdrag- og energidirektorat (NVE) og samfunnsikkerhetsavdelingen hos Statsforvalteren i Rogaland er både plankartet og bestemmelser og retningslinjer for samfunnsikkerhet supplert og oppdatert i forhold til planforslaget til 1. gangs høring.

Både Statsforvalteren og NVE hadde innsigelser til planforslaget i forbindelse med høringene. Til sluttbehandlingen av planen er plankartet supplert med nye hensynsoner som viser potensiell og reell fare for ras, skred og flom, samt hensynssone for brann/storulykke med tilhørende bestemmelser.

Den digitale kartløsningen er også supplert med nye kartlag som viser områder med mulig kvikkleire og områder under marin grense der det er potensiell fare for kvikkleireskred. Bestemmelsene er tydeliggjort mht. ulike typer naturrisiko, hvilke utredninger og hensyn som skal vurderes, krav om kompensierende tiltak for å avbøte risiko m.m.

Når det gjelder flom er de største utfordringene i Stavanger knyttet til stormflo langs den lange kystlinjen, gjerne kombinert med sterk vind og høye bølger i værutsatte områder. Urban flom er et annet risikoområde, der det gjerne er områder i tett by med tette flater som er mest risikoutsatt.

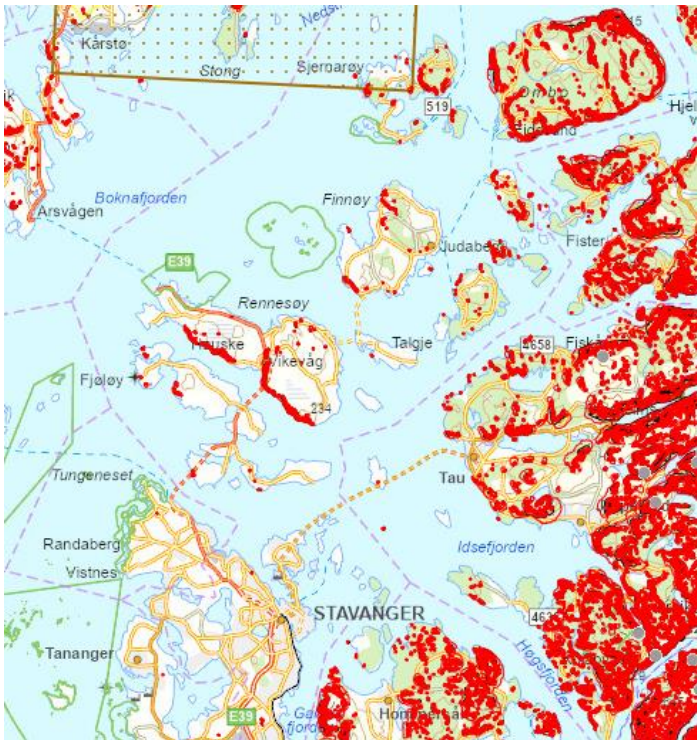
I arbeidet med Skybruddsplanen [Skybruddsplan | Stavanger kommune](#) er det identifisert konkrete områder med høy risiko. Stavanger har også elver og vassdrag som kan flomme over i perioder med sterk nedbør.



Figur 27: Flomfare, flere kartlag, Temakart Rogaland

Et annet tema der det er gjort suppleringer for er naturrisiko knyttet til ras og skred. Dette gjelder alt fra områder med muligheter for steinsprang til usikker og uavklart byggegrunn. Gjeldende kommuneplan viser

her bl.a hensynsone ved Revheim skole og for deler av Judaberg sentrum. Også i deler av Rennesøy viser de nasjonale aktsomhetskartene fare for ras og skred. Her har det også vært flere rashendelser tidligere.



Figur 28: Rasfare, flere kartlag, Temakart Rogaland

Etter kvikkleirehendelsen i Gjerdrum i 2020 er det blitt større oppmerksomhet rundt sikker byggegrunn i forvaltningen. Ny NOU på sikker grunn kom i 2022 [NOU 2022: 3 - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no). Utredningen peker bl.a. på viktigheten av sakkyndige utredninger i planleggingen, og at sakkyndigheten bør dokumenteres.

Selv om kvikkleireskred er mindre vanlig i våre områder ligger store deler av nord-Jæren og øyene i nye Stavanger under marin grense. Flere områder er merket som områder med kvikkleirefare i temakartlagene til NGU.

Store deler av Forus-området er vist som område under marin grense og med fare for kvikkleireskred. For å avdekke områdestabilitet og eventuell risiko bør det foretas en helhetlig utredning av området på tvers av kommunegrensene, event. en samlet vurdering av områdestabiliteten innenfor Stavanger kommune sine grenser.

NVE sin rolle er å sikre at kommunene ivaretar ulike typer naturrisiko i planleggingen og forvaltningen. Et sentralt prinsipp er at risiko skal være avklart på siste plannivå, og at det må stilles vilkår om tiltak for å sikre tilstrekkelig sikkerhet for at hendelser ikke kan skje i forbindelse med planavklaring eller byggetillatelse.

I dialog med NVE er det nå utarbeidet detaljerte bestemmelser for å sikre at risiko blir vurdert i de fleste saker og nivåer i planleggingen og forvaltningen. Det er ikke nok kunnskap om er risiko knyttet til kvikkleireskred i våre områder, der store deler av hele nord Jæren og øyene i de nordre kommunedelene ligger under marin grense. For byområde fram til midt på Hundvåg er det utarbeidet et nasjonalt kartlag for «mulig marin leire». Dette mangler for de nordre delene av kommune der det bare er kart som viser marin grense.

I disse områdene er det store sammenhengende LNF-områder og gardsbruk. I kommuneplanen er det også forslag om å videreføre mange mindre byggeområder der det er gjort unntak fra plankrav. Nær sagt alle områdene ligger under marin grense. NVE er bekymret for sikkerheten ved bygging i disse områdene og anbefaler kommunen å gjøre egne vurderinger og fjerne alle unntak fra plankrav. Det utarbeides også nasjonale aktsomhetskart for områdene som vil være ferdige og kvalitetssikret i 2024.

**NVE har følgende veiledere for utredning av naturfare til bruk i planleggingen:**

Skred i bratt terreng: [Veileder - Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak \(nve.no\)](#)

Kvikkleire: [NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)

Flomfare: [NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak](#) og [NVE Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker : råd og tips om kartlegging](#)

Overvann (denne kan brukes, men det kommer en mer teknisk veileder i 2024): [NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar : korleis ta omsyn til vassmengder?](#)

## 5 Arealendringer og samlede virkninger

### 5.1 Arealendringene i planforslaget

Denne arealdelen bygger på arealstrategien som er utarbeidet med grunnlag i kommuneplanens samfunnsdel, gjeldende byutviklingsstrategi for Stavanger, og strategier i kommuneplanene for de nordre kommunedelene. Arealstrategien er lagt til grunn ved prioritering av arealendringer i planen. Samlet sett har arealdelen og arealstrategien en klimavennlig og grønn profil.

Det er lagt inn få nye utbyggingsområder, men planen gir tydeligere rammer for videreutvikling av byen og arealene innenfor byggesonen og de utbyggingsområdene som ligger i gjeldende planer. Med bakgrunn i politiske bestillinger har en også strammet inn framtidige utbyggingsmuligheter til fordel for jordvern.

I de foregående kapitlene er plangrunnlag fra delprosjektene og sentrale plantema gjennomgått. Kommuneplanarbeidet består samtidig av mange enkeltvurderinger som i sum skal bidra til måloppnåelse. Dette kapitlet oppsummerer arealendringer og innspill som er tatt inn i planen. Arealendringer er også omtalt i merknadshefte, dokumentet arealendringer og innspill, delrapport jordvern og landbruk, og i temaplan grønn plan.

Arealendringer som er tatt inn i planen ved denne revisjonen vises som «framtidig» i det digitale kommuneplankartet. Områder der planen er uendret eller kun harmonisert med vedtatte reguleringsplaner vises som «nåværende».

#### 5.1.1 Jordvern, fortetting og nye føringer for arealutviklingen

Denne arealdelen legger til rette for en arealforvaltning som i større grad tar vare på jord- og naturverdier. Planen peker på mulighetene som ligger i transformasjon og fortetting som alternativ til ytterligere nedbygging av verdifull landbruksjord og natur. En sentral forutsetning for å sette av nye områder til utbyggingsformål at det er et reelt behov for arealene. Med store arealreserver for bolig og lav befolkningsvekst er det ikke lenger grunnlag for en arealutvikling som ytterligere bygger ned landbruksjord og natur verken i byområdet eller i øvrige deler av kommunen.

I område med planlagt bussvei i bysone C fra Madla mot Sola er det forventninger om utbygging langs bussveien på begge sider. Denne arealdelen har en innstramming i forhold til denne tilnærmingen grunnet de negative konsekvensene utbygging her vil ha for landbruket. Dette har også vært etterlyst politisk både i forbindelse med handlings- og økonomiplanen, planprogrammet og i vedtaket om kommunens jordvernmål.

I planarbeidet kom det flere innspill om nedbygging av verdifull landbruksjord innenfor gjeldende langsiktig grense på Revheim. Disse områdene har de beste klimatiske forutsetningene for landbruksdrift i Norge. Med ønsker om innstramminger vedr. jordvern ble innspillene derfor avvist. I denne arealdelen er langsiktig grense justert for å sikre områdene mot videre nedbygging. I tillegg er deler av gjennomføringsområde GF10 Revheim og GF11 Nore Sunde B01 tilbakeført til LNF.

Den politiske saken om tilbakeføring av områder til LNF som ble behandlet i kommunalutvalget 22.3.2022 viste potensiale for tilbakeføring av arealer til LNF i hele kommunen, inkl. arealene på Revheim.

Potensiale for tilbakeføring om områder til LNF er i planarbeidet vurdert opp mot andre arealinteresser og omtalt i delrapport jordvern og landbruk. Samlet sett er det tilbakeført **1300 da** utbyggingsareal i gjeldende kommuneplaner til LNF i hele kommunen. Av disse arealene er ca. 618 da dyrka mark. Oversikten under viser hvilke områder som er tilbakeført til LNF og/eller justert for langsiktig grense landbruk i planen.

Tilbakeføring av utbyggingsareal til LNF formål omfatter kun utbyggingsområder som er disponert/avsatt til mulig utbygging i gjeldende kommuneplan. Ingen av disse områdene er regulert til utbygging.

I tidligere Stavanger kommune er følgende områder i kommunedelene Madla Kvernevik, Hinna og Tasta tilbakeført til LNF eller endret mht. langsiktig grense:

- Deler av gjennomføringsområde GF10 Revheim
- Deler av GF11 Nore Sunde B01
- Fastsetting av langsiktig grense rundt Gimle gård
- Justering av langsiktig grense i Kvernevik
- Justering av langsiktig grense Jåttå, vest og øst for E39
- Tilbakeføring av områder til LNF og grønnstruktur og justering av langsiktig grense i Dusavik

Følgende områder er tilbakeført til LNF eller endret mht. langsiktig grense i kommunedel Rennesøy:

- Tilbakeføring av T4 og N8 (delvis) ved skolen
- Tilbakeføring av område T2 og T3 i vestre deler av Vikevåg
- Justering av langsiktig grense i Vikevåg
- Tilbakeføring av arealer til golfbane (I2 Heggland Gangenes)
- Justering av langsiktig grense i Østhusvik

Følgende områder er tilbakeført til LNF eller endret mht. langsiktig grense i kommunedel Finnøy:

- Ny langsiktig grense landbruk rundt Judaberg
- Tilbakeføring av deler av område bebyggelse og anlegg nord og vest i Judaberg til LNF og grøntstruktur
- Bebyggelse og anlegg i Skjorteveika, Finnøy
- Næringsområde i Selvåg Fogn
- F3 Aubøsund, Bjergøy
- Deler av FI Jørstadvågen Ombo
- Husklynge BU2 Varland, BU17 Runestad og BU24 Selvåg (delvis), Fogn
- Husklynge BU18, Bjergøy
- Hytteområde H5 Kyle, H12 Nådland, H13 Alveskjær (delvis), Ombo
- Hytteområdene UH1 Høgaste Fogn
- Hytteområde UH3 Nedre Eike, Halsnøy
- Område ved Skartveit Halsnøy -rettet i tråd med reguleringsplan
- Reiselivsområde R4 Byre
- Reiselivsområde R7 Bjergaland, Ombo
- Reiselivsområdene R8 Hamn, R9 Skjelsnes og R11 Audbø i Sjernerøyane
- Reiselivsområde R21 (B32) Miølsnes og R22 Breivik/Reilstad i Finnøy

Rundt Gimle gård er det vist en arealbruk som sikrer både golf-, friluftsliv- og landbruksinteresser uten at arealformålet i gjeldende kommuneplan er endret. Jf. tidligere vedtak om å avklare de ulike arealbruksinteressene samlet. Område som kan benyttes til golf-formål er vist som bestemmelsesområde.

Endringene i Dusavika er gjort med bakgrunn i flere behov, også forslag fra grønn plan om å endre gravlundformål til grøntstruktur. Tastamyra er lite egnet for bygging av gravlund, og utbygging vil medføre at viktige naturverdier og karbonlagringspotensiale ødelegges. Nytt areal for gravlund bør legges til andre områder uten tilsvarende verdier. Tilbakeføring av gravlundsformål her er et viktig bidrag til en mer klimavennlig arealforvaltning.



I Vikevåg er et område tidligere avsatt til offentlig og privat tjenesteyting ved skolen tilbakeført, i tillegg til et mindre ubebygde næringsområde ved tunnelen. I vestre del av Vikevåg er to områder tidligere avsatt til offentlig og private tjenesteyting på dyrka mark tilbakeført til LNF. Vikevåg har områder regulert til sentrumsformål som kan romme framtidige offentlige tilbud. Langsiktig grense i vest er justert slik at mer landbruksareal blir liggende utenfor langsiktig grense. Det er likevel store områder igjen innenfor langsiktig grense som kan sikre det langsiktige behovet for utbyggingsarealer i kommunedelsenteret.

I Østhusvik er det tatt hensyn til at tettstedet skal kunne videreutvikles, og avsatte ubebygde og uregulerte områder er ikke tilbakeført. Langsiktiggrense er imidlertid justert, men det er fortsatt områder som kan inngå i framtidig utbyggingsareal. Sør for Østhusvik er et større område tidligere avsatt til golfbane tilbakeført til LNF.

I kommunedel Finnøy er det satt ny langsiktig grense rundt Judaberg. Boligområdet Golhaug sør for Judaberg er videreført som utbyggingsområde, men ligger nå utenfor langsiktig grense. I østre del av Judaberg i skråningen mot øst, er uregulerte områder tilbakeført til LNF. I nordre del av Judaberg er områder avsatt til bebyggelse og anlegg justert for grøntstruktur langs strandlinjen.

Som det framgår av delrapport jordvern og landbruk er flere områder avsatt til næring, industri eller bebyggelse og anlegg gjennomgått. Det er tilbakeført er mindre områder for næring og bebyggelse og anlegg i strandsone og LNF på Finnøy. I tillegg et næringsområde (I) på Fogn, område F3 Aubøsund og deler av område FI i Jørstadvågen.

I kommuneplanen for Finnøy er det avsatt mindre boligområder for husklynger på mange av øyene. Disse har en frist for regulering og utbygging, og skal vurderes tilbakeført når kommuneplanen rulleres. Det er nå tilbakeført områder for husklynger på øyene Fogn og Bjergøy som har ligget i kommuneplanen lenge, uten at det er tatt initiativ til utbygging. Det er også tilbakeført områder for fritidsbolig på Ombo, Halsnøy og Fogn.

Som en del av tidligere landbrukspolitikk og distriktspolitikk ble det gitt tilskudd til utbygging av utleiehytter på gardsbruk. Mange områder ble avsatt til reiselivsformål eller utleiehytter på øyene, også områder langs strandsonen tiltenkt rorbuer. Etter ny politikk og restriksjoner for bygging i strandsonen er det ikke lenger mulig å bygge ut disse områdene. Det er heller ikke markedsgrunnlag for å realisere alle de 26 reiselivs-områdene som var avsatt i gjeldende arealdel for Finnøy. De fleste områdene er regulert, og noen er utbygde helt eller delvis. De 7 områdene som nå er tilbakeført har ligget i kommuneplanen lenge uten regulering eller påbegynt bygging. Områdene ligger i 100 meters beltet på øyene Byre, Ombo, Bjergøy, Aubø, Fogn og Finnøy.

### 5.1.2 Sikring av natur-, landskap- og friluftsjnteresser

Andre omfattende endringer i plankartet er knyttet til sikring av natur-, landskaps- og friluftsjnteresser i hele kommunen. I arbeidet med Grønn plan er det gjort en omfattende og systematisk gjennomgang av behovet for å sikre arealer som er viktige for å ta vare på natur, motvirke klimaendringer og gi gode friluftsmuligheter for innbyggerne. Interessene er hovedsakelig sikret med hensynsoner, men også med arealvisning som friområde eller grøntstruktur.

Overordnet grøntstruktur og annen grøntstruktur i byggesonen i byen, i tettsteder og i tilknytning til byggesonen er sikret med arealformål grøntstruktur/friområde. Hensikten er å sikre en sammenhengende, offentlig tilgjengelig grøntstruktur for natur- og friluftsjnteresser.

I LNF-områder eller områder med andre viktige arealinteresser er natur- og friluftsjnteressene ivaretatt med hensynssone friluftsliv (H530), grøntstruktur (H540), naturmiljø (H560) og landskap (H570). Dette er

bl.a. brukt på vestsiden av Stokkavatnet, Hålandsvatnet, Jåttå, og på landbruksarealene i Finnøy og Rennesøy kommunedeler.

De største endringene er gjort i Finnøy kommunedel der det er lagt flere nye hensynssoner på land. For enkelte områder med særlig viktige allmenne natur- eller friluftsinnteresser eller statlig sikrete friluftsområder, brukes arealformålet friområde. Hensikten er at disse områdene bør sikres som offentlig areal, slik at de i fremtiden kan forvaltes offentlig.

I det følgende omtales hensynssoner og arealendringer i planen.

### **Hensynssone friluftsliv H530**

Hensynssone friluftsliv sikrer arealer som er viktige for friluftsliv både på land og i sjø. Dette er områder som er i aktiv bruk som turområder i dag, og områder der det er ønskelig med mer tilrettelegging, som merking av turløyper eller parkering. På land overlapper områdene ofte med arealformålet LNF. Hensynssone friluftsliv på land er hovedsakelig brukt i kommunedelene Rennesøy og Finnøy, mens hensynssone grønstruktur er brukt i byen og nær tettsteder. Retningslinjer til hensynssonene tydeliggjør at natur og landskap skal tas vare på, og at et aktivt landbruk kan bidra til dette.

I Finnøy kommunedel var det få hensynssoner friluftsliv på land i kommuneplanen. Arealvisning for friluftsliv ble utsatt i kommuneplanrevisjon i 2019, da vurderinger skulle gjøres i arbeidet med Grønn plan. Det er nå lagt nye hensynssoner på Kyrkjøy, Nord-Hidle, Ombo, Halsnøy, Talgje, Fogn og i strandsonen på noen av Fisterøyene. På Finnøy er det i tillegg til eksisterende områder vist hensynssone friluftsliv for framtidig etablering av sammenhenger mellom områdene, og kobling til tettstedet Judaberg.

I sjøområdene er hensynssone friluftsliv delvis lagt om til hensynssone naturmiljø (områder nord for Kyrkjøy og sør for Nord-Talgje) og utvidet mellom Sjernerøyene til å omfatte bassenget mellom Nord-Talgje, Tjul og Helgøy inkl. Helgøysund. Rundt Finnøy videreføres foreløpig store arealer med «hensynssone friluftsliv i sjø» for å unngå etablering av nye akvakulturanlegg.

I Rennesøy kommunedel er eksisterende hensynssoner på Mosterøy og Fjøløy videreført og supplert. I tillegg er det lagt hensynssone friluftsliv på land i etablert turområde på Mastravarden for ny turstitrásé fra Utstein kloster hotell, og på Bru. Noen områder er endret fra hensynssone landskap til hensynssone friluftsliv, bl.a ved Rennesøyhodnet og Dalestemmen. Fjøløy fort, Lineholmene og andre holmer som er statlig sikret er nå vist med arealformål friområde, og hensynssone friluftsliv er tatt vekk. På Brimse er det lagt hensynssone naturmiljø, bortsett fra Håneset i nord.

Viktige båtutfarts- og padleområder i byområdet er vist med hensynssone friluftsliv i sjø. Dette gjelder ved Hellesøy/Kalvøy, mellom Hundvåg og byøyene Langøy/Bjørnøy/ Roaldsøy/Ormøy, nord for Langøy og på sørsiden av Storhaug.

### **Hensynssone bevaring naturmiljø H560**

Hensynssone bevaring av naturmiljø sikrer arealer med viktige naturverdier som bør beskyttes mot inngrep og/eller skjøttes slik at kvalitetene bevares på land, i sjø og i vann. På land overlapper hensynssonene ofte med arealformålet LNF. Hensynssonene bidrar til å vise naturverdiene og behovet for nødvendig skjøtsel. I byområdet overlapper hensynssonene også med arealformålet friområde.

I Finnøy kommunedel er det lagt to nye hensynssoner på Ombo (boreonemoral regnskog), to på Fogn (hule eiker på Hovda og kystlynghei på Fjellberg) og to på Finnøy (Nådøy og Lastefjellet). Noen av hensynssonene i sjø er endret fra friluftsliv til naturmiljø. Hensynssone naturmiljø sør for Nord-Talgje fungerer som buffer til flere verneområder og er utvidet mot vest slik at den inkluderer områder rundt Store og Litle Andreg. Ertensøya er tatt med som nytt område i sjø.

I Rennesøy kommunedel er det kun små områder som er lagt til hensynssone naturmiljø på land, som ved Dale og Brimse. I sjø er det vist flere nye områder, bl.a vest for Mortavika og Reianes (viktig marin naturtype), rundt Fjøløy (tareskog), Soknasundet (gruntvannsområde), Bruholmene (viktig fugleområde) og Kjeøya (viktig hekkeplass for sjøfugl). Nord for Åmøy er det vist en sammenhengende hensynssone i sjø og delvis på land pga. et svært viktig rasteområde for sjøfugl. Dette er supplert med arealformål natur i sjø. Gyteområder for torsk er tatt ut av hensynssone naturmiljø for å bruke samme prinsipp som i resten av kommunen.

I byområdet er det vist hensynssone naturmiljø for flere områder med arealformål friområde for å styrke bevaring av naturverdiene innenfor grønnforvaltningen, bl.a ved Smiodden, Litle Stokkavatnet, Madlaforen og buffersonen til Gauselskogen naturvernområde. Ved Møllebekken mellom Store Stokkavatnet og Møllebukta i Hafrsfjord er det vist hensynssone naturmiljø både på kommunalt friområde og på areal med forsvarsformål på vestsiden. Hensynssone naturmiljø er vist også på noen viktige fugleholmer (bl.a Gauselholmen og Plentinga), i overgang mellom sjø og land (Revheimsvågen) og som buffersone rundt Litle Marøy naturreservat inkl. Store Marøy. Hensynssone natur på nordsiden av Langøy, Sandøy og holmene er videreført.

#### **Hensynssone grønnstruktur H540**

Hensynssone grønnstruktur er brukt i bynære eller tettstedsnære områder, eller i områder knyttet til bebyggelse. Hensynsonen sikrer sammenhenger i grønnstrukturen og framtidige grønne korridorer. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal disse natur og turvei-forbindelsene sikres ytterligere. I strandsonen, særlig i byområdet, brukes hensynssone grønnstruktur i etablerte naustområder for å tydeliggjøre at strandsonen bør være offentlig tilgjengelig. I gjeldende arealdel for Stavanger er hensynssone grønnstruktur også brukt for å begrense utvidelsesmuligheter for satellittbebyggelse i friområder. Dette er videreført i ny plan. Områder med annet arealformål, men med særlig betydning for grønnstruktur er også vist med hensynssone grønnstruktur, bl.a kirkegårder i byen.

#### **Hensynssone landskap H570**

Hensynssone landskap synliggjør særlig viktige landskapsområder. Dette gjelder «Utvalgte kulturlandskap», deler av «Kulturhistoriske landskap (KULA)», deler av «Vakre landskap i Rogaland» og noen områder hentet fra kulturminneplanen og tidligere Grønn plan.

Det er valgt større sammenhengende landskapsområder med karakteriske kvaliteter for hensynssone landskap, ikke enkeltelementer. Hensynssone landskap overlapper derfor ofte hensynssone naturmiljø eller friluftsliv, noen ganger også hensynssone kulturminner.

Utvalget av hensynssoneområder som er vist i planen fanger opp et representativt utvalg av landskaps typer i kommunen. Områdene er fordelt over hele kommunen. De største sammenhengende områdene er Sjernarøyene, Fisterøyene, nordsiden på Ombo, Rennesøy, Åmøy, Lunde/ Sandøy/Langøy, Stokkavatnene/ Hålandsvatnet, Hafrsfjord og Jåttå. På Rennesøy er tidligere hensynssone landskap endret, slik at de nå inngår i større landskapsområder.

#### **Båndlegging av områder med vedtak etter naturmangfoldloven:**

Dette gjelder områder som er vernet etter naturmangfoldloven. Områdene er vist i kommuneplanen med hensynssone båndlegging. I tillegg til etablerte verneområder er biotopvern-område ved Klosterågen og biotopvernområde for Mosvannet lagt inn som båndleggingsområde. Det pågår verneprosesser i disse områdene.

## Forslag om endret arealformål til friområde

Arealformålet grønnstruktur/friområde er brukt for å angi sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspregede områder som ligger innenfor eller i tilknytning til byggesonen i byer eller tettsteder. Friområder betegner grønne arealer som forutsettes ervervet, eiet og opparbeidet til allmenn bruk og opphold, som arealer til lek, bading, ballspill og annen fysisk aktivitet.

I byområdet er det gjennomgående brukt arealformålet friområde i tidligere kommuneplaner. Dette er videreført i ny plan og er nå også brukt i kommunedelene Rennesøy og Finnøy.

Som gjennomgående prinsipp er alle områder som er statlig sikrede friluftsområder lagt inn med arealformålet friområde. Dette har medført endret arealformål for Talgjeholmene og vestsiden av Nord-Talgje, Lundarøy, Rossøya, Eidsholmen, Sauøya og Forøya.

Nye områder som er vist med arealformål friområde er bl.a Kvitevika på Finnøy, Fjøløy fyr på Mosterøy, Tastamyra på Tasta og Heddåskogen på Hinna. Utover dette er det gjort en del tilpasninger til gjeldende arealformål i reguleringsplan. Dette gjelder bl.a ved botanisk hage, ved gamle gartneriet på Tasta, ved et boligområde på Talgje og ved Neshaugen på Kyrkjøy.

Arealformålet til eksisterende kolonihager er endret fra LNF til uteoppholdsareal slik at dette vises som en del av grønnstrukturen. Framtidig kolonihage på Ullandhaug er videreført som LNF. Det er videre lagt inn arealformål natur i sjø i Torsteinsvika og langs nordre del av Åmøy. Det er også lagt inn hensynsone natur i vann ved Mosvannet.

## Forslag turnett

I arbeidet med Grønn plan er turnettet over hele kommunen gjennomgått og traseer oppdatert. Turnettet består av ulike typer forbindelser med ulik standard og eierskap, fra offentlig eid og driftet turvei, turforbindelser i gater, til tursti på privat grunn. Grønn plan viser kart med merket/tilrettelagt turnett over hele kommunen. Det er utarbeidet temakart tur som viser hele turnettet i byområdet. Det er også gitt bestemmelser for å sikre opparbeidelse av turnettet.

I hovedplankartet er det lagt inn et utvalg av de viktigste eksisterende turveiene, og framtidige turveier i byområde. I Rennesøy og Finnøy videreføres stort sett visning av eksisterende turstier og turveier fra gjeldende plan med en presisering i bestemmelsene om standard. Tursti til Mastravarden er tatt ut. Turvei ved Kalhagnes og Austbøstemmen er tilføyet i plankartet. Tursti rundt Kalhammaren i Tasta kommunedel er lagt om, og tursti på Reilstad er justert og forlenget.

Nytt temakart tur har en viss overlapping med temakart gange fra delprosjekt 2 transport og mobilitet, uten at det er motstridene interesser.

### 5.1.3 Arealer til transport og mobilitet

Nye føringer i bestemmelser og temakart for transport og mobilitet vil påvirke mange arealer, der formålet er å stimulere til mer aktiv transport i samsvar med arealstrategien.

Det er særlig trafikantgruppen gående som gis en tydeligere plass, jf. temakart gående med tilhørende bestemmelser. Kartet viser sentrale gangforbindelser i byområdet og kommunedelssentrene Vikevåg og Judaberg som må følges opp på reguleringsplannivå.

Temakart for sykkel er oppdatert slik at prioriterte lokalnettforbindelser internt i kommunedelene kommer med. Temakart for kollektiv er også oppdatert og viser nå i tillegg prioriterte steder for mobilitetspunkt.

#### 5.1.4 Konkrete arealendringer basert på private, offentlige og interne innspill

Arealstrategien har vært førende i vurdering av arealendringer. Private arealinnspill er vurdert opp mot arealstrategien i to omganger, først gjennom grovsilingen og deretter i forbindelse med endelig planforslag. I tillegg til de private innspillene er interne og offentlige arealbehov vurdert, og omfanget av hensynssone omforming i gjeldende arealdel for Stavanger er vurdert. Private, offentlige og interne innspill er også vurdert i arbeidet med bestemmelser og retningslinjer.

I saken om grovsortering og prioritering av arealinnspill ble 105 innspill vurdert, og ble det gjort vedtak om å vurdere ca. 1/3 av disse nærmere. Av de områdene som ble vurdert etter grovsilingen ble de fleste tatt inn helt eller delvis som arealendring, bestemmelse eller annet i ny arealdel, jf. også innspillene som ble vedtatt tatt inn ved kommunestyrets vedtak 20. juni 2022.

Interne og offentlige arealbehov er også vurdert i planarbeidet. I noen områder er offentlige arealbehov og interne innspill vurdert sammen med private innspill. I det følgende omtales innspill og arealendringer samlet sortert etter kommunedel.

#### **Arealendringer og innspill i kommunedelene i Stavanger**

I byområdet er endrede rammer for byomforming og andre arealbehov vurdert i noen konkrete områder. Området for industrivirksomheten Nortura var vist med næringsformål og hensynssone omforming i tidligere kommuneplan for Stavanger. Med bakgrunn i arealstrategiens punkt om næringsutvikling og at det er vist for store områder med hensynssone omforming i forhold til behovet, er hensynssonen tatt ut slik at arealet opprettholdes som rent næringsområde.

Arealinnspill innenfor områdene som dekkes av interkommunal kommunedelplan IKDP Forus og områderegeringsplan ORP Forus Øst ble ikke vurdert i planforslaget. Arealbruken i områderegeringsplan Forus øst som ble vedtatt i juni 2022 er nå tatt inn i kommuneplanen. Endelig vedtak av IKDP Forus avventes før også denne planen tas inn i kommuneplanens arealdel med oppdaterte arealformål og bestemmelser.

##### Innspill 1 fra NMS eiendom:

Arealendringen gjelder fortetting og byutvikling på Kampen innenfor Misjonshøgskolen/VID sitt område. Området er regulert til offentlig og privat tjenesteyting. NMS Eiendom i samarbeid med Gottlieb Paludan Arkitekter foreslår boligutvikling i kombinasjonen med videre skoledrift og andre offentlige funksjoner. Da detaljreguleringsplanprosess pågår var det ikke behov for å vurdere innspillet detaljert på kommuneplannivå. Området med unntak av kirken er vist med hensynssone omforming H820 i arealdelen. Med denne visningen i kommuneplanen kan pågående reguleringsplan foreslå flere formål enn kun tjenesteyting.

##### Innspill 4 Domkirkens sykehjem:

Området er endret fra offentlig og privat tjenesteyting til boligformål i tråd med kommunestyrets vedtak.

Innspill 8 boliger Ullandhaug:

Området ble endret fra offentlig og privat tjenesteyting til boligformål i kommunestyrets vedtak 20.6.2022 og lagt på tillegghøring fra nov. 2022 til januar 2023. Det foreligger innsigelse til endringen fra Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune. Det ble gjennomført mekling 12.4.2023 uten at en kom til enighet om arealbruken. Området er vist hvitt for uavklart i plankartet. Saken sendes kommunal- og distriktdepartementet for endelig avgjørelse.

Innspill 13 fra Stavanger golfklubb:

Innspillet omfattet forslag om tre nye delområder for golfklubbens aktiviteter. Dette ble vurdert opp mot andre arealinteresser som friluftsliv/grønnstruktur og landbruk i tråd med kommunestyrevedtaket for gjeldende arealdel i desember 2019. Det området som hadde høyest prioritert fra forslagsstiller er tatt inn i planen. En ny bestemmelse knyttet til konkret bestemmelsesområde hjemler utvikling av golfbane innenfor grøntstrukturformålet.

Innspill 24 fra Jåttåvågen Utvikling:

Innspillet gjelder utbygging av et areal som tidligere var avsatt til trafikkområde. Ved endring av veitrase kan området vurderes for annen type utbygging. Det er vist hensynssone omforming H820 på området i planen, og der er satt plankrav i bestemmelsene 1.1 pkt. 5e. Nærmere avklaring av arealformål gjøres i oppfølgende reguleringsplanprosess.

Innspill 40 fra Austigaard Arkitekter:

Innspillet gir anbefalinger om endringer av retningslinjer for parkering, tomtedeling og småhusbebyggelse. Innspillet fremmer også et forslag om utvikling av "superkvartaler", der en ser gaterommene i bygde områder i en større sammenheng. Innspillet er relevant mht byutvikling og områdekvaliteter, og arbeidet med bestemmelser og retningslinjer. Innspillet er bl.a vurdert i forhold til justert retningslinje om foretting i småhusområder.

Innspill 39 fra Lyse:

Innspillet gjelder tilrettelegging for framtidig energiforsyning. Lyse ber om at behovet for elnett, mobilnett og arealer for nye transformatorer settes av i kommuneplanens arealdel. Det foreslås bl.a. å sette av områder ved eller i nærheten av eksisterende transformatorstasjoner i Dusavika, i Alsteinsgata ved Bjergsted, ved Tjensvoll og ved Madlaforen. Vurdering av arealer for ny transformatorstasjon i Dusavika/Tasta er omtalt i samlet vurdering av arealendringer i Dusavika/Tastamyra under.

Innspillet om utvidede arealer til transformatorstasjonen i Alsteinsgata på Bjergsted er i konflikt med eksisterende friområde/grønnstruktur med turveiforbindelse og nylig bygd parkeringshus. Det er ikke foretatt endringer i arealvisningen her. I forbindelse med konsesjonsprosessen for framtidig transformatorstasjon skal det utredes alternative plasseringer og løsninger.

Ved Tjensvoll transformatorstasjon er det i pågående konsesjonsprosess sendt inn to alternative forslag til utvidelse av eksisterende stasjon. Resultatet av denne prosessen avventes før det gjøres endringer i kommuneplanens arealdel.

Transformatorstasjonen ved Madlaforen er omgitt av LNF-område og grønnstruktur langs Møllebekken. Det er lagt hensynssone framtidig planlegging på deler av området i planen. Endelig arealbruk avklares nærmere i konsesjonsbehandlingen. På denne måten kan nødvendig avstand til verdifull grønnstruktur sikres.

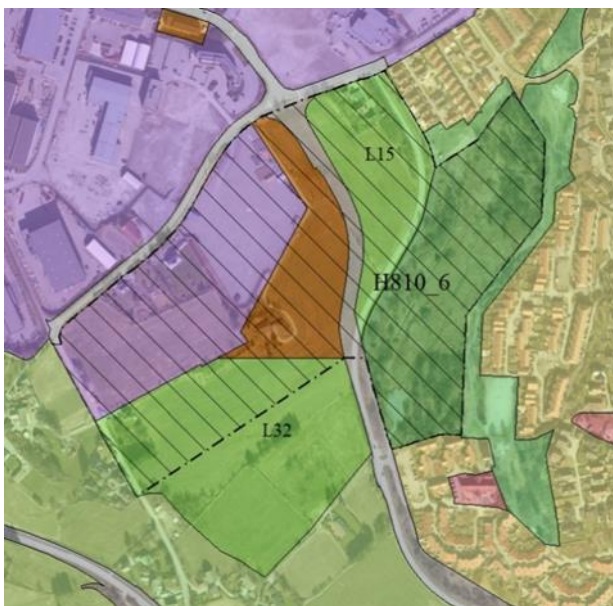
Arealendringer og plankrav ved Tastamyra og Dusavika næringsområde:

Det er registrert flere behov for arealendringer ved Tastamyra og næringsområde i Dusavika, bl.a justert fylkesveitrase, naturverdier i areal avsatt til grav- og urnelund, idrett, transformatorstasjon, miljøstasjon og justering av langsiktig grense landbruk. Det finnes også kommunale boliger i LNF innen område.

Avsatte arealer til gravlund er lagt over et myrområde med naturverdier/naturlig karbonlager. Av klima- og naturhensyn er arealformålet nå tatt ut av planen. Da det ikke er behov for avsatt idrettsområde er også dette tatt ut av kommuneplanen.

I forbindelse med regulering av deler av næringsområde Dusavik II ble det grovprosjektert en mer hensiktsmessig fylkesveitrase mellom E39 og næringsområde. Ny veitrase er nå lagt inn i arealdelen. Lyse sitt ønske om ny tomt for transformator er mulig i område vest for ny fylkesveitrase. Her kan det også være mulig å plassere en ny miljøstasjon. Framtidig arealbruk for eksisterende kommunale boliger bør avklares gjennom plan. Deler av områder er vist med LNF og hensynsone plankrav. Langsiktig grense er justert noe.

Arealbruk på kommuneplannivå er nå som vist i skissen under, med hensynsone H810 for krav om felles plan på deler av området. Det er lagt inn plankrav om DRP Tastamyra i bestemmelser og retningslinjer 1.1. Videre planavklaring bør skje i samarbeid mellom Stavanger kommune, Lyse og Den norske kirke.



Figur 29: Forslag om endret arealbruk Tastamyra, Dusavika

#### Vikingsenter/opplevsesenter i Møllebukta ved Hafrsfjord:

En arbeidsgruppe har siden 2018 arbeidet med å finne tomt for framtidig besøkscenter/vikingsenter som kan formidle historien om «slaget ved Hafrsfjord», en viktig hendelse i rikssamlingen av Norge. Det er ønskelig med en lokalisering nær Hafrsfjord og nær eksisterende rikssamlingsmonument «sverd i fjell». Flere tomtealternativ er vurdert, og dialog om mulighetene for å benytte Forsvarets eiendommer til sjø ved Hafrsfjord pågår.

Ønsket tomteområde ligger ved friområde Møllebukta med etablert badeplass, kiosk/ salgslokale, gang- og sykkelveier og andre fasiliteter. Nylig etablert parkeringsplass er tatt inn i planforslaget med den avgrensingen den har i tidligere vedtatt reguleringsplan.

Med pågående dialog og vurderinger av tomtealternativ er det for tidlig å ta en konkret tomt inn i kommuneplanens arealdel. Det foreslås krav om ny detaljreguleringsplan Vikingsenter Møllebukta i nye bestemmelser og retningslinjer 1.1. for å synliggjøre ønske om lokalisering og behov for planavklaring i områdene ved Møllebukta.

Gardstun Hundvåg:

Det er foretatt endret arealbruk på kommuneplannivå for et mindre gardsbruk som har ligget igjen mellom eksisterende bebyggelse på Hundvåg fra LNF til boligformål m.m. Det ble fremmet sak om planoppstart parallelt med at kommuneplanprosessen har pågått. Forslaget som innebærer endring fra LNF til boligformål og offentlig og privat tjenesteyting er vurdert og omtalt nærmere i vedlagte samlerapport arealinnspill. Detaljreguleringsplanprosess pågår.

Nortura område, Forus Øst

Deler av område i grensen mot Sandnes kommune er vist med hensynsone grøntstruktur. Etter innspill fra Nortura og BULK m.fl. er det gitt en egen bestemmelse til hensynsonen som sikrer at virksomheten skal ivaretas ved videre regulering og byggesaksbehandling.

Bestemmelsesområder

I kommunedel Stavanger er det vist to bestemmelsesområder i plankartet med tilhørende bestemmelser.

Det ene gjelder innspillet fra Stavanger golfklubb som er løst ved å vise bestemmelsesområde «golfbane» ved Gimle med tilhørende bestemmelse i kap 2.15 pkt 9.

Det andre område gjelder bestemmelsesområde «jernbaneformål» ved Paradis det det er gitt bestemmelse i kap. 1.4 pkt. 1. Bakgrunnen for dette bestemmelsesområde er løsningen på Bane Nor sin innsigelse til manglende vertikalnivå i plankartet når KDP sentrum ble innlemmet i kommuneplankartet i denne kommuneplanrevisjonen.

**Arealendringer og innspill i kommunedel Rennesøy**Innspill 46 Askje:

Dette gjelder flere innspill om å tilbakeføre et eksisterende hyttefelt på Aksje som ble endret til boligområde B13 med plankrav i sist kommuneplanrevisjon. Grunneiere etterlyste manglende medvirkning og informasjon, og påsto saksbehandlingsfeil ved vedtak av gjeldende arealdel for Rennesøy. Siden utbygging på Aksje ikke er i tråd med ny arealstrategi, og de fleste grunneiere har sterke motforestillinger er området nå tilbakeført til hytteområde slik som det var tidligere.

**Arealendringer og innspill i kommunedel Finnøy**Innspill 63 og 72 næringsområder på Finnøy:

Innspillene gjelder videre utvikling og bruk av næringsområder på Ladstein og i Steinnesvågen på Finnøy.

Næringsområde Lastein ved Finnøytunnelen ligger sentralt i kommunedelen. Den nedlagte ferjekaien fungerer også som beredskapskai dersom Finnøytunnelen må stenge. Det finnes allerede muligheter for utvidelse i sjø her i gjeldende kommuneplan. Det er spilt inn ønske om muligheter for ytterligere utfylling for å kunne gjøre næringsområdet større noe som ble tatt inn til første gangs behandling av planen. I forbindelse med høringen har eier av naboeiendom reagert på utvidelsen og de konsekvensene det kan få for utvikling av hans eiendom. Et mindre areal som var tatt ut til høringen er derfor tatt inn igjen i planen. Det er middels sannsynlighet for svampehage og sjøfærbunn (prediktert), i området men det er ikke registrert naturverdier i marine grunnkart innenfor område. Videre vurderinger av arealbruken og hvor stort område som kan utfylles i sjø bør avklares nærmere gjennom reguleringsplan der også konsekvensene for naboeiendommer og konsekvenser for naturverdier i sjø m.m. må vurderes.



Innspillet i Steinnesvågen er mulig innenfor gjeldende arealformål, og det er derfor ikke gjort endringer i arealformålet foruten at krav om samlet regulering er tatt ut av planbestemmelsene.

#### Samlet vurdering av flere arealinnspill på Reilstad:

De fleste innspillene til planen fra grunneiere og andre på Reilstad gjelder endringer gjort i arealdelen for 2014 da Finnøy ønsket å få avklart boligbygging i områder som hadde ligget uavklarte (hvite) i kommuneplanen i 8 år. Uten avklaringer ville områdene gått tilbake til LNF-formålet. Statsforvalteren mente strandsonevern og grønnstruktur ikke var tilstrekkelig ivaretatt, og for å få kommuneplanen vedtatt ble grønnstruktur lagt over eksisterende utbygde eiendommer. I ettertid er kommunen kritisert for manglende informasjon og dialog med grunneiere, og etterfølgende konflikter ved byggesaksbehandling og byggetiltak i området.

Pga. tidspress og prioritering av andre tema før kommunesammenslåing i 2020 ble det ikke prioritert å gjøre endringer på Reilstad i kommuneplanrevisjonen i 2019. Ved vedtak av arealdelen for Finnøy i oktober 2019 ba kommunestyret i Finnøy om at det skulle gjøres nye vurderinger av arealbruken på Reilstad i denne kommuneplanprosessen. Ny detaljreguleringsplan for midtre deler av Reilstad ble vedtatt i juni 2019.

I denne planen er arealformål for eksisterende eiendommer til bolig, næring naust m.m. endret fra grøntstruktur til det formålet eiendommene har i dag. Tidligere område «LEIK 2» med tankanlegg er endret til bebyggelse og anlegg. Den delen av reiselivsområde/gjestehavn R23 som er privat naust er endret til bebyggelse og anlegg (naust). Uregulert reiselivsområde R22 i sør som lå delvis over kulturminne Borgaråsen og i strandsonen er nå tatt ut av kommuneplanen.

Både i kommuneplanen og i reguleringsplanen for Reilstad fra 2019 er det rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei mot Judaberg og turvei i strandsonen. Rekkefølgekravene er videreført i ny arealdel. Stiplet rød linje for framtidig turvei langs strandsonen er nå i større grad lagt i eksisterende gardsveier og stier. Kommuneplanen for Finnøy fra 2019 inneholder svært detaljerte bestemmelser og retningslinjer for delområder på Reilstad, og unntak fra plankrav som en ikke har funnet det hensiktsmessig å videreføre i ny arealdel. Behovet for planavklaringer bør vurderes fra sak til sak ved fortetting og utbygging av uregulerte områder.

#### Arealer til grav- og urnelund ved Sjernerøyane kirke:

Den norske kirke som gravstedsmyndighet foreslo at det settes av areal til gravlundformål ved Sjernerøyane kirke. Dette er nå er tatt inn i kommuneplanen sammen med allerede opparbeidet parkeringsplass. Kulturminnemyndighetene hadde innsigelse grunnet manglende alternativvurderinger ved den fredede kirken. Innsigelsen er løst og arealet som ble lagt inn til høringen er videreført i ny plan. Det kan være aktuelt å se på flere alternative plasseringer enn det som er vist i kommuneplanen i prosessen med reguleringsplan av hensyn til kirken og kulturminnene i området. Mulige utvidelsesarealene rundt kirken ligger på privat grunn. Grunneierspørsmålet og andre forhold må vurderes nærmere i videre planprosesser.

#### 5.1.5 Arealbruk og arealendringer i sjø

I sjøarealene er det gjort flere endringer med bakgrunn i marine grunnkart, informasjon fra fiskerimyndighetene og innspill fra oppdrettsnæringen og andre. Sjøområdene utgjør 2/3 deler av arealene i Stavanger kommune og det meste av arealet er flerbruksområde med betegnelsen *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner*.

Sjøområdene i kommuneplanen vist med dette generelle arealformålet har underformålene natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (VNFFF). Ferdsel vises noen steder med eget arealformål og noen steder som strekkode for hovedled og biled i plankartet. Ankring, fiske og akvakultur vises som egne arealformål, eller de inngår i kombinerte områder. I tillegg ligger det en rekke hensynsoner og båndleggingsområder i sjø, bl.a. Forsvarets forbudsområder i sjø, og båndlagte områder med naturreservat.

De fire kommuneplankartene som er slått sammen viser arealbruk i sjø på svært ulike måter. I planarbeidet er det gjort vurderinger for å finne en entydig og hensiktsmessig måte å vise arealbruken på i en og samme kommune. Plankartet er oppdatert med nye data fra Fiskeridirektoratet, bl.a endringer i avgrensingen av kaste- og låssettingsplasser. Det er også gjort justeringer i akvakulturområdene i tråd med avgrensingen av godkjente akvakulturlokaliteter.

I kommuneplanen for Finnøy var trålområder vist med mørk blå farge og merket FI/FE for fiske og ferdsel. Tilsvarende arealer i Rennesøy var merket med arealformålet kombinert formål, men også merket FI/FE. Rennesøyplanen viste flere formål samlet som kombinert formål med ulike bokstavkoder, og det var utfordrende å lese arealbruken ut fra plankartet. Rennesøymodellen egnet seg lite for sjøområdene i Finnøy der store områder er avsatt til akvakultur og fiske som er motstridende arealinteresser.

I arbeidet med å harmonisere plankartene var det et mål å ta ut områder avsatt til akvakultur som det ikke var bruk for og som ikke var egnet til formålet. Tilgang til marine grunnkart i kystsonen og kunnskap om slettede lokaliteter er brukt i vurderingene av hvilke akvakulturområder som bør utgå av plankartet. I de nordre og ytre fjordområdene i Finnøy var det satt av store sjøområder der akvakultur var tillatt merket med streksymbol og NFFFA i plankartet. I disse områdene er det registrerte naturtyper som gjør at man bør undersøke områdene nærmere før det eventuelt tillates etablering av nye anlegg. I denne arealdelen er derfor området endret til formål uten automatisk mulighet for akvakultur. I tillegg er flere ubrukte lokaliteter i andre deler av sjøområdene tatt ut av planen.

Noen ubrukte akvakulturlokaliteter rundt Ombo er beholdt, men har fått en bestemmelse som begrenser bruken til andre arter enn matfisk/laks. Også i sjøområdene i Rennesøy var det ubrukte lokaliteter som inngikk i flerbruksområder. Noen av flerbruksområdene der akvakultur var tillatt er tatt ut eller redusert i denne arealdelen.

### **Havbruk og begrensning av artsgrupper og arter**

I plankartet vises nå arealer der det er tillatt med oppdrettsanlegg med en indre kjerne som har formålet akvakultur (enbruk). Det området anleggene disponerer på havoverflaten og en sikringsone rundt på 20 m skal ligge innenfor dette enbruksområde. I tillegg har anleggene et kombinert området rundt (flerbruksområde). De områdene anleggene trenger for å sikre anlegget ankerfeste på havbunnen skal ligge innenfor dette kombinerte formålet i plankartet.

Som nevnt over er flere områder med ubrukte akvakulturlokaliteter tatt ut av plankartet. Noen er videreført da ny teknologi og nye arter kan gi andre muligheter enn det som var forutsetningene da områdene ble avsatt tidligere. Etter plan- og bygningsloven har man ikke anledning til å stille vilkår om hvilken teknologi som skal brukes, men man kan fastsette hvilke artsgrupper av akvakultur som kan etableres, enkeltvis eller i kombinasjon, basert på egnetheten i områdene jf. pbl. § 11-11 nr.7.

Den artsgruppeinndelingen som er nevnt i departementets veileder for arealplan er følgende:

- Laks, ørret og regnbueørret
- Andre anadrome fiskearter

- Katadrome fiskearter
- Marine fiskearter
- Bløtdyr, krepsdyr og pigghuder
- Tang og tare

Da sjøområdene i nordre kommunedeler har mange tradisjonelle matfiskanlegg for produksjon av laks er det begrensede mulighetene for nye lokalitetsgodkjenninger for matfisk. Bl.a ligger de ubrukte akvakultur-områdene rundt Ombo som videreføres nær tradisjonelle matfiskanlegg. Det er derfor tatt inn en bestemmelse som begrenser mulighetene for nye matfiskanlegg eller produksjon av anadrome fiskearter her. Begrepene «tunikater» og «evertebrater og makroalger» som omfatter kategoriene «bløtdyr, krepsdyr, pigghuder» og «tang og tare» er brukt for å avgrense hvilke arter som er mulig å etablere i områdene, og denne avgrensingen er gitt i bestemmelsene til arealdelen.

Fiskeridirektoratet sin kartbase Yggdrasil gir informasjon om gjeldende og slettede lokaliteter [Akvakultur \(fiskeridir.no\)](https://www.fiskeridir.no). Tabellen under viser hvilke områder og tillatelser som er gitt etter akvakulturloven pr. mai 2023.

**Tabell: Akvakulturområder og lokaliteter**

FlatelID	Lokalitetsnavn/ områdenavn	Type oppdrett	Lok.nr. Fiskerid.	Virksomhet, andre merknader
AKV2/VK17	Dale II	matfisk	12007	Grieg Seafood AS, full drift
AKV8	Rennaren	matfisk	17357	Grieg Seafood AS, full drift
AKV1/VK13	Rossholmen N	matfisk	12003	Rogaland Fjordbruk
AKV3	Voll II	Bløtdyr, krepsdyr, pigghud	23895	Kvitsøy Edelskjell, ikke i drift
AKV20	Ombo øst 1			Ledig område, tidl. A8 i HK. Bruarvika, Ombofjorden. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
AKV18	Ombo sør			Ledig område, tidl. A10 i HK. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
AKV19	Ombo øst 2			Ledig område tidl. A9 i HK. Nord for Skipavik, tidl. Tjuneset. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
AKV11	Kjeringå	matfisk	18275	Eidesvik Laks
AKV12	Hesbygrunnen	matfisk	22596	Bremnes Seashore AS
AKV23	Kjeahola	matfisk	11913	Mowi AS
AKV15	Lyregrunnen	matfisk	45024	Bremnes Seashore AS
AKV22/VK48	Norheimsøyna	matfisk	14494	Grieg Seafood AS
AKV5	Prestholmane	matfisk	11972	Bremnes Seashore AS
AKV7	Kobbavika	matfisk	10113	Mowi AS, full drift
AKV10	Nautvik	matfisk	13221	Eidesvik Laks, full drift
AKV21/AKV22	Dyrholmen	matfisk	21415	Grieg Seafood AS, full drift
AKV14	Kunes	matfisk	13222	Eidesvik Laks, full drift
AKV13	Smalskar	matfisk	11939	Eidesvik Laks, full drift
AKV24	Jørstadskjera	matfisk	30036	Bremnes Seashore, full drift
AKV16	Helgøy	slakteri	11969	Grieg Seafood AS
AKV25	Ombo nord			Ledig område, tidl. A11 i FK. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
AKV6	Talgje	Andre arter	37777	Anlegg på land, Ryfylke Rensefisk
AKV26	Låva	matfisk	19353	Bremnes Seashore, full drift
AKV9	Djupevik	matfisk	10119	

AKV4/VK20	Talgje sør			Område for erstatningslokalitet
VK52	Ombo vest			Ledig område, tidl. A9 i FK. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
AKV17	Langavika	matfisk	11928	Mowi AS
VK43	Vest for Kyrkjøy			Ledig område
VK15	Sør for Brimse			Ledig område
	Judaberg	Bløtdyr, krepssdyr, pigghud	17736	Landanlegg, Rogaland havbrukspark
	Ådnaholmen		33437	Ligger i gjeldende NFFFA Grieg Seafood AS. Varsel tilbaketrekkning, ikke i bruk.

### Innspill fra oppdrettsnæringen

Det kom to innspill om endringer fra næringen i forbindelse med arealvinduet, begge fra Bremnes Seashore AS. Det ene innspillet gjelder erstatningslokalitet for A3 Langholmen og det andre at nytt plankart sammen med bestemmelser og retningslinjer bør gi fleksible rammer for næringsutvikling i sjø.

Innspillet om erstatningslokalitet har sammenheng med innsigelse fra Forsvaret til lokaliteten A3 Langholmens plassering i forbudsområde i sjø ved sist kommuneplanrevisjon. Kommunal- og distriktsdepartementet avgjorde i 2020 at sikkerhetsloven gjelder foran vedtak gjort etter andre lover. Bremnes Seashore fikk dispensasjon til drift ut 2022, men fjernet anlegget fra lokaliteten i desember 2021.

Bremnes Seashore har spilt inn to alternative erstatningslokaliteter, en øst for der lokaliteten lå tidligere, og en ved Revingsgrunnen nord for Vassøy. Begge lokalitetene er i konflikt med andre interesser, men lokaliseringen ved Talgje har minst konfliktpotensiale. Begge alternativene ble tatt inn i plankart og bestemmelser til 1. gangs høring for å få avklart konfliktbilde. Det kom innsigelse til lokaliteten ved Revingsgrunnen fra Kystverket som ble imøtekommet av kommunalutvalgets i møte 14.2.2023. I ny arealdel er alternativet sør for Talgje videreført.

### Naturmangfold og bevaring av marine ressurser

I arbeidet med grønn plan har en vurdert gjeldene hensynsoner i sjø og justert dem i forhold til ny kunnskap fra marine grunnkart, natur i Norge (NIN) og opplysninger fra lokale dykkere.

Det er også gjort vurderinger av områder som kan være egnet for hummerreservat i planarbeidet. Fiskeridirektoratet anbefaler at kystkommuner avsetter egnede områder for hummerreservat. Tidligere ubrukt «havbeiteområde for hummer» rundt Nord-Hidle (A17 og A18) er nå tatt ut av planforslaget og er et av områdene som event. kan vurderes nærmere for hummerreservat. Det er nå forslag om 4 aktuelle områder for hummerreservat og forslaget er sendt Fiskeridirektoratet for videre vurderinger. Områdene ved Nord Hidle er ikke blant disse.

Stavanger kommune har vært pilotområde for marine grunnkart i kystsonen og er med i interkommunalt prosjekt for økt kunnskap om sjøområdene. Egnethetskart og andre kunnskapsgrunnlag utarbeides for hele fjordområdet til bruk i videre planlegging og forvaltning av sjøområdene.

### **Annen arealbruk i sjø:**

Områder for fiske og ferdsel: I nytt plankart vises registrerte fiskeområder med aktive og passive redskaper som kombinerte områder for fiske og ferdsel i plankartet. Noen kaste og låssettingsplasser er oppdatert i tråd med endringer gjort i fiskeridirektoratets databaser.

Sjøveis transport og ferdsel i sjø, ankringsområder: Områder for sjøveis ferdsel er prioriterte hensyn og vist med streksymbol for hovedled og biled i plankartet. Ferjesambanden mellom Ombo og Hjelmeland er i tillegg vist med arealformålet ferdsel i plankartet.

Avsatte ankringsområder er vist med arealformålet ankring i plankartet. Kystverket har våren 2023 sendt brev til kommunene vedr. nye vurderinger knyttet til ankringsområder.

Forsvarsinteressene: Forsvaret har fire forbudsområder i sjø som er regulert gjennom forskrift om forsvarets forbudsområder i sjø vist med båndleggingssone i plankartet. Det finnes også skyte- og øvingsfelt i sjø regulert i egen forskrift. I høringen av ny forskrift høsten 2021 er det forslag om å flytte øvingsområdene i sjø lenger ut i fjordbassenget og utenfor Stavanger kommune sine grenser.

Forbudsområdene i sjø er vist i plankartet som båndlagte områder iht. pbl. § 11-8 d. Arealformålet i forbudsområdene er «Bruk og vern av sjø og vassdrag» med bestemmelse som sier at virksomhet innen områdene er regulert i egen forskrift gitt i medhold av sikkerhetsloven.

Havner, småbåthavner: Det interkommunale selskapet Stavanger regionen havn IKS drifter og forvalter havneområdene i Stavanger og har egne havneforskrifter og ferdselsforskrifter. Områdene i Stavanger havn er inndelt etter ulike funksjoner. I tillegg er det beredskapshavner og private havneanlegg. Hetlandskaien i Hillevåg som i dag er vist som friområde ønskes endret som anløpskai og eventuell beredskapskai. Innspillet vurderes i arbeidet med ny områderegeringsplan for Hillevåg. Kommuneplanens arealdel tar avklarte områder i områdeplanen inn ved neste revisjon av kommuneplanen.

For områdene i tidligere Stavanger gjelder en egen kommunedelplan for småbåthavner. Områdene er i tillegg vist med arealformål småbåthavn i sjø i kommuneplanen, og områdene på land er vist med formålet samferdsel eller kai. Det er utarbeidet egne bestemmelser for småbåthavner, og en tabell i bestemmelsene viser særskilte bestemmelser og retningslinjer for noen småbåthavner.

#### **5.1.6 Andre endringer**

Planen inneholder ellers en lang rekke oppdateringer og harmoniseringer av kommuneplankartet som følge av mindre justeringer og reguleringsplaner vedtatt siden siste revisjon av planene eller tidligere. Plankartet viser som oftest en generalisering av vedtatt regulering. Det er utarbeidet oversikter med kartutsnitt som viser de endringene som er gjort i plankartet.

## **5.2 Konsekvenser og samlede virkninger av planforslaget**

Dette kapitlet gir en oversikt over virkninger og konsekvenser av kommuneplanforslaget samlet. Med utgangspunkt i de mer detaljerte vurderingene i konsekvensutredningen, gir oppsummeringen et bilde av hvordan kommunen vurderer virkningene av planen sammenlignet med kommuneplanene fra 2019.

### **Bygge- og utviklingsområder**

Planen inneholder ikke nye større utbyggingsområder, men det er gjort noen mindre arealendringer med utgangspunkt i arealstrategien. De endringene som er gjort legger til rette for fortetting noen steder i det sentrale byområdet, og en av endringene ivaretar næringsutvikling på arealer tidligere vist som transformasjonsområde i bysone B. Noen endringer gir også økte muligheter for utvikling i kommunedelene utenfor byområdet sammenlignet med gjeldende planer.

Konsekvensutredningene viser at utviklingsmulighetene utenfor byområdet vil ha noe negative virkninger for landbruksverdier og landskap. Sammenligner vi de samlede virkningene av planen med planene fra 2019 for disse endringene isolert sett, vurderes planforslaget å ha svak positiv virkning for kommunens samfunns mål og i et samlet kommuneperspektiv nær nøytrale i konsekvenser for andre berørte verdier.

Den mest vesentlige endringen knyttet til bygge- og utviklingsområder er imidlertid tilbakeføring av en rekke områder til LNF-formål basert på arealstrategiens jordvernpunkt, jordvernmålet og kommunestyrets bestilling om slik tilbakeføring. Endringene vurderes å gi høy måloppnåelse knyttet til jordvern og vesentlig positive virkninger for temaet landbruk og til dels naturverdier. Samtidig vil en såpass omfattende reduksjon i omfang byggeområder ha vesentlige virkninger for de samlede utbyggingsmulighetene i kommunen. Det kan ikke utelukkes at reduksjonen kan gi redusert boligbygging og noe påvirkning på boligpriser. Kommunens samlede vurdering er imidlertid at forholdet mellom forventet byggebehov og tilgjengelige arealreserver er på et godt og forsvarlig nivå. Det vektlegges også at virkningene av en strammere plan med mindre tilgjengelig utbyggingsmuligheter i ubebygde områder kan ha en positiv virkning på ønskede fortettingsprosesser.

Sammenligner vi den samlede visningen av bygge- og utviklingsområder i planen med planene fra 2019, er vurderingen at sum virkningene for alle tema under ett er svakt positive.

### **Føringer for framtidig utbygging**

De vesentligste virkningene av endret kommuneplani en storbykommune vil normalt være knyttet til endringer i planens bestemmelser, siden disse vil påvirke et stort antall senere reguleringsplaner. Ettersom endringene gjelder sammenslåing og harmonisering av fire kommuneplaner, er det krevende å beskrive og vurdere forskjellen på ny og gammel plan. De vesentligste forskjellene mellom planen og tidligere planer er knyttet til innskjerpede krav til kvalitet og miljøoppfølging for framtidig utbygging. Justeringer knyttet til mobilitetsplanlegging og ivaretagelsen av gående i planen, er også en vesentlig forskjell. Virkningen av disse endringene samlet sett for kommunen antas å være noe positiv kvalitetsforbedring knyttet til arkitektur, tilpasning til omgivelser og ivaretagelse av uteromskvaliteter, samt noe miljø- og klimamessig forbedring gjennom bedre tilrettelegging for myke trafikanter og for nye miljøkrav og sirkulærøkonomi (gjenbruk av bygninger/bygningsmaterie) i framtidig utbygging. Det kan samtidig ikke utelukkes at endringene kan påvirke næringsinteresser negativt økonomisk sett, og at kravene kan ha noe påvirkning på gjennomføring av utbyggingsaktivitet. Måloppnåelse i forhold til arealstrategien er høyere i planen sammenlignet med planene fra 2019, og virkningene vurderes derfor som en konsekvens av en ønsket endring.

Sammenligner vi den samlede innretningen på bestemmelsene i planen med planene fra 2019, er vurderingen at sum virkningene for alle tema under ett er svakt positivt.

### **Grønne interesser og sjøarealene**

Planen innebærer en klart sterkere sikring av grønne og naturmessige interesser sammenlignet med planene fra 2019 gjennom arealvisning og bestemmelser både for land og sjøarealer. Endringene vil ha en positiv virkning for grønnsstruktur og naturverdier, da disse er sterkere sikret i ny plan. Virkningene

forutsetter imidlertid at hensynene følges opp på neste plannivå ettersom det i hovedsak er valgt generelle bestemmelser og hensynssoner som virkemiddel. Det er rimelig å anta at endringene også vil kunne være positive i forhold til klimatilpasning ved å bevare områder som fordrøyer overflatevann. Det er samtidig rimelig å anta at økt ivaretagelse av natur og grønne verdier vil ha en begrensende virkning på enkelte utviklingsmuligheter i alle deler av kommunen. De største direkte begrensningene er knyttet til bynatur, som for eksempel trær i den sentrale byen og trehusbyen. Planen vurderes i begrenset grad å gripe inn i eksisterende landbruksdrift, men deler av planen knyttet til landskapsvern kan i noen grad påvirke større utviklingstiltak (for eksempel store veksthus).

I sjøarealene er de største forskjellene mellom planforslaget og gjeldende planer knyttet til omfanget av arealer med formålet akvakultur der dette er vesentlig redusert, og til visning av natur- og landskapsinteresser med hensynssoner. I tillegg er visningen i mange tilfeller forskjellig som følge av harmonisering, men uten at planinnholdet er vesentlig endret. Selv om omfanget av akvakulturarealer er vesentlig redusert, vurderes likevel virkningene for næringsinteressene som kun svakt negative fordi en vesentlig del av reduksjonen er knyttet til gamle områder som har ligget lenge uten bruk. Størst negativ næringsvirkning er knyttet til at A-formålet tas ut i ytre fjordbasseng mot nord (NFFFA-område). Når uegnede lokaliteter tas ut kan det gi nye mulighetene for å vurdere områder som er bedre egnet for nye arter og ny teknologi. Virkningene for andre sektorinteresser i sjø vurderes samlet sett å være nøytrale.

Sammenligner vi planløsningene for grønne interesser og sjøarealer i planforslaget med gjeldende planer, er vurderingen at sum virkninger for alle tema under ett er nøytrale.

### **Bærekraft samlet sett**

Planarbeidet skal ivareta mange målsettinger og føringer for samfunnsutviklingen. Det viktigste som planforslaget skal bidra til er klimaomstilling og en mer bærekraftig arealutvikling miljømessig, økonomisk og sosialt. FN sitt klimapanel har slått fast at det haster med endringer som bidrar til at CO2 utslippene går ned globalt. Norge har forpliktet seg til tiltak om 50% reduksjon i utslippene fram mot 2030, og Stavanger har ambisjon om å redusere klimagassutslippene med 80 prosent i perioden 2015-2030.

I ny plan foreslås en mer restriktiv arealforvaltning, der vi i større grad tar vare på naturverdier og jordverdier, og der det stilles strengere klimakrav og kvalitetskrav til ny byggevirkosomhet. Arbeidet med arealdelen og de rammene som gis for framtidig arealutvikling vil kunne bidra til å nå kommunens klimaambisjoner.

Det antas at kommuneplanens føringer om en mer bærekraftig utvikling og samfunnsøkonomi ved å bygge byen innenfra og ut, knutepunktutvikling og rett lokalisering av virksomheter vil gi lavere utslipp på sikt.

Samlet sett svarer ny arealdel positivt på samfunnsdelens målsettinger om mer bærekraftig utvikling miljømessig, økonomisk og sosialt.

## 6 Planbehov og føringer i plankart, bestemmelser og retningslinjer

### 6.1 Kommuneplanen og forholdet til plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven er en samordningslov som skal sikre at mange hensyn ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen. Gjeldende lov fra 2008 med plandel og byggesaksdel gjelder som overordnet ramme for arbeidet med regionale og kommunale planer. Kapittel 11 i loven stiller krav om utarbeidelse av kommuneplan, og at behovet for å revidere kommuneplanen skal vurderes i hver valgperiode.

Kommuneplanens arealdel virker sammen med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og andre lover og forskrifter. Dette gjelder særlig de juridisk bindende delene av planen som er plankartet og planbestemmelsene. Det er derfor ikke nødvendig å gjenta plan- og bygningslovens ordlyd i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Kommuneplanen skal belyse hvordan planen virker sammen med regionale og nasjonale føringer og planer, og de temaene det gis bestemmelser og retningslinjer til må være innenfor lovens rammer. Enkelte steder i planen er det derfor henvisning til konkrete lovparagrafer og forskrifter.

Hensikten med den overordnede kommuneplanleggingen er å sikre en helhetlig overordnet strategi og langsiktig plan for samfunnsutviklingen. Kommuneplanens areadel er kommunens verktøy for å fremme ønsket arealutvikling, innenfor rammene av statlige og regionale føringer.

Når flere arealdeler er harmonisert og sammenføyet ser man spor etter flere år med lokale føringer og politikk i arealstrategi, plankart, bestemmelser og retningslinjer. Selv om det er foreslått differensierte bestemmelser innen noen områder, må arealene innenfor en og samme kommune innen de fleste tema forholde seg til samme regelverk. De fleste bestemmelser og retningslinjer i denne kommuneplanen gjelder derfor for hele kommunen.

For å sikre rett forståelse av kommuneplanens arealdel er det viktig å tydeliggjøre hvordan planen skal virke sammen med andre planer, og hvilken plan som gjelder først og sist ved motstrid. Kommuneplanen revideres jevnlig, og tar opp i seg ny politikk og føringer. Gjeldende reguleringsplaner som skal virke sammen med kommuneplanen kan være gamle, og basert på en politikk som er i strid med nye nasjonale og politiske føringer. I ny arealdel videreføres derfor hovedprinsippet i plan- og bygningsloven om at sist vedtatt plan gjelder foran eldre planer ved motstrid. Dette er også forklart i innledningen til bestemmelser og retningslinjer.

I arbeidet med kommuneplanens arealdel avdekkes gjerne behovet for detaljert planlegging innenfor noen områder. Det kan og være behov for å påpeke at mindre tiltak ikke har behov for avklaring gjennom reguleringsplan som er det normale ved nye utbyggingsprosjekter. Innledningen i bestemmelser og retningslinjer forklarer disse og andre sammenhenger. I bestemmelse 1.1 videreføres plankrav fra gjeldende kommuneplaner, og det foreslås plankrav for nye områder. Bestemmelse 1.2 viser til tiltak og områder som er unntatt fra plankravet.

### 6.2 Områdeplanlegging i bysoner og gjennomføringsområder

Kommunen arbeider områderettet med å legge til rette for byutvikling gjennom detaljerte arealplaner og føringer. For tiden gjennomføres flere områdereguleringer innenfor bysone B, bybåndet. Disse legger til rette for utvikling av gode og levende bomiljø, som bygger opp under samfunnsmålene som er satt for byutviklingen.



Blant større planleggingsinnsatser kan nevnes:

- Strategisk planprogram for havnefronten i Stavanger sentrum
- Områderegulering for Paradis
- Områderegulering for Hillevåg
- Områderegulering for Bekkefaret
- Områderegulering for Våland Sør
- Områderegulering for Forus øst – vedtatt i juni 2022
- Områdereguleringsplan for Mariero – vedtatt i juni 2022
- Interkommunal kommunedelplan for Forus

Byutviklingsstrategien fra sist revisjon av kommuneplanen for Stavanger, med bysoner og gjennomføringsområder videreføres med noen justeringer. Bl.a er gjennomføringsområdene GF10 og GF11 redusert. Anbefalt utnyttingsgrad for GF11 og GF12 Atlanteren utgår i ny kommuneplan.

Bysonene definerer en overordnet forståelse og strukturering av byen. Bysonene D er utgått i planen. Gjennomføringsområdene definerer kommunens strategiske utbyggingsområder og inngår som viktige redskaper i kommunens prioritering av utbyggingsrekkefølgen av byen. Områdene er vurdert til å ha kapasitet, egnethet og gjennomførbarhet for byutvikling. Se også omtale av bysoner og gjennomføringsområder under kapittel 4.1.

Stavanger bruker i mindre grad utbyggingsavtaler enn andre kommuner. Kommunens forutsigbarhetsvedtak er utgått. Retningslinjene om utbyggingsavtaler er justert og inneholder nå kommunens forventninger til bruk av utbyggingsavtaler.

I kapittel 3.1 og 4.3 pekes det på behov for en mer offensiv kommunal utbyggingspolitikk og at kommunen bør ta en større initierende rolle som utbyggingsaktør. Det pekes også på behov for en ny utbyggingsplan til erstatning for utbyggingsplanen fra 2011 som er utgått.

### 6.3 Plankart og temakart

I starten av planarbeidet ble det vurdert en enklere og mer strategisk modell for fremstilling av kommuneplankartet tilsvarende kommuneplanens arealdel for Bergen kommune. Man kom frem til at en slik modell som ikke er i tråd med nasjonal kartforskrift var for omfattende i denne kommuneplanprosessen, der en har harmonisert og slått sammen fire sett med kommuneplaner.

De strategiske elementene og føringer i denne arealdelen fremkommer i kartillustrasjonen til arealstrategien, og i illustrasjoner og temakart som viser bysonene A, B og C og gjennomføringsområder. Et forenklet og mer strategisk plankart kan bli aktuelt i senere revisjoner av kommuneplanen, dersom det viser seg at flere kommuner som tester alternative modeller har positive erfaringer.

Plankartet som er utarbeidet gjelder for hele kommunen og viser hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealene. Plankartet er utformet entydig, og det går fram av tegnforklaringen og de tilhørende bestemmelsene hvilke arealformål områdene kan brukes til, og hvilke hensynssoner, restriksjoner og krav som gjelder. Plankartet viser hovedtrekkene i arealbruken og de arealformålene og hensynssonene som fastlegges i planen. Alle arealer er angitt med arealformål, mens hensynssoner er angitt etter behov.

I kartet vises arealformål, hensynssoner, linjer og punkt i tråd med nasjonal kartforskrift. I noen områder angis det flere hensynssoner for samme areal.

Det er utarbeidet temakart som viser hvilke hensyn og interesser som skal ivaretas for noen arealer og tema. Det er gitt egne bestemmelser eller retningslinjer til noen av temakartene.

### Tilgang og bruk av digitalt plankart og temakart

Arealdelen har en tilhørende digital karttjeneste der plankart, temakart og relevante kartlag/temalag vises. Kartløsningen som ble utviklet for høring av planen er nå videreført som en permanent løsning etter at planen er vedtatt. For tilgang til det digitale plankartet m.m. brukes denne linken:

<https://www.kommunekart.com/klient/stavanger/planer>

#### **Bruksanvisning karttjeneste:**

*Den nye karttjeneste er en samling av flere karttyper. Om man velger kartlag får man opp disse på høyre side av skjermen (Under Alle kartlag). Karttjenestene er som standard skrudd på mens alle kartlagene er skrudd av. For å skru på et kartlag åpnes først karttjenesten ved å klikke på den, deretter velges den eller de kartlagene som man ønsker å vise. Når man har valgt en eller flere karttyper kan den bytte over til «Aktive kartlag» for å se hvilke som er skrudd på. Her kan man skru dem av eller endre gjennomsiktigheten.*

**Tegne i kartet:** Ved å gå på Meny og velge Tegn i kart har du tilgang til enkle tegneverktøy. Her kan du også lagre til kml fil som du kan dele med andre som skal se det du har tegnet.

**Tegnforklaring:** Denne skrur du på ved å trykke på Meny – Tegnforklaring

**Vise informasjon om kartobjekter:** Til noen kartobjekter er det knyttet til informasjon. For å få opp denne trykker du bare på kartobjektet. I menyen til høyre får du opp Kartlagsinfo for valgt punkt. Her kan du klikke deg ned å finne informasjon om objektet og vise det i kartet

**Se planregisteret:** Velg en planbase og klikk i kartet på det stedet du ønsker å se informasjon. I menyen til høyre får du opp Kartlagsinfo for valgt punkt. Her kan du klikke deg ned og finne Planarkiv. Klikk på denne og så er du inne i planregisteret.

**Dele kartet med andre:** Det er mange karttyper i kartet og det kan være vanskelig å forklare andre hvilke baser som skal skru på for å vise en bestemt ting. Det man kan gjøre da er å dele en lenke med dem. For å gjøre dette skrur du på de karttypene du ønsker å vise og zoomer inn til der du ønsker at de skal se. Du kan også gjøre påtegninger. Deretter går du på Meny – Del kart – og velger vis URL (svart symbol med en lenke). Kopier lenken som dukker opp og send den til den du ønsker skal se kartet. (Eventuelle påtegninger vil kun være tilgjengelige i ett år)

I ny arealdel har alle arealfelt fått et områdenavn med egen bokstavkode.

Kartforskriften sier at nasjonale bokstavkoder skal brukes som områdenavn i plankartet. Områdenavnet knyttes til arealflaten i kartet, gjerne med løpenr. i tillegg til bokstavene. I bestemmelsene skal det vises til områdenavn dersom det skal knyttes bestemmelser til en spesiell arealflate.

I plankartet vises områdenavn med bokstavkode for områder det er knyttet bestemmelser til.

## 6.4 Nye planbestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens bestemmelser supplerer plan- og bygningsloven og særlovene med forskrifter, og er et virkemiddel for å gi lokalt tilpassede utviklingsrammer. Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanen finnes i eget plandokument.

Kommuneplanbestemmelsene er juridisk bindende og er skrevet med **rett skrift** i dokumentet. Retningslinjene er veiledende og vises med **skrå skrift**.

I arbeidet med ny kommuneplan er fire sett med bestemmelser og retningslinjer vurdert og harmonisert. Stavanger sin mal er videreført, og det er ryddet slik at bestemmelsene i større grad kommer i en logisk rekkefølge i kapittel 1 i dokumentet. I kapittel 2 og 3 er inndelingen av arealformål og type hensynssoner i hovedsak i samme rekkefølge som i kartforskriften og i tegnforklaringen i plankartet.

Det har vært en målsetting å gjøre de nye bestemmelsene enklere, tydelige og lettere å forstå og bruke i plan- og byggesaksbehandlingen. Noen av bestemmelsene er mest hensiktsmessige for byområdet, mens andre er mer tilpasset utbygging i landlige områder. Det er et mål å beholde og supplere med generelle bestemmelser for hele kommunen, men unngå detaljer for enkeltområder der konkrete bestemmelser bør fastsettes i reguleringsplan. Med utstrakt bruk av bestemmelser for enkeltområder i alle tidligere kommuneplaner, er det behov for flere kommuneplanrevisjoner før en slik tilnærming er fullt mulig.

I tidligere kommuneplan for Finnøy inneholder bestemmelsene i stor grad bestemmelser om fritak fra reguleringsplikten. Dette er en utfordring i forhold til hovedregelen i plan- og bygningsloven om reguleringsplikt for nye utbyggingsområder. Noen steder er derfor unntak fra reguleringsplikt tatt ut av bestemmelsene.

Innledningsvis inneholder dokumentet bestemmelser og retningslinjer, forklaringer til prinsipper og begrep brukt i bestemmelsene. Kapittel 1 inneholder generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer, kapittel 2 bestemmelser til arealformål, og kapittel 3 bestemmelser til hensynssoner.

Mange tema er løftet og forankret i ny arealdel både på strategisk nivå og mer detaljert. I arbeidet er alle gjeldende bestemmelser gjennomgått og vurdert på nytt. Noen bestemmelser som er overflødige fordi de gjengir lov, forskrift eller er en saksbehandlingsregel er fjernet. Det er også gjort redaksjonelle endringer, og det er gitt nye bestemmelser, særlig innen de temaene som delprosjektene omhandler. I det følgende omtales de viktigste endringene som er gjort i planen.

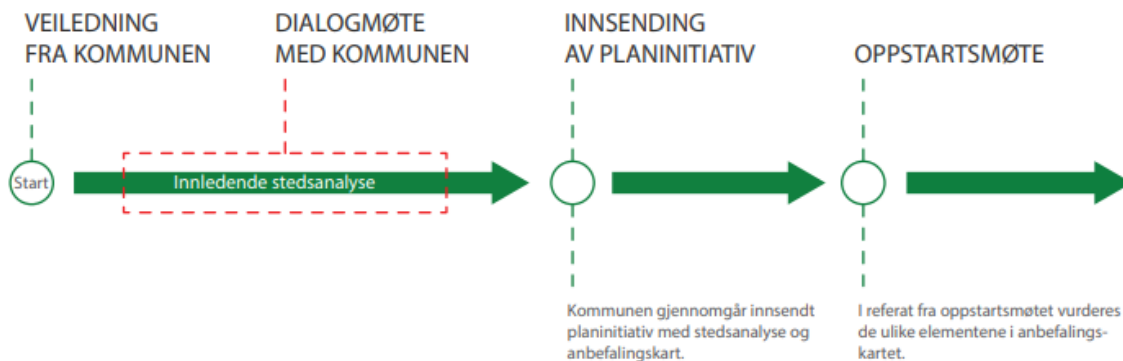
### 6.4.1 Generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer

#### **Bestemmelser og retningslinjer om plankrav, arkitektur- og byforming, stedsanalyser, utnyttelsesgrad, lokalisering og samfunnssikkerhet**

Bestemmelse 1.1 omhandler plankrav. Gjeldende plankrav er videreført, og bestemmelsen er supplert med områder som bør reguleres samlet eller omformes gjennom områderegulering eller detaljreguleringsplan. Dette gjelder bl.a sykehusområdet på Våland der det også stilles krav om å vurdere behovet for arealer til offentlige formål. Videre plankrav for detaljreguleringsplan NMS/VID Misjonshøyskolen, Tastamyra, detaljreguleringsplan for Vikingsenter m.m.

Bestemmelse 1.2 gjelder unntak fra plankrav. Viser også til unntak fra plankrav for enkeltområder vist i tabeller i kapittel 2.

Bestemmelse 1.3 handler om at strategi for arkitektur- og byforming skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Bestemmelsen har krav om stedsanalyse og viser til veileder/huskeliste for stedsanalyser. Figuren under viser på hvilket stadium i planprosessen stedsanalyse bør utarbeides. Veilederen er allerede i bruk og kan lastes ned fra kommunens nettsider i startpakken for private reguleringsplaner.



Figur 30 Planprosess og stedsanalyse, Veileder Stedsanalyse, Stavanger kommune

Bestemmelser og retningslinjer 1.4 gjelder differensierte bestemmelser for bysoner og gjennomføringsområder. Bestemmelse 1 sier at bestemmelser i kommunedelplan sentrum gjelder foran kommuneplanens bestemmelser. Bestemmelsen viser også til byromstrategi og lysstrategi som er utarbeidet og vedtatt etter at kommunedelplan sentrum ble vedtatt, samt Middelalderbyen og bestemmelsesområde «jernbaneformål» ved Paradis. Planprogram for Holmen Østre havn er utarbeidet som en felles ramme for utviklingen i deler av planområdet, men er ikke juridisk bindende.

Retningslinjer 1.4 pkt. 1, 2 og 3 viser anbefalt utnyttingsgrad for bysoner og gjennomføringsområder. Retningslinjene er justert og forenklet, og tilhørende tabell med utnyttingsgrader er veiledende. Utnyttingsgrad skal fastsettes konkret i områdereguleringsplaner og reguleringsplaner.

Bestemmelser og retningslinjer 1.5 gjelder lokalisering av virksomheter. Deler av retningslinje 1.5 om lokalisering er omgjort til bestemmelse, og handler om at større virksomheter som tilbyr tjenester til hele befolkningen skal lokaliseres i bysone A, B. Bestemmelsen er justert noe i endelig plan.

Bestemmelser og retningslinjer 1.6 om samfunnssikkerhet er supplert og justert med noen tema, bl.a. rasfare, kvikkleire og brannsikkerhet. Bestemmelsen stiller krav om sakkyndige vurderinger, og at områdestabilitet skal dokumenteres i plan- og byggesaksbehandlingen, at tiltak for å ivareta sikkerheten skal iverksettes m.m.

### **Bestemmelser og retningslinjer om naturmangfold, trær og arealnøytralitet.**

Bestemmelse og retningslinjer 1.7 om naturmangfold, trær, arealnøytralitet og blågrønne strukturer stiller detaljerte krav om hvordan naturverdier skal ivaretas i alle planer og prosjekter, og at temakart natur og

illustrasjonskart for karbonrike arealer skal legges til grunn ved vurderinger og konsekvensutredninger. Det stilles også krav om å sikre naturmangfold og landskapsøkologiske sammenhenger i nye reguleringsplaner, og at sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas basert på temakart grønnstruktur.

Nye bestemmelser og retningslinjer om beskyttelse og nyplanting av trær stiller krav til planer og prosjekter, og fastsetter at felling av større trær over 90 cm i bysone A ikke er tillatt. Videre at felling av trær eller inngrep i krone eller rotsone skal vurderes i byggesaker og dispensasjoner. Bestemmelsene om hule eiker går utover beskyttelsen som ligger i forskrift for utvalgt naturtype og omfatter også hule eiker i skog.

Prinsippet om arealnøytralitet for naturverdier og tiltakspyramiden for natur med prinsippene om å unngå, avbøte, redusere og kompensere er forankret i kommuneplanen som retningslinje. Det samme gjelder for kvantifisering av utslipp av arealbruksendringer på karbonrike arealer. Arealnøytralitet som målsetning er også forankret i arealstrategien, og ble lagt til grunn i forbindelse med vurdering av arealinnspill og forslag for tilbakeføring av LNF-områder. Hvordan prinsippet om arealnøytralitet skal praktiseres vil bli vurdert nærmere i en oppfølgende sak. Se også informasjon om dette i arealregnskapet.

### **Bestemmelser og retningslinjer om rekkefølgekrav, utbyggingsavtaler og miljøkrav**

Bestemmelse 1.8 handler om rekkefølgekrav. Når rekkefølgekrav er videreført i reguleringsplan tas de ut av tabellen i kommuneplanbestemmelsene. Retningslinjer 1.9 gjelder utbyggingsavtaler og inneholder kommunens forventninger til bruk av utbyggingsavtale i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Stavanger kommune sitt forutsigbarhetsvedtak vedr. bruk av utbyggingsavtaler ligger i utbyggingsplanen fra 2011 som nå er utgått. Nytt forutsigbarhetsvedtak vedtas som en del av kommuneplanens arealdel 2023-2040.

Bestemmelser og retningslinjer 1.10 om miljøkrav er justert og krav om miljøoppfølgingsprogram (MOP) slik det var i tidligere versjoner av kommuneplanen for Stavanger foreslås gjeninnført med krav om å utarbeide miljøoppfølgingsprogram for byggeprosjekter over 1.000 og 10.000 m<sup>2</sup> i tråd med norsk standard eller tilsvarende beregningsmåte, se også politisk sak og kapittel 2.6 i dette dokumentet.

### **Bestemmelser og retningslinjer om mobilitet, parkering, støy og lydkrav**

Bestemmelse 1.13 om mobilitet er endret, og transport- og mobilitetsstrategien forankret i ny bestemmelse om mobilitet. Temakart gående og strategi for videreutvikling av gangnettet, løfter betydningen av ferdsel til fots, og det er gitt egne bestemmelser for gange. Temakart og bestemmelser for sykkel er oppdatert. Oppdaterte bestemmelser for kollektivtransport innlemmer gangforbindelser til holdeplasser og enkelt bytte mellom ulike kollektivlinjer og transportmidler. Mobilitetsplanleggingen for aktiv transport er forsterket gjennom krav til virkning og oppfølging av mobilitetsplan og mobilitetspunkt. Gjeldende retningslinje er endret til bestemmelse, dvs. krav til mobilitetspunkt i sentre og ved viktige målpunkt.

Bestemmelse 1.14 om parkering er endret og oppdatert med en ny sone 4 i tråd med regionalplanen. Boligsoneparkering forankres i arealdelen som bestemmelse for å ivareta behov for bolig- og gjesteparkering i sentrumsnære områder. Parkeringsbestemmelsen for sykkel er gjort tydelig på hvordan sikker bolig, næring og gjesteparkering skal ivaretas.

Bestemmelser 1.15 og 1.16 om støy og lydkrav viser til nasjonale rundskriv og føringer. Rundskriv T-1442-2021 sier bl.a at anbefalte støygrenser i gjeldende støyretningslinjer skal legges til grunn ved planlegging og

bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager), og etablering av støyende virksomheter. Det er krav om detaljerte støystudier for områder i rød støysone i tett by. Dette foreligger ikke som en del av planforslaget men områder i rød støysone er vist i kartportalen.

### **Bestemmelse og retningslinjer om utearealer og uteromskrav**

Bestemmelse 1.17 om utearealer gir tydeligere arealkrav, funksjonskrav og kvalitetskrav, og det legges større vekt på kvalitative krav enn tidligere. Likevel beholdes kvantitative krav om areal per bolig, arealstørrelser for ulike funksjoner og avstand. Bestemmelsene er vurdert opp mot retningslinjene i regionalplan Jæren og Søre Ryfylke, men kravene for areal for felles og offentlig grønnstruktur per bolig i nye utbyggingsområder er beholdt med 30m<sup>2</sup> generelt og 16m<sup>2</sup> i sentrum slik som i kommuneplanen for Stavanger fra 2019.

I tillegg er det i tabellen under funksjonskrav lagt inn økt areal for de enkelte arealtypene. Det stilles dermed ikke krav til mer areal per bolig, men større sammenhengende arealer for de enkelte arealtypene. Dette er begrunnet i at flere kvaliteter og funksjoner som naturlig vegetasjon, anlegg for overvannshåndtering, lek, aktivitet, møteplass og tilrettelegging for flere brukergrupper må finne plass på samme areal. Kravene for de ulike arealtypene er samkjørt fra kravene i gjeldende planer, slik at de blir gjeldende for utbygginger med minst. 5 boenheter for hele kommunen.

Bakgrunnen for at regionalplanens unntaksbestemmelse for området langs «bussveien» med 20 m<sup>2</sup> MUA + 10 ikke er tatt inn i kommuneplanen er det det kan føre til mindre uteareal spesielt i områder der det er lite grøntareal fra før, og der det er utfordringer med mye skygge og støy langs bussveien. I tillegg blir det vanskelig å avgjøre om sambruk av eksisterende grøntarealer for nye funksjoner utløst av en ny utbygging vil være forsvarlig. Det må hensyntas eksisterende antall brukere og hvilke brukergrupper dette er, og om arealet tåler flere brukergrupper og ev. en tilførelse av nye funksjoner. Det er fare for at det utløser press på eksisterende små grøntarealer i områder med lite grønt-dekning fra tidligere. I tillegg vil mer brukerpress føre til høyere krav til tilrettelegging som vil gå på bekostning av naturlige verdier innenfor grøntarealene. Det anbefales derfor at en heller vurderer muligheter om redusert arealkrav til uteareal i enkeltsituasjoner basert på stedsanalyse.

Bestemmelser om funksjonskrav er supplert med krav om å tilrettelegge for behovet til flere brukergrupper og ikke kun lek for barn. Begrepsbruken for arealtypene er endret for å tydeliggjøre dette. I kvalitetskravene er det innarbeidet krav om stedstilpasning og bevaring av eksisterende naturelementer, mer naturmangfold og krav om naturbaserte løsninger.

Solkravene er vurdert endret, men det er konkludert med å beholde gjeldende krav inntil videre. Stavangers gjeldende solkrav ble sammenlignet med krav i Oslo og Bergen, som gjennomgående stilte mindre krav. Det viste seg at det må gjøres en grundigere og mer omfattende utredning der samspillet av flere utearealkrav samlet belyses med bakgrunn i konkrete stedskvaliteter/områder i Stavanger, før man har et godt grunnlag for en mulig endring av solkravene. Erfaringer fra dagens saksbehandling i planer viser at gjeldende regler sikrer nødvendig kvalitet i rommene mellom bygningene, og gir et godt grunnlag for dagens saksbehandling. Det foreslås å arbeide videre med analyse og vurderinger av hvordan utearealkravene påvirker bomiljøene. Eventuelle justeringer bør tas ved neste kommuneplanrevisjon da temaet bør vurderes på nytt og ses i sammenheng med revisjon av uteromsnormer.

## **Bestemmelser og retningslinjer om vann, standsone, kantsone langs vassdrag, overvann, blågrønn faktor og kommunaltekniske løsninger**

Bestemmelser og retningslinjer 1.18 stiller krav om bærekraftig bruk av ferskvannene og vannets økosystemer. Innenfor nedbørsfelt til sårbare vannforekomster skal arealene forvaltes slik at god økologisk tilstand kan oppnås. Dette gjelder bla. for Store Stokkavatnet, Hålandsvatnet og andre overflatevann.

Bestemmelser og retningslinjer om kantsoner langs vassdrag skal sikre naturlige vegetasjonssoner som motvirker avrenning, ivaretar vassdragets økologiske funksjon og gir levested for planter og dyr. Det er begrensninger for gjødsling og jordbearbeiding. Bekkelukking og kanalisering av vassdrag er ikke tillatt og muligheter for gjenåpning og restaurering av vassdrag skal vurderes ved tiltak.

Bestemmelser og retningslinjer om 1.19 gjelder overvann og naturbaserte løsninger, 1.20 blågrønn faktor og 1.21 kommunaltekniske krav. Det er gjort suppleringer og justeringer i bestemmelsene. Ny skybruddsplan som er utarbeidet er relevant å bruke i forhold til bestemmelsene.

## **Bestemmelser og retningslinjer om landskap, kulturmiljø, kulturminner, massehåndtering, elnett og skilt**

Bestemmelser og retningslinjer 1.21 gjelder landskap, og 1.22 kulturmiljø og kulturminner. Bestemmelsene og retningslinjene er justert i samarbeid med ansvarlige for grønn plan og ny kulturminneplan.

Bestemmelser og retningslinjer 1.24 om massehåndtering, råstoffutvinning er justert og viser bl.a til massehåndteringspyramiden i regionalplan for massehåndtering.

Bestemmelser og retningslinjer 1.25 omhandler elnett og kommunikasjonsnett.

Bestemmelser og retningslinjer 1.26 gjelder skilt. Disse er forenklet og endret slik at det er lov med lysende og variabel reklame.

### **6.4.2 Bestemmelser og retningslinjer for arealformål**

#### **Bestemmelser og retningslinjer om fortetting i småhusområder, boligområder og områder for fritidsboliger**

Retningslinje 2.1 gjelder fortetting i småhusområder. Det anbefales å videreføre 2.1 som retningslinje slik at man i større grad kan ta stedlige hensyn og vurdere hva som kan bygges opp mot gjeldende reguleringsplaner ved fortetting. Til høringen ble det foreslått en retningslinje om at der eldre reguleringsplan angir lav utnyttingsgrad kan det legges til grunn en utnyttingsgrad på BYA 30%. Dette har møtt sterk faglig motstand og påstand om at retningslinjen er ugyldig, og den er derfor tatt ut av planen til sluttbehandlingen. Det er behov for å arbeide videre med disse problemstillingene både gjennom oppheving og revisjon av eldre reguleringsplaner, og ved å avklare hvordan en ønsker at fortetting i eksisterende småhusområder skal skje i Stavanger.

Bestemmelse 2.2 for boligformål finnes ikke i kommuneplanen for Stavanger fra 2019, men krav om variert boligsammensetning, boligstørrelser og andre hensyn er gitt under generelle bestemmelser. I kommunedelene Rennesøy og Finnøy er det mange mindre boligområder, også boligområder og husklynger unntatt plankrav, og behov for å stille krav til hva som skal hensyntas i boligområder på kommuneplannivå.

Krav om god boligsammensetning og tilrettelegging for universelt utformede og aldersvennlige boliger er tatt inn i nye bestemmelser. Det er også tatt inn en retningslinje om at kommunen ønsker dialog med private boligprosjekt om kjøp av inntil 10% av boligene for å sikre varierte boligtilbud og for å unngå opphopning av levekårsutfordringer.

Bestemmelse 2.3 gjelder fritidsboliger og er i stor grad en videreføring av gjeldende bestemmelser i tidligere Finnøy og Rennesøy kommuner. Det er gjort mindre endringer i bestemmelsene etter innspill fra Statsforvalteren.

### **Bestemmelser og retningslinjer for sentrumsområder, forretningsområder og handel**

Bestemmelse 2.4 gjelder sentrumsområder og handel og viser handelsrammer for kommunedelsentra og lokalsentra. Siden sist kommuneplan har Kommunal- og distriktdepartementet avgjort rammene for handel ved Tvedt-senteret på Forus som nå er 47.000 m<sup>2</sup> BRA. Tabeller er justert i forhold til denne avgjørelsen, supplert med rammer for kommunedelsentrene Vikevåg og Judaberg, samt lokalsenteret Askje som i arealdelen for Rennesøy fra 2019 har rammer på 3000 m<sup>2</sup> BRA detaljhandel.

Pkt. 7 gjelder unntak for dagligvarehandel utenfor definerte senterområder. I 2020 påpekte Konkurransetilsynet at gjeldende kommuneplanbestemmelse kan virke konkurransevridende. Tidligere bestemmelse om at det skal være 800 meter mellom dagligvarebutikker er tatt ut i planforslaget. Pkt. 7 er erstattet med regionalplanens nye retningslinjer for nærservice og tjenester som gir en ramme på maks 1250 m<sup>2</sup> nærhandel utenfor senterområder, og inntil 500 m<sup>2</sup> tjenesteyting.

### **Bestemmelser og retningslinjer om offentlig og privat tjenesteyting**

Bestemmelse og retningslinje 2.5 om offentlig og privat tjenesteyting er supplert med nytt innhold. Det stilles krav om at det ved regulering til boligbebyggelse eller sentrumsformål skal foreligge en vurdering av behovet for arealer til barne- og ungdomsskole, barnehage og annen offentlig tjenesteyting. Det sentrale hensynet bak denne bestemmelsen er at kapasiteten til offentlige tjenester skal være god og tilstrekkelig i alle kommunedeler. Nye normer for uteromskrav i skoler og barnehager erstatter noen av de tidligere retningslinjene som nå er tatt ut av planen.

Skolegårder, barnehagegens uteareal og andre offentlige arealer har en viktig dobbeltfunksjon i byen og tettstedene, både som lekeareal på dagtid og som rekreasjonsareal og til lek på ettermiddag og kveld. For å legge til rette for mangfoldige og barnevennlige bomiljøer, og for å skape gode møteplasser, har skolegårder og andre offentlige arealer viktige funksjoner. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen anbefaler at kommunen utarbeider bestemmelser eller retningslinjer om omfang og kvalitet på arealer av betydning for barn og unge. Det forutsettes at det i planleggingen settes av tilstrekkelig store arealer til lek og opphold, og at arealene kan brukes av ulike aldersgrupper og på tvers av generasjoner.

### **Bestemmelser og retningslinjer om fritids- og reiselivsbygg, råstoffområder, næringsområder**

Disse bestemmelsene og retningslinjene er i stor grad en videreføring av gjeldende bestemmelser og retningslinjer i de fire kommuneplanene:

- 2.6 fritids- og reiselivsbygg
- 2.7 råstoff
- 2.8 næringsområder

Det foreligger særskilte bestemmelser for enkeltområder vist i egne tabeller.



### **Bestemmelser og retningslinjer for andre typer bebyggelse og anlegg og offentlige behov**

Disse bestemmelser og retningslinjer er i stor grad en videreføring av gjeldende bestemmelser og retningslinjer i de fire kommuneplanene:

- 2.9 idrett
- 2.10 andre typer bebyggelse og anlegg
- 2.11 brygger og naust
- 2.12 grav og urnelund
- 2.13 kombinerte formål

Det foreligger særskilte bestemmelser for enkeltområder vist i egne tabeller.

### **Bestemmelser og retningslinjer om samferdsel, grøntstruktur, turnett og forsvarsområder**

Disse bestemmelsene er supplert og justert, og noen bestemmelser viser til temakart som er utarbeidet som en del av delprosjektene.

- 2.14 samferdsel
- 2.15 grøntstruktur
- 2.16 turnett
- 2.17 forsvaret

### **Bestemmelser og retningslinjer for LNF områder**

Bestemmelser og retningslinjer 2.18 og 2.19 for LNF områder har ulike føringer for eksisterende og ny bebyggelse innenfor og utenfor strandsonen. Veileder for fritidsbebyggelse i LNF fra 2020 anbefaler et tydeligere skille mellom hva som gjelder for LNF a (gardsbruk) og LNF b spredt bolig, fritidsbolig, næring m.m. I Hjelmeland og for et område i Stavanger har man i tillegg brukt arealformålet LNF-spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse (sosikode 5210 og 5220). Med flere kompliserte saker i LNF områdene har det vært et ønske å gjøre bestemmelser og retningslinjer mer tydelig for byggevirksomhet i LNF områder og strandsoner.

For ikke landfaste øyer i nordre deler av kommunen videreføres bosettingshensynet som en egen bestemmelse, og med retningslinjer som sier hvilke hensyn man kan ta i dispensasjonsvurderingene ved søknader om bolig- og næringsetableringer.

I brev fra februar 2022 meddelte Statsforvalteren i Rogaland Stavanger kommune at de legger en ny fortolkning av kommuneplanbestemmelsene i Finnøy om fritidsboliger til grunn. I Finnøy har en lenge praktisert at fritidsboliger i strandsonen kan ha halvparten av hyttenes areal som terrasse, uten at det er tatt hensyn til om terrassen ligger 0,5 m over bakken eller ikke. Bakgrunnen for ny tolkning er en klagesak som har vært til behandling hos Sivilombudsmannen. I saken konkluderes det med at reglene for grad av utnytting burde vært lagt til grunn i beregningen av arealer, og at terrasser 0,5 m over bakken skal inngå i bruksarealet. Dette medfører en endring i videre byggesaksbehandling for områder i Finnøy med reduserte muligheter for bygging i strandsonen.

Ny arealdel tar nå utgangspunkt i at alle endringer med unntak av fasadeendring i strandsonen og naust nødvendig for gardsdrift behandles som dispensasjonssaker. Tidligere bestemmelser for eks. boligeiendommer og fritidsboligeiendommer er endret til retningslinjer, slik at det må gis dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen i hver enkelt byggesak.

Det er vurdert en økning i størrelsen på fritidsboliger i strandsonen fra 90 til 100 m<sup>2</sup> BRA tilsvarende den størrelsen som Sandnes og andre kommuner har i sine bestemmelser og retningslinjer. Da konsekvensene ved en slik endring ikke er godt nok utredet i dette planarbeidet er det ikke foreslått endringer. En eventuell økning kan vurderes ved senere planrevisjoner.

Det kom innsigelse fra Statsforvalteren til noen av bestemmelsene for LNF områder i forbindelse med høringen av planforslaget. Innsigelsen er nå løst ved at bestemmelser er gjort om til retningslinjer. Det pågår at arbeid der lovlig fradelte eksisterende eiendommer i LNF vil fremgå av kart/database til bruk i videre saksbehandling, og det avklares med Statsforvalteren hvilke saken som kan behandles av kommunen uten oversendelse til Statsforvalteren for uttale.

### **Bestemmelser og retningslinjer for sjøområder**

Bestemmelse 2.20 gjelder bruk og vern av sjø og vassdrag og er i stor grad en videreføring av gjeldende bestemmelser og retningslinjer i de fire kommuneplanene for ulike typer arealbruk i sjø. Det foreligger særskilte bestemmelser for enkeltområder for fiskeområder, akvakulturområder og for områder for småbåthavner gitt i disse bestemmelsene:

- 2.21 Fiske
- 2.22 Akvakultur
- 2.23 Småbåthavner

Den største endringen gjelder akvakulturområder. En oppdatert tabell viser avsatte områder for akvakultur og godkjente lokaliteter etter akvakulturloven. Det er også tatt inn bestemmelse for nye områder, og en bestemmelse om at det i noen av de ubrukte akvakulturområdene bare kan etableres anlegg for oppdrett av andre arter enn matfisk. Se nærmere omtale om arealbruk og arealendringer i sjø under kapittel 5.1.5.

#### **6.4.3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner**

I planen er det gitt bestemmelser og retningslinjer for de ulike typene hensynsoner. Bestemmelsene for sikringssoner for Sola Lufthavn er justert i tråd med innspillet fra Avinor.

Bestemmelser for fareområder er revidert etter innsigelsene fra Statsforvalteren og NVE, og det er vist hensynsoner i plankartet og tatt inn kartlag for marin grense og mulig marin leire i kartportalen.

Retningslinjer for hensynsone landskap, friluftsliv og kulturmiljø er justert, og retningslinjene for Trehusbyen justert og oppgradert.

Det er gjort mindre endringer i bestemmelser for båndleggingssoner, bl.a for kulturminner og naturreservat. Retningslinjene for naturmiljø er supplert, og det er foreslått retningslinjer for konkrete enkeltområder.

Innspillet fra Lyse om utvidet areal for transformatorstasjon på Madla har fått hensynsone framtidig avklaring etter plan- og bygningsloven eller annet lovverk.

Videre er bestemmelser for hensynsone felles plan H810 og omforming H820 supplert.

## 7 Om planprosessen og innspillene

Kommuneplanens arealdel favner hele kommunen og omfatter mange tema og problemstillinger. Det er mange som skal medvirke og gi innspill til utarbeidelsen av en så omfattende plan. Gjennom planprosessen har det vært dialog med berørte parter og samarbeidspartnere, frivillige organisasjoner, grunneiere, andre offentlige og private aktører, enkeltpersoner og referansegrupper. Medvirkningsarbeidet som planen bygger på startet allerede før kommunesammenslåingen i 2020.

I det følgende gis en oppsummering av innspill og medvirkningsprosesser som er gjennomført som en del av denne planprosessen.

### 7.1 Ny kommune, samfunnsdel og planprogram for ny arealdel

I 2018 ble det inngått intensjonsavtale om kommunesammenslåing mellom Stavanger, Rennesøy og Finnøy kommuner. Kommunene som hadde pågående kommuneplanprosesser, ønsket å ferdigstille planarbeidene før kommunesammenslåingen 1.1.2020. Planarbeid ble ferdigstilt og nye arealdeler ble vedtatt i 2019 i alle de tidligere kommunene.

Samarbeid om utredninger, planstrategi, plansystem, samfunnsdel, og planprogram for ny arealdel startet allerede før kommunesammenslåingen. Samfunnsdelen for nye Stavanger kunne da vedtas i 2020, det første året i valgperioden. Samfunnsdelen som ble vedtatt i 2020 har gitt viktige føringer for arbeidet med denne arealstrategien og arealdelen.

Denne arealdelen med arealstrategi erstatter kommuneplanens arealdel for Stavanger, Rennesøy og Finnøy fra 2019. Arbeidet med planen har likevel tatt utgangspunkt i planene fra 2019 og har tatt hensyn til vedtak og føringer gitt av de tidligere kommunestyrene.

#### Planprogram for ny arealdel

Arbeidet med planprogram for ny arealdel startet i 2019. Planprogrammet for ny arealdel og varsel om planoppstart ble lagt på høring og til offentlig ettersyn i april 2020 etter godkjenning i kommunalutvalget i mars 2020.

Nasjonale og regionale myndigheter gav innspill til planprogrammet i juni-august 2020. Det kom også innspill fra næringsliv, lag, organisasjoner og private til planprogrammet, og det ble fremmet hørings sak for kommunale råd og utvalg. Planprogrammet ble vedtatt i kommunestyret 16.11.2020 sak 95/20. I saken ligger oversikter og link til innspillene som kom til planprogrammet.

I perioden med høring av planprogrammet hadde kommuneplanteamet møter med ansatte i Hjelmeland kommune for å få kunnskap om problemstillinger og arealplanspørsmål på Ombo. Det ble også gjennomført planverksted på innbyggertorgene i Vikevåg og Judaberg, og på ungdomsskolen på Rennesøy, og det ble gjennomført flere befaringer.

## Arealvindu med muligheter for private innspill

Ved kunngjøring av kommunestyrets vedtak av planprogrammet ble det samtidig annonsert muligheter for å komme med private arealinnspill til ny arealdel. Arealvinduet var fra november 2020 til 15.1.2021. Oversikt over de arealinnspillene som kom i perioden med arealvindu ligger på planens nettside, [her](#). Det ble fremmet sak om grovsortering av arealinnspillene til kommunalutvalget 7.12.2021, sak 100/21.

## 7.2 Planproduksjon og arbeider med delprosjekter og andre plantema

Planproduksjonsfasen startet rundt årsskifte 2020/2021 og har vart frem til samlet planforslag ble ferdigstilt i april 2022. I denne perioden med avklaringsprosesser ble det gjennomført flere medvirkningsaktiviteter, der de mest omfattende er omtalt her. Det ble også gjennomført medvirkningsarbeid i regi av delprosjektene som delvis er omtalt i plangrunnlagene.

Det var dialog og møter med næringsforeningen og Grønn by, og det ble gitt presentasjoner i møter i regi av blågrønn gruppe og andre av næringsforeningens ressursgrupper.

Det ble avholdt flere interne møter og avklaringer med kommunens avdelinger, kommunedirektørens lederteam, felles samarbeidsgruppe (FSG), gruppe for kommunale utbyggingsbehov (KUB), Stavanger Utvikling KF m.fl. Planarbeidene og delprosjektene arbeider ble også presentert i avdelingsmøter og faglunsjer.

Planarbeidet og delprosjektene arbeider ble presentert i regionalt planforum 12. januar 2022, og det har vært presentasjoner i kommunens planforum.

### Medvirkningssprint

Mulighetene for medvirkning og dialog med interessenter om innspill og plantema har blitt påvirket av koronarestriksjoner som ble innført fra mars 2020. Dette gjorde det vanskelig å møte andre fysisk særlig i første fase av arbeidene.

For å nå ut til flest mulig ble det gjennomført en medvirkningssprint i samarbeid med kommunedelsutvalgene og rådene i kommunen våren 2021. Ved bruk av nettløsningen Decidim ble det laget et «rom» for hver kommunedel, der innbyggerne kunne legge inn og diskutere hverandres innspill. I tillegg ble det laget spørreskjema der innbyggerne kunne svare på spørsmål knyttet til hvordan de opplever og bruker sine nærmiljø.

Takket være innsatsen fra kommunedelsutvalgene og rådene, kom det over 2000 svar på spørreskjemaet, og ca 100 innspill på Decidim. De fleste svarer at de trives i sitt nærmiljø (93 %) og føler seg som del av et godt nabolag (69 %). Noen svarer også at de føler seg utrygge, også på dagtid, og at de savner gatelys, bedre sykkelveier, utendørs møteplasser med tak over, treningsparker og oppgraderte lekeplasser.

Svarene er fremstilt i rapport om nærmiljøundersøkelsen. Svarene er brukt i arbeidet med kommuneplanens arealdel, men har også verdi for kommunedelsutvalgene i deres arbeider i kommunedelene. [2000 meninger om nærmiljøet | Kommuneplanens nye arealdel \(stavanger.kommune.no\)](https://stavanger.kommune.no/2000-meninger-om-naermiljoet)

## Workshop om arkitekturpolitikk

Onsdag 14.april 2021 ble det gjennomført workshop om arkitekturpolitikk for politikere der ca. 20 politikere fra utvalg for by- og samfunnsutvikling og kommunalutvalget deltok. Først del var en orientering fra administrasjonen om arbeidet med arkitekturstrategien. Andre del var satt av til diskusjoner, der følgende tema ble drøftet og arbeidet med i grupper:

- *Hva mener dere er Stavangers viktigste kvaliteter som har betydning for arkitekturpolitikken?*
- *Hvor langt bør kommunen strekke seg i å være et forbilde innenfor arkitekturpolitikken?*

Gruppearbeidet ga innspill og pekte på viktige kvaliteter som har betydning for arkitekturpolitikken. Blant annet ble det pekt på kvaliteter som trehusbyen, middelalderhistorie, byens skala, nærheten til sjøen, fjordlandskapet, kompakt sentrum, båter, fisk, landbruk, kontraster mellom gammelt og nytt m.m.

Om kommunens rolle som forbilde, ble det trukket fram at kommunen bør gå foran når det gjelder egne bygg. Av hensyn som bør ligge til grunn for kommunens bygg ble nevnt bestandighet, forutsigbarhet, tenke langsiktig, kvalitet i uterommene, ikke bare tenke bakover i tid, naturbaserte løsninger, der dette er mulig, fleksibilitet, flerbruksmuligheter, med mer. Workshopen ga viktige innspill som er tatt med i arbeidet med utforming av strategi for arkitektur og byforming.

I tillegg til politisk workshop har også representanter for Stavanger arkitektforening og andre medvirket og gitt innspill til den nye arkitekturstrategien.

## Arealstrategi og andre forberedende politiske saker

Kommunalutvalget har vært politisk styringsgruppe for arbeidet med arealdelen. Etter delegasjonsreglementet har i tillegg utvalg for by- og samfunnsutvikling innstillingsrett i alle kommuneplansaker.

Etter at planprogrammet for arealdelen ble vedtatt i kommunestyret i november 2020 har kommunalutvalget og utvalg for by og samfunnsutvikling behandlet flere forberedende saker før høring av samlet planforslag.

Saksutredning, protokoller og vedlegg til de forberedende sakene kan lastes ned fra denne nettsiden for politiske saker: [elnnsyn - Innsyn i offentlig saksbehandling](#)

På planens nettside (digital versjon av planen) ligger det lenker til de politiske sakene som gjelder kommuneplanen samlet : <https://www.stavanger.kommune.no/stavanger2040/> Sakene og datoene er oppsummert under.

### Politisk sak om ny arealstrategi

Forslag til arealstrategi ble foreløpig behandlet i Utvalg for by- og samfunnsplanlegging 16.9.2021, sak 139/21, og i kommunalutvalget 21.9.2021, sak 72/21, med forutgående presentasjon. Lenker til saksfremlegg, opptak av utvalgsmøtet og presentasjon av strategien ligger [her](#).

### Politisk sak om kommunens jordvernmål

Saken ble behandlet i kommunalutvalget møte 8.6.2021 etter først å ha blitt behandlet i utvalg for by- og samfunnsutvikling. Det ble informert om prosessen i forutgående møter.

### Politisk sak om grovsortering og prioritering av arealinnspill

Saken ble behandlet i kommunalutvalget møte 7.12.2021 etter først å ha blitt behandlet i utvalg for by- og samfunnsutvikling.

#### Politisk sak om hovedretning ny arealdel:

Saken ble behandlet i kommunalutvalget møte 1.2.2022 etter først å ha blitt behandlet i utvalg for by- og samfunnsutvikling.

#### Politisk sak om tilbakeføring av områder til LNF og justeringer langsiktig grense

Saken ble behandlet i kommunalutvalget møte 22.3.2022 etter først å ha blitt behandlet i utvalg for by- og samfunnsutvikling.

Det er også laget en orienteringssak til kommunedelsutvalgene, med lenke til alle de politiske sakene, og det ble arrangert digitalt informasjonsmøte/workshop for alle kommunedelsutvalgene i mars 2022.

Det er også orientert om arbeidet med Grønn plan i utvalg for miljø og utbygging, og arbeidet med transport og mobilitetsstrategien knyttet til statusrapporten på mobilitet.

Svar på flere interpellasjoner og oversendelsesforslag som kom ved behandling av sakene er bl.a vist i rapporten arealendringer og innspill kapittel 1, og i politisk sak til sluttbehandling av planen.

### 7.3 Behandling og høring av samlet planforslag

#### **Første gangs behandling av samlet planforslag**

Samlet planforslag ble lagt frem til behandling i utvalg for by- og samfunnsplanlegging, kommunalutvalget og kommunestyret 22.6. 2022 etter først å ha blitt behandlet i kommunalutvalget og utvalg for by- og samfunnsutvikling.

#### **Hovedhøring sommeren 2022**

Planforslaget ble lagt til 1. gangs høring fra 1. juli til 16. september 2022.

I høringsperioden ble det arrangert åpne kontordager på Sølvberget i Stavanger, og på innbyggertorgene i Vikevåg og Judaberg. I tillegg ble det avholdt møter og svart på spørsmål fra publikum via mail og telefon.

Det ble også arrangert et eget møte med fylkeskommunen og nabokommuner i august 2022.

#### **Tilleggshøring høsten 2022**

Flere innspill som kommunestyret ønsket innarbeidet i planforslaget ble lagt på tilleggshøring fra 11. november 2022 til 6. januar 2023.

### **Politisk sak - vurdering av innsigelser og innspill**

Det kom mange innspill til planforslaget og i alt 21 innsigelser. Sak om vurdering av innsigelser og innspill ble lagt frem for behandling i utvalg for by- og samfunnsplanlegging og kommunalutvalget i februar 2023.

### **Dialog og mekling med statlige og regionale myndigheter**

Det ble avholdt dialogmøter med statlige og regionale myndigheter i mars og april 2023 der de fleste innsigelser ble løst.

Det ble avholdt mekling med Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune 12.4.2023 vedr. arealendringen boliger Ullandhaug. En kom ikke til enighet om løsninger. Saken oversendes kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse.

### **Interne innspill og gjennomganger før sluttbehandling av planen**

Det er gjennomført flere møter og gjennomganger vedr. interne innspill til planen og andre avklaringer i siste fase av planarbeidet. Arbeidet med å justere og slutføre bestemmelser og retningslinjer har vært gjenstand for dialog og diskusjoner på tvers av avdelinger. Deler av planforslaget er også presentert og gjennomgått i flere ledergrupper.

## **7.4 Endelig vedtak av arealdelen**

Planforslag er lagt fram for endelig politisk behandling følgende datoer:

- Utvalg for by- og samfunnsplanlegging 8.6.2023
- Kommunalutvalget 14.6.2023
- Kommunestyret 19.6.2023

Planen trer i kraft fra den dato kommunestyret vedtar og egengodkjenner planen.

## Vedlegg:

Foruten planbeskrivelsen består arealdelen av følgende dokumenter og digitale verktøy:

- Kortversjon av planen med kart og QR-koder (brosjyre)
- Digital versjon av planen – planens nettside:  
[Kommuneplanens nye arealdel \(stavanger.kommune.no\)](https://www.kommuneplanens.nye.arealdel.stavanger.kommune.no)
- Digital kartportal: <https://www.kommunekart.com/klient/stavanger/planer>
- Bestemmelser og retningslinjer
- Konsekvensutredning med ROS vurderinger
- Arealregnskap

Delprosjektene arbeider:

- Revidert arkitekturstrategi
- Plangrunnlag delprosjekt 1 Bolig og byutvikling
- Bærekraftig transport- og mobilitetsstrategi – kortversjon
- Gåstrategi
- Plangrunnlag bærekraftig transport og mobilitet med vedlegg
- Grønn plan del 1
- Faglige anbefaling fra grønn plan til kommuneplanens arealdel

Øvrige dokumenter:

- Notat om demografi, flytting og boligbehov (mai 2022)
- Delrapport jordvern og landbruk
- Delrapport offentlige arealbehov
- Nærmiljøundersøkelsen
- Arealendringer og innspill (samlingsrapport mai 2022)
- Merknadshefte versjon 2 (mai 2023)