



Plan 2840 områderegulering for Våland sør  
**PLANPROGRAM**

Fastsatt 5. okt 2023

## BAKGRUNN FOR OMRÅDEREGULERING VÅLAND SØR

Ved at sykehusvirksomheten flytter til Ullandhaug, åpner dette opp for ny utvikling av områdene som blir fraflyttet på Våland. Å utarbeide en områderegulering for sykehustomten på Våland sør skal bidra til en helhetlig og forutsigbar utvikling innenfor området, og til at vedtatte samfunns mål for byutviklingen blir ivaretatt. Utbyggingen av det nye sykehuset på Ullandhaug kommer til å pågå i flere faser over lengre tid. Områdereguleringen skal også legge til rette for en trinnvis utvikling av området, i takt med de ulike faser av sykehusutbyggingen på Ullandhaug.

Våland sør er også strategisk interessant fordi det er lokalisert innenfor bysone A, som er prioritert sone for fortetting og byutvikling. I tillegg er området plassert nær de viktigste kollektive transportsystemene i regionen, og ligger derfor godt til rette for en utvikling som støtter opp under det kortreiste hverdagslivet.

Bestillingen av en områdeplan for Våland sør ble gitt av Kommunestyret i sak KS 60/20 «Planbehov og arbeidsprogram 2020–2024», med følgende vedtak:

*«1. Kommunestyret vedtar vedlagte forslag til arbeidsprogram og planbehov 2020–2024. [...] d) Områderegulering for Våland (sykehustomten) gis 2. prioritet av alle planer i utvalg for by og samfunnsutvikling.»*

I tillegg gir Kommuneplanens arealdel for 2019–2034 krav om at det skal utarbeides en områderegulering. I ny arealdel er vedtaket om områderegulering fulgt opp med følgende formulering i planbestemmelse 1.1:

*«Det skal foreligge områdereguleringsplan (ORP) før detaljregulering for følgende utbyggingsområder:*

*a. ORP Sykehusområdet Våland sør. Det skal settes av arealer til nødvendige offentlige formål i områdeplanen.»*

På grunn av områdeplanens omfang må det utarbeides konsekvensutredning (KU) og et planprogram. Kravet om konsekvensutredning er utledet av KU-forskriftens § 6 første ledd punkt a, vedlegg 1 nr. 24: *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15000 m<sup>2</sup>*. Som ledd i varsling av planoppstart skal det også utarbeides et planprogram som grunnlag for arbeidet. Planprogrammet beskriver målsetningene for planen, overordnede føringer og rammer for planarbeidet, planavgrensning, plan for utredninger og medvirkningsopplegg, i tillegg til å gi informasjon om planprosess og framdriftsplan.

Forslagstiller for områdereguleringen er Stavanger kommune, ved avdeling for byutvikling. Det er opprettet en prosjektgruppe fra avdelingen som har det daglige ansvaret for utredninger og fremdriften i planarbeidet. For å sikre en bred faglig forankring av planarbeidet i organisasjonen er det opprettet en ressursgruppe med deltakelse fra relevante fagavdelinger i Bymiljø og utbygging. Det er i tillegg opprettet en egen kontaktgruppe for å sikre en direkte dialog mellom prosjektet og grunneierne innenfor planområdet.

## INNHold

Bakgrunn	2	Dagens bruk	16
<b>DEL 1 - Hva vil vi oppnå med planen?</b>	<b>4</b>	Landskap	16
Innledning	4	Blågrønne rom og strukturer	17
Mål for planarbeidet	5	Kulturminnemiljø	18
Hovedmål: Fra by i byen til del av byen	6	Naboskap og sosial infrastruktur	18
Delmål 1: En klima- og miljøvennlig bydel	7	Tilgjengelighet og barrierer	19
Delmål 2: En tilgjengelig bydel	8	Eierforhold	19
Delmål 3: En bydel med en stedegen identitet	9	<b>DEL 3 - Hvordan skal vi løse oppgaven?</b>	<b>20</b>
<b>DEL 2 - Rammer for planarbeidet</b>	<b>10</b>	Plan for utredninger	20
Rammer for planarbeidet	10	Undersøkelser tilknyttet delmål 1	20
Nasjonale og regionale føringer	10	Undersøkelser tilknyttet delmål 2	21
Kommunale føringer	10	Undersøkelser tilknyttet delmål 3	22
Særskilte forhold og rammebetingelser for planen	12	Utredninger	24
Beskrivelse av planområdet	15	Medvirkning og kommunikasjon	27
Beliggenhet	15	Organisering, planprosess og fremdrift	29
Planavgrensning	15	Gjennomførbarhet	30

## DEL 1 - HVA VIL VI OPPNÅ MED PLANEN?

### Innledning

Ved flytting av Stavanger universitetssykehus fra Våland til Ullandhaug åpner det seg en unik mulighet for å utvikle den gamle sykehustomten, heretter kalt "Våland sør", til en mer integrert og tilgjengelig del av byen. Sykehustomten har i nærmere hundre år, først og fremst vært tilrettelagt for sykehusdrift, noe som er synlig gjennom bygningene og infrastrukturen, samt aktivitetene og tilbudene som finnes i området. Sykehustomten oppleves derfor å være et lukket område, som er vendt innover og hovedsakelig fokusert rundt én enkelt samfunnsoppgave.

Fra å være «en by i byen» skal planarbeidet bidra til at Våland sør omformes til et mangfoldig område som vender seg utover og legger til rette for en større miks av aktiviteter og formål. En nødvendig oppgave i dette arbeidet vil være å få området til å bli en naturlig og integrert del av miljøet i Hillevåg, Bekkefaret og resten av Våland. Byutvikling i tråd med økte forventninger om mer gjenbruk og sirkulære prinsipper blir en av flere utfordringer planarbeidet skal undersøke når ny bruk skal tilpasses en struktur og bygningsmasse som er spesialisert for sykehusfunksjoner.

Våland sør har en sentral beliggenhet i Hillevåg bydel, er plassert nært sentrum og med kort vei til de viktigste kollektivaksene. Omgivelsene rundt sykehustomten kjennetegnes ved flere attraktive grøntområder og gode og familievennlige bomiljøer. Disse kvalitetene gjør at Våland sør er spesielt godt egnet for å innfri de ambisjonene og målsetningene som planprogrammet legger opp til.

Planarbeidet skal gi rom for dialog og påvirkning fra berørte og interesserte, slik at det blir engasjement og felles eierskap til utvikling av området. Å utarbeide og vedta planprogrammet til områdeplanen for Våland sør er første steg i planarbeidet for å oppnå ønsket medvirkning om videre byutvikling for dette området.



Kartet viser planområdets plassering i Stavanger



Foto: Helse Stavanger

## Mål for planarbeidet

Målformuleringene bygger på innhentet kunnskap, analyser og samfunns mål, hvor blant annet den sosiokulturelle stedsanalysen har vært et viktig kunnskapsgrunnlag for å identifisere relevante problemstillinger og behov for planområdet. I dette kapitlet gjennomgås hovedmål for planarbeidet og delmål som bygger opp under hovedmålet. Målsetningene for områdereguleringen skal legges til grunn i planarbeidet.

Målsetningene for områderegulering av Våland sør følger opp satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel. Disse overordnede samfunnsmålene handler både om å tilrettelegge for gode hverdagsliv, ta en rolle og ansvar som regionhovedstad, og være ledende i arbeidet for et klima- og miljøvennlig samfunn. Dette vil være sentrale føringer i arbeidet med områdeplanen gjennom hele planprosessen. Samtidig har planområdet særskilte kvaliteter og problemstillinger som det vil bli viktig å følge opp i planarbeidet. Her vil planens hovedmål og delmål synliggjøre hvilke plantema som skal prioriteres og utrede i den videre planprosessen.

Hovedmålet og delmålene kan videreutvikles i fellesskap med grunneiere, beboere, næringsliv og andre grupper som har interesse i den fremtidige utviklingen av Våland sør i den videre planprosessen.

## Hovedmål: Fra by i byen til del av byen

I dag vurderes sykehusområdet som en barriere for sine omgivelser og nærområder. Sykehuset på Våland har i liten grad sammenheng med de omkringliggende nabolag, boligmiljøer og grøntdrag, og kan oppleves som et lite tilgjengelig område: "en by i byen". Et av de viktigste funnene fra den sosiokulturelle stedsanalysen er at det er liten interaksjon mellom sykehuset og boligområdene rundt, og at befolkningen føler liten tilhørighet til sykehusområdet.

**Hovedmålet for områdeplanen er å oppnå at Våland sør utvikles fra å være en by i byen til å være en del av byen.**

Det innebærer at planarbeidet skal prioritere å veve planområdet sammen med sine nærområder. Området skal gjøres mer tilgjengelig og bli til en fremtidsrettet og integrert del av byen med en ny, tydelig og stedegen identitet.

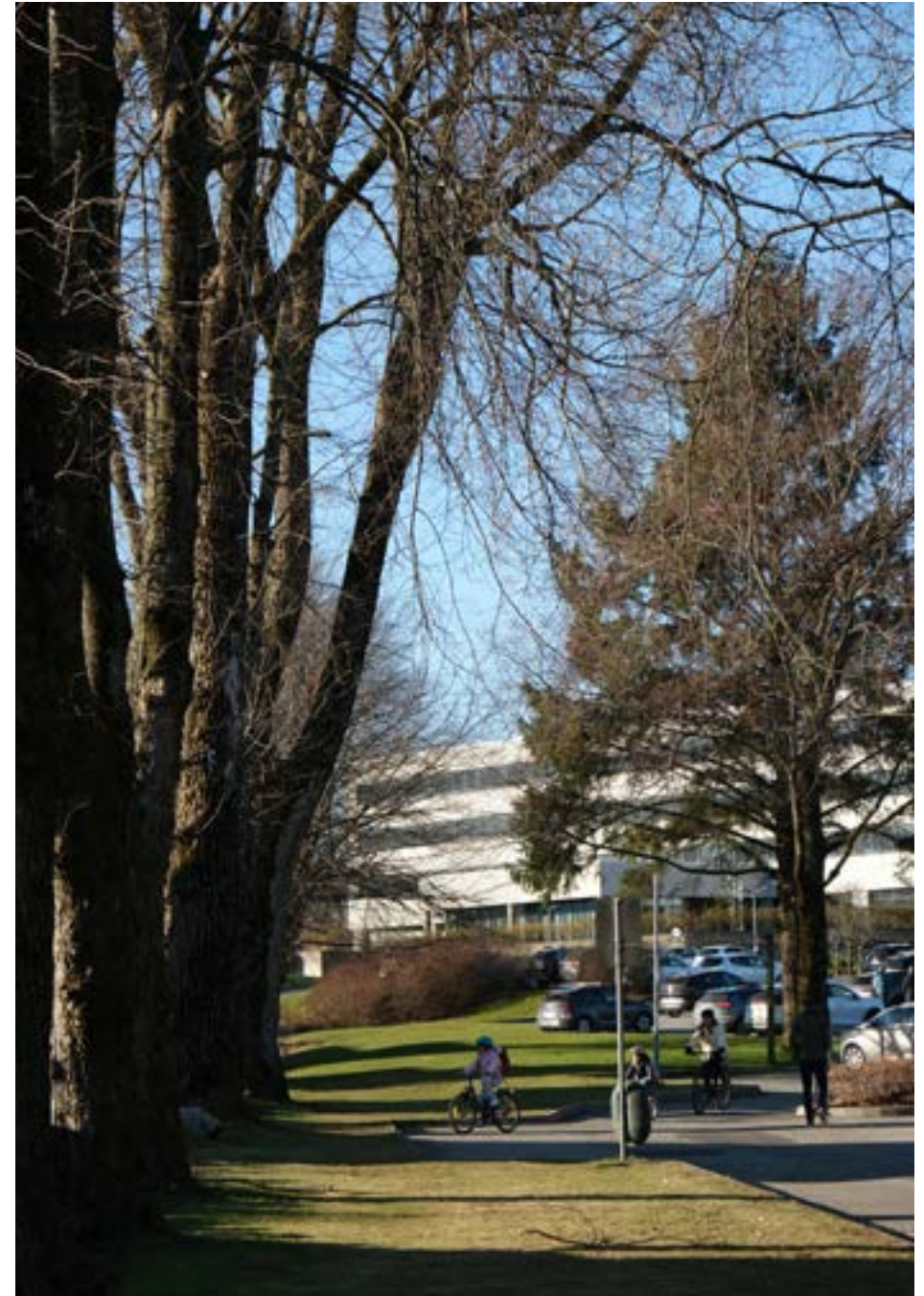
De tre delmålene beskrevet under skal til sammen bygge opp under hovedmålet for planarbeidet.

### Fra by i byen til del av byen

En klima- og miljøvennlig bydel

En tilgjengelig bydel

En bydel med en stedegen identitet



Mobilitetspyramiden viser prioritert reisemåte



## Delmål 1: En klima- og miljøvennlig bydel

En klima- og miljøvennlig samfunnsutvikling er vektlagt i kommunens overordnede planer og politisk vedtatte målsetninger. Dette delmålet handler om at utvikling av Våland sør skal være fremtidsrettet og bidra til å redusere klimagassutslipp. Dette gjøres ved å:

- **Gjennomføre utvikling i tråd med sirkulære prinsipper**
- **Ivareta og styrke naturmangfold og blågrønne verdier**
- **Satse på aktiv mobilitet**
- **Legge til rette for kortreist hverdagsliv**
- **Legge til rette for miljøvennlig energibruk**



Områdeplanen skal bidra til å styrke grønne forbindelser på Våland sør

**Sirkulære prinsipper** innebærer at alle ressurser har en anvendelse, og at det skaper mindre avfall og reduserer klimagassutslipp ved å beholde ressursene i sirkulasjon så lenge som mulig. Områdereguleringen skal tilrettelegge for sirkulære prinsipper, og plangrepene skal bidra til reduksjon i forbruk og utslipp. Dette innebærer at områdeplanen skal ta hensyn til gjenbruk og ombruk, og legge til rette for at nye bygningsstrukturer er fleksible og endringsdyktige.

**Naturmangfold og blågrønne verdier** skal være premisgivende for arealutviklingen. Planen skal bidra til å styrke bynaturen i området ved å ivareta eksisterende verdier og etablere nye sammenhengende grønne områder og forbindelser. Det betyr at det i planarbeidet skal vurderes hvordan eksisterende vegetasjon og blågrønne kvaliteter kan ivaretas og styrkes. Overvannsløsninger skal være en ressurs i området og bidra til trivsel.

**Satsing på aktiv mobilitet** innebærer å gi forgjengere høyeste prioritet og dernest syklist, og supplere med kollektivtransport og delte løsninger. Områdereguleringen skal tilrettelegge for å gjøre det lettere å velge beina og sykkelen, og deretter kollektivtransport fremfor bilen. Infrastruktur for sykkel og fotgjengere skal prioriteres og oppleves som attraktivt. Planen legger til grunn at vi må redusere biltransport og samlet bilandel i Stavanger og ellers i regionen.

**Kortreist hverdagsliv** innebærer en arealutvikling og fordeling av formål som bidrar til korte avstander til daglige gjøremål og redusert transportbehov. Det betyr blant annet at det er viktig at det legges til rette for at offentlige tjenester og arbeidsplasser plasseres i kort avstand fra boligområder og omvendt.

**Miljøvennlig energibruk** omfatter fornybare energikilder, energieffektivisering, oppvarmingsløsninger, lokal energiproduksjon, og andre løsninger som kan bidra til å redusere klimagassutslipp og samtidig sikre bærekraftig energiforbruk i området.

## Delmål 2: En tilgjengelig bydel

Delmålet om tilgjengelig bydel handler om beliggenheten til Våland sør og samspillet med omgivelsene i Våland og Hillevåg bydel. Delmålet skal oppnås ved å:

- **Øke samspillet med omkringliggende omgivelser** og nærområder
- **Etablere nye og styrke eksisterende forbindelser**, til og fra omkringliggende omgivelsene og gjennom Våland sør



*Sykehusbygningene oppleves som en barriere mellom omkringliggende nabolag*

**Samspill med omgivelsene** innebærer at området bør utvikles med funksjoner som mangler i området, eller som er ønskelig å tilføre for å supplere nærmiljøet, bydelen, byen eller regionen. Beliggenhet og samspill med omgivelser må vurderes både på lokalt og regionalt nivå. Planarbeidet skal også utforske hvordan området kan legge til rette for formålsmiks for å bidra til et aktivt nærmiljø.

I den sosiokulturelle stedsanalysen trekkes det frem at samspillet på tvers mellom de ulike nabolagene, særlig mellom Våland i nord og Bekkefaret og Hillevåg i sør er lav. Analysen påpeker at Våland sør har et betydelig potensial til å binde sammen nabolagene, og anbefaler at fysiske barrierer i området bør bygges ned, og flere møteplasser bør tilføres for å skape tilhørighet og en mer tilgjengelig bydel.

Den sosiokulturelle stedsanalysen viser også at mange av beboerne i nærområdene ønsker flere grøntområder som opparbeidede parker og naturområder som er nærmere der folk bor. Trivsel og opphold skal vektlegges ved møteplasser og utearealer. Der barn trives, trives alle. Dette skal ligge til grunn ved utvikling av området.

**Etablere nye og styrke de eksisterende forbindelsene** til og fra omgivelsene og internt i planområdet er viktige for å oppnå økt tilgjengelighet for området. Det innebærer å tilrettelegge for et finmasket nett av gangveier, snarveier og turforbindelser. Gode løsninger for syklende inn, ut og gjennom området, og effektiv og lettforståelig tilgjengelighet til hovedsykkelruter skal også sikres i planarbeidet. Det skal tilrettelegges for attraktive fysiske forbindelser og nye møteplasser som skal bidra til at Våland sør blir en del av sine omgivelser. Planen skal sikre gode gangforbindelser til daglige gjøremål som innkjøp, skole, barnehage, arbeid, rekreasjon og kollektivreiser til andre deler av byen, kommunen og regionen. Offentlige tjenestetilbud og arealbehov skal sikres i planarbeidet.



### Delmål 3: En bydel med en stedegen identitet

Dette delmålet handler om å skape en ny og stedsspesifikk identitet for Våland sør som kombinerer eksisterende og nye kvaliteter. Delmålet skal oppnås ved å:

- **Ivareta stedegne kvaliteter og historiske særtrekk**
- **Bevare bygninger og andre strukturer som har betydning for kulturmiljøet og stedsidentiteten**
- **Legge til rette for gjenbruk** av eksisterende bygg og andre strukturer
- **Sikre at nye bygningsstrukturer og uteområder vektlegger estetiske kvaliteter og tilpasses omgivelsene**

Når størstedelen av sykehuset etter hvert flytter ut av planområdet, vil Våland sør endre sin karakter, bruk og identitet. I den sosiokulturelle stedsanalysen vektlegges det at når sykehusets funksjoner etter hvert flytter, etterlater tomten seg et identitetsmessig tomrom. Det vil derfor være avgjørende for områdeplanen å ha en god prosess for å komme fram til hva slags sted dette skal være i framtiden.

Den sosiokulturelle stedsanalysen viser at et viktig fellestrekk i opplevd stedsidentitet er at nabolagene i området har en mangfoldig og variert befolkning. Sentralitet og god kollektivdekning er også viktig for identiteten. I tillegg viser analysen at høyblokker oppleves som fremmedelementer, mens utsikt, landskap, og rekkehus oppleves som identitetsskapende elementer.

**Ivaretagelse av stedegne kvaliteter og historiske særtrekk** for planområdet vil bli viktig for å definere tilhørighet og identitet for stedet, noe som innebærer å identifisere eksisterende identitet, stedsbruk og framtidige forventninger. Grønne kvaliteter kan for eksempel bli viktige identitetsbærende elementer for området. Sykehusets fysiske tilstedeværelse og langvarige historie vil også spille en sentral rolle i dette arbeidet.

**Bevare eller legge til rette for gjenbruk av bygninger og andre strukturer med betydning for kulturmiljø og stedsidentitet.** Det er allerede gjennomført en kulturminnekartlegging og en egnethetsanalyse som har undersøkt kulturhistoriske verdier og bygningsstrukturer, og som gir et grunnlag for arbeidet videre.

**Sikre at nye bygningsstrukturer vektlegger estetiske kvaliteter og tilpasses omgivelsene.** Planområdet skal tilføres nye funksjoner og nye bygningsstrukturer, hvor de arkitektoniske og estetiske kvalitetene må fungere sammen med sine omgivelser, og spille en sentral rolle i arbeidet med å skape tilhørighet og ny stedegen identitet til Våland sør. Nye bygg må tilpasse seg landskapet og omgivelsene ved blant annet å ha gode skalaoverganger fra eksisterende bebyggelse og ivareta viktige siktlinjer.



*For å skape en ny og stedsspesifikk identitet for Våland sør blir det viktig å identifisere stedegne kvaliteter*

## DEL 2 - RAMMER FOR PLANARBEIDET

### Rammer for planarbeidet

Dette kapittelet beskriver noen av de overordnede føringene og rammeverk som vil gjelde for planarbeidet. Områdeplanen skal ivareta de nasjonale, regionale og kommunale føringene som til enhver tid er gitt for utvikling av området.

#### Nasjonale og regionale føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023)
- Statlige planretningslinjer:
  - Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
  - Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
  - Barn og planlegging (1995)
- Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke
- Byvekstavgift Nord-Jæren og Bymiljøpakke Nord-Jæren
- Regionalplan for massehåndtering på Jæren

#### Kommunale føringer

Føringene og de overordnede rammer gitt i kommuneplanen og øvrige rammeverk i kommunen skal, på samme måte som de nasjonale og regionale føringene, ivaretas i arbeidet med områdereguleringen.

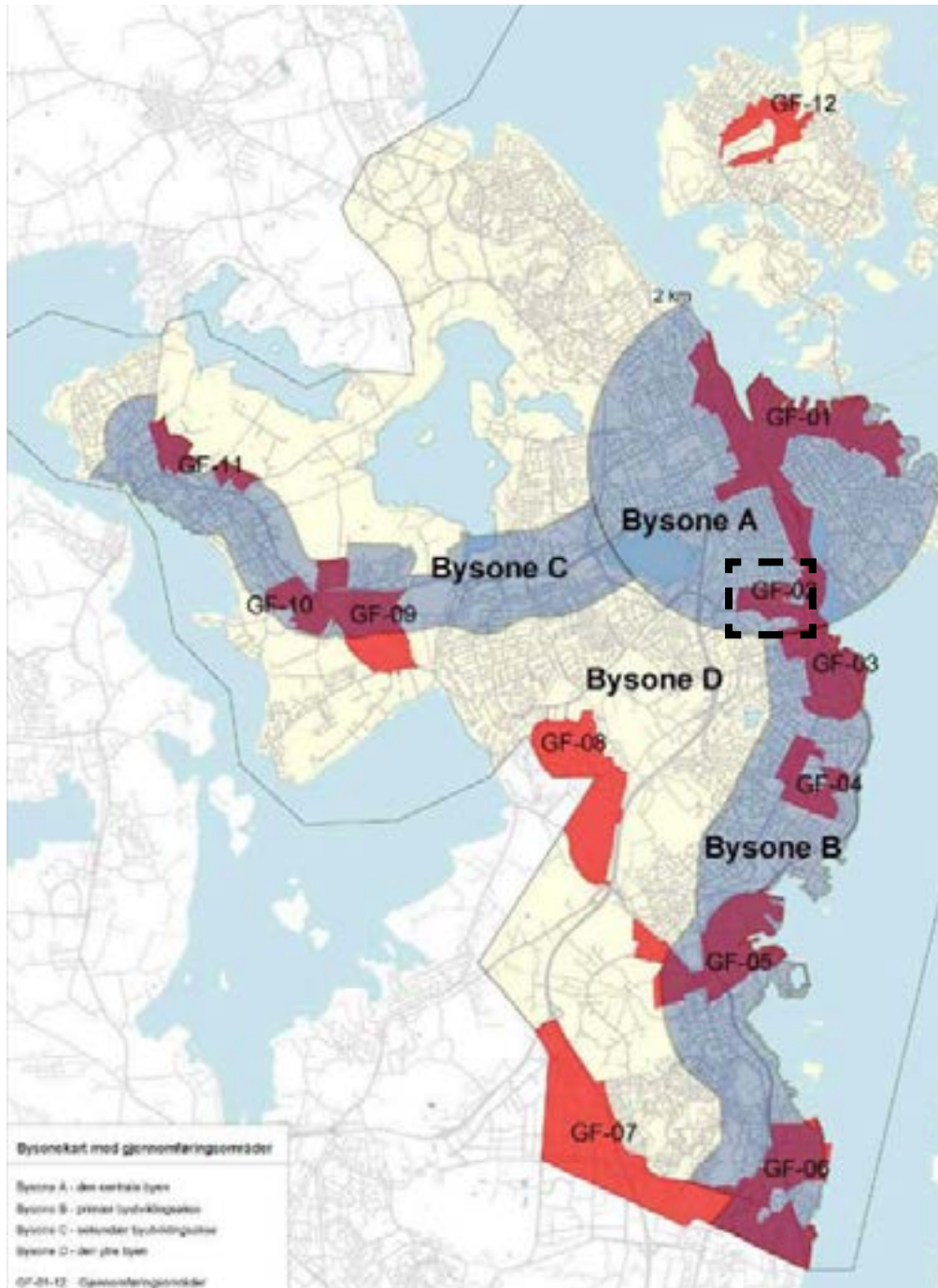
#### Kommuneplan for Stavanger – samfunnsdel og arealdel

Kommuneplanens samfunnsdel gir tre satsingsområder for kommunen:

- *Gode hverdagsliv* handler om å gi barn og unge et godt utgangspunkt for å mestre hverdagen og voksenlivet. Vi vil utvikle driftige lokalmiljø med aktive innbyggere som klarer seg best mulig gjennom hele livet.
- *Regionmotoren* peker på Stavangers rolle og ansvar som regionhovedstad. Vi vil videreutvikle et mangfoldig og konkurransedyktig næringsliv i hele regionen, og styrke Stavanger sentrum.

- *Grønn spydspiss* legger opp til at Stavanger skal være ledende i arbeidet for et klima- og miljøvennlig samfunn, ta vare på naturen og sikre naturmangfoldet og kulturlandskapet.





Kommuneplanens arealdel legger grunnlaget for et kortreist hverdagsliv. Urbane kvaliteterskalforsterkes i sentrale strøk for å sikre vekst i tettere sentrale Stavanger for å redusere transportbehovet. Planområdet ligger i det kommuneplanens arealdel omtaler som «bysoner A - den sentrale byen.» Dette betyr at utviklingen innenfor bysonen skal bidra til å bygge opp under en bymessig utvikling, med vekt på blant annet funksjonelt mangfold, fortetting og attraktivitet. Kommuneplanens retningslinjer om anbefalt utnyttelsesgrad i bysonen og gjennomføringsområder skal legges til grunn i det videre planarbeidet.

#### Klima og miljøplan

Klima- og miljøplan 2018-2030 beskriver de største miljøutfordringene i Stavanger og mål for hvordan disse skal møtes. Klimagassutslipp, forurensing av sjøbunn, dårlig luftkvalitet og press på arter og naturområder skal reduseres eller fjernes.

#### Kommunedelplan for kulturminner

Kulturminneplanen har kartlagt kommunens kulturminner og skal fungere som kunnskapsgrunnlag og skal være retningsgivende for plan- og byggesaksbehandling i Stavanger kommune. Vern av trehusbyen er et viktig innsatsområde i kulturminneplanen, men også andre tema inngår i planen.

#### Plan for skolestruktur

Plan for skolestruktur 2021-2035 omfatter planområdet med følgende omtale: «Det bør settes av tomt til en ny skole på sykehus-området eller i Paradis, slik at en på sikt kan bygge ned kapasiteten på Våland skole og gi skolen en standard som er nærmere de nye arealnormene.»

*Bysonekart fra kommuneplanen.  
Planområdet er plassert innenfor den stiplede linjen vist i kartet*

### Reguleringsplaner i planområdet

Følgende reguleringsplaner ligger helt eller delvis innenfor planområdet:

- Reguleringsplan 866: Sentralsykehuset i Rogaland. Vedtatt 26.03.1979. Formål med planen er å tilrettelegge for sykehus, og noen tomter for bolig.
- Reguleringsplan 866B1: Vestre del av SIR. Vedtatt 17.06.2004. Formål er å tilrettelegge for sykehusfunksjoner.
- Reguleringsplan 866B2: Nordvestre del av SUS. Vedtatt 10.03.2005. Formål er å tilrettelegge for nytt akuttmottak, samt adkomst og parkering.
- Reguleringsplan 2118: Del av SUS, barne- og ungdomspsykiatrisk avdeling. Vedtatt 12.02.2007. Formål er barne- og ungdomspsykiatrisk avdeling med tilhørende funksjoner.
- Reguleringsplan 1259: Ytre ringvei vest (Ny Rv. 14) fra Henrik Ibsens gate til Rv. 44 i Hillevåg. Vedtatt 17.06.1991. Formål er veianlegg.
- Reguleringsplan 1533: Mindre vesentlig reguleringsendring for hovedadkomst Sentralsykehuset. Vedtatt 08.06.1995.
- Reguleringsplan 1179: Hillevåg m/bestemmelser. Vedtatt 17.04.1989.
- Reguleringsplan 1514: Solbjørgveien alt. B. Adkomst via Valkyriegata. Vedtatt 14.11.1994. Formål med planen er å tilrettelegge for adkomst til boliger.
- Reguleringsplan 2713: Detaljregulering for ny barnehage på Teknikken. Vedtatt 13.01.2021. Formål er å tilrettelegge for barnehage.
- Reguleringsplan 1387: Våland 14. Vedtatt 17.10.1994. Formål med planen er bolig, med tilhørende funksjoner.
- Regulering 304: Vålanskråningen. Vedtatt 19.05.1949.
- Reguleringsplan 2403: Reg. plan for området begrenset av Overlege Cappelens gate, Folke Bernadottes vei, Armauer Hansens vei og Sørensen Årstadsvei. Vedtatt 05.06.2016. Formål med planen er bolig, med tilhørende funksjoner.
- Reguleringsplan 456: Hillevåg. Vedtatt 18.06.1958.
- Reguleringsplan 1363: Reguleringsendring i plan 1179 og 1315 i Hillevåg. Vedtatt 18.07.1991. Formål er offentlig veiareal.
- Reguleringsplan 1330: Våland 13. Vedtatt 25.04.1994. Formål er bolig og næring/service.

### Tilgrensende reguleringsplaner

Følgende reguleringsplaner grenser til planområdet:

- Reguleringsplan 349: Arbeidsgården. Felt 1. Vedtatt 23.05.1956.
- Reguleringsplan 1810: Bekkefaret, byfornyelse. Vedtatt 10.02.2003.

### Pågående reguleringsplaner

- Reguleringsplan 2811: Teknikken sør. Levert planinitiativ, ikke varslet oppstart. Formål er boligbebyggelse og boligsosialt formål.
- Reguleringsplan 2731: Hillevåg, områderegulering. Foreløpige mål for utvikling: Hillevåg har en tydelig egenart og er et sted barn trives.
- Reguleringsplan 2807: Køhlerlåven. Formål er bolig.
- Reguleringsplan 2728: Områderegulering for Bekkefaret. Formål er å tilrettelegge for fremtidig bruk og utbygging.

## Særskilte forhold og rammebetingelser for planen

I tillegg til de overordnede føringene for planen, vil planarbeidet måtte ta hensyn til noen særskilte forhold og usikkerheter som vil påvirke planprosessen. Disse forholdene er beskrevet nedenfor.

**Trinnvis utvikling.** Utbyggingen av nytt sykehus på Ullandhaug vil skje gjennom flere utbyggingsfaser. Pågående utbyggingstrinn vil være gjennomført i løpet av 2025. Flyttingen til Ullandhaug vil frigjøre mange av dagens sykehusbygninger på Våland og vil skape et større sammenhengende område som er egnet for ny områdeutvikling.

Etter opplysninger fra helseforetaket vil hovedandelen av det øvrige planområdet tilgjengeliggjøres tidligst i 2040, mens for enkelte deler av disse områdene er det knyttet mer usikkerhet til når de vil være tilgjengelige for utvikling. Det utelukkes ikke at deler av området kan bli tilgjengelig for ny utvikling tidligere enn flytteprosessen

for SUS legger opp til. Planen vil derfor legge til grunn at det er en viss usikkerhet knyttet til årstall for de øvrige utbyggingsfasene, og at dette kan bli endret på et senere tidspunkt. Detaljer om når dette kan skje og hvilke arealer dette gjelder er foreløpig ikke avklart, men det tas sikte på nærmere avklaringer av dette i løpet av planarbeidet.

For Barne- og ungdomspsykiatrisk avdeling (BUPA) er det avklart at avdelingen skal bli værende på Våland og inngår ikke som del av planene for senere utbyggingstrinn av sykehuset på Ullandhaug.

Det lange tidsperspektivet for utbygging og overflytting av sykehuset til Ullandhaug gjør at store deler av dagens sykehusområde på Våland vil ha fortsatt sykehusdrift i

en 15-20 års periode. Dette betyr at ny utvikling i området må ta høyde for å i mange år kunne fungere på en god måte, parallelt med at det er sykehusdrift i området, og som det må tas hensyn til gjennom det videre planarbeidet. Det tas sikte på at de deler av området som blir først tilgjengelig for utvikling får en mer detaljert avklaring i planen, mens områder som mest sannsynlig blir tilgjengelig tidligst i 2040 vil gis en lavere detaljeringsgrad med hovedvekt på mer prinsipielle føringer. Planarbeidet vil utrede og avklare dette nærmere.

**Offentlige arealbehov og behov for skoletomt.** Offentlige arealbehov skal utredes og avklares som en del av planprosessen. I skolebruksplanen for Stavanger og i høringsforslaget til ny kommuneplanens arealdel er det blitt pekt på sykehusomtten på Våland som en mulig lokalisering av en ny barneskole i området. Bakgrunnen for behovet er knyttet til at elevkapasiteten ved Våland skole har vært utfordrende i flere år og at det er et behov for å redusere den langsiktige elevkapasiteten ved skolen. Det vil bli fremmet en egen sak for formannskapet for å avklare om hvordan kapasitetsutfordringen ved Våland skole kan løses. Det vil være viktig for planarbeidet at det gis tidlige avklaringer om offentlig arealbehov og eventuelt behov for skoletomt.

**Kollektivtrasé på fv. 440 Ullandhaugveien.** Rogaland fylkeskommune og Kolumbus er ansvarlig for rutetilbudet på Nord Jæren. I forbindelse med etablering av nytt sykehus på Ullandhaug er det satt av midler til et prosjekt som skal se på tiltak for kollektivtransport på strekningen fra Lagårdsveien til Ullandhaug. For fremtidig bruk av Våland Sør vil et godt kollektivtilbud være avgjørende for utvikling av området. Løsning for fremtidig kollektivtrasé gjennom området vil kunne legge betydelige føringer for planarbeidet, og en tidlig avklaring er viktig. Stavanger kommune forventer å bli invitert med i arbeidet, spesielt i arbeidet med å se nærmere på løsning for holdeplass og kryssområdet innenfor planområdet for Våland Sør. I arbeidet med områdeplanen legges det til grunn at kollektivtraseen følger fv. 440 Ullandhaugveien i kulvert.



Bygninger som er planlagt fristilt for utvikling ved åpning av første trinn av det nye sykehuset.

**Gjenbruk.** Sykehusområdet på Våland er per i dag relativt høyt utnyttet og består av en kompakt bygningsmasse og struktur som er spesialisert for sykehusfunksjoner. For ny bruk av området vil det være en forventning om gjenbruk av eksisterende bebyggelse. Gjenbruk anses som et viktig prinsipp for en mest mulig bærekraftig utvikling og en mersirkulær økonomi. Det legges til grunn at gjenbruk av eksisterende betongkonstruksjoner vil gi kunne gi en betydelig CO2-gevinst, sammenliknet med rivning og gjenoppbygging av tilsvarende bygningsvolumer.

Samtidig er det åpenbart at det kan være utfordringer i å få til en ny bruk på en god og egnet måte innenfor den særegne bygningsstrukturen som er i området. Blant oppgavene i det videre planarbeidet vil det derfor ses nærmere på hvilke typer nye funksjoner og formål som kan innpasses i eksisterende strukturer og i hvilken grad det må gjøres tilpasninger i disse for en best mulig oppnåelse av de ulike målsettinger for planarbeidet. Graden av gjenbruk må veies opp mot mulighetene for å innpasse formål som det vil være behov for.

**Fysisk stedsanalyse.** Det skal utarbeides en fysisk stedsanalyse som vil være et viktig verktøy for å nå målene, og i arbeidet med å finne stedets særegenhet og identitet i det fysiske landskapet. Det å avdekke kvaliteter og utfordringer vil være et viktig grunnlag for blant annet å kunne vurdere hvilke rammer og muligheter som ligger i området, samtidig som en skaper en felles forståelse for området.



*Det opprinnelige  
"søsterhjemmet"*



Foto: Helse Stavanger



Markert areal utgjør planområdet.

## Beskrivelse av planområdet

### Beliggenhet

Planområdet ligger i Hillevåg kommunedel, ved grensen til Eiganes og Våland kommunedel. Det er omtrent 2 km i luftlinje til Stavanger sentrum og 700 meter til Hillevåg torg. Med denne plasseringen ligger planområdet nært opp til noen av de tettest befolkende bydelene i kommunen, i tillegg til flere viktige satsningsområder i kommunen som eksempelvis Hillevåg og Paradis.

Lokaliseringen av planområdet i kommuneplanens bysone A tilsier at området vil ha en viktig funksjon som ledd i gjennomføringen av Stavangers byutviklingsstrategi. Beliggenhet mellom E39 Motorveien i vest og bybåndet, med bussveien og Jærbanen i øst, bidrar til effektiv og rask forbindelse til andre deler av byregionen og Nord-Jæren. Bybåndet er en betegnelse på området langs Riksvei 44 og Jærbanen mellom Stavanger og Sandnes.

Mot nord og vest grenser planområdet til boligbebyggelse på Våland, mens området grenser mot Bekkefaret i sørvest og Hillevåg i sør. På østsiden av planområdet, på tomten til den tidligere "Teknikken", er det nylig bygget ny barnehage og planlegges nye boliger.

### Planavgrensning

Planområdet utgjør hovedsakelig områder som i dag benyttes til sykehus og tilhørende tjenester, og tomt til Hillevåg barnehage med tilgrensende veiareal og parkområder. Området inkluderer og avgrenses av Armauer Hansens vei i nord, Fylkeslege Ebbells gate i vest, Fridtjof Nansens vei i sørvest og Bjaalands gate i sør. Tilgrensende veier er inkludert i planområdet for å kunne ivareta eksisterende avkjørsler og for å synliggjøre disse ved ny utvikling på sykehusområdet. Det er også aktuelt å holde åpent muligheten for å regulere nye avkjørsler eller ny veiutforming. Mot øst avgrenses planområdet ved å inkludere Cecilie Tvedts gate og parkområder. Disse områdene er inkludert for å kunne sikre at planen tilrettelegger for offentlig

forbindelse mot Paradis stasjon fra de sentrale og sørlige delene av planområdet. I nordøst avgrenses planområdet av byggeområder på «teknikken». Her er det igangsatt og vedtatt egne reguleringsplaner for ny utvikling.

### Dagens bruk

Området har vært i bruk for sykehusformål i nærmere 100 år. Det første sykehusbygget på Våland ble oppført i 1927, som et regionalt sykehus. Da lå eiendommen i praksis på landet, omgitt av landbruksområder. Den bymessige bebyggelsen stoppet da på nordsiden av Vålandstårnet. Med utvidelse av bygrensen ble sykehusområdet gradvis omsluttet av den mer bymessige bebyggelsen utover 50- og 60-tallet. Den omkringliggende bebyggelsen består i all hovedsak av småskala boligbebyggelse, i stor utstrekning som rekkehus.

Fra siste del av 60-tallet og de påfølgende tiårene ble sykehuset på Våland sør kraftig utbygget og fikk den formen og utstrekningen som det har i dag. Utviklingen av bebyggelsen innenfor selve sykehusområdet skiller seg vesentlig fra den omkringliggende bebyggelsen, både i skala, tetthet, høyder og typologier. Sykehusområdet er utviklet med øye for hva som var best for sykehusdriften. Resultatet ble en tett og kompakt bebyggelse, med store sammenhengende bygg og høyder inntil 8 etasjer. Sykehuset er i dag et av landets største akuttisyekehus med mer enn 7800 ansatte og betjener en befolkning på omtrent 370 000 i Sør-Rogaland. Helt sør i planområdet ligger Hillevåg barnehage.

### Landskap

Planområdet ligger i bunn av sørskrånningen til høydedraget Vålandshaugen. Her dannes et landskapsrom som avgrenses av Vålandshaugen, Ullandhaug og høyden ved Auglend skole. Dette landskapsrommet karakteriseres som et dalsøkk fra Mosvatnet i vest, og som faller ned mot Hillevågsbukta i øst. Tidligere rant en bekk fra Mosvatnet til Hillevågsbukta, og som ga navnet til dagens Bekkefaret.

I den bratte stigningen fra Hillevågsbukta opp mot Vålandstårnet kan det bebygde landskapet oppleves i ulike nivåer, med første nivå ved flaten som utgjør bebyggelsen ved Consul S. Bergesens vei ved sjøen. Neste nivå er Lagårdsveien og den omkringliggende bebyggelsen, mens tredje nivå omfatter sykehusområdet og veiene Armauer Hansens vei og Rogalandsgata.



*Våland sør befinner seg mellom to markante høydedrag, Vålandshaugen og Ullandhaug*





*Det finnes flere grønne arealer i området som varierer i størrelse og bruk*

Fra skråningen som går fra planområdet og opp til Vålandstårnet er det utsyn mot sør, over Bekkefaret og til Haugås. Denne visuelle kontakten er viktig for å binde områdene på hver side av landskapsrommet sammen. Fra Vålandstårnet, som ligger på det høyeste punktet på Vålandshaugen, er det svært godt utsyn over sentrum og de sentrumsnære bydelene. Vålandstårnet fungerer som et orienterende landemerke for store deler av byen.

### **Blågrønne rom og strukturer**

Den sosiokulturelle stedsanalysen viser at folk som bor nær planområdet trekker fram det grønne som en positiv egenskap for sitt nærmiljø, samtidig som de fremhever at det er en mangelvare og utfordring. Analysen viser at beboerne savner gode sammenhengende grønnstrukturer av høy kvalitet, i tillegg til mer trær, små grøntdrag, små parker og «myke» byrom.

Det finnes flere grøntarealer innenfor planområdet som varierer i størrelse, funksjon, utforming, bruk og regulering, hvorav det største grøntområdet plassert i sør brukes i dag av Hillevåg barnehage. Det er også registrert mange eldre og verdifulle løvtrær innenfor planområdet, som for eksempel rester av en gammel allé langs Fridtjof Nansens vei. Det er også flere store bjørketrær i området rundt Jan Johnsens gate. Nordvest for planområdet finner vi et større grøntdrag som knytter seg til Vålandsskogen i nord, og ved Bekkefaret kirke er det kort vei til et mindre grøntdrag som strekker seg helt bort til Mosvatnet i vest.

Til tross for flere grøntområder i og rundt Våland sør, er ikke disse områdene koblet sammen. Både de store sammenhengende byggene og de mange grå flatene innenfor planområdet fungerer i dag som en barriere for å kunne knytte sammen de ulike grøntområdene og oppnå gode sammenhengende grøntdrag. Disse barrierene gir også utfordringer for lokal håndtering av overvann og flomveier fra Våland. Overvann renner fra Vålandsskråningen og ned til Armauer Hansens vei, herfra ledes vannet til lavpunkt inne på sykehusområdet eller i veiunderganger. Planområdet ligger i et nedbørsfelt som i kommunens skybruddsplan er vurdert med stor risiko for flom. I forbindelse med planarbeidet bør det derfor vektlegges å etablere sammenhengende flomvei gjennom området.

### Kulturminnemiljø

Det er i kulturminneplanen for Stavanger kommune registrert 3 bygninger innenfor planområdet. Disse bygningene gjelder det opprinnelige hovedbygget, portnerboligen og vaskeriet til Stavanger amtssykehus, som stod ferdig i 1927. Strukturene utgjorde begynnelsen på det nye sykehusområdet ved Våland. I tillegg til registrerte kulturminner finner vi også andre verdifulle bygninger og strukturer innenfor planområdet som forteller en viktig historie om sykehusets utvikling på stedet. Det har blitt gjennomført en kulturminnekartlegging som har identifisert kulturminner på sykehusområdet, og som vil være et viktig kunnskapsgrunnlag for planarbeidet videre.

Like nord og vest for planområdet finner vi kulturhistorisk verdifull trehusbebyggelse. Denne bebyggelsen er en del av «trehusbyen», som omfattes av en større hensynssone for bevaring av kulturmiljø i Stavanger.

Våland sør framstår utbygd, med blant annet flere store og sammenhengende bygningsstrukturer i betong. Bygningene er fra mange ulike tidsperioder og gjenspeiler derfor godt sykehusets lange historie i lokalområdet. Noen av byggene vurderes som verdifulle utfra kulturminnehensyn, eller at de har viktige kvaliteter knyttet til stedsidentitet. Andre bygninger kan ha potensial for gjenbruk og transformeres til annen bruk og annet formål.

### Naboskap og sosial infrastruktur

Våland sør omfatter i dag for det meste bygninger og aktiviteter som er tilknyttet sykehuset og sykehusets drift. De ulike servicetilbudene vi finner innenfor planområdet er også hovedsakelig rettet inn mot sykehusets ansatte, pasienter og besøkende, og inkluderer kiosk, kafé, restaurant, apotek, frisør, kantine, konferansesenter, treningsbygg og sykehushotell. Det er også en kommunal barnehage plassert i den sørlige delen av planområdet.

Nabolaget til planområdet består hovedsakelig av boligområder, hvor hovedandelen av boligene er rekkehus og tomannsboliger, og med noen få innslag av eneboliger og blokkleiligheter. Den sosiokulturelle stedsanalysen viser at et viktig fellestrekk i stedsidentiteten er at nabolagene i området har en mangfoldig og variert befolkning, med «vanlige folk». Analysen gir også et hovedinntrykk av at det er et godt oppvekstmiljø i området, barnevennlig og med en høy andel barnefamilier.

Hovedandelen av næring, handel og sosial infrastruktur ligger enten i Bekkefarett eller i Hillevåg, med unntak av en nærbutikk like nord for planområdet. Generelt har Våland sør og omkringliggende områder et begrenset tilbud av mindre butikker, i



Bygging av sykehuset, 1926. Foto: Stavanger



Rogaland sykehus, 1951. Foto: Stavanger byarkiv

tillegg til at det mangler møteplasser som restauranter, utesteder, kafeer, parker og torg. Det er også begrenset tilgang til organiserte møteplasser som for eksempel bydelshus, frivillighetshus eller bibliotek. Bekkefaret bydelshus opplever for eksempel veldig stor pågang, og klarer ikke å imøtekomme all etterspørselen. Dette kommer også fram i den sosiokulturelle stedsanalysen, hvor mange etterlyser gode møteplasser og tilbud for barn og unge. Planområdet ligger midt mellom to skolekretser, med Våland barneskole i nord og Auglend barneskole i sør.

### Tilgjengelighet og barrierer

Våland sør ligger sentralt plassert med korte avstander til veinettet og sentrale byområder. Dette trekkes frem i den sosiokulturelle stedsanalysen. Området befinner seg om lag 25 minutters gange fra Stavanger sentrum. Togstasjonen Paradis og bussforbindelser langs den viktige kollektivaksen i bybåndet i øst er 10-15 minutter unna, mens Kilden kjøpesenter og Hillevåg sentrum som nærsenterområde



Eiendommer i planområdet slik disse er registrert i matrikkelen. Gult areal eies av Helse Stavanger, blått av Stavanger utvikling KF, og rosa av Stavanger kommune.

er omtrent 12 minutter unna. Kommunens hovedsykkelnett krysser planområdet og er knyttet til sykkelstamveien. Området omfatter også bydelssykelnett som til sammen forbinder Våland sør med omgivelsene. Det er også kort kjøreforbindelse til motorveien i vest, og Riksvei 44 langs bybåndet i øst. Planområdet er svært godt tilgjengelig med dagens bussruter på fylkesvei 440 Ullandhaugveien, men denne veien skaper også en barriere for gående og syklist mot Bekkefaret i sørvest. Mot øst skaper topografien en utfordring for planområdets forbindelse til bybåndet, og særlig til Paradis stasjon.

Til tross for den sentrale beliggenheten er det i den sosiokulturelle stedsanalysen beskrevet at sykehuset oppleves å ligge i et ingenmannsland, mellom ulike nabolag og med lavt samspill på tvers av, og mellom nabolagene. Veier og veiforbindelser i området er lagt rundt sykehustomten og innbyr ikke til ferdsel gjennom området. De store sammenhengende bygningsvolumene fungerer som en fysisk barriere for vannveier, grøntområder og ferdsel i området, og bidrar til dårlig lesbarhet og brutte forbindelser.

### Eierforhold

Planområdet har hovedsakelig to grunneiere; Helse Stavanger HF og Stavanger kommune. Kommunens eiendommer innenfor sykehusområdet forvaltes av Stavanger Utvikling KF. Planområdet utgjør 192,8 dekar hvor Helse Stavanger HF eier omtrent 110 dekar av dette, og Stavanger kommune ved Stavanger utvikling KF eier omtrent 44 dekar. Resterende areal er private eiendommer eller offentlig areal, som veier og friområder.

Planområdet omfatter helt eller delvis eiendommene:

- Gnr. 22, bnr.: 3, 6, 21, 28, 33, 58, 61, 195, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 219, 225, 228, 238, 269, 279, 282, 292, 304, 306, 307, 309, 351, 353, 357, 368, 370
- Gnr. 56, bnr.: 2382
- Gnr. 57, bnr.: 35, 55, 166, 454, 451, 481, 1247, 1540, 1541, 1542, 1543, 1549, 1550, 1584, 1617, 1795, 1797, 1975

## DEL 3 - HVORDAN SKAL VI LØSE OPPGAVEN?

Målsetninger for utviklingen av området, problemstillinger og rammebetingelser som tidligere er beskrevet gir retning og føringer for utredninger og planarbeid. Ved å se dette i sammenheng med kunnskap om området, som er innhentet eller det er avdekket et behov for å innhente, beskrives det hvordan planarbeidet skal løses.

Det er allerede gjennomført en sosiokulturell stedsanalyse, og det skal også gjennomføres en fysisk stedsanalyse som grunnlag for planprosessen. I tillegg er det utarbeidet en kulturminnekartlegging og en egnethetsanalyse. Dette kapittelet beskriver øvrige utredningsbehov.

### Plan for utredninger

Dette kapittelet beskriver hvilke plantema som skal undersøkes og konsekvensutredes i det videre planarbeidet. Utredningene skal, sammen med innspill fra regionale myndigheter, grunneiere, beboere og ulike interessegrupper, danne grunnlag for anbefalte plangrep i områderegulering for Våland sør.

Konsekvensutredningen innebærer analyse av konsekvenser og virkninger av planforslaget sammenlignet med et gitt 0-alternativ. Konsekvensutredningen utløses av forskrift om konsekvensutredninger. Det er forventet at planen vil kunne gi rammer for en bymessig utvikling, hvor summen av arealer avsatt til næring og offentlig eller privat tjenesteyting trolig vil bli mer enn 15.000 m<sup>2</sup> BRA.

Påfølgende underkapitler beskriver hvilke temaer som skal utredes i forarbeidet og planutarbeidelse, og hvilke temaer som skal inkluderes i konsekvensutredningen. Aktuelle utredningstemaer for konsekvensutredningen er sortert under temaene som er forutsatt utredet i KU-pliktige planer i Forskrift om konsekvensutredninger. Utredningsbehov som ikke inngår i KU skal utredes som en del av planprosessen, i egen rapport eller i planbeskrivelsen. I tillegg skal relevante sårbarhets- og risikoforhold analyseres i en samlet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Utredningene som skal gjennomføres er utløst av hovedmål og delmål som er

presentert i del 1 i planprogrammet. Følgende temaer og problemstillinger skal undersøkes i forstudier og parallelt med planutarbeidelsen.

### Undersøkelser knyttet til delmålet om en klima- og miljøvennlig bydel

For å oppnå dette delmålet ved utviklingen av området vil det bli aktuelt å utrede hvordan sirkulære prinsipper kan anvendes i byutviklingen for å redusere forbruk og dermed utslipp. Dette kan innebære blant annet å vurdere gjenbruk, ombruk, sambruk, fleksibilitet og endringsdyktighet samt materialbruk. Dette inkluderer eksisterende strukturer som bygninger, i tillegg til bygningsdeler, materialer og masser.

Planarbeidet skal undersøke tilrettelegging for aktiv mobilitet, som prioriterer gående og syklist. Det innebærer løsninger som gjør det attraktivt å gå, sykle og bruke kollektivtransport fremfor privatbil. Utredninger knyttet til aktiv mobilitet vil også knyttes til delmål for en tilgjengelig bydel, blant annet når det gjelder gang- og sykkelforbindelser. Områdeplanen skal avdekke eventuelle utfordringer med støy, og skal foreslå tiltak for å redusere den samlede støyen i området.

Planforslaget skal vurderes opp mot internasjonalt og nasjonalt fastsatte miljømål og kommunens egne miljø- og klimamål. Det blir aktuelt å vurdere virkemidler for å i størst mulig grad strekke seg mot disse målsetningene, herunder tiltak for redusert bilbruk og virkemidler knyttet til plangrep og utbygging.

For å styrke de eksisterende naturverdiene skal planarbeidet kartlegge og utrede konsekvenser for eksisterende naturmangfold, i henhold til Naturmangfoldloven §§ 8-12. Områdeplanen skal ivareta, styrke og supplere eksisterende naturmangfold i området og bidra til å skape flere grønne og bilfrie akser gjennom Våland sør. Det skal videre undersøkes hvordan blågrønne løsninger kan utgjøre en ressurs og bidra til attraktivitet og merverdi ved opplevelse av området. Det vil være viktig å



undersøke løsninger knyttet til naturbasert håndtering av overvann, ekstremvær og flomutfordringer, og samtidig vurdere hvordan overvann kan være en ressurs og et identitetsbærende element i områdeutviklingen.

Områdeplanen skal blant annet foreslå tiltak som ivaretar områdekvaliteter og reduserer uheldige virkninger som følge av utviklingen.

### **Undersøkelser knyttet til delmålet om en tilgjengelig bydel**

Det blir en viktig prioritering å utforske og kartlegge mulighetene som ligger i planområdet basert på områdets regionale nedslagsfelt for blant annet arbeidsplasser, boliger og offentlige funksjoner. Den sentrale plasseringen nært sentrum, viktige innfartsårer, sentrale kollektivforbindelser og store boligkonsentrasjoner tilsier at Våland sør bør utvikles på en måte som gagnar både regionen og lokalområdet. Det blir i denne sammenheng viktig å utrede relevante private og offentlige aktører og deres behov med hensyn til plassering, omfang og utforming. Dette for å kunne vurdere hvordan Våland sør kan bidra til å utfylle tilbudet i området og møte fremtidige behov. For planarbeidet innebærer dette å tilrettelegge for en hensiktsmessig formålmiks og fordeling av funksjoner, blant annet ved å vurdere næringsbehov og offentlige behov i området.

Som en del av undersøkelser om formålmiks skal det vurderes boligformål i planområdet. Herunder skal planarbeidet tilrettelegge for gode bomiljø, og undersøkelser av plangrep for å skape variasjon og mangfold vil her bli viktig. Det skal utforskes hvordan planen kan tilrettelegge for variasjon i boligtyper og boligsammensetning, og det er også aktuelt å vurdere ulike boformer. Det vil også bli viktig å se på hvordan boliger kan tilrettelegges for ulike aldersgrupper, med blant annet fokus på barn og unge og på universell utforming.



*Å skape gode steder å være handler også om hva som skjer mellom bygninger.*



*Gjennomgående gang- og sykkelforbindelser blir viktig for å åpne opp området*

Å skape gode steder å være handler også om hva som skjer mellom bygninger. Det blir for eksempel viktig å utforske utforming og lokalisering av ulike typer felles og offentlige uteområder, hva de skal inneholde og hvilke behov de skal dekke. I denne sammenheng vil det også være behov for å se på variasjon og sammenheng mellom bygningsstrukturene og mellomrommene mellom dem, i tillegg til å undersøke kvaliteter på stedet som sol, utsikt og vindforhold. Planarbeidet vil også undersøke behovet for ulike møteplasser og kartlegge muligheten for å tilrettelegge ulike typer aktiviteter og tilbud som kan tiltrekke ulike brukergrupper.

Et viktig bidrag til nærmiljøet og nabolaget er å utforske opplevelsrike og trygge gang- og sykkelforbindelser internt i området, og gode koblinger til sammenhengende turveier, grøntdrag og offentlige uteoppholdsarealer i omkringliggende områder. De fysiske koblingene til og gjennom planområdet skal styrkes. Som del av planarbeidet skal eksisterende og nye gang- og sykkelforbindelser utredes med mål om å tilgjengeliggjøre Våland sør og sikre flest mulig gode attraktive og effektive forbindelser.

### **Undersøkelser knyttet til delmålet om en unik stedsidentitet**

Våland sør kjennetegnes med en rekke lokale særtrekk, utfordringer og kvaliteter, ikke minst på grunn av den spesifikke historien og stedsutviklingen området har som følge av sykehuset. I planarbeidet vil det bli viktig å anerkjenne denne historien, og identifisere viktige kvaliteter som må ivaretas og styrkes, blant annet kulturminner og kulturminnemiljøer. Samtidig er det også åpenbare utfordringer knyttet til planområdet, særlig når det gjelder barrierevirkningene sykehuset gir både visuelt og fysisk. Den typen lokale utfordringer må kartlegges i den fysiske stedsanalysen, og vil være viktige premisser i det videre planarbeidet. Det skal undersøkes hvordan utbyggingen av området kan adressere områdets utfordringer og samtidig ivareta, styrke og supplere de identifiserte kvalitetene.

Videre blir det viktig å fortsette arbeidet med å kartlegge naboers og andre interessegruppers opplevelse og bruk av Våland sør per i dag, og ulike forventninger til fremtidig utvikling i området. Sentrale spørsmål i denne forbindelse er for eksempel hvilke stedskvaliteter og opplevelser av stedet som vektlegges av de ulike gruppene, og hva de mener planen kan tilføre stedet.

Det skal også gjennomføres en utredning av eksisterende bygninger innenfor planområdet, med vurdering av bygninger og andre strukturer i lys av både kulturminneverdier, stedsidentitet og arkitektoniske verdier. Det skal i tillegg utforskes hvordan bygningene kan inngå i ny bebyggelse og bidra til å fortelle om stedets historie. Det blir også aktuelt å undersøke muligheter for gjenbruk og ombruk av eksisterende bygninger. Det er her allerede gjennomført en egnethetsanalyse av eksisterende bygningsmasse som grunnlag i det videre planarbeidet.

Det blir viktig å gjennomføre grundige undersøkelser av hvordan planen kan ta vare på, fremheve og innlemme eksisterende landskapsrom, eksisterende bygninger og stedegne kvaliteter i en ny bebyggelsesstruktur og gjennom arkitektonisk utforming. En viktig del av disse undersøkelsene innebærer for eksempel å håndtere siktlinjer, barrierevirkning, sol- og skyggeforhold og koblingen til grøntområder. Planarbeidet skal også undersøke hvordan nye blågrønne strukturer kan bli et identitetsskapende element for området. I tillegg vil planarbeidet også undersøke og belyse naboers og andre interessegruppers synspunkter og forventninger til arkitektonisk utforming og estetikk. Undersøkelsene skal også vurdere egnet bebyggelsesstruktur og egnede høyder på ny bebyggelse som tar hensyn til eksisterende stedegne kvaliteter og den overordnede visuelle koblingen til nærområdene.



*Historiske verdier skal utredes i planarbeidet*

## Utredninger

### Tema i konsekvensutredningen

I konsekvensutredningen (KU) blir det aktuelt å utrede følgende tema:

**Naturmangfold og økosystemtjenester.** Naturmangfold og økosystemtjenester slås sammen og vil utredes samlet. Økosystemtjenester innebærer blant rekreasjon og klimaregulering knyttet til blågrønne løsninger. Konsekvensutredningen skal vurdere planforslaget sine virkninger for eksisterende naturmangfold og økosystemtjenester, samt i hvilken grad naturmangfoldet kan forbedres.

**Landskap.** Planforslaget sine virkninger på landskapet skal konsekvensutredes. I dette temaet inkluderes også blant annet naturgeografiske forhold, romlige og visuelle kvaliteter ved landskapet, siktlinjer, fjernvirkning og visuelle forbindelser samt virkningen for og sammenhengen i grøntområder og friområder. Konsekvenser for mikroklima kan også være aktuelt å utrede i dette temaet.

**Kulturminner og kulturmiljø.** Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø skal undersøkes i konsekvensutredningen, og muligheten for å bevare kulturminner og bygg eller anlegg med kulturhistorisk verdi skal belyses. Eventuelle konsekvenser ved omgjøring til ny bruk skal også utredes. Videre skal planforslagets virkning og tilpasning til det nærliggende kulturminnemiljøet i trehusbyen vurderes.

**Transportbehov.** Dette tema omfatter virkninger av transportløsninger vurdert mot mål om nullvekst i biltransport og mål om redusert klimagassutslipp og luftforurensing. Områdeplanens løsninger for å prioritere gående og syklist skal også vurderes, i tråd med overordnede føringer i kommuneplanen.

**Miljømål, energiforbruk, og energiløsninger.** Energiforbruk, energiløsninger og utslippene planforslaget vil innebære skal vurderes mot kommunens klima- og energimål samt nasjonale og internasjonalt fastsatte miljømål. Dette



*Et viktig tema for konsekvensutredningen er barn og unges oppvekstvilkår*

utredningstemaet vil også innebære gjenbruk og ombruk av blant annet bygg, materialer og masser. Samlede konsekvenser skal vurderes, og blant annet vurderes mot klima- og miljømål, samt stedegne kvaliteter og historiske verdier.

**Tilgjengelighet.** Tema for tilgjengelighet vil omfatte forbindelser, barrierer for ferdsel innad i planområdet, tilrettelegging for ferdsel til målpunkt utenfor planområdet, og mulighet for interaksjon med tilgrensende områder, samt tilrettelegging for universell utforming. Virkninger skal vurderes mot områdeplanens målsetninger om en tilgjengelig bydel.

**Barn og unges oppvekstvilkår.** Tema for barn og unges oppvekstvilkår skal vurdere hvorvidt barn og unges interesser er ivaretatt i planforslaget. Dette innebærer blant annet hvordan utforming, avstand, formål eller funksjon til møteplasser, arealfordeling og offentlige tilbud samt uteoppholdsarealer påvirker barn og unge. Trafikksikkerhet vil også være aktuelt å utrede som en del av dette.



Utredningstema	KU	Planbeskrivelser eller egen rapport	ROS-analyse	Ikke relevant
Naturmangfold	X			
Økosystemtjenester	X			
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	X			
Kulturminner og kulturmiljø	X			
Friluftsliv		X		
Landskap	X			
Forurensning			X	
Vannmiljø, jf. vannforskriften				X
Jord- og mineralressurser				X
Samisk natur- og kulturgrunnlag				X
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	X			
Beredskap og ulykkesrisiko			X	
Virkninger som følge av klimaendringer, havnivåstigning, stormflo, flom og skred			X	
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		X		
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	X			
Barn og unges oppvekstvilkår	X			
Kriminalitetsforebygging			X	
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet		X		

Gjennomgang av utredningstema jf. KU-forskriften § 21.

### Sjekkliste utredningstema

Tabellen til venstre er hentet fra KU-forskriften og gir en oversikt over tema som skal vurderes for utredning i reguleringsplaner. Tabellen er en sjekkliste som viser beslutningsrelevante tema i planarbeidet. Disse temaene er bearbeidet i aktuelle utredningstema for planarbeidet.

### Metode for konsekvensutredning

I konsekvensutredningen skal planforslaget, og eventuelle alternativer, for fremtidig utvikling sammenlignes med ett referansealternativ. Dette referansealternativet omtales som et 0-alternativ, og er den forventede situasjonen dersom plan eller tiltak ikke gjennomføres.

I denne planprosessen er den foreløpige vurderingen at 0-alternativet er dagens situasjon. Det vil si fortsatt sykehusdrift, og at ved flytting av deler av sykehusdriften vil eksisterende strukturer bestå og brukes i tråd med regulert arealformål og andre vedtak.

For temaene som konsekvensutredes skal det vurderes om planforslaget vil få negative, positive eller ingen konsekvenser sammenlignet med 0-alternativet. Det er ikke gitt en uttømmende beskrivelse av innhold som skal inngå i KU, og dette kan suppleres eller justeres underveis i planprosessen når kunnskapsgrunnlaget til de enkelte tema utarbeides. Det skal gis en beskrivelse og vurdering av de vesentlige virkningene planforslaget kan få for miljø og samfunn for de enkelte tema, i tråd med KU-forskriften. Deretter vil alternativene sammenstilles for å belyse samlet konsekvens. Det skal også vurderes hvorvidt planforslaget er i tråd med områdereguleringens målsetninger og overordnede føringer. Veileder M1324 "Konsekvensutredninger: anerkjent metodikk og databaser for innlegging av data" legges til grunn for metodikk i konsekvensutredningen.

Resultatene av de enkelte fagutredningene og beskrivelsen av eventuelle avbøtende tiltak legges til grunn for innholdet i planforslaget. Der det avdekkes positive

muligheter skal det gis anbefalinger til hvordan disse kan utnytted og innarbeides i planforslaget.

Det er kjent at deler av sykehusdriften vil flytte til Ullandhaug, men det er fortsatt usikkerhet knyttet til den resterende sykehusdriften. Det er forventet at det vil være sykehusdrift på Våland i flere år fremover. Det kan være aktuelt at konsekvensutredningen differensierer utredningsgrad i de ulike utviklingstrinnene.

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Det er identifisert at blant annet følgende tema kan være aktuelle for utredning i en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS):

- Forurensing
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Virkninger av klimaendringer
- Kriminalitetsforebygging

ROS-analysen skal utføres i henhold til kommunens rutiner og DSB sin veileder «samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging». Analysen skal identifisere aktuelle sårbarhets- og risikoforhold for området og beskrive tiltak for å redusere eller avbøte på disse forholdene.

### **Andre aktuelle utredninger**

Andre aktuelle og viktige utredningsbehov som følge av planarbeidet er VA-rammeplan, transport- og mobilitetsanalyser, mulighets- og volumstudier, støyanalyse, massehåndtering og kartlegging av eventuell forurenset grunn samt områdestabilitet, lokalklimatiske forhold som sol- og skyggestudier, vindstudie og fysisk stedsanalyse. Andre tema og problemstillinger kan også bli aktuelle som følge av den videre planprosessen.



*Gjenbruk og ombruk av bygg blir et relevant tema for konsekvensutredningen*



*Naboer på Våland og andre omkringliggende nabolag må involveres i planarbeidet for å skape engasjement og eierskap til planen*

## Medvirkning og kommunikasjon

Våland sør skal utvikles til å bli en mer integrert, tilgjengelig og klima- og miljøvennlig del av byen, med en ny og stedsspesifikk identitet. Som en sentral del av utviklingen vil det bli viktig å involvere alle relevante aktører, som grunneiere, beboere, næringslivet og andre grupper som blir berørt av eller har interesse av dette planarbeidet. Den sosiokulturelle stedsanalysen påpeker at mediebildet og diskusjonen om sykehustomten på Våland frem til nå i liten grad dreier seg om byutvikling. Det blir derfor viktig å vektlegge at medvirkning til områdeplanen skal fokusere på ønsket fremtidig byutvikling.

En bred og inkluderende kommunikasjons- og medvirkningsprosess vil kunne ha stor betydning for arbeidet med å oppnå områdeplanens målsetninger. Det skal utarbeides en kommunikasjonsstrategi og en medvirkningsstrategi.

### Mål for medvirkningen

Hovedmålet med medvirkningen er å oppnå en solid områdeplan som vil bidra til en positiv utvikling av Våland sør for ulike grupper. En god medvirkningsprosess vil her være viktig av flere årsaker:

- Bidra til åpenhet og kunnskap om planprosessen, slik at flest mulig får mulighet til å delta i planarbeidet.
- Bidra til økt kunnskap om planområdet og nærområdene.
- Mobilisere og skape bredt engasjement rundt utviklingen av Våland sør og planarbeidet. Det blir i denne forbindelse viktig å få på plass en representativ bredde av aktører for å oppnå nyanserte diskusjoner.
- Bidra til at ønsker og behov hos relevante aktører, ikke minst sårbare grupper, identifiseres og kan tas hensyn til i utforming av plangrep. I en tidlig fase blir det her viktig å skape dialog for bredere forståelse for de ulike behovene i planarbeidet.
- Skape eierskap og forståelse for løsningene og prioriteringene i planprosessen.

- God forankring i befolkningen og hos relevante grupper kan forenkle gjennomføringen og bidra til et bedre sluttresultat.
- Kvalitetssikre plangrep slik at planforslaget svarer på forventninger og behov

### **Medvirkning i faser**

Medvirkning i planprosessen vil gjennomføres i ulike faser i tråd med fremdriften i prosjektet. Det vil være et særlig fokus på medvirkning i en tidlig fase av planarbeidet, for å aktivisere en kritisk masse, skape engasjement og dialog med relevante grupper. Det er viktig at det skapes tilhørighet til planen og bygge opp en ny identitet til Våland sør. For å lykkes med dette vil god medvirkning i en tidlig fase kunne bli avgjørende. I forbindelse med høringsperiodene og de politiske behandlingene vil det også være viktig med medvirkning. Etter fremlagt planforslag vil medvirkningen være innrettet mer konkret og tilpasset de ulike plangrepene som blir foreslått.

Som en del av medvirkningsopplegget blir det viktig å avklare både forventninger og handlingsrommet for medvirkningen, i hvilken fase det er størst mulighet for å påvirke planen, og hva det er relevant å gi innspill om. Å ha et gjennomtenkt opplegg som treffer på riktig nivå, i en relevant fase av planprosessen og med de rette aktørene vil bli avgjørende for at de ulike aktørene skal oppleve medvirkningsprosessen som nyttig, engasjerende og meningsfull.

### **Mulige metoder**

Ulike metoder for medvirkning vil bli vurdert for ulike faser av planprosessen, som for eksempel kunstnerinvolvering, barnetråkk, seniortråkk eller digitale plattformer som verktøy for kunnskapsinnhenting eller for å skape engasjement. Det kan også være relevant å se på hvordan medvirkning kan brukes som et kunnskapsbyggende virkemiddel, for eksempel til å øke interesse og forståelse for arkitektur og byutvikling.

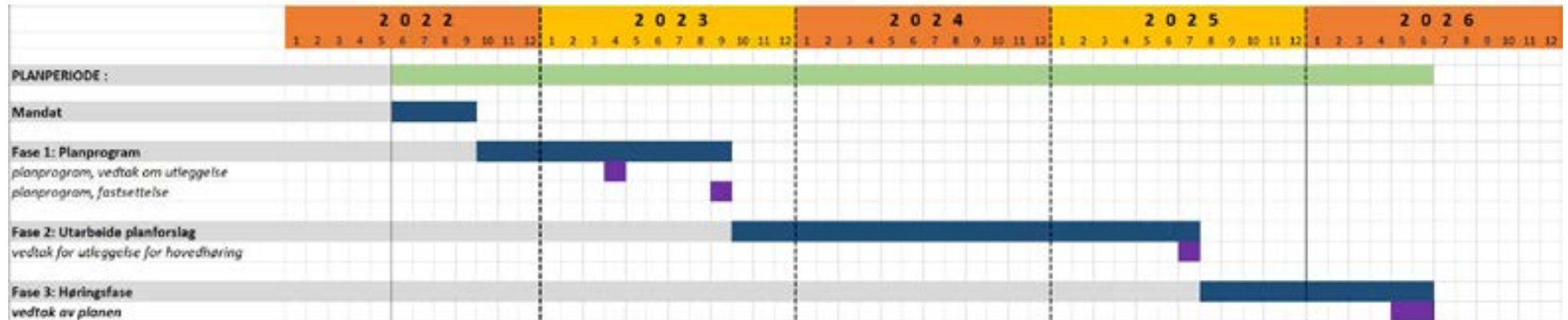
### **Kommunikasjon**

Kommunikasjonsplanen er en viktig brikke i planprosessen. Det blir viktig å gi informasjon om det pågående arbeidet i alle faser av prosessen. For å forberede medvirkningsprosessen blir det også viktig å ha en plan for hva vi skal kommunisere, til hvem, når og på hvilken måte. En god kommunikasjonsplan vil kunne bidra til å gjøre planprosessen og medvirkningsprosessen både mer relevant og engasjerende. Som et vesentlig utgangspunkt for planarbeidet blir det derfor viktig å identifisere hvilke grupper som berøres eller har interesse av planen.

## Organisering, planprosess og fremdrift

Forslagstiller for områdereguleringen er Stavanger kommune, ved avdeling for byutvikling. Det er opprettet en prosjektgruppe fra avdelingen som har det daglige ansvaret for utredninger og fremdriften i planarbeidet. For å sikre en bred faglig forankring av planarbeidet i organisasjonen er det opprettet en ressursgruppe med deltakelse fra relevante fagavdelinger i Bymiljø og utbygging. Det er i tillegg opprettet en egen kontaktgruppe for sikre en direkte dialog mellom prosjektet og grunneierne innenfor planområdet.

I tråd med kommunestyrevedtak KS 60/20 er områderegulering for Våland sør en prioritert oppgave, og det legges opp til en forsvarlig framdrift av planarbeidet. Det tas sikte på at planen er vedtatt innen sommeren 2026.



## Gjennomførbarhet

### Gjennomførbarhet av planen

I planarbeidet skal det defineres plangrep og fastsettes rekkefølgekrav som skal bidra til at det ferdige området oppleves som attraktivt for framtidige brukere og for naboskapet. I dette ligger også at området skal oppfattes som attraktivt for utbyggere å utvikle. Det legges vekt på at planen skal ha høy grad av gjennomførbarhet. Plangrep og rekkefølgekrav skal være realistiske å gjennomføre.

Planområdet er tett utbygd med bygninger og infrastruktur som kan bli utfordrende å transformere til ny aktuell bruk. Deler av bygningsstrukturen skal i tillegg være delvis i drift som poliklinisk og psykiatrisk sykehus. Disse utfordringene vil måtte hensyntas i vurderingen av gjennomførbarhet. Dette betyr blant annet at omfanget av rekkefølgekrav og antatte kostnader ved å gjennomføre disse er innenfor det som er normalt å forvente for denne typen utbyggingsområder.

### Utfordringsbildet i planen

Det ligger som en forutsetning i planen at utbyggingen av planområdet vil skje over en lang tidshorison, hvor hoveddelen av området først er tilgjengelig for utvikling etter 2040. Dette vil ha innvirkning på hvordan planen innrettes og hvilke hensyn og prioriteringer som må legges inn i planen. Blant de viktigste utfordringene for utviklingen av planområdet er:

- Planområdet skal i lengre tid kunne fungere på en god måte med to parallelle delområder med ulik bruk, hvor størstedelen av området vil kjennetegnes av nåværende bruk i mange år framover.
- Utviklingen av første del av området må derfor bygge på grep som tåler å «stå på egne bein» i en lengre periode. Det betyr at området både må innrettes for kunne fungere som et selvstendig delområde, samtidig som området også skal være tilrettelagt for at det senere kan inngå som del av en større helhet.





- Det legges til grunn at ulike offentlige programmer vil kunne lokaliseres på området for framtidige faser i utviklingen av området. Utgangspunktet er at disse områdene vil bli ledige for utvikling etter 2040, men det må tas høyde for en viss usikkerhet med tanke på når arealene blir disponible.
- Ombygging av spesialiserte formålsbygg til nye bygg det er behov for kan vise seg å være utfordrende ettersom gjenbruk og sirkulære prinsipper er et fagområde som er under utvikling.
- Forventinger om gjenbruk er økende, og i årene som kommer må det forventes gradvis innskjerpede krav om økt grad av gjenbruk av bebyggelse, bygningskomponenter og materialer. Det må legges til grunn at kunnskap og metodikk innenfor emnet vil bli utviklet i årene som kommer. For delområdene som utbygges senere forutsettes det at egne detaljreguleringer vil legge mer konkrete rammer for hvordan disse områdene innrettes med hensyn på sirkulære prinsipper og gjenbruk.

### **Plangrensen**

Plangrensen som presenteres i planprogrammet er identisk med grensen som annonseres sammen med varselet om oppstart av planen. Det tas forbehold om at den endelige plangrensen i kommende planforslag kan avvike noe fra grensen som varsles. Plangrensene er definert ut fra en faglig vurdering av hvilke områder som er relevante for å sikre en helhetlig planlegging av området.

### **Midlertidig bruk**

Ettersom Våland sør vil bli utviklet over flere år og gjennom flere faser, må områdeplanen tilrettelegge for, og ikke hindre, en ønsket midlertidig bruk. Det må avklares med eiere av området i hvilken grad midlertidig bruk er realistisk. Dette er ikke direkte en del av planleggingen, men er et tema som det er aktuelt å undersøke nærmere i det videre planarbeidet.