



Stavanger  
kommune

Plan 2731 områderegulering Hillevåg

# Planprogram

Fastsatt av utvalg for by- og samfunnsutvikling 22. april 2021



**Utvalg for by- og samfunnsutviklings flertallsvedtak,  
22. april 2021:**

*Planprogram datert 8. mars 2021 fastsettes jf. plan- og bygningslovens § 4-1 og § 12-9 og legges til grunn ved utarbeidelse av planforslag med følgende tillegg:*

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

Merknad til kapittel 4.2 Energiforsyning:

Setningen «Arealmengder på grønnstruktur per. boenhet sammenholdes med andre områder i kommunen.» står også i kapittel om grønnstruktur, og hører til der.

I kapittel om Energiforsyning skal det stå: «Lokale energikilder vurderes som alternativ til fjernvarme, for eksempel til oppvarming av sjøbad.»

## Innholdsfortegnelse

1	HVORFOR OMRÅDEREGULERING FOR HILLEVÅG? .....	4	5	PLANPROSESS OG FRAMDRIFT .....	24
1.1	Bakgrunn for planen.....	4	6	KOMMUNIKASJON OG MEDVIRKNING .....	25
1.2	Produkter av planarbeidet.....	4	7	GJELDENE MÅL OG RAMMER.....	26
2	PLANOMRÅDET .....	5	7.1	Nasjonale og regionale føringer.....	26
2.1	Områdebeskrivelse .....	5	7.2	Kommuneplan for Stavanger 2019-2034.....	27
2.2	Planområdets avgrensning .....	6	7.3	Kommunedelplan for Paradis og Hillevåg .....	28
2.3	Strukturanalyse .....	6	7.4	Klima og miljøplanen 2018-2030 .....	28
3	VISJON OG MÅL FOR UTVIKLINGEN AV HILLEVÅG .....	8	7.5	Programmet Leve HELE LIVET .....	28
3.1	Visjon for Hillevåg .....	8	7.6	Områdeløftet og folkehelsearbeid .....	29
3.2	Mål for utvikling .....	8	7.7	Områdeprogrammet.....	30
4	PLAN FOR UTREDNINGER .....	10	7.8	Reguleringsplaner .....	31
4.1	Konsekvensutredning, prosess.....	10			
4.2	Plan for utredningsoppgaver.....	11			
	Landskap .....	11			
	Grønnstruktur.....	12			
	Arkitektonisk og estetisk utforming .....	13			
	Boligutvikling og bokvalitet .....	14			
	Kulturminner, kulturmiljø .....	15			
	Barn og unges oppvekstmiljø .....	16			
	Offentlig og sosial infrastruktur og møteplasser .....	17			
	Næringsutvikling .....	18			
	Kommunedelssenteret.....	19			
	Transport.....	20			
	Energiforsyning .....	21			
	Sårbarhet, beredskap og vannhåndtering .....	22			
	Gjennomføring av planen .....	23			

# 1 HVORFOR OMRÅDEREGULERING FOR HILLEVÅG?

## 1.1 Bakgrunn for planen

Områdereguleringen er en oppfølging av [Områdeprogram for Hillevåg](#) som ble vedtatt av Kommunalstyret for byutvikling i 2014. Sammenlignet med områdeprogrammet, vil planen bli utvidet både når det gjelder planområde og problemstillinger som bør løses. Under behandlingen av årsplan for 2017 i møte 30.03.2017 vedtok Kommunalstyret for byutvikling: «Arbeidet med områderegulering for Hillevåg igangsettes i 2017 slik at områdeprogrammet sine mål for området kan realiseres.»

Planen har vært etterspurt over flere år. Hillevåg er et prioritert utbyggingsområde i kommuneplanen, og intensjonen er en delvis transformasjon til ny og attraktiv blandet bybebyggelse som innordner seg stedets egenart. Kommunen trenger et formelt styringsverktøy for å tilby behandling av plan- og byggesaker som sikrer gode kvaliteter, helhetlig utvikling og likebehandling av utviklingsaktørene. Det vil være en tett kontakt mellom pågående områdeløft i Hillevåg og områdereguleringen.

Krav til innhold og utarbeidelse av områderegulering er lovregulert i plan og bygningsloven. I en områderegulering lager man rammene for hvordan et område skal bygges og utvikles. Dette omfatter hvor det skal være boliger, næringsvirksomhet og grøntområder og hvordan vi kan skape attraktive møteplasser og gode bomiljø.

Omfanget av områdereguleringen medfører at planprogram og konsekvensutredning skal utarbeides. Planprogrammet er oppskriften på utarbeidelsen av planen. Planprogrammet viser hva planen skal oppnå, utredningstema, og hvilke aktiviteter som skal gjennomføres slik at alle berørte, regionale myndigheter og innbyggere kan bidra til et godt resultat.

## 1.2 Produkter av planarbeidet

Følgende dokumenter og resultater skal foreligge når planen vedtas:

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse med vedlegg
- Visualisering av planinnholdet
- Konsekvensutredning
- En bred medvirkningsprosess og forankring
- Planen skal konkludere med en visjon for Hillevåg
- Dokumenter som sikrer kvalitet, for eksempel uteromsplan.



Figur 1 I denne planen benyttes Hillevåg som stedsnavn på det sentrale Hillevåg langs fv. 44, Hillevågsveien.

### Forklaringer:

*Områdeprogram: Er et politisk vedtatt dokument som viser overordnede føringer for utvikling av et område. Se kapittel 7.7.*

*Områdeløft i Hillevåg: Er en prioritert satsing på Hillevåg som kommunestyret vedtok i 2016. Tre satsingsområder ble valgt; Gode bo- og nærmiljøer, medborgerskap og barn og unge. Se kapittel 7.6.*

*Områderegulering: Er en reguleringsplan på overordnet nivå som utarbeides for et større område, og legger rammer for hvordan et område skal utvikles.*

*Planprogram: Er et dokument som skal beskrive hva områdereguleringen skal handle om og hvordan planarbeidet skal gjennomføres.*



## 2 PLANOMRÅDET

### 2.1 Områdebeskrivelse

Den første bebyggelsen i Hillevåg var sentrert ved Hillevågsbekken og langs hovedveien fra Stavanger som ble anlagt på 1700-tallet. Området har vært preget av jordbruk og tidlig industrifremvekst, og da jernbanen ble bygget på slutten av 1800-tallet, fikk området betydning for lokalisering av videre industri. Den strategiske plasseringen ved en av hoved-innfartsårene til sentrum har ført til en kontinuerlig vekst og fortetting, med bolig, næring og industri.

Hillevåg er i hovedtrekk oppdelt i boligarealer på vestsiden av Hillevågsveien og næringsarealer på østsiden, nedover mot sjøen. I tillegg er det et bydelssentrum rundt Kilden, hvor det i tillegg til handel, også finnes annen næring og tjenesteyting. På østsiden av Hillevågsveien er det noen eldre boligklynger i lommer mellom næring og industri. Jernbanearealene og industrien ligger langs kystlinjen, øst for næringsområdet. Ettersom Hillevåg har vokst frem over tid, har en del historiske elementer blitt værende, mens nye strukturer har blitt etablert rundt. Dette inkluderer blant annet Køhler-eiendommen, Ågesentunet, Haugvaldstadminde, krigsminnene i Kvalebergleiren, industri-siloene og fabrikkpipa ved Bikubå, som alle er med på å prege identiteten til Hillevåg.

Hillevåg utgjør det lavere terrenget mellom haugene Eikeberget, Åsen og Våland. Terrenget er svakt hellende mot sjøen/øst og danner et amfi hvor store boligområder har panoramautsikt utover fjorden og mot Ryfylkeheiene. Området ligger i nær tilknytning til flere parkområder som Sommerhaugen, Eikeberget og Vannassen. Boligområdene preges av hagevegetasjon og nabolagsparker. En av de største landskapskvalitetene i Hillevåg er nærheten til fjorden. Kystlinjen har stort potensiale som rekreasjonsområde, og store deler av Hillevågsområdet har utsikt til Ryfylkeheiene. Hovedkollektivåren fv. 44 med bussvei går gjennom Hillevåg. Jernbanen passerer gjennom, med stasjoner i Paradis (ved Strømsbrua) og på Mariero.

Området rundt Kilden og Hillevåg Torg er et tyngdepunkt i området, med en rekke handel- og servicefunksjoner, og er godt etablert som senterområde. Området er nesten selvforsynt, i den betydning at man finner det meste man trenger i det daglige innenfor Hillevåg, med bolig, kontor, idrett, handel og servicetilbud. Denne mangfoldigheten gir mulighet for aktivitet døgnet rundt, og gir et godt grunnlag for å bygge opp om en miljøvennlig organisering av bydelen. Flere av delområdene er allerede klare for byomforming, med slitt bebyggelse og lav utnyttelse, og hvor utbyggere har satt i gang planlegging av nye prosjekt. Andre delområder vurderes å ha potensiale til fornying på lengre sikt.



Figur 2 Steder i Hillevåg.



Figur 3 Hillevågsveien, sett mot nord.

## 2.2 Planområdets avgrensning

Nesten hele planområdet ligger innenfor Hillevåg kommunedel. Eiganes og Våland kommunedel berøres på noen små arealer mellom Hillevågstunnelen, Teknikken og dagens sykehusområde. Planområdet ligger i Kvalaberg leverkårszone.

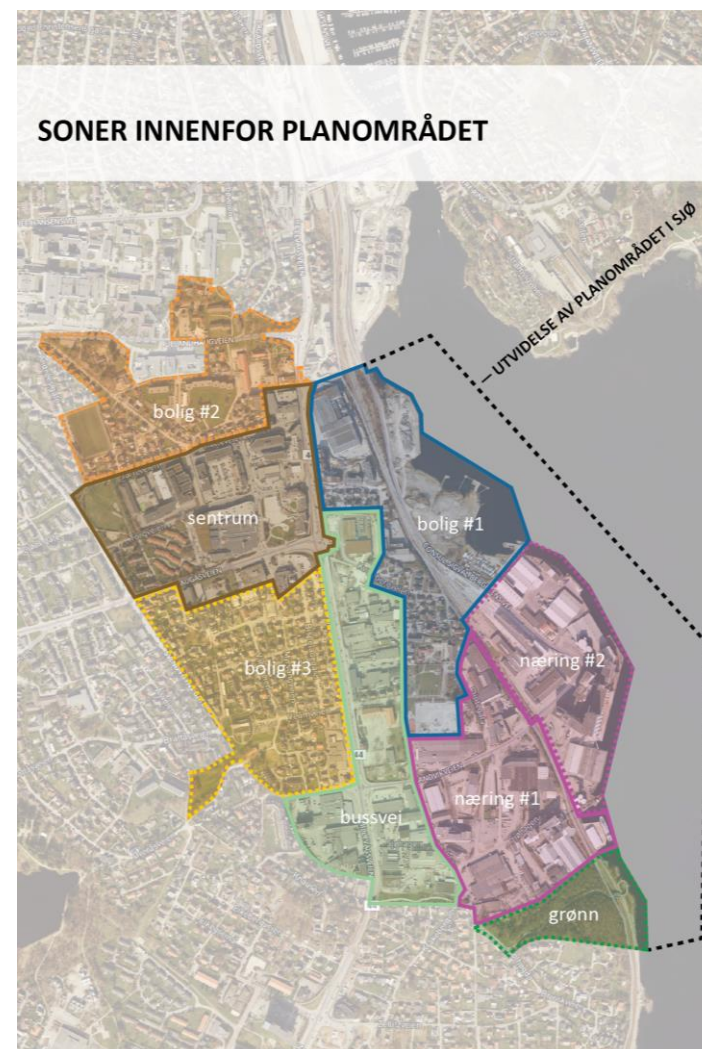
Planområdet er vist på figur 4 med inndeling i soner. Sonene kalt næring #1, bussvei, bolig #1 og sentrum viser områder der det er aktuelt å endre eller detaljere byggeformål og bestemmelser knyttet til utbygging av feltene.

Sonene bolig #2, bolig #3, næring #2 og grønn supplerer områder der planarbeidet skal vurdere nye forbindelser for grønnstruktur, gang- og sykkelforbindelser og visuelle forbindelser. Det kan bli aktuelt å foreslå mindre arealformålendringer i disse sonene for å sikre nye forbindelser, men ikke endrede byggeformål. Merknader om endrede byggeformål vil bli tilrådt avvist fra administrasjonen. Underveis i planarbeidet er det sannsynlig at planområdet blir innskrenket slik at arealer som ikke er berørt av grønnstruktur eller gang- og sykkelforbindelser ikke inngår i planen. Noen detaljreguleringer kan bli påvirket av planarbeidet, og da blir det aktuelt å vurdere tilpassinger. Det gjelder for eksempel detaljreguleringen for Hillevåg næringspark, med behov for å vurdere endringer.

## 2.3 Strukturanalyse

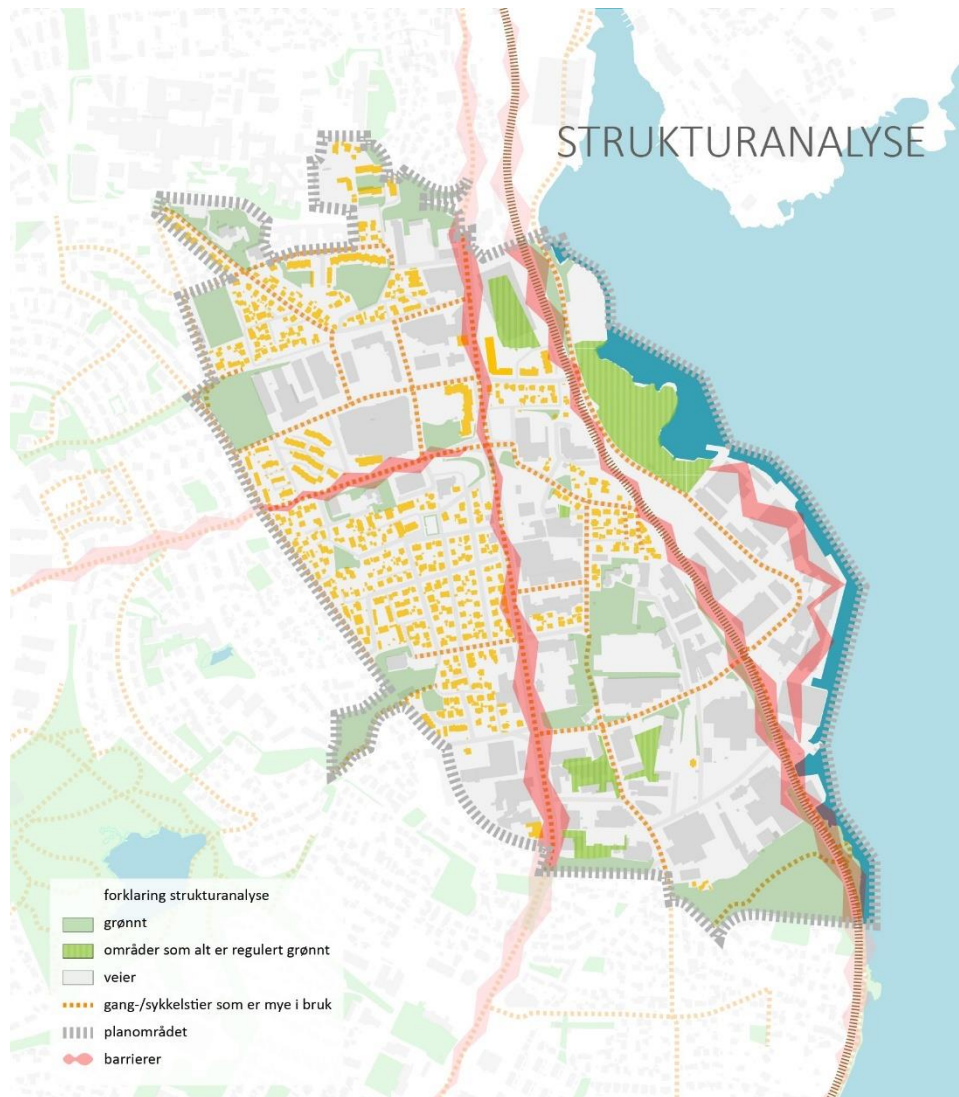
Strukturanalysen er satt sammen av fire mindre analyser som vi ser under. Analysen er basert på svarene fra spørreundersøkelsen ([se oppsummering her](#)) som ble sendt inn til kommunen i mai 2020.

- Den første figuren viser boligstruktur. Her kan man se hvor flest har valgt å bosette seg i planområdet.
- Den andre viser hvor flest velger å gå eller sykle.
- Den tredje viser grønne forbindelser som folk er opptatt av. Områdereguleringen har en ambisjon om å lage en mer sammenhengende grønnstruktur.
- Den fjerde figuren viser hvor innbyggerne har meldt inn barrierer. Barrierene kan være både visuelle og fysiske. Mange savner flere krysningspunkt over bussveien, og flere savner en bedre tilknytning til sjøen.

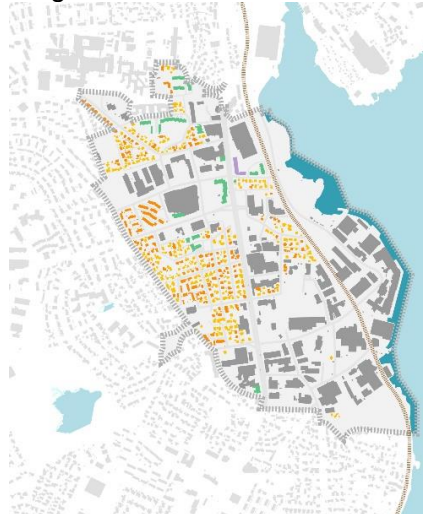


Figur 4 Innenfor plangrensen er planområdet delt i soner med ulike oppgaver som skal vurderes.

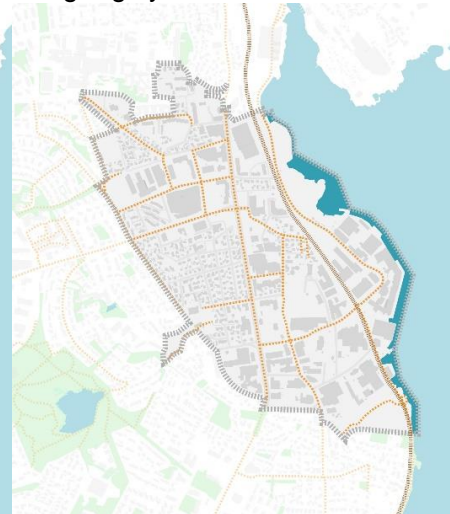




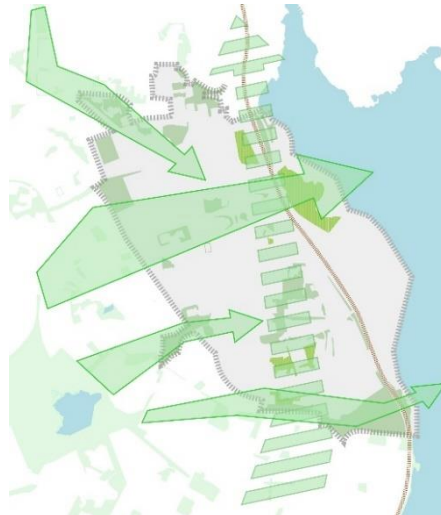
Boligstruktur



Gang- og sykkelveier



Grønnstruktur



Barrierer



Figur 5 Strukturanalyse som bygger på spørreundersøkelsen gjennomført mai 2020.

### 3 VISJON OG MÅL FOR UTVIKLINGEN AV HILLEVÅG

#### 3.1 Visjon for Hillevåg

En viktig del av planarbeidet blir å utvikle en felles visjon for Hillevåg sammen med bydelen. Visjonen skal være noe å bygge på inn i framtiden og skal fungere i mange år. Visjonen skal leve og utvikles gjennom hele planprosessen, og blir et element for medvirkning.

#### 3.2 Mål for utvikling

Målstrukturen følger opp satsingsområdene i kommunens trekløver (se kapittel 7.2): «Grønn spydspiss» kommer til syne gjennom kortreist hverdagsliv, nærhet til bussveien og satsing på alternative energikilder. «Regionmotoren» handler om attraktiv næringsutvikling, riktig plassering av handel og arbeidsplasser, og at det skal være attraktivt for barnefamilier å bo sentrumsnært. «Gode hverdagsliv» hvor en har et kortreist hverdagsliv og flotte bokvaliteter er en viktig målsetning med planen.

Mål for utvikling må kunne bidra til områdeløft i Hillevåg. Tiltakene i planen er prioritert fordi det er dokumentert at de bidrar til utjevning av sosiale forskjeller. Områder med sårbare befolkningsgrupper har særlig nytte av nærmiljøutvikling, god tilgang til grøntområder, kvaliteter i nabolagene og tilgang til mange tilbud og tjenester innenfor kort radius.

Målet benevner barn fordi der barn trives, der trives ofte også andre mennesker. Etablering av nye og sammenhengende grønnstrukturer prioriteres høyt i planarbeidet og vil kunne trumfe andre viktige hensyn. Gode bomiljø og varierte boliger, samt møteplasser kommer også høyt på lista over det kommunen vil prioritere.

Kommunen prioriterer hensyn til småindustri og egenart foran utvikling av boligformål fordi identitet gir grunnleggende verdi og varig attraktivitet. Identitet kan handle om bebyggelsesstrukturer, funksjoner, type næringsliv, befolknings sammensetning, landskapsrom eller kontakten med fjorden. Ved å beholde elementer som bringer videre stedets fortellinger sier man noe om områdets kvaliteter. Man får fram et Hillevåg som ingen andre områder har mulighet til å kopiere.



*Figur 6 Område med industrihistorie og kvaliteter som er viktige å ta hensyn til i en transformasjon.*



*Figur 7 Hillevågsveien sett mot sør.*



**Mål for langsiktig-utvikling: Hillevåg har en tydelig egenart og er et sted barn trives.**

Målet følges opp ved å jobbe med tiltak i planen innenfor tre måltema:

Mål-tema	Gjennomgående grønne forbindelser	Bokvaliteter	Mangfold og egenart
Tiltak i planen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sikre god adkomst og visuell kontakt til sjøen</li> <li>• Få på plass et større sammenhengende grøntområde</li> <li>• Flere grønnstrukturer særlig øst-vest</li> <li>• Benytte naturbaserte løsninger der det er egnet</li> <li>• Styrke økologisk mangfold</li> <li>• Utvide og styrke eksisterende gangnett og sykkelnett</li> <li>• Avveie hensyn i strandsonen og sjø, mellom friluftsliv, naturmangfold og sjørettet næring</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skape barnevennlige bomiljø</li> <li>• Gode nabolag, variert boligtypologi, store boenheter på bakkeplan</li> <li>• Aldersvennlige bomiljø</li> <li>• Skape bomiljø som forebygger ensomhet</li> <li>• Skape trygge og sikre omgivelser</li> <li>• Uterom med kvaliteter for opphold og aktivitet</li> <li>• Avsette arealer til sosial infrastruktur</li> <li>• Skape varierte og inkluderende møteplasser som motiverer til frivillighet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utvikle felles visjon for Hillevåg</li> <li>• Beholde småindustri og styrke bedriftsmangfoldet</li> <li>• Vurdere næringsprofil, definere tiltak som ivaretar og styrker dagens og framtidig næringsliv</li> <li>• Binde sammen og ta vare på og foredle historiske steder og bebyggelse</li> <li>• Legge til rette for flerkulturelt tilbud</li> <li>• Attraktive uterom og bebyggelse som styrker Hillevågs egenart</li> <li>• Bidra til attraktive gatemiljø langs bussveien.</li> <li>• Definere estetikk for fremtidig utvikling</li> </ul>



*Figur 8 Del av næringsområdet mellom Hillevågsveien og Nordlia. Her holder Safteriet til.*



*Figur 9 Hillevågsveien, sett mot trehusbebyggelsen på vestsiden av veien.*

## 4 PLAN FOR UTREDNINGER

Planen skal konsekvensutredes. Parallelt utredes også planfaglige tema. Gjennom utarbeidelsen av Områdeprogram Hillevåg ble planområdet kartlagt og noen tema er allerede utredet. Materialet skal anvendes og suppleres i arbeidet med områdereguleringen. Først gjennomføres en overordnet stedsanalyse for Hillevåg med utgangspunkt i tidligere analyser og ny utbygging i området. Analysen skal gi anbefalinger om elementer som planen skal styrke eller endre. Samtidig gjennomføres en mulighetsanalyse om aktuelle grønnstrukturer, inkludert forbindelser for gående og syklende.

### 4.1 Konsekvensutredning, prosess

0-alternativet i konsekvensutredningen er den utviklingen som kan utføres under gjeldende regulering. Der det foreligger relativt nye reguleringer danner disse 0-alternativet. I delområder med gamle reguleringer kan det være store avvik i forhold til utbygd situasjon, og der er det aktuelt å beskrive et justert og mer realistisk 0-alternativ.

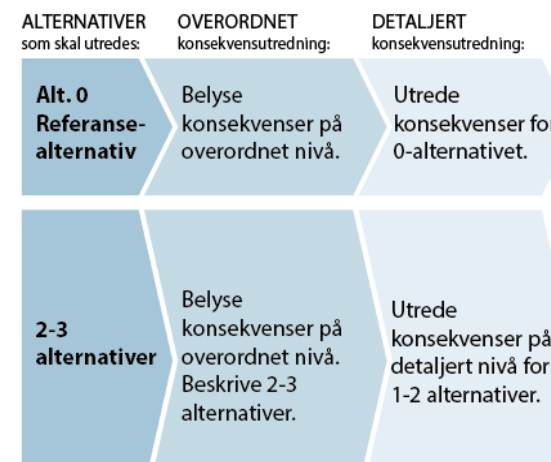
I planforslaget utredes i ett-to alternativ med bakgrunn i mål for utvikling av Hillevåg. I tillegg analyseres et alternativ som tar utgangspunkt i de nylig vedtatte reguleringsplanene i området, og viderefører typologi, utnyttelse og fordeling av arealformål. Hensikten er å belyse konsekvenser på overordnet nivå og holdt opp mot mål for utvikling av Hillevåg, av å utvikle store deler av Hillevåg med lignende bebyggelse som i de nylig vedtatte planene. 0-alternativet og ett, eventuelt to forslag videreføres til detaljert konsekvensutredning.

Følgende oppgaver er aktuelle å belyse i underalternativer:

- Varianter av grønnstruktur, størrelser på sammenhengende grønne flater, med vekt på øst-vest forbindelser.
- Sammenhengende forbindelser for gående og syklende, veitilførsler og gateutforming.
- Rammer for byggeformålene med tetthet, typologi og byggehøyder.
- Lokalisering av etterspurte funksjoner slik som bydelshus, barnehager og skatehall.

Alternativenes konsekvenser for miljø og samfunn vurderes innenfor tema som framgår i forskrift om konsekvensutredninger, § 21, se rammen til høyre. Konsekvensutredningen skal vurdere om planforslaget får positive, ingen eller negative konsekvenser sammenlignet med 0-alternativet. Konsekvensutredningen gjennomføres med kvalitative vurderinger. [Veileder Konsekvensutredninger](#) benyttes til å velge utredningsmetode.

Underveis i planarbeidet etableres midlertidige tiltak som kan belyse mulige løsninger. Det vil dokumentere funksjonalitet og innbyggerne får mulighet til å gi innspill.



Figur 10 Konsekvensutredning i to faser: En overordnet konsekvensanalyse, og ordinær/detaljert konsekvensutredning.

Tema som vurderes i konsekvensutredning iht. forskrift:

- Naturmangfold jf. naturmangfoldloven
- Økosystemtjenester
- Friluftsliv
- Landskap
- Vannmiljø
- Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål
- Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
- Kulturminner, kulturmiljøer
- Forurensning
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred
- Kriminalitetsforebygging
- Folkehelse og helsens fordeling i befolkningen
- Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

## 4.2 Plan for utredningsoppgaver

### Landskap

#### Eksisterende mål og dokumentasjon

Kommuneplanen viser retningslinjer for hvordan planer skal ta hensyn til siktlinjer, byens silhuett og landskapstrekk.

Områdeprogrammet angir blant annet viktige siktforbindelser i området. Her kan grønnplan, som utarbeides under kommuneplanens revisjon, få betydning.

#### Dagens situasjon og muligheter i Hillevåg

Området ligger langs fjorden. Store deler av planområdet ligger i flatt terreng der Hillevågsveien går gjennom fra sør til nord. Landskapet heller mot øst og stiger mot vest i en skråning som går fra fjorden helt opp til Ullandhaugtårnet. Ny bebyggelse vil synes fra steder langt utenfor planområdets grenser, og virkningen av ny bebyggelse vil kunne ha betydelig virkning utover planområdet.

Utsikten og nærheten til fjorden og Ryfylke er en stor mulighet og kvalitet i området. Utsikten og kontakten med fjorden i området, sett fra fjorden får er viktig for utarbeidelsen av planforslaget. Fjernvirkning fra sjø og sentrale standpunkt på land skal derfor illustreres. Dagens landskapstopografi vil få betydning for rammen og mulighetene for fremtidig bebyggelse.

#### Konsekvensutredning skal dokumentere:

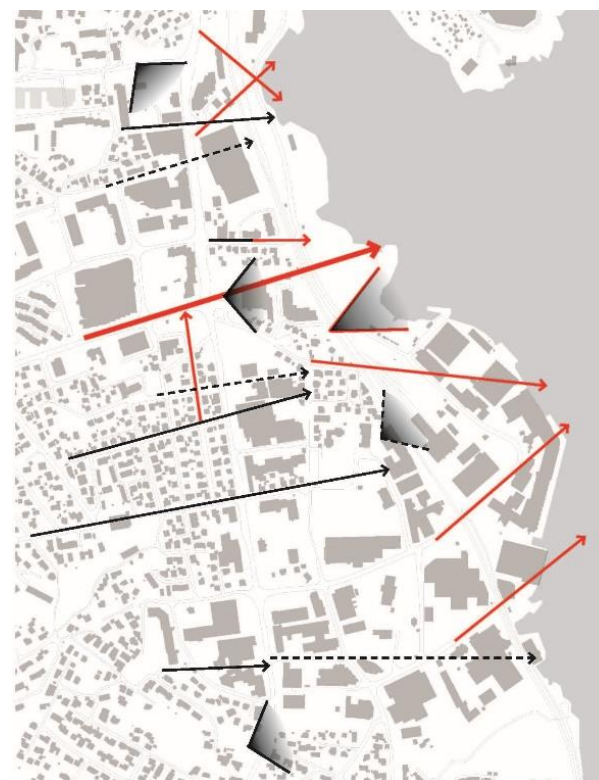
- Fjernvirkning av ny bebyggelse har på silhuetten og kontakt med fjorden fra influensområdet dokumenteres og visualiseres.
- Det lokale landskapsbilde: Virkningene ny bebyggelse har på landskapet vurderes. Mulige barrierevirkninger, utsyn og kontakt med fjorden fra dokumenteres og visualiseres
- Konsekvenser av ny bebyggelse siktlinjer dokumenteres.

#### Begreper og forklaringer:

*Folkehelse: Befolkningens helsetilstand og hvordan helsen fordeler seg i en befolkning.*

*Stedsanalyse: En dokumentert utvelgelse, bearbeiding og presentasjon av stedskunnskap.*

*Sosiokulturell stedsanalyse: En alternativ stedsanalyse som berører de sosiale og kulturelle sidene ved et sted. Mer informasjon finnes i kapittel 7.6.*



Figur 11 Siktlinjer lagt inn i områdeprogrammet.



## Grønnstruktur

### Eksisterende mål og dokumentasjon

Grønn plan er under utarbeidelse. Områdeprogrammet peker på nye grønnstrukturer. Tilgang til grønne omgivelser er relatert til helse og trivsel. Grønne omgivelser øker også muligheten for å være fysisk aktiv. Daglige turer, i motsetning til deltakelse i trening, er ikke knyttet til sosioøkonomisk status. Det betyr at alle går, men langt fra alle trener. Planen får behov for større arealer til felles uterom i områder med boliger uten privat uteareal.

### Dagens situasjon og muligheter i Hillevåg

Arbeid med områdeprogrammet dokumenterte at Hillevåg har mindre grønne arealer enn det som er målet i Stavanger. I og rundt planområdet finnes noen grønnstrukturer med god kvalitet. Grønnstrukturen er usammenhengende og det er barrierer som begrenser tilgjengeligheten, og gjør det utfordrende å planlegge nye forbindelser. Sammenhengende grønnstrukturer skal planlegges. Muligheter for å danne grønne forbindelser i øst-vest retning undersøkes spesielt, for eksempel mellom Vannasen og Esso-tomten. På strekninger der det blir utfordrende å etablere gode løsninger og nok bredde til grønnstruktur, kan kompensierende tiltak vurderes f.eks. gatetrær og grønne vegger. Muligheter for bruk av eksisterende og nye kvaliteter i strandsonen vurderes. I grønnstrukturen legges vekt på oppholdskvaliteter, utendørs møteplasser og aktivitetsmuligheter for flere målgrupper. Byrom og rekreasjonsområder bør utformes slik at de innbyr til sosial kontakt mellom ulike befolknings- og aldersgrupper. Arealmengder på grønnstruktur per. boenhet sammenholdes med andre områder i kommunen. På Esso-tomten vektlegges bade- og fiskemuligheter, og balanse mellom fysiske anlegg for aktivitet og reetablering av naturmangfold. Båttilgang og slipp vurderes.

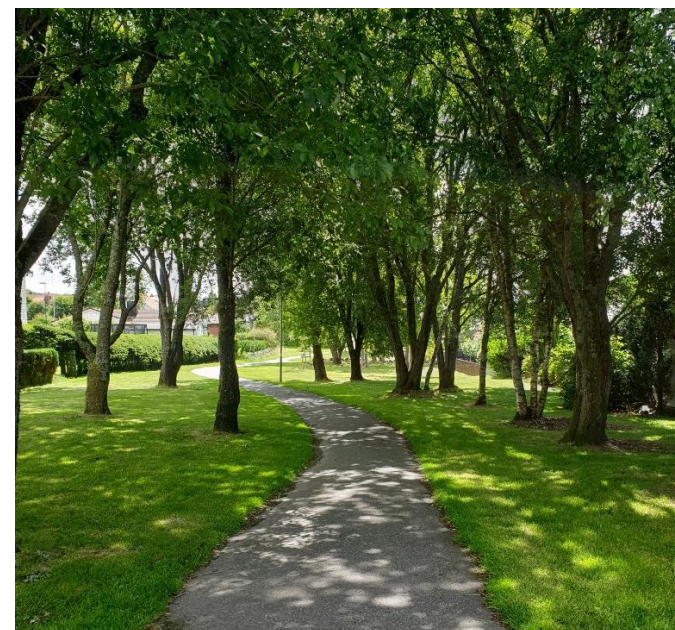
Fiskemåke er en truet fugleart og hekker på store tak i Hillevåg. Sjøfugl har fast tilhold på grunner utenfor siloene. Moselav kan finnes på gamle trær. Muligheter for å reetablere naturmangfold og spredningsmuligheter av artsmangfold i de nye grønnstrukturene vurderes. Bredder og omfang på grønnstruktur vurderes etter kriterier og funksjoner som strukturene skal betjene. Lokal overvannshåndtering kan danne våtmarksområder og potensialet for økt artsmangfold vurderes. Historiske og eksisterende vannveier skal registreres.

### Konsekvensutredning skal dokumentere:

- Befolkningens muligheter for friluftsliv for alle.
- Grønnstrukturens bidrag til å fremme fysisk aktivitet og til å gi positiv helseeffekt.
- Grønnstrukturens evne til å støtte utrydningstruede arter som allerede finnes i området.
- Hvordan grønnstrukturen kan understøtte naturrestaurering og øke naturmangfoldet.
- Konsekvenser av anlegg i strandsonen for artsmangfold, grønnstruktur, friluftsliv og sikkerhet.



*Figur 12 Hillevågsbekken var åpen fra Mosvatnet til Hillevåg fram til 1960. Langs bekken var det anlagt flere møller. En dam skapte fall og drev mølla til Køhler. I dag er bekken lagt i rør og delvis lagt om til andre utløp.*



*Figur 13 Eksempel på grøntdrag i boligområde på Madlamark.*

## Arkitektonisk og estetisk utforming

### Eksisterende mål og dokumentasjon

Retningslinjene i kommuneplanen: Ved bebyggelse over 5 etasjer skal lokalklimatiske virkninger dokumenteres. Hensyn til siktlinjer, byens silhuett og landskapstrekk skal redegjøres for.

### Dagens situasjon og muligheter i Hillevåg

Hillevåg består av småskala trehusbebyggelse og store eiendommer med industri- og lagerbebyggelse og noe kontorbebyggelse. Området er fragmentert med et stort potensial til å få til bedre overganger mellom formål og bebyggelsestypologi.

Omforming skal støtte opp om stedets egenart og visjonen for området. Materialbruk og detaljering er viktige elementer som kan bidra til styrket stedsidentitet. Området har en flott industrihistorie og en bygningsmasse som er fleksibel med tanke på innhold. Muligheter finnes i å utnytte eksisterende bygningsmasse og tilføre ny bebyggelse som supplerer og styrker eksisterende bebyggelse. Å ivareta og utnytte eksisterende bebyggelse er viktig for identiteten til området. Kvaliteter som ønskes videreført skal avklares gjennom registreringer og dokumentasjon slik som den sosiokulturelle stedsanalysen utarbeidet av NORCE i 2017-18 og spørreundersøkelsen som ble gjennomført mars 2020 samt videre involvering og eksperimentering i området. Her vurderer vi hva som skal til for å sikre attraktive fasader langs Hillevågsveien.

### Konsekvensutredning skal dokumentere:

- Konsekvenser av planlagt utbygging vurderes. Konsekvenser av bygningstetthet. Sol- og vindstudier gjennomføres iht. kommuneplanens krav.
- Arkitektoniske og estetiske konsekvenser av planen vurderes gjennom illustrasjoner som viser ny bebyggelse sammen med eksisterende situasjon, samt analyser av rammer som foreslås.
- Hvordan ny bebyggelse tilpasser seg til eksisterende bygningstypologi.
- Opplevelser av skala og rommene mellom byggene: Illustrere ny situasjon sett fra øyehøyde til barn og voksne.



Figur 14 Denne figuren viser boliger, næringsbygg og offentlige bygninger.



Figur 15 Trehus i Roald Amundsens vei. «Hillevågspipa» på andre siden av Hillevågsveien.



## Boligutvikling og bokvalitet

### Eksisterende mål og dokumentasjon

Kommuneplanen har føringer om boligutvikling. Pågående revidering har bolig og byutvikling som prioritert satsingsområde i arealdelen. [Boligsosial handlingsplan 2018-2023](#) legger grunnlag for kommunens prioriteringer.

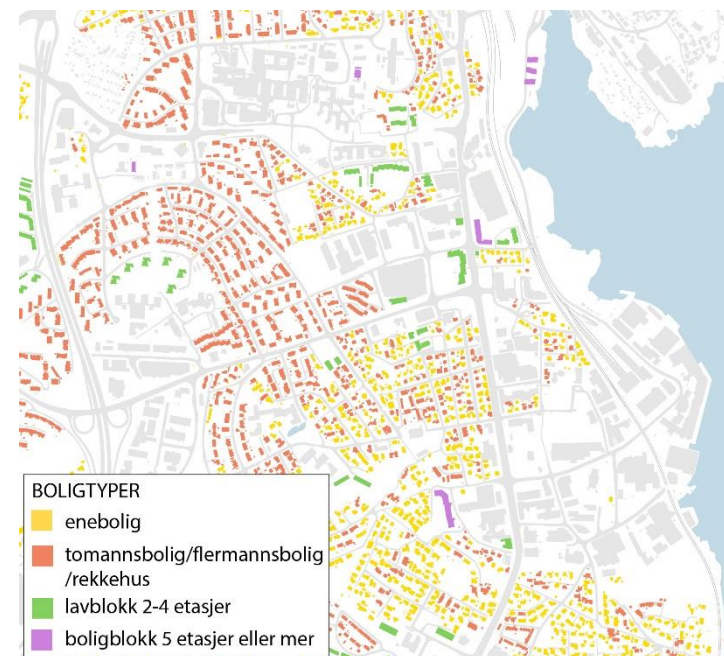
### Dagens situasjon og muligheter i Hillevåg

Flere eiendommer har nylig vedtatte detaljreguleringer som inneholder bolig og næring og som ikke er utbygget. Det kan aktualisere behov for endring av formål.

Gode bo- og nærmiljøer er et satsingsområde for områdeløftet i Hillevåg. Bokvalitet blir et viktig tema i planen. Administrasjonen har startet et felles utredningsarbeid i kommuneplanen og områdereguleringen i Hillevåg om bokvalitet. Innvilget statlig tilskudd skal styrke kunnskapsgrunnlaget og bidra til god involvering. Planen skal støtte opp om en god sosial miks som ivaretar eksisterende og nye beboere. Varierte boligtypologier skal utvikles basert på demografi (alder og inntekt) og man skal vurdere hvordan variasjonen kan sikres. Boliger for barnefamilier, boliger med livsløpsstandard og boliger for de med lav inntekt skal innpasses slik at trygge nabolag etableres. Alternative boformer og bofellesskap med ulike former for deling skal vurderes. Når kvalitetsheving gjennomføres skjer det ofte at boligprisene øker, og at lavinntektsfamiliene flytter bort. I prosessen skal administrasjonen vurdere om kommunen har virkemidler som motvirker at det skjer. Mye av arbeidet vil relateres til erfaringer og analyser som er gjennomført i sammenlignbare områder i Stavanger og andre byer. Vi vil vurdere muligheter for å bruke mat og lokal dyrking til å skape kvaliteter som forener interesser mellom næringsliv og beboere på en positiv måte.

### Konsekvensutredning skal dokumentere:

- Planens konsekvenser for boligtilbudet utredes.
- Tomters kvaliteter med tanke på boligformål dokumenteres.
- Konsekvenser av høyder og utnyttelse dokumenteres.
- Variert boligtypologi utredes med særlig hensyn til attraktive boformer for barnefamilier og eldre.
- Se på sammenhenger mellom boligformål og uteområder.
- Boligkvalitet knyttet til kontakt med bakkeplanet vurderes.
- Kobling og nærhet mellom grønnstruktur og områder med tett bebyggelse.
- Tilstrekkelig formelle og uformelle møteplasser i boligområdene.
- Behov for sosialboliger og utjevning med andre deler av kommunen.



Figur 16 Eksisterende boligtyper.



Figur 17 Urban dyrking i et bomiljø.



## Kulturminner, kulturmiljø

### Eksisterende mål og dokumentasjon

Kulturminneplanen viser områder og objekter med vernestatus. I planen er det vedtatt at kulturminner som framgår i planens objektliste skal reguleres med vern ved ny regulering. Revisjon av kulturminneplanen starter i 2021 og samordnes med områdereguleringen. Deler av Stavanger sin gamle trehusbebyggelse strekker seg ut med noen lommer innenfor planområdet. Noen kulturminner framstår som perler i trehusbebyggelsen og mellom industribebyggelsen, mens noen kan bli mer synliggjort.

### Dagens situasjon og muligheter i Hillevåg

Kulturminneplanen skal revideres, det kan skje parallelt med utarbeidelsen av områdereguleringen og kan medføre suppleringer i objektlisten. Savn av stedsidentitet er påpekt i den sosiokulturelle stedsanalysen. Styrket stedsidentitet har betydning for befolkningens tilhørighet, både for de som bor der i dag, men også for en relativt stor befolkningsøkning i framtiden. Gjennom planarbeidet skal det derfor undersøkes potensialet for å ta vare på flere bygninger og konstruksjoner for å få fram Hillevågs historie. Det er særlig interessant å vurdere objekter fra industrihistorien. Ved utfylling i sjø blir det pålegg om arkeologisk undersøkelse.

### Konsekvensutredning skal dokumentere:

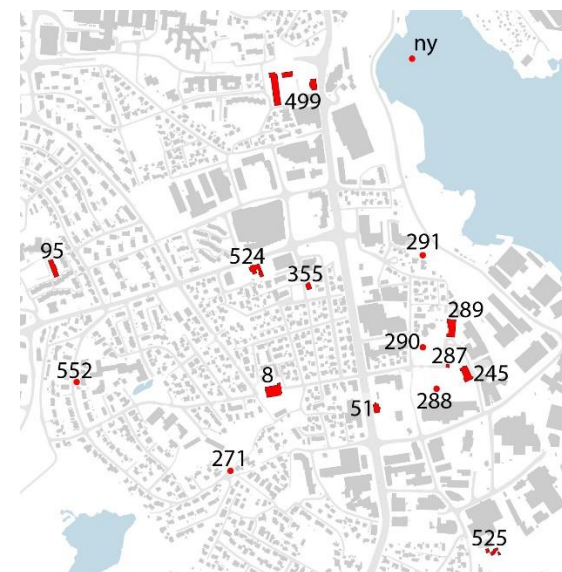
- Konsekvenser for registrerte kulturminner utredes.
- Utrede muligheter for å regulere flere objekter til vern med hensikt å styrke Hillevågs identitet.



Figur 18 Hillevåg har industrihistorie, rundt 1970. Sett nordfra, ved Hillevågsveien/Hillevågstunnelen. Foto: Stavanger Byarkiv.



Figur 19 Avgrensning av trehusbyen. Kilde: Kulturminneplanen.



ny	Skipsfunn, anker. Hillevågsbukta
8	Hillevåg kirke
51	Kvaleberg gamle skole skolemuseum
95	Haugåsstubben 1. Arbeidergården
271	Vårlibakken. Gårdsvei/gårdstun.
245	Flintegata 3. Transformatorstasjon
287	Vakttårn fra Kvalebergleiren
288	Ekserserplass fra Kvalebergleiren
289	Messebrakke for Kvalebergleieren
290	Bunker fra Kvalebergleieren
291	Tilfluktsrom for Kvalebergleiren
355	Haugvalstadminde, bolighus, før 1830.
499	Køhlerhuset/Enkesetet, Køhlerlåven
524	Ågesentunet, våningshus og løe
525	Solhøgda, våningshus og uthus

Figur 20 Kulturminneplanens objektliste.

## Barn og unges oppvekstmiljø

### Eksisterende mål og dokumentasjon

[Den åttende levekårsundersøkelsen i Stavanger, 2019](#) og [Folkehelseinstituttets folkehelseprofil for Hillevåg kommunedel 2020](#) gir bakgrunnsinformasjon om barn og unges levekår i Hillevåg. Gode oppvekstmiljø er et viktig satsingsområde og planen vil fortløpende befatte seg med barn og unge i alle relevante sammenhenger. Videreføringen av områdeløft Hillevåg 2021-2023 har ulike tiltak rettet mot barn og unge, som er et av tre innsatsområder i løftet.

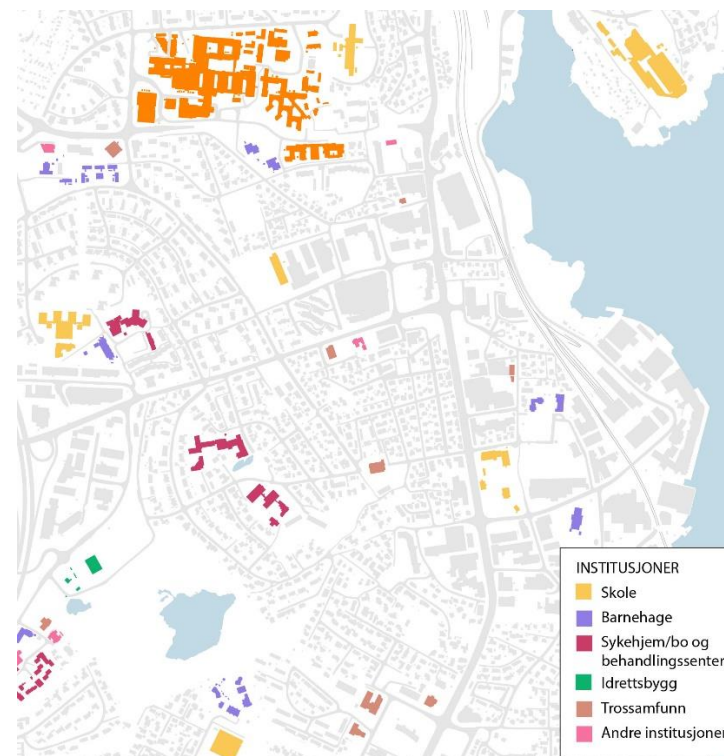
### Dagens situasjon og muligheter i Hillevåg

Hillevåg kommunedel har en signifikant høyere andel barn som bor trangt sammenlignet med kommunen som helhet og landet som helhet. Gjennom kartlegging vil vi identifisere ulike befolkningsgruppers bruk av området slik at vi også fanger opp de stille stemmene fra minoriteter og utsatte grupper.

Tiltak i planen skal bidra til utjevning av sosiale forskjeller i Hillevåg. Aktuelle tema er tilgang til områder for lek, aktivitet og rekreasjon, samt naturlige møteplasser som kan motvirke sosial isolasjon og bidra til tilhørighet i nabolag. Arbeidet utføres med en kunnskapsbasert forankring der hensynet til hva som gir gode oppvekstvilkår for barn og unge vektlegges.

### Konsekvensutredning skal dokumentere:

- Hvilke faktorer som får størst betydning for sosial ulikhet i helse i det aktuelle området. Konsekvensutredningen skal vise hvordan tiltak skal avbøte og forhindre at nye områdekvaliteter forsterker sosial ulikhet i bydelen, og hvordan dette berører barn og unge.
- Rekreasjonsmuligheter, sosiale møtesteder og fritidsarenaer som gir muligheter for sosiale kontakt og fysisk aktivitet
- Boligtypologi: antall rom og størrelser, kostnader/ kvm, bakkekontakt/ hage, nabolag
- Godt lokalklima på bakkeplan
- Mulighet til å delta i det offentlige rom på like premisser
- Nærhet til og godt tilbud på offentlig infrastruktur
- Barnehagens og skolens posisjon i nærområdet.
- Trafikksikkerhet og opplevelsen av trygge omgivelser. Tilpassinger mellom trafikksikre skoleveier og tungtrafikk utredes.



Figur 21 Offentlige bygninger.



Figur 22 Ungdommer deltok i Vi vil bo i Hillevåg.



## Offentlig og sosial infrastruktur og møteplasser

### Eksisterende mål og dokumentasjon

Sosiokulturell stedsanalyse får fram at møtesteder er savnet. Stedsanalysen omtaler både at der finnes flere «skjulte perler» i området, og at noen møtesteder som finnes mangler attraksjonsverdier. Planprosjektet har gjennomført en spørreundersøkelse i mars 2020 som har spørsmål om møteplasser, svarene kan bidra til å avdekke plassering og egenskaper ved nye møteplasser.

### Dagens situasjon og muligheter i Hillevåg

Hillevåg kommunedel har fortsatt færre politisk valgte representanter enn andre kommunedeler i Stavanger. Ensomhet og manglende sosiale nettverket drøftes i folkehelsemeldingen fra Stortinget. Nye møteplasser bør etableres for å legge til rette for sosial kontakt og for å gi potensial til å styrke demokratiutviklingen. Det er aktuelt å teste noen møteplasser gjennom midlertidig opparbeidelse i løpet av planarbeidet. Planens innhold skal søke å støtte frivillighet og organisasjoners muligheter for deltakelse.

Generelt vurderes samlokalisering av formål som støtter hverandre og som kan bidra til effektiv bruk av formålsbygg. En mulighetsanalyse har belyst samlokalisering av bydelshus, skatehall og idrettshall. Plassering og arealbehov til formålsbygg og anlegg som skal vurderes:

- Utendørs møteplasser for ulike formål og aldersgrupper
- Bydelshus og andre innendørs møteplasser
- Skatehall, idrettshall
- Økt barnehagekapasitet
- Skoleutvidelse
- Plass for et større offentlig eller privat, besøksintensivt program som trenger god tilgjengelighet og som vil støtte utviklingen av Hillevåg
- Islamsk opplæringscenter

### Konsekvensutredning skal dokumentere:

- Mangfold av møtesteder og møtestedenes betydning, med vekt på trygghet og inkludering.
- Planprosessens medvirkningsaktiviteter og deres konsekvenser for varig økt engasjement og økt bruk av de offentlige rommene i området.
- Medvirkning om møteplasser som metode for å øke engasjementet.



Figur 23 Kvaleberg skole.



Figur 24 Kvaleberg barnehage.



## Næringsutvikling

### Eksisterende mål og dokumentasjon

Regional næringsarealstrategi (2015) viser Hillevåg i sone 1, arealer egnet for arealintensiv næringsutvikling på grunn av god kollektivtilgjengelighet.

### Dagens situasjon og muligheter i Hillevåg

Næringslivet i Hillevåg kjennetegnes av mangfoldighet i kategorier og størrelser. Området har god blanding mellom boliger og arbeidsplasser, noe som bidrar til et kortreist hverdagsliv. Det har betydning for de som ikke har bil og bidrar til at mange går og sykler. Industrivirksomhetene gir egenart til Hillevåg.

Mange bedrifter er innenfor industri og med et stort spekter av bygningsvolumer og typologi som gir stor fleksibilitet. Hillevåg er et av få gjenværende næringsområder i Stavanger som har dypvannskai. Fremtidsrettet bruk av kaiarealene og utvikling for sjørettet næringsvirksomhet vurderes. Biltilgjengeligheten for industriformål vurderes som tilfredsstillende i dag, men i noen delområder utfordrer store kjøretøy trafikksikkerheten. Tilgjengelighet med alle transportmidler legger grunnlag for alle næringskategorier. Tiltak som støtter matproduksjon, dyrking og kortreist servering vurderes. Areal til kontorvirksomhet vurderes for å utfylle nærings- og arbeidsplass-tilbudet.

Etter en oppdatert kartlegging av eksisterende bedrifter kan vurderes i hvilken grad planen bør og kan bidra til å utvikle en ønsket næringsprofil. Bedriftsmangfoldet er en kvalitet som bør bevares, og planen vil avveie hensyn som ivaretar industri og variasjon og unngå økt arealintensitet på alle næringsarealene. Planen skal vurdere hvilke rammevilkår som har betydning for at industrivirksomhetene blir værende. Planen bør legge til rette for å opprettholde noen arealer for lettindustri. Risiko- og sårbarhetsanalysen skal avdekke momenter som planen må ta hensyn til.

Planarbeidet skal studere kvaliteter som gir attraktive utendørsarealer for bedriftene og nabolagene, der man kombinerer eller har nærhet mellom bolig- og næringsbebyggelse. Planens muligheter for utvikling vil øke kompleksiteten mellom nærings- og boligbebyggelse. Planen skal vurdere ulike typer overganger og buffersoner som gir attraktivitet både for industrivirksomhet og for boligene. Egnet arealbruk mellom den framtidige «parkveien» og jernbanen vurderes.

### Konsekvensutredning skal dokumentere:

- Næringsutvikling omtales ikke i KU-forskriften. Som innspill til temaet kulturmiljø er det aktuelt å utrede hvordan nærings sammensetningen støtter opp om Hillevågs industrihistorie.
- Nærings sammensetningens betydning for å nå nullvekstmålet for personbiltransport.



Figur 25 Næringsbebyggelse.



Figur 26 Felleskjøpet.

## Kommunedelssenteret

### Eksisterende mål og dokumentasjon

Kommuneplanen legger føringer for funksjoner som skal tilrettelegges i kommunedelssenteret og rammer for handel. Kommunen har under utarbeidelse en næringsstrategi for Stavanger, som kan få betydning for planen.

### Dagens situasjon og muligheter i Hillevåg

Kommunedelssenteret har en viktig funksjon i planområdet og bidrar til at området er godt betjent med mange tilbud i nærområdet. Torget er nylig opparbeidet. Plassering av torg og tiltak for å styrke torgets attraktivitet, funksjoner og mulig utvikling vurderes.

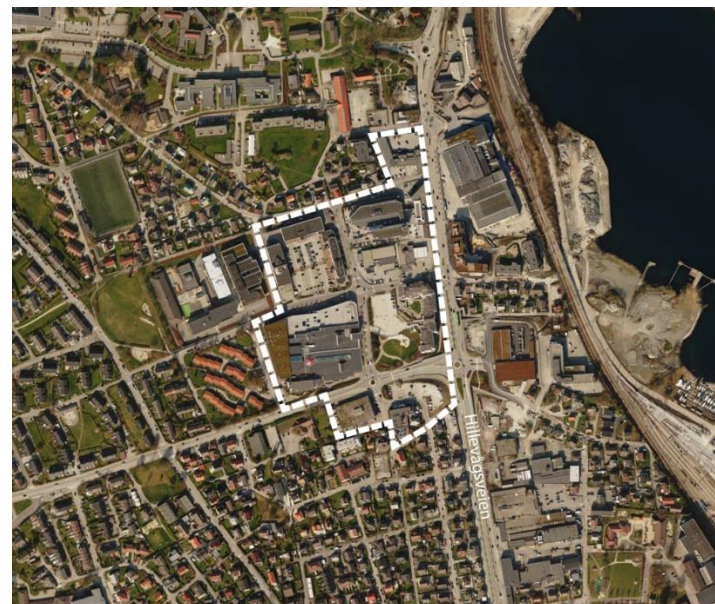
Reisevaneundersøkelser viser at senteret tiltrekker kunder fra et større omland enn kommunedelen. Ved videre utvikling vektlegges hensyn til beboerne innenfor gang- og sykkelavstand. Lokalt bevegelsesmønster til, fra og innenfor senterområdet dokumenteres. Det er aktuelt å vurdere tiltak som gjør det lettere og mer attraktivt å gå og sykle i senterområdet.

Analyser av eksisterende og nye funksjoner og arealformål i kommunedelssenteret gjennomføres. Eventuelle nye kommunale tjenester og private funksjoner som skal betjene store deler av befolkningen i kommunedelen bør plasseres i kommunedelssenteret for å styrke senterets attraktivitet og bidra til at reisebehovet reduseres. Tilrettelegging for flere serveringssteder vurderes både innenfor og utenfor kommunedelssenteret. Botilbud for eldre og funksjonshemmede har særlig nytte av kort avstand til senteret.

Eventuell endring av arealramme for handel skjer i kommuneplanen. Konsekvenser og mulige tilpasninger for eksisterende handel utenfor senterområdet skal vurderes. Plassering av handelsfunksjoner kan vurderes innenfor arealrammen i kommuneplanen og gjeldende reguleringsplaner.

### Konsekvensutredning skal dokumentere:

- Betydningen av senterets kvaliteter, funksjoner og tilbud utredes.
- Muligheter for å bedre tilgjengeligheten for gående og syklende innenfor senterkvadraturen og til omgivelsene rundt senterområdet utredes.
- Konsekvenser av eventuelle endringer av kommunedelssenterets utstrekning.



Figur 27 Kommunedelssenterets avgrensning i gjeldende kommuneplan.



Figur 28 Vannfontenen tiltrekker barn.



## Transport

### Eksisterende mål og dokumentasjon

Nasjonal transport plan (NTP), Regional plan Jæren og Klima og miljøplanen er overordnede planer som setter mål for transportplanleggingen. Godstransport skal overføres fra vei til sjø og tog. Fremtidens transportbehov må reduseres og en større andel må velge gange, sykkel eller kollektiv foran personbilen. Samtidig skal hensyn som universell utforming og trafiksikkerhet ivaretas og forbedres.

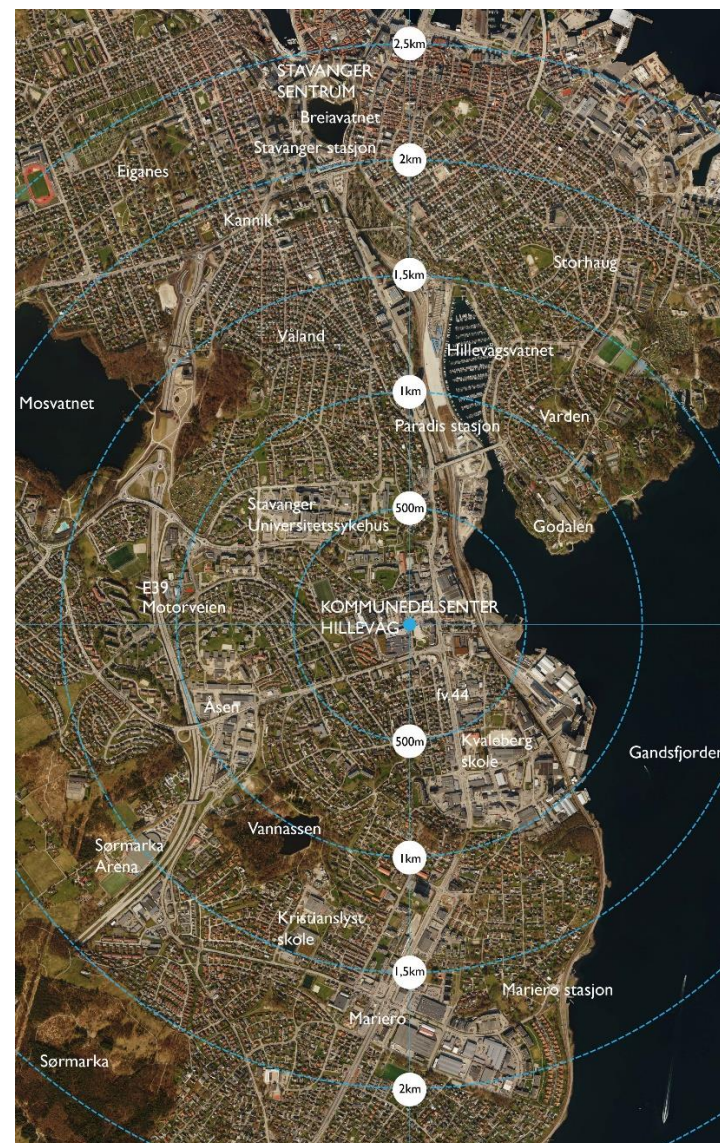
### Dagens situasjon og muligheter i Hillevåg

I tilknytning til områdeprogrammet ble det utarbeidet et transportnotat som peker på barrierer, trafiksikkerhet og nullvekst i personbiltrafikken som særlige utfordringer i Hillevåg. Transportnotatet bør oppdateres og inkludere en analyse av tungtrafikken i området.

Veinettet i planområdet preges av Hillevågsveien som er en hovedtrasé for kjørende trafikk og en del av bussveien som bygges ut i regionen. Sammen med Haugåsveien kanalisere disse veiene mye gjennomgangstrafikk i området. Planområdet inneholder skoler, kjøpesenter, handel, industri og næringer som gir området mange forskjellige transportbehov, mye ekstern biltrafikk og parkering i gater og ved næringsbygg. Å finne løsninger som svarer til de forskjellige behovene vil være utfordrende, men en viktig oppgave i planarbeidet. Områdets muligheter for god tilgjengelighet finnes gjennom bussveien og korte avstander til lokale målpunkt og til Stavanger sentrum. Planen skal avklare nye veiadkomster som følge av at Bergsagelveien skal omdannes til et parkdrag uten biltrafikk.

### Konsekvensutredning skal dokumentere:

- Myke trafikanters tilgjengelighet til gang- og sykkelveier og kollektivtransport. Balansere bussenes framkommelighet og kryssingsmuligheter over Hillevågsveien.
- Næringslivets behov for parkering og varelevering. Muligheter for overføring av godstransport fra vei til sjø.
- Parkeringsstrategi, inkludert deleordninger og flerbruksmuligheter.
- Måloppnåelse om nullvekst for personbiltransport dokumenteres med bakgrunn i arealregnskap for ny utbygging i planen.
- Trafiksikkerheten i området utredes.
- Energiforbruk og energiløsninger skal utredes for å belyse klimagassutslipp.



Figur 29 Hillevåg, sentralt plassert ved innkjøringen til Stavanger sentrum.

## Energiforsyning

### Eksisterende mål og dokumentasjon

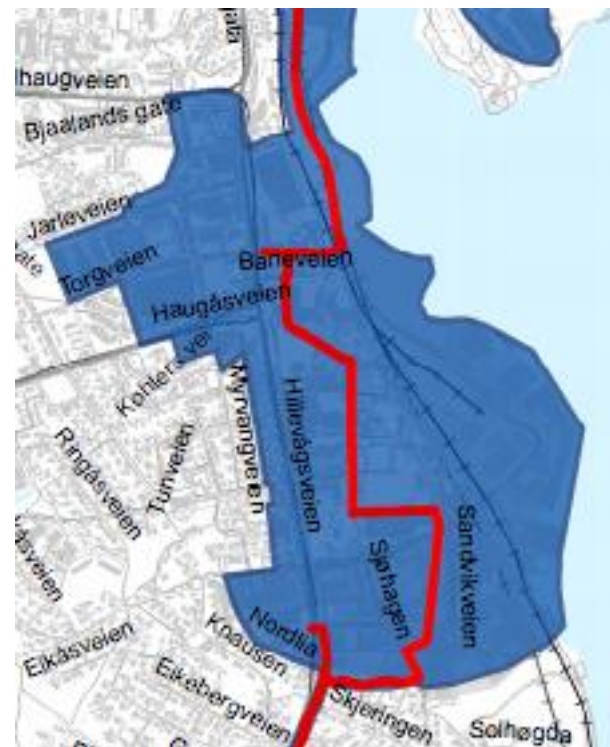
Lokale utslipp fra energibruk i bygninger skal reduseres. Konesjonsområdet for fjernvarme dekker store deler av planområdet. Regional strategi for energi- og varmeløsninger legger opp til at boliger og bygg innenfor konesjonsområdet kobles til fjernvarmenettet fra Forus. Kommunene kan gjøre unntak fra tilknytningsplikten når det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil gi bedre miljømessig resultat.

### Dagens situasjon og muligheter i Hillevåg

Arealmengder på grønnstruktur per. boenhet sammenholdes med andre områder i kommunen.

### Konsekvensutredning skal dokumentere:

- Energiforbruk og energiløsninger skal utredes for å belyse klimagassutslipp.



Figur 30 Konesjonsområdet for fjernvarme, oppdatert i 2020.



## Sårbarhet, beredskap og vannhåndtering

### Eksisterende mål og dokumentasjon

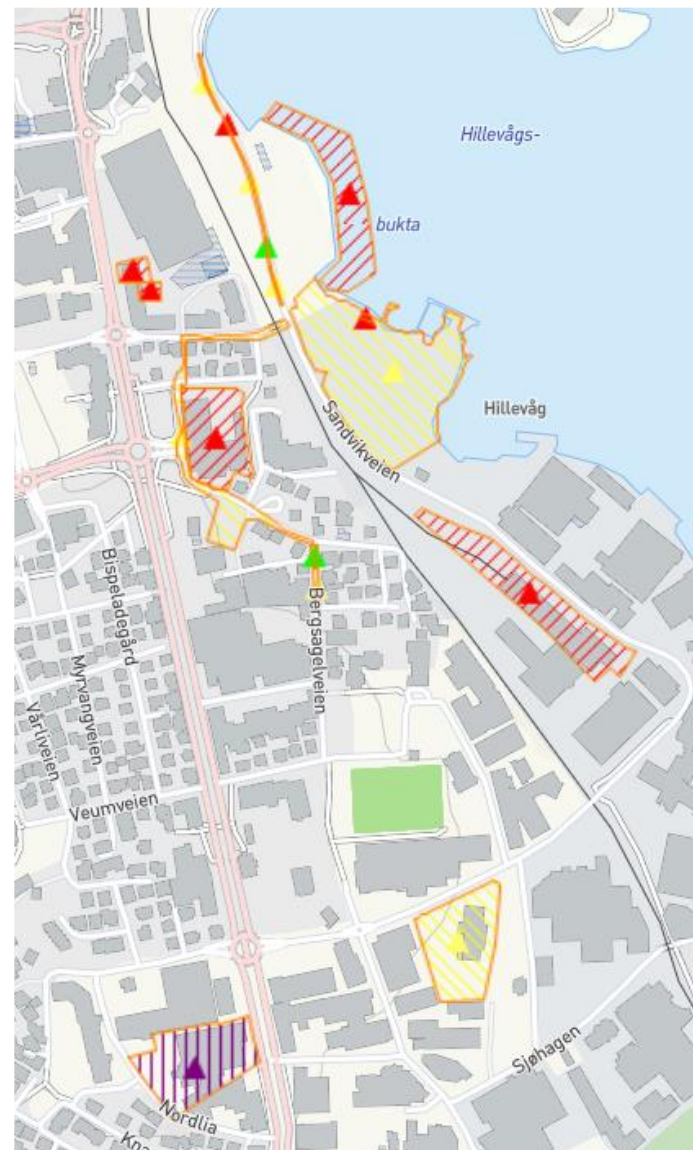
Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for Stavanger kommune ble vedtatt i 2019 og danner utgangspunkt for områdereguleringen. Skybruddsplan er under utarbeidelse. Overordnet VA-plan ble laget til områdeprogrammet for Hillevåg. Oversikt over registrert eller mistanke om forurenset grunn er vist på figur 31.

### Dagens situasjon og muligheter i Hillevåg

Tett samspill mellom boligbebyggelse og industri og intensjon om økt utbygging kjennetegner området og planoppgaven, og det bidrar til å øke risikoen for uheldige hendelser. Ny bebyggelse langs Hillevågsveien skal utredes for støy også for eksisterende boliger på motsatt side av veien for å vurdere reflektert støy. Støy og lysforurensning fra jernbaneområdet vurderes i egen prosess med endring av detaljregulering for jernbaneområdet. Administrasjonen vil legge til rette for at de to planprosessene koordineres. Skretting står for det største enkeltutslippet av klimagasser i Stavanger. Rammeplan for vann og avløp vurderes oppdatert. Muligheter for å åpne Hillevågsbekken og andre tidligere bekkefar utredes. Håndtering av forurenset grunn må avklares. På område med forurenset grunn kreves uansett godkjent tiltaksplan før tiltak gjennomføres.

### Konsekvensutredning skal dokumentere:

- Risiko- og sårbarhetsanalyse skal utarbeides og vil kartlegge kritiske hendelser som kan oppstå og hvordan hendelsene kan avverges eller begrenses.
- Overordnede vurderinger rundt risiko for forurenset grunn, med bakgrunn i kunnskap om den historiske bruken av områdene.
- Virkninger av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred. Overvannshåndtering og hvordan virkninger av klimaendringer skal ivaretas i bebyggelsen og grønnstrukturen (økosystemenes regulerende tjenester). Blå/grønn faktor, muligheter for naturbaserte løsninger, vannfordrøying og flomveier utredes.
- Støy fra tog, biltrafikk og industri og konsekvenser for beboere og folkehelse vurderes. Herunder tilrettelegging for støyømfintlige arealformål.
- Lokalklimatiske forhold endres som følge av ny, tettere og høyere bebyggelse og konsekvenser for luft og støv vurderes. Utslipp av luft og støv fra industri og konsekvenser for beboere og folkehelse vurderes.
- Forebygging av kriminalitet og hvordan planen bidrar til sikre omgivelser.
- Hvordan fysiske betingelser for god folkehelse sikres. Psykisk helse er i folkehelsemeldingen en viktig del av folkehelsearbeidet. Omgivelsenes bidrag til oversikt, opplevd trygghet og mulighet for sosial kontroll utredes.



Figur 31 Registrerte og mulige forekomster av forurenset grunn, oppdatert i 2019.

## Gjennomføring av planen

### Eksisterende mål og dokumentasjon

Kommuneplanen har føringer om rekkefølgeutvikling i områder som er vist med gjennomføringszone slik tilfellet er i Hillevåg.

### Vurdering av nødvendige rekkefølgetiltak

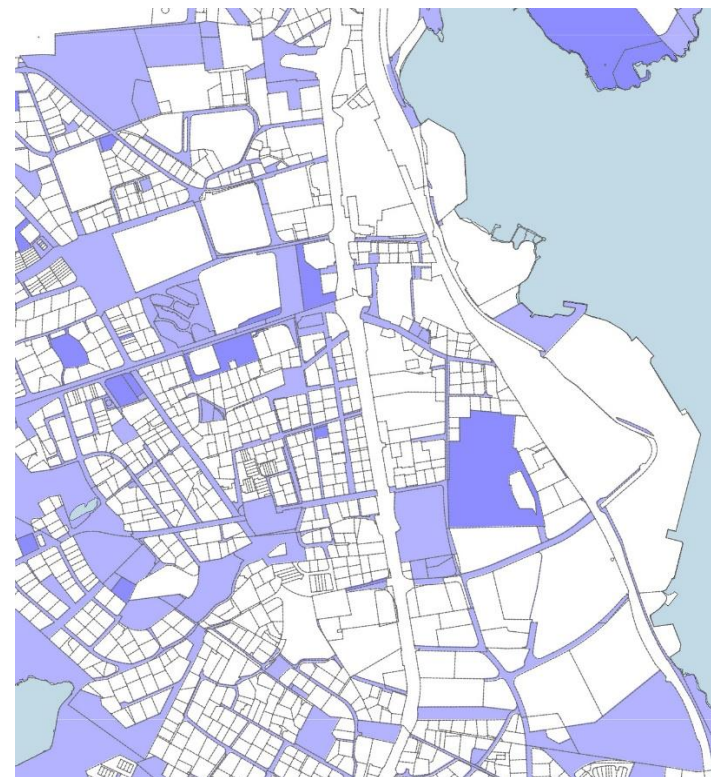
Tiltak som er nødvendige for å gjennomføre planen skal sikres i bestemmelser om rekkefølgetiltak. For at planen skal bli gjennomførbar må det foretas vurderinger underveis rundt flere forhold. Her vurderes spesielt om noen tiltak må bygges før en utbygging av hele eller deler av utbyggingsområdet kan starte opp. Hensyn til statlige krav, barns oppvekstvilkår og folkehelse vektlegges i nødvendighetsvurderingene. Tiltak som utbyggingen fordrer og tiltak som skal avbøte konsekvenser vil bli avklart gjennom planfaglige vurderinger, ROS-analysen og i konsekvensutredningen. Videre oppfølging i plankrav til neste nivå og mulighet for utbyggingsavtaler vurderes.

### Gjennomførbarhet

Muligheter for gjennomføring av planen vurderes underveis når problemstillinger drøftes i kommunen og i samråd med utviklingsaktører. Om planen lar seg gjennomføre påvirkes av flere forhold slik som økonomi, planens fleksibilitet og oppdeling med muligheter for etappevis utvikling, eiendomsstruktur, valg av gjennomføringsmodell(er) og koordinering mellom utviklingsaktørene under utviklingen av området. Eiendomsstrukturen i Hillevåg er variert, og de fleste byggeområdene er i privat eie. Kommunen eier skole og barnehage og noen friområder, men har ingen større tomtereserver i området. Forholdet mellom kostnader til utbygging og mengde utbyggingsareal kan fortelle noe om økonomisk bærekraft. Langsiktige konsekvenser for verdøkning som følge av nye stedskvaliteter blir en del av vurderingene. Selve områdereguleringen kan ha positiv konsekvens for gjennomførbarheten.

Kommunen vurderer å lage utkast til utbyggingsavtaler parallelt med at planforslaget utarbeides. I så fall gjennomføres forhandlinger med grunneierne mens planen er under sluttbehandling. Eventuelle kommunale bidrag til gjennomføring av tiltak avklares i forbindelse med disse forhandlingene.

En områderegulering kan løse fysisk tilrettelegging i et område slik at man støtter en ønsket utviklingsretning. Men det vil være mange andre forutsetninger som påvirker om man faktisk når de mål man setter for planen. Derfor bør oppfølging og gjennomføring av planen koordineres med prosesser og tiltak i regi av andre offentlige aktører, beboergrupper, politikere og utbyggingsaktører.



Figur 32 Kommunalt eide eiendommer. Nyanser i blåfarge på kartet har lik betydning.



Figur 33 Friområde og krigsminner i Kvalabergparken.



## 5 PLANPROSESS OG FRAMDRIFT

Planarbeidet kommer til å ta omtrent 4 år fra våren 2020. Tidslinjen er foreløpig vist med noe strammere framdrift enn dette. Vi har satt av god tid i fase 2 til medvirkningsaktiviteter og planfaglige analyser som er tidkrevende prosesser. Midlertidige fysiske tiltak vil bli testet for å styrke kunnskapsgrunnlaget. Dette er innslag som øker usikkerheten om framdrift, men som vil styrke kvaliteten på prosessen og innholdet i planen.

Forsinkelser som følge av tilleggshøringer eller innsigelser er ikke medregnet. Avhengigheter mellom områdereguleringen og andre prosesser, for eksempel områdeløftet kan også få betydning for framdriften.



Figur 34 Framdrift, faser og milepæler i planarbeidet.

## 6 KOMMUNIKASJON OG MEDVIRKNING

Medvirkning er et viktig bidrag for å kvalitetssikre planarbeidet. Vi ønsker å sikre bred deltakelse, og særlig få fram grupper, som erfaringsvis ikke deltar i planprosesser. Det vil være et særlig fokus på barn og unge. Mulige metoder vil være tilstedeværelse i området, midlertidige fysiske tiltak og aktiviteter, workshops og spørreundersøkelser. Hovedvekten av medvirkning vil foregå i fase 2, se figur 34.

Medvirkning gjennomføres for å skaffe kunnskap, eierskap og lokal forankring. I tillegg bidrar det til å skape kontakt mellom beboere, lokale aktører, politikere og planleggere. Planprosessen skal sikre et bredt kunnskapsgrunnlag og åpenhet. Prosessen skal bidra til økt kunnskap om offentlig planlegging slik at folk kan engasjere seg og komme med innspill.

Det er viktig at vi har et bredt samarbeid internt, og ser områdereguleringen i sammenheng med tiltak som utføres i andre avdelinger, slik at vi kan dra nytte av synergieffekter.

I forbindelse med fastsetting av planprogram og behandling av planforslaget, gjennomføres høring med myndigheter og berørte. Høringen suppleres med møter med berørte grupper.

Prosjektet «Vi vil bo i Hillevåg» (2016–2020) har gjennom Vinterlys, Lyden av Hillevåg og bydelsfester involvert og engasjert bydelen og aktører i området. Dette har på mange måter fungert som et forprosjekt for det pågående områdeløftet (se kapittel 7.5) og for områdereguleringen i Hillevåg. Prosjektene har samarbeidet tett, og vi vil ta med oss erfaringer og kunnskap fra dette arbeidet, og videreutvikle og tilpasse nye aktiviteter til prosesser i områdereguleringen.

Medvirkningsarbeidet i områdereguleringen startet våren 2020 med spørreundersøkelse på nett. Resultatet vil bidra til å velge tiltak og målsettinger i områdereguleringen.

Områdereguleringen vil bruke flere kommunikasjonskanaler: [nettsiden \(stavanger.kommune.no/hillevag\)](https://nettsiden.stavanger.kommune.no/hillevag), bydelsavisen, sosiale medier og informasjonsmøter.



Figur 35 Møte med aktører på Bikubå, Vinterlys 2018



Figur 36 Stands, bydelsfesten- lyden av Hillevåg 2018.



## 7 GJELDENE MÅL OG RAMMER

### 7.1 Nasjonale og regionale føringer

I 2015 vedtok FNs medlemsland 17 mål for bærekraftig utvikling fram mot 2030. FNs bærekraftsmål 10, 11 og 13 gir viktige innspill til planoppgaven:

- 10. Redusere ulikhet i og mellom land.
- 11. Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige.
- 13. Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.

Bærekraftsmålene er videreført i kommuneplanens samfunnsdel og prioriteringer i områdereguleringen tar derfor utgangspunkt i samfunnsdelen.

[I Stortingsmelding 19 \(2018-2019\): «Folkehelsemeldinga - Gode liv i eit trygt samfunn»](#) understrekes det at et godt folkehelsearbeid er nødvendig for å nå bærekraftsmålene.

Relevante statlige planretningslinjer:

- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)
- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)

[Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050](#) har fire delmål som er særlig relevante for planlegging i Hillevåg. Retningslinjer og faglig råd i regionalplanen om regionalt prioriterte utviklingsområder:

- I bybåndet skal det være særskilt regional innsats for å realisere vekst med bykvalitet.
- For områder for fortetting og transformasjon, bør det utarbeides områdeplaner og gjennomføringsmodeller som synliggjør utviklingsmuligheter og legger til rette for offentlige og private investeringer.

Bymiljøpakken legger føringer for utvikling av hele byområdet og gir muligheter til finansiering av infrastruktur. Veksten i persontransporten skal tas med kollektivtrafikk, sykling og gange (nullvekstmålet). Bymiljøpakken finansierer Bussvei korridor 1 og sykkelstamveien som begge har betydning for utviklingen av Hillevåg.

I de neste kapitlene beskrives overordnede, kommunale planer og dokumenter som vil legge føringer for områdereguleringen.

Delmål	Innsats
 Enklere hverdag	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi jobber og bor på tvers av kommunegrenser, men vi er en region.</li><li>• Her legger vi til rette for effektive og miljøvennlige reiser, og gode steder å bo.</li></ul>
 Livskraftige nabolag	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi skal utvikle attraktive og livskraftige nabolag som skaper identitet og korte avstander til daglige gjøremål.</li></ul>
 Levende sentrumsområder	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi er glade i byene og tettstedene våre. De er navet i utviklingen av vår region. Attraktive byer og tettsteder tiltrekker seg mennesker, skaper identitet og kan bidra til økonomisk vekst.</li></ul>
 Varige naturressurser	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi er pådrivere for omstilling til et lavutslippssamfunn. Vi sørger for en bærekraftig forvaltning og tar vare på landbruksjord og naturverdier. Det gir oss livskvalitet her og nå, og sikrer at våre etterkommere får nytte de samme godene.</li></ul>

Figur 37 Fire av hovedmålene i regionalplanen som vektlegges ved utvikling av Hillevåg.

## 7.2 Kommuneplan for Stavanger 2019-2034

Figur 38 viser kommunens satsingsområder fram mot 2034. Grønn spydspiss handler om at vi må ta vare på naturen og bli mer miljøvennlige. Regionmotoren handler om at vi skal ha et mangfoldig næringsliv og et sterkt bysentrum. Gode hverdagsliv handler om utjevning av levekår og aktive lokaldemokrati.

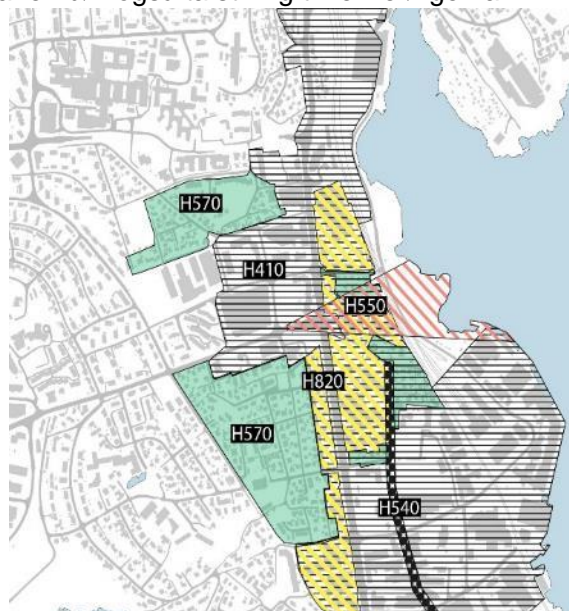
Kommuneplanens arealdel har krav om hva som skal dokumenteres i område-reguleringer. Nærområdet til planområdet skal tilføres nye eller forbedrede kvaliteter for gående, syklende, trafiksikkerhet og grønnstruktur. Ved bebyggelse over 5 etasjer skal lokalklimatiske virkninger dokumenteres. Området ligger i parkeringszone 1 som betyr lavest antall parkeringsplasser. Hillevåg er vist som gjennomføringssone GF-03 som betyr at området skal prioriteres til utvikling. Egne retningslinjer gjelder blant annet for utnyttelsesgrad.

Regulering av gjennomføringssonene skal ta stilling til en helhetlig utvikling, og sikre sammenheng med tiliggende områder. Planen bør også ta stilling til rekkefølgen av utbygging innenfor gjennomføringssonen med hensyn på å ivareta overordnede måloppnåelser i byutviklingen.

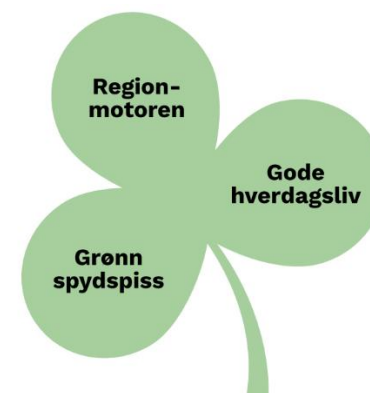
Grønnstrukturen langs parkveien, siktlinjen fra Haugåsveien og ny gang- og sykkelforbindelse over jernbanen til Hamnevik er innarbeidet i kommuneplanen.

Hensynssoner som gjelder ved utvikling:

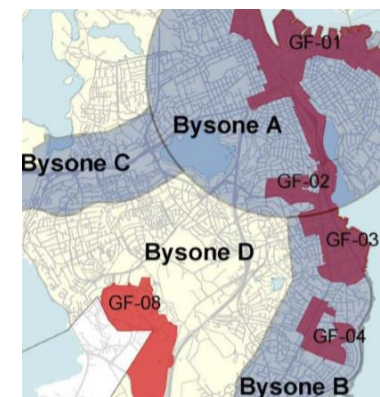
- H410, tilknytningsplikt til fjernvarme
- H540, grønnstruktur langs Parkveien.
- H550, landskapsrommet ned til Esstomten.
- H570, bevaring av kulturmiljø (trehusbyen).
- H820, omforming til blandet utbyggingsformål langs Hillevågsveien.



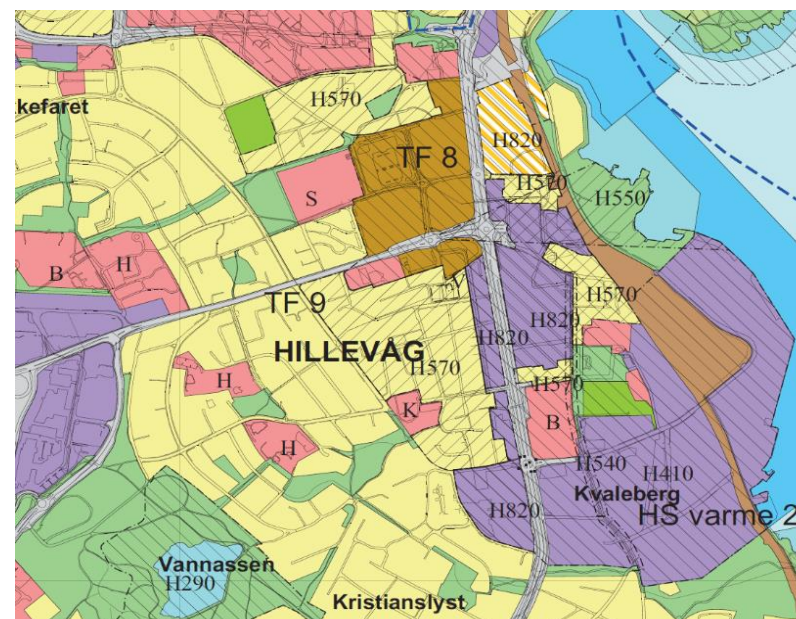
Figur 40 Hensynssoner innenfor planområdet.



Figur 38 Kommunens satsingsområder fram mot 2024.



Figur 39 Gjennomføringssoner vist i kommuneplanen.



Figur 41 Utsnitt av kommuneplankartet.



### 7.3 Kommunedelplan for Paradis og Hillevåg

[KDP Paradis og Hillevåg \(Plan 116K\)](#) ble vedtatt i 2005. Planområdet strekker seg fra Skjeringen i sør til Lagård kirkegård i nord. Planen gir føringer for arealbruk med tilhørende bestemmelser, retningslinjer og egne temakart med føringer for sykkelruter, veinett, grønnstruktur og siktlinjer. Planen angir områder for sentrumsformål, bolig, erverv (næring), offentlige bebyggelse, allmenntilgjengelige formål og transformasjonsområder. I noen av næringsområdene åpnes det for boligformål dersom det kan dokumenteres at eksisterende industri ikke har negativ innvirkning på boligmiljøet. Det er ikke utarbeidet egen konsekvensutredning til planen. Maksimum byggehøyde skal normalt ikke overstige 5 etasjer. Det skal tas hensyn til bebyggelsens virkning sett fra sjøen og sentrale standpunkt på land.

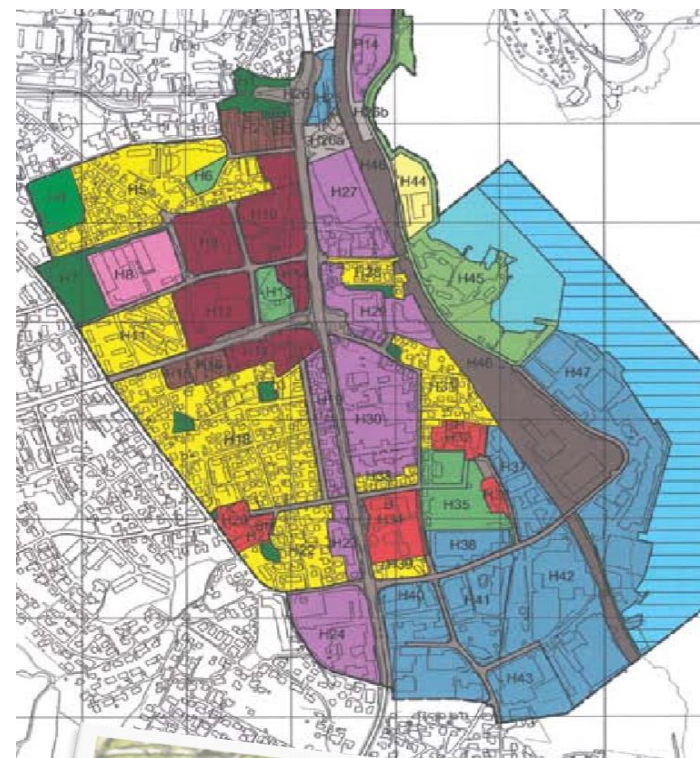
Kommunedelplanen gir retningslinjer for rekkefølgetiltak. Tiltakene som gjelder Hillevågdelen av planen ble revidert i 2015 i forbindelse med utarbeidelse av Områdeprogram for Hillevåg. Allerede gjennomførte og uaktuelle tiltak ble da tatt ut, mens nye tiltak for å styrke trafiksikkerheten og grønnstrukturen ble lagt til. Tiltakene ble hørt og vedtatt som del av Kommuneplanen for Stavanger 2014-2029, se kommuneplanens bestemmelser § 1.8.5.

### 7.4 Klima og miljøplanen 2018-2030

Klima- og miljøplanen setter blant annet mål for kommunens transportplanlegging. Klimagassutslippene skal reduseres med 80 prosent innen 2030, sammenlignet med 2015, og Stavanger skal være en fossilfri kommune innen 2040. Kommunedelplanen følges opp av en handlingsplan som har flere relevante satsingsområder ved planlegging i Hillevåg.

### 7.5 Programmet Leve HELE LIVET

I HØP 2020-2023 kan vi lese at regjeringens eldrereform «Leve hele livet» skal implementeres i kommunen i planperioden. Plan for omsorgsbygg 2019-2034 og kommunens program for «Leve HELE LIVET» omtaler at kommunen skal legge til rette for at flere kan bo hjemme lenger. Kommunens satsing på Leve HELE LIVET skal blant annet bidra til økt egenmestring og utsatt hjelpebehov. Andelen innbyggere med store funksjonsnedsettelse som bor hjemme skal økes for å redusere behovet for heldøgnsomsorg. Hvordan vi planlegger for et aldersvennlig lokalsamfunn vil kunne påvirke innholdet i områdereguleringen.



Figur 42 Utsnitt av plankartet i KDP Paradis og Hillevåg.

Figur 43 Klima- og miljøplanen ble vedtatt av bystyret i 2018.

## 7.6 Områdeløftet og folkehelsearbeid

Folkehelsearbeid er samfunnets totale innsats for å opprettholde og fremme helsen i en befolkning. Forebyggende og tidlig innsats gjennom familie, barnehage/skole, fritidsaktiviteter og bo- og nærmiljø, har stor effekt på barnas framtidsmuligheter og helse. Påvirkningsmuligheten er størst for de med minst ressurser. Økende utdannings- og inntektsforskjeller i Stavanger, gir uønskede helseeffekter. Forskjellen i forventet levealder mellom de med videregående eller høyere utdanning og de som har grunnskole som høyeste utdanningsnivå, er nesten åtte år i Hillevåg kommunedel.

I områder som har levekårsutfordringer, er det viktig for kommunen å se på helhetlige og tverrsektorielle virkemidler som legger til rette for samarbeid på tvers. København kommune har vurdert effekten av innsats i utsatte boligområder i ni land. Konklusjonen er at de prosjektene hvor man har jobbet med strukturelle tiltak og fysisk innsats ovenfra, kombinert med sosial innsats og involvering nedenfra, får størst effekt. Det er strukturelle, fysiske forandringer i samspill med sosiale innsatser som forandrer et utsatt område og får reell betydning for arbeidsløshet, utdanningsnivå, inntektsnivå, kriminalitet, trygghet og tillit i lokalsamfunnet. Samspill mellom innbyggere og sosiale innsatser fører til økt livskvalitet og trygghet, men endrer ikke områdets karakter som sosialt utsatt. Det er altså en systematisk transformering av et område, og involvering der mennesker på ulike nivåer arbeider sammen som lykkes. (Evidens for sosiale effekter av fysiske innsatser i utsatte boligområder, 27 effektstudier fra ni lande, København kommune, 2018.)

Kommunestyret vedtok i 2016 et områdeløft i Hillevåg og satte av 7 millioner kroner. [Plan for områdeløft Hillevåg 2018-2020](#) ble vedtatt i desember 2018. Tre satsingsområder ble valgt; Gode bo- og nærmiljøer, medborgerskap og barn og unge. I forbindelse med oppstart av områdeløft i Hillevåg, ble [Hillevåg - En sosiokulturell stedsanalyse](#) utarbeidet av IRIS på oppdrag fra kommunen. Analysen presenterer hvordan folk i Hillevåg opplever området.

I kommunestyrets vedtak av Handlings- og økonomiplan 2020-2023 er det et mål for Stavanger kommunes byutvikling at flest mulig skal kunne eie egen bolig i tråd med målsetning fra boligsosial handlingsplan. Det skal videre utarbeides og gjennomføres en helhetlig plan for levekårsløft for deler av Hillevåg kommunedel. Mindre biltrafikk og tryggere stopp- og hentesoner er vektlagt. For å være en attraktiv by for barnefamilier er det viktig å bevare de grønne lungene, legges til rette for uorganisert idrett og økt mobilitet uten bil.



Figur 44 Lyden av Hillevåg i 2019.



Figur 45 Glimt fra bydelsfesten i 2019.



## 7.7 Områdeprogrammet

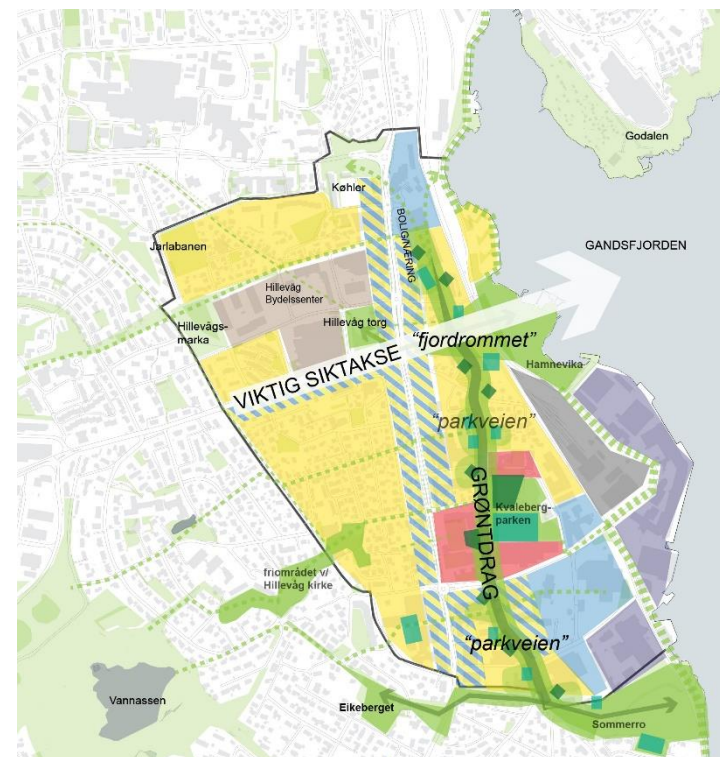
[Områdeprogrammet](#) for Hillevåg ble vedtatt av Kommunalstyret for byutvikling 30. oktober 2014. Da programmet ble utarbeidet forelå det en rekke private reguleringsforslag for tomter i Hillevåg som utfordret overordnede planer sterkt når det gjaldt tomteutnyttelse, høyder osv., samtidig som de ikke oppfylte gjeldende kvalitetskrav. Kommunedelplanen for Paradis og Hillevåg la ikke til grunn at det skulle komme et stort antall nye boliger i området, og manglet derfor en strategi for utvikling av nødvendig ny grønnstruktur, gang- og sykkelveier, sosial infrastruktur osv. Områdeprogrammet ble utarbeidet som et supplement til kommunedelplanen for å ta høyde for økt boligandel i området.

Da Kommunalstyret for byutvikling vedtok at det skulle utarbeides et områdeprogram, var utgangspunktet å imøtekomme utbyggernes ønsker om en rask framdrift, i en situasjon der flere detaljplaner allerede hadde startet opp, og/eller var 1. gangsbehandlet. Tidsfristene som ble satt ga ikke rom for høringer eller annen medvirkning i forbindelse med arbeidet.

Hensikten med områdeprogrammet er å legge til rette for å øke antall boliger i området, gjennom tiltak som vil sikre gode bokvaliteter. Programmet foreslår en strategi for å oppnå dette, med disse hovedgrepene:

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

Det ble vedtatt at programmet skulle legges til grunn og følges ved behandling av kommende planer. Områdeprogrammet har ikke endret de juridiske, planmessige forutsetningene i området, men er brukt som rettesnor i den videre planleggingen. I varierende grad er anbefalingene fulgt opp, og mangelen på juridisk forankring har gitt flere utfordringer ved behandling av detaljreguleringsplaner.



Figur 46 Plangrepet i Områdeprogram for Hillevåg.



Figur 47 Næringsområdet mellom Hillevågsveien og Nordlia.



## 7.8 Reguleringsplaner

De siste ti årene er det regulert i overkant av 850 nye boliger i sentrale Hillevåg. Flertallet av disse ligger i nylig vedtatte planer hvor utbyggingen ikke har kommet i gang enda. Den nye bebyggelsen er i all hovedsak blokkbebyggelse med høy tomteutnyttelse. På Kullimporttomta er det i tillegg til blokker planlagt et felt med rekkehus. I Hillevågsveien 24 er det regulert tre høyhus på 14-17 etasjer. Ellers er ny boligbebyggelse mellom 4 og 8 etasjer. De nye boligprosjektene vil tilføre nye kvartalslekeplasser og turdrag langs sjøen, i tillegg til å bidra med overordnet infrastruktur og grønnstruktur, gjennom rekkefølgegrav.

Det er også planlagt for store arealer til ulike typer næring. En kontorpark med plass til 5000 arbeids-plasser er regulert sør i Hillevåg, fabrikkområdet til Felleskjøpet er sikret videre utvikling. Det er regulert forretning og tjenesteyting i prosjekter langs Hillevågs-veien og på Kilden kjøpesenter. Forbedrede gang- og sykkelforbindelser er sikret sør/øst i Hillevåg. En egen reguleringsplan legger til rette for etablering av en ny småbåthavn i Hillevågsbukta med plass til 600 båter.

Flere nye reguleringsplaner gir oppdaterte føringer for boligområdene vest for Svend Foyns gate (utenfor planområdet). Næringsområdet på Åsen har også fått en ny områderegulering som gir mulighet for videreutvikling. Kommunen forbereder oppstart av områderegulering i Bekkefaret. Intensjonen er å samkjøre bussveiplanen og områdereguleringen.

Innenfor planområdet er det mange eldre reguleringsplaner av ulik størrelse. Planene har til dels mangelfulle bestemmelser for høyder, utnyttelse, formål m.m., som gjør dem uegnet som styringsverktøy for fremtidige utbygginger.



Figur 48 Reguleringsplaner vedtatt etter 2010. Navn, vedtaksår og arealformål framgår på neste side.



## Gjeldende reguleringsplaner i og rundt planområdet

Plannr.:	Navn:	År:	Formål:
349	Arbeidsgården. Felt 1	1956	Garasjer, vei
353	Felt II Stavanger Arbeidsgård	1956	Boligformål
468	Hillevåg	1963	Industri, lager, bolig, friområde
449	Reg.plan for Hillevåg	1950	Unyansert formål, samferdselsformål, park
456	Hillevåg	1958	Boligformål, idrett/sport, samferdselsformål
460	Reg.plan og bebyggelsesplan for eiend. Bakkevoll, gnr. 22 bnr. 279	1959	Boligformål
537	Forslag til sløyfing av regulert plan – stripe på gnr. 21 bnr. 690	1969	Byggeområde
610	Gnr. 21, bnr. 178 og 251. Omregulering av friområde til industri	1972	Industri
783	Hillevåg Sørheim – Gartnerhallen (del av Auglendsveien 70A) gnr. 21 bnr. 37	1977	Boligformål, kirke/forsamlingshus
866	Sentralsykehuset i Rogaland	1979	Boligformål, offentlig bebyggelse
868	Hillevåg. Forslag til omreg. Av del av reg. Rogalandsveg til boligformål samt mindre utvidelse av reg. parkareal	1979	Boligformål
874	Område i Hillevåg; mellom Hillevågsveien, Øvre Sandvikv. Svend Foynsgt. Og Veumveien	1979	Boligformål, forretning/industri, off. kirke, barnehage, park
915	Forslag til omreg. av reg. veitrace mellom Sjøhagen og Sandvikveien til industriareal	1981	Industri
980	Hillevåg	1956	Offentlig bebyggelse
1051	Forslag til omreg. av gnr. 21 bnr. 174 til kloakktekniske formål	1984	Kommunalteknisk virksomhet, felles avkjørsel
1128	Del av gnr. 21, bnr. 649 Hillevåg	1986	Trafostasjon
1179	Hillevåg m/bestemmelser	1989	Bolig, offentlig bebyggelse, idrett, erverv, forretning, park
1179B1	Blikkenområdet Hillevågsveien 60	1993	Forretning/kontor
1179B2	Kvartalet Hillevågsveien Torgveien Gartnerveien og Haugåsveien	1995	Boligformål, erverv
1218	Ny hovedkloakk Hillevåg – Bjergsted pkt. 12	1990	Kommunalteknisk virksomhet
1259	Ytre ringvei vest (ny rv. 14) fra Henrik Ibsens gate til rv. 44 i Hillevåg	1991	Kulvert, boligformål, offentlig formål
1309	Eikeberget omr. begr. Av: RV44 Eikebergveien, Ringåsveien, Brattåsveien og Øvre Sandvikveien	1991	Park, erverv/industri
1315	Reguleringsplan for Hillevågsveien 24 med tilliggende eiendommer	1990	Samferdselsformål
1330	Våland 13	1994	Boligformål, samferdselsformål
1363	Reguleringsendring i plan 1179 og 1315 i Hillevåg	1991	Park
1507	Reguleringsendring vedr. opparbeidelse av parkeringsplass, gnr. 22 bnr. 289	1994	Samferdselsformål
1514	Solbjørgveien alt. B. Adkomst via Valkyrjegata	1994	Boligformål, park
1531	Vern av ekist. bolig/gårdstun på gnr. 21, bnr. 412 – Gandsv. 4	1996	Bevaring av bygninger

1590	Gang- og sykkelveg i Gartnerveien	1996	Samferdselsformål
1768	Reg.plan for Frida Hansens vei 8-12	2001	Boligformål, samferdselsformål
1809	Haugåsveien 8-10	2005	Bolig/forretning/kontor
1835	Mindre vesentlig reguleringsendring i plan 1179. Omregulering av bolig og buffersone til forretning.	2001	Forretning, parkbelte i industriområde
1949	Dobbeltspor Sandnes – Stavanger	2004	Jernbaneformål
1964	Bergsagelveien ved Kvaleberg skole	2004	Skole, gangvei, park
2009	Reguleringsplan for gnr. 21 bnr. 360. Køhlersvei 13	2006	Boligformål
2040	Reguleringsplan for Haugåsveien parkeringsplass gnr/bnr 21/38	2005	Forretning/kontor
2048	Hillevågsveien 104 og Sjøhagen 9	2009	Annet kombinert formål
2106	Kollektivfelt langs Rv.44 – Hillevåg - Mariero	2008	Samferdselsformål, boligformål, Bolig/forretning
2116	Reguleringsplan for Felleskjøpet – Kvaleberg	2010	Industri/lager
2118	Del av SUS, barne- og ungdomspsykiatrisk avdeling	2118	Offentlig bebyggelse - institusjon
2295	Detaljregulering for deler av Sandvikveien, Sjøhagen, Bergsagelveien og Gandsbakken	2011	Samferdselsformål, undervisning
2327P	Detaljregulering for Kilden	2011	Forretning, kontor, tjenesteyting, torg, park, samferdselsformål
2381P	Detaljregulering for Hillevåg Næringspark, Sandvikveien	2012	Næringsformål, samferdselsformål
2465P	Detaljregulering for Hillevågsveien 100	2019	Boligformål
2488P	Detaljregulering for Hillevågsveien 104	2019	Boligformål
2499P	Detaljregulering for Paradis sør	2016	Boligformål, næring, friområde
2500P	Detaljregulering for Hillevågsveien 17	2017	Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting park
2505	Reguleringsplan for boligfeltene avgrenset av E39, Oscar Wistings gate, Svend Foyns gate og Haugåsveien	2018	Boligformål
2575P	Kvalebergveien 31	2017	Forretning
2560	Reguleringsplan for boligområde på Åsen	2019	Boligformål, park
2568	Reguleringsplan for Eikeberget	2017	Boligformål
2605P	Detaljregulering for Kulimportkaien	2019	Boligformål
2620	Detaljregulering for Sandvikveien og del av Consul Sigval Bergesens vei	2017	Samferdselsformål
2632	Detaljregulering for Hillevågsveien 59 - 63	2019	Bolig/forretning/tjenesteyting
2636	Detaljregulering for Paradis sør – arealer i sjø	2017	Arealer i sjø
2645	Detaljregulering for deler av jernbaneområdet på Kvalaberg, gnr. 21 bnr. 1262	2018	Jernbaneformål
2675	Detaljregulering for Nordlia 18 med flere	2019	Boligformål