

Arealendringer og innspill

Samlet oversikt 29. april 2022



Innhold:

1	Innledning	5
1.1	Innspill til planprogrammet	5
1.1.1	Høringsinnspill til planprogrammet og planprosessen fra nasjonale og regionale myndigheter 5	
1.1.2	Innspill til planprogrammet fra kommunedelsutvalg, hovedutvalg, andre råd og utvalg.....	10
1.2	Annen medvirkning og innspill før høring	14
1.3	Oversendelsesforslag, interpellasjoner og innspill fra kommunale utvalg	14
1.3.1	Oversendelsesforslag ved vedtak av planprogrammet i kommunestyret	14
1.3.2	Politisk sak om planbehov og arbeidsprogram	15
1.3.3	Politisk sak om kommunens jordvernmål i mai/juni 2021	15
1.3.4	Politisk sak om ny arealstrategi i september 2021.....	16
1.3.5	Politisk sak om grovsortering og prioritering av arealinnspill i desember 2021	19
1.3.6	Politisk sak om hovedretning ny arealdel i januar/februar 2022	19
1.3.7	Politisk sak om tilbakeføring av områder til LNF og justeringer langsiktig grense i mars 2022 20	
2	Arealvindu og prioriterte arealinnspill	21
2.1	Innspill i arealvinduet, grovsortering og vurderinger.....	21
2.2	Arealendringer som er tatt inn i forslag til ny arealdel	23
2.2.1	Innspill nr. 1 – NMS Misjonsmarka, Kampen, Eiganes og Våland kommunedel	23
2.2.2	Innspill 5 Forumområdet	25
2.2.3	Innspill 13 Golfanlegg Gimle:.....	26
2.2.4	Innspill 24 Jåttåvågen:	28
2.2.5	Innspill nr. 40 Austigard arkitekter	30
2.2.6	Innspill 45 Fritidsboliger Askje.....	31
2.2.7	Innspill 47 Utstein Kloster hotell	32
2.2.8	Innspill 63 Bestemmelser næringsområde Steinnesvågen	34
2.2.9	Innspill 71 utvidelse i sjø Lastein næringsområde.....	35
2.2.10	Innspill 103 Erstatningslokalitet for A3 Langholmen.....	36
2.3	Arealinnspill som avslås ved 1. gangs behandling av samlet KPA	39
2.3.1	Innspill nr. 2 Boliger på Stokka	39
2.3.2	Innspill nr. 3 Boliger Botaniker Resvolds gate	40
2.3.3	Innspill nr. 4 Domkirkens sykehjem.....	40
2.3.4	Innspill 8 Boliger Ullandhaug	41
2.3.5	Innspill 15 Favoritthus boliger Krossbergveien	42
2.3.6	Innspill 18 Solon boliger Revheim	44

2.3.7	Innspill 19 Ineo boliger Revheim	46
2.3.8	Innspill 21 Kvernevikveien Invest AS	47
2.3.9	Innspill 28 Biltema	48
2.3.10	Innspill 32 Forusstranda Vel	49
2.3.11	Innspill 44 Massetak Sokn	50
2.3.12	Innspill 49 Vikevåg endring fra næring til bolig	51
2.3.13	Innspill 48 Bobilparkering Vikevåg.....	52
2.3.14	Innspill 54 Rennaren	53
2.3.15	Innspill 68 Falkasete hytter.....	53
2.3.16	Innspill 75 Boliger og hytter Reilstad.....	55
2.3.17	Innspill 78 Fradeling av hyttetomt søre Reilstad.....	57
2.3.18	Innspill 84 – Grøntstruktur, ferdselsåre og offentlig kai Reilstad, Sigrid og Bjørnar Steinsøy	59
2.3.19	89 Boliger Tandrevoll Kyrkjøy	59
2.3.20	Innspill 93 Husklynge Myrane.....	61
2.3.21	Innspill 94 Aubøsund	63
2.3.22	Innspill 104 Hesbygrunnen	64
2.3.23	Innspill 105 Bestemmelser og retningslinjer Bremnes Seashore	64
3	Offentlige arealbehov, interne innspill og områder som er vurdert samlet	65
3.1	Arealendringer i kommunedelene i Stavanger.....	65
3.1.1	Kombinert formål Rektor Steensplass Våland.....	65
3.1.2	Vikingsenter / opplevelsessenter i Møllebukta.....	66
3.1.3	Gardstun Hundvåg.....	68
3.1.4	Innspill 38 fra Lyse:	70
3.1.5	Samlet vurdering av arealendringer Tastamyra /Dusavika	71
3.2	Arealendringer Finnøy kommunedel.....	72
3.2.1	Samlet vurdering Reilstad.....	72
3.2.2	Gravlund ved Sjernarøyane kirke	79
4	Innspill fra Grønn plan	82
4.1	Forslag hensynssoner friluftsliv H530	82
4.2	Forslag hensynssone bevaring naturmiljø H560	84
4.3	Forslag hensynssone grønstruktur H540	85
4.4	Forslag hensynssone landskap H570.....	86
4.5	Båndlegging av områder med vedtak etter naturmangfoldloven	88
4.6	Forslag arealformål friområde	88
4.7	Forslag arealformål natur i sjøen.....	91
4.8	Forslag arealformål natur i vann	91
4.9	Forslag for turnett.....	91

5	Oversikt over andre arealendringer	94
5.1	Nye reguleringsplaner tatt opp i ny plan.....	94
5.2	Retting av feil i plankartet	94
5.3	Byggegrense i strandsone.....	94

1 Innledning

Denne samlerapporten over arealendringer og innspill viser hvilke innspill som har kommet gjennom planprosessen fra ulike parter og i ulike faser. Det er bl.a gitt innspill i forbindelse med høringen av planprogrammet, perioden med arealvindu, nærmiljøundersøkelsen, delprosjekt, prosesser i forhold til offentlige arealbehov, og det har kommet politiske interpellasjoner og oversendelsesforslag.

1.1 Innspill til planprogrammet

Det ble varslet planoppstart og det var høring av planprogrammet våren 2020.

Det ble avholdt møte med Regionalt planforum i forkant av høringen.

I høringsperioden ble det også avholdt møte med Hjelmeland kommune og innspillmøter på Judaberg og i Vikevåg i samarbeid med kommunedelsutvalgene i Rennesøy og Finnøy.

Det ble orientert om planprogrammet og planprosessen i kommunedelsutvalgsmøte for Finnøy i juni 2020. Video av orienteringen ble sendt øvrige kommunedelsutvalg.

Informasjon om innspillene som kom til planprogrammet ligger på planens nettside her:

<https://www.stavanger.kommune.no/stavanger2040/> .

I kap. 1.1.1. under gjengis innspillene fra nasjonale og regionale myndigheter og kommunedirektørens merknader i forbindelse med sak om godkjenning av planprogrammet i november 2022. For øvrige vurderinger av innspill til planprogrammet se saken som ble behandlet i kommunestyret 20.11.2020

1.1.1 Høringsinnspill til planprogrammet og planprosessen fra nasjonale og regionale myndigheter

Fylkesmannen i Rogaland 16.6.2020 :

Uttale fra fylkesmannen i Rogaland gjelder prioritering av tema, mål og virkemidler m.m. Fylkesmannen mener det er positivt å prioritere 3 delprosjekt, men viser til at andre viktige oppgaver som utbyggingsmønster i landlige områder, jordvern, sjøareal, klimatilpasning, overvannshåndtering og vern av strandsone m.m. også bør prioriteres. FMRO viser til at plankartet må være i tråd med lover og forskrifter. Gir ellers faglige råd til arbeidet, bl.a bruk av temakart for å utdype bestemmelser.

Stavanger kommune har hatt dialog med fylkesmannen om hvordan reglene for bebyggelse i LNF-områder (LNF-spredd formålet) skal praktiseres og tolkes i enkeltsaker. Spørsmålet er også lagt fram for kommunale og moderniseringsdepartementet som viser til ny veileder for kommuneplanens arealdel og ny veileder Planlegging for spredt bolig- fritids og næringsbebyggelse i LNF-områder.

Kommunedirektørens vurderinger:

Fylkesmannen peker på viktige forhold som tas med i det videre arbeidet. Det er aktuelt å samarbeide med fylkesmannen vedr. fremstilling av plankart (regional arbeidsgruppe plankart), metode for KU og ROS m.m. Det er også et mål å avklare nærmere regelverket for formålet LNF-spredd i kommuneplanarbeidet. Det er ikke behov for å gjøre justeringer i planprogrammet som følge av innspillene fra fylkesmannen.

Rogaland fylkeskommune 18.6.2020, inkl. uttale fra Riksantikvaren og Stavanger Maritime Museum

Rogaland fylkeskommune er positive til planprogrammet og prioriteringene, og viser til at ny regional planstrategi «Utviklingsplan for Rogaland» med sine 4 prioriterte satsinger er en viktig referanse.

Fylkeskommunen støtter at det utarbeides en differensiert arealstrategi med inndeling i soner, og mener klimaomstilling kunne vært nevnt i planprogrammet. Fylkeskommunen er positiv til at det forenkles og ryddes i plankartet.

I uttalen gis anbefalinger for arbeidet med de 3 delprosjektene. Fylkeskommunen mener byutviklingsstrategien bør videreføres samtidig som det legges til rette for vedlikeholdsvekst i de ytre kommunedelene. Lokaliseringskriterier og prioritering av utbyggingsrekkefølge er viktig for å få til en god utvikling. Det vises til regional handelsbestemmelse og at planen må sikre lokalitetsstyring av handel. Nullvekstmålet bør konkretiseres for de ulike kommunedelene, og klimamåloppnåelse vurderes på ulike plannivå. I arbeidet med grønn plan anbefales det å vurdere hva som er relevant å sikre juridisk på kommuneplannivå. Strandsonevern og grønn grense bør være en del av arbeidet. Det opplyses at fylkeskommunen starter et prosjekt som er relevant for arbeidet med grøntstruktur og grønn plan (Veileder plan for friluftslivets ferdssårer.)

RFK viser til jordvernmål, behovet for å tilbakeføre områder til LNF, og at noen områder avsatt til reiselivsanlegg kan være urealistiske å bygge ut. RFK mener en bør vurdere nøye om det er rett å endre områdene til fritidsbebyggelse, som ikke gir de samme positive ringvirkningene og sysselsettingseffekt for gardsbruk. Kommuneplanen bør ha klare retningslinjer for tilleggsnæringer på gardsbruk, og reiselivssatsing eller satsing på fritidsboliger bør utredes og vurderes nøye. Når det gjelder justeringer av kjerneområde landbruk og langsiktig grense bør dette være et krav knyttet til områdeplaner. Fylkeskommunen mener det bør utarbeides nye områdeplaner for Vikevåg og Judaberg.

Kulturminnemyndighetene viser til nye Stavanger sin unike middelalderhistorie som bør utnyttes og tas hensyn til i ulike planarbeid. Grensen for middelalderbyen fra 1992 er nå justert i kulturminnebasen Askeladden (id 88461) og hensynsone bør vises/rettes opp i kommuneplanen.

Når det gjelder arealplanlegging i sjø må det i plan- og byggesaker sikres at Stavanger maritime Museum får saker på høring og får gjort sine vurderinger knyttet til mulige skipsfunn, behovet for arkeologiske undersøkelser m.m. Dette er særlig viktig i tilknytning til historiske og førhistoriske havner, og gjelder både ved akvakulturtillatelser, havneutbedringer, småbåthavner, mudring, miljørydding, skjellsanduttak, taretråling, deponi, rigg- og ankringsområder m.m., da slike tiltak og aktiviteter kan gjøre skade på kulturminner i sjø.

Det er viktig at forslaget til nye KULA områder (nasjonalt viktige kulturlandskap) vurderes i kommunearbeidet, i tillegg til andre registreringer av landskap og kulturminneverdier. Selv om Stavanger skal utarbeide ny kulturminneplan bør kulturminnevernet få en sentral plass i kommuneplanarbeidet.

Riksantikvaren er kulturminnemyndighet med førstelinjeansvar for automatisk fredede kirker, Utstein kirke og kloster (automatisk fredet) og hovedbygningen på Ledaal Herregård (vedtaksfredet). De viser i sin uttale til at Stavanger har middelalderkirker av høy nasjonal verdi, jf. de 5 før-reformatoriske steinkirkene og Sjernerøy kirke (automatisk fredet). Riksantikvaren har forslag til nye bestemmelser og mener det bør legges hensynsone og knyttes bestemmelser til alle kirkestedene og til Ledaal hovedgård.

Når det gjelder næringsutvikling, RP plan sjøareal, havbruk og interkommunalt prosjekt er Stavanger en viktig part i arbeidet. Fylkeskommunen mener alle gitte oppdrettsdispensasjoner bør vises i arealdelen, fortrinnsvis som enbruksområde akvakultur.

Kommunedirektørens vurderinger:

Rogaland fylkeskommune, Riksantikvaren og Stavanger maritime Museum peker på viktige forhold som skal vurderes i det videre planarbeidet. Utviklingsplan for Rogaland og Regionalplan Jæren 2050 og andre fylkeskommunale planer gir viktige føringer for arbeidet. Det er aktuelt å samarbeide med ulike avdelinger hos fylkeskommunen om planarbeidet, bl.a. med Samferdselsavdelingen om transport og mobilitetsstrategien. Den kulturelle arven og kulturminnevernet skal prege arbeidet med ny arealdel. Hovedfokuset på disse temaene vil bli gjennom arbeidet med ny kulturminneplan. Det er ikke behov for å gjøre justeringer i planprogrammet som følge av høringsinnspillene.

Statens Vegvesen 5.6.2020:

Uttale fra Statens Vegvesen viser til vegvesenets nye rolle etter regionreformen, og at de ønsker dialog og samarbeid om kommuneplanarbeidet.

Kommunedirektørens vurderinger:

God dialog og samarbeid med Statens Vegvesen er viktig særlig i forhold til mobilitet og transport strategien og større samferdselsprosjekt. Det er ikke behov for å gjøre justeringer i planprogrammet som følge av innspillet.

Bane Nor SF 26.5.2020 :

Uttale fra Bane Nor SF omhandler jernbanens arealbehov, stasjonsutbygging m.m. Bane Nor viser til veileder for nasjonale interesser i arealplanleggingen. Arealbehovet for utvikling av jernbanestruktur som spor, stasjoner, drift- og vedlikeholdsområder må hensyntas i arbeidet, samt normer for uteareal og parkering m.v. Viser til at Bane Nor både har en myndighetsrolle og en rolle som grunneier som må hensyntas i kommunens plan- og byggesaker.

Kommunedirektørens vurderinger: God dialog og samarbeid med Bane Nor er viktig særlig i forhold til mobilitet og transport strategien, stasjonsutbygging og jernbaneprojekt. Det er ikke behov for å gjøre justeringer i planprogrammet som følge av innspillet.

Avinor 15.6.2020:

Uttale fra Avinor viser til EU regler og restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn. Avinor ber om at gjeldende hensynsoner og bestemmelser videreføres, og at bestemmelsen til hensynsone byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg H190_ BRA bør justeres.

Kommunedirektørens vurderinger: Avinor viser til gjeldene regelverk som må videreføres i ny arealdel, og har forslag til justert bestemmelse vedr. byggerestriksjoner. Forslaget vurderes i arbeidet med nye kommuneplanbestemmelser og plankart. Det er ikke behov for å gjøre justeringer i planprogrammet som følge av innspillet.

Kystverket 30.6.2020:

Se uttale fra Kystverket der det vises til nasjonale forventinger om mer gods på sjø og jernbane, og til statlige planretningslinjer for areal, bolig og transport pkt. 4.2 og 4.6. om klima- og miljøvennlig transport, effektiv og sikker trafikkavvikling, lokalisering, god framkommelighet for næringstransport. Det vises også til den nasjonale havnestrategien med mål om effektive og konkurransedyktige logistikk-knutepunkt, og styrking av stamnetthavnregimet med robuste havner og havnesamarbeid. Det vises ellers til Stortingsmelding «På rett kurs», og at sjøtransporten har hatt sterk vekst etter 2005, særlig på Vestlandet. Prognoser viser at sjøtransporten vil vokse også i årene fremover. Hovedled, biled og ankringsområder skal vises i kommuneplanen. Det er viktig å legge til rette for og ta vare på næringsområder med tilgang til sjø. Kystverket minner om bystyrevedtaket fra 9.12.2019 sak 104/19 vedr. hensynsone H560 i sjø v/Tjuvholmen, og at havneskisse datert 15.11.2019 skal legges til grunn for hensynsone, vist i KDP Sentrum. Kystverket anbefaler også at en i kommuneplanen viser hensiktsmessig arealbruk i overgangen mellom tidligere kommunegrenser.

Kommunedirektørens vurderinger: Kystverket peker på viktige forhold som tas med i det videre planarbeidet. Det er ikke behov for å justere planprogrammet som følge av innspillet.

Fiskeridirektoratet 30.6.2020:

Fiskeridirektoratet er statens rådgivende og utøvende organ for fiskeri- og havbruksforvaltning inkl. marint biologisk mangfold. Fiskeridirektoratet skal sikre eksistens og utviklingsmulighetene for marine næringer, og er opptatt av at en gjennom planlegging sikrer at kystsonen og livet i havet ikke påvirkes negativt av aktiviteter på land og i sjø. Nye tiltak kan komme i konflikt med viktige ressursområder som gytefelt, ålegrassamfunn og tareskog. For å redusere negative konsekvenser bør kabler og ledninger samles i traseer på sjøbunnen. Fiskeridirektoratet viser til at interkommunal planlegging i sjø er positivt, og at areal-avklaringer kan virke konfliktdempende.

I tråd med nasjonale føringer skal det legges til rette for økt verdiskaping og arbeidsplasser basert på havets ressurser. For å nå målene om økt sjømatproduksjon må det settes av tilgjengelig areal for akvakultur-aktivitet. Gode lokaliseringer som ikke hindrer fiskeriene og sjøtransporten bør velges. I arealplanlegging må en også sikre at havneutbygging og småbåthavner ikke ødelegger naturlige og verdifulle sjøområder.

Stavanger er en viktig kyst, fiskeri og havbrukskommune med fiskeområder og låssettingsplasser vist i kommuneplanen. Områder med ålegras, bløtbunn, tareskog og skjellsand indikerer viktige gyteområder, og må sikres i arealplanen og omtales i planbeskrivelsen. Kommuneplanen bør ha mål om å opprettholde faste og bevegelige fiskeplasser og andre områder av betydning for fiske. FD mener fiskeområder med unntak av låssettingsplasser kan vises som flerbruksområder i plankartet, og at kommuneplanen bør ha klare regler for etablering av småbåthavner. Det vises til statlige planretningslinjer for strandsonen pkt. 6.2. om at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, bl.a. fiskerinæring og havbruksområder.

Kommunedirektørens vurderinger: Fiskeridirektoratet peker på viktige forhold som tas med i det videre planarbeidet. Det er ikke behov for å justere planprogrammet som følge av innspillet.

Forsvaret v/Forsvarsbygg 8.6.2020:

Innspillet til ny kommuneplan gjelder Forsvarets arealbehov, hensynsoner, bestemmelser og bufferzoner. Forsvaret mener skyte- og øvingsfeltene i sjø R2, R6, R7, R8, R9 bør få en ny bestemmelse og vises tydelig i plankartet. Når det gjelder Forsvarets områder på land som Madlaleiren, Hundvåg/Ulsnes, Jåttå m.m. bør en begrense utnyttingsgraden i nærområdene, og vurdere om områdene bør vises med hensynsoner, bufferzoner, sikringsradius og bestemmelser. Det vises til Forsvarets arealplanveileder for hvordan forsvarsområder kan vises og sikres i plan.

Kommunedirektørens vurderinger: Forsvaret sine arealbehov og hvordan områdene skal fremstilles og sikres i kommuneplanen vil bli vurdert i det videre arbeidet. Det er ikke behov for å gjøre justeringer i planprogrammet som følge av innspillet.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap 4.5.2020:

Direktoratet viser til fylkeskommunens ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, men at saker som gjelder storulykkevirksomheter, transport av farlig gods brannsikkerhet i tunneller og tilfluktsrom er direktoratets ansvarsområde.

Kommunedirektørens vurderinger: Det er ikke behov for å gjøre justeringer i planprogrammet som følge av høringsinnspillet

Norges Vassdrag og energidirektorat 15.6.2020:

Uttale fra NVE omhandler vannressurser, overvann, flom, skred, kvikkleire, klimatilpasning, samfunnsikkerhet, vassdragsmiljø og energianlegg. NVE oppfordrer kommunen til å lage en blågrønn temaplan, og fokusere på blågrønne strukturer og vannets kretsløp i planleggingen. Det vises til NVE sine veiledere, rundskriv H5-18 og NVE og NGU sine karttjenester.

Nye utbyggingsområder bør lokaliseres utenfor fareområder. Registrerte fareområder bør vises med hensynsone eller det bør stilles krav til dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet før utbygging ved senere plannivå. KU, ROS- analyser må gjøres for nye byggeområder som avsettes i arealdelen. NVE viser til at det er påvist kvikkleire i Stavanger (veileder 7/2014). Det er også påvist andre skredhendelser i skred databasen. Dette gir behov for å vise aktsomhetssoner og stille krav om dokumentasjon for fareområder i kommuneplanens arealdel.

Statlige planretningslinjer for Klimatilpasning og klimaprofil Rogaland bør brukes i arbeidet med klimatilpasning, i tillegg til ny regionalplan for klimatilpasning. Når det gjelder vassdragsmiljø anbefales det å sette generell byggeforbudssone langs vassdrag. Det bør utarbeides bestemmelser som hindrer bekkelukking, og det bør legges til rette for at lukkede bekker kan åpnes. Det bør også vurderes om noen tiltak skal behandles etter vannressursloven. Dialog med netteier er viktig ved etablering av energianlegg. Det bør legges hensynsoner for å sikre drift og videreutvikling av sentral- og regionalnettet.

Kommunedirektørens vurderinger: NVE peker på viktige forhold som tas med i det videre planarbeidet. Det er ikke behov for å justere planprogrammet som følge av høringsinnspillet.

Direktoratet for mineralforvaltning 8.6.2020:

Se uttale fra direktoratet for mineralforvaltning DM som omhandler råstoff, mineralressurser og massehåndtering m.m. DM er myndighet etter mineralloven og har oversikt over registrerte mineralforekomster. DM mener områder for råstoffutvinning bør avsettes/videreføres i kommuneplanens arealdel, og at det bør settes rammer for uttak av byggeråstoff. DM viser også til at det er viktig med helhetlig massehåndtering i plansaker. For digitale kart se www.dirmin.no

Kommunedirektørens vurderinger: DM peker på viktige forhold som tas med i det videre planarbeidet. Oppgaver knyttet til utnyttelse og dokumentasjon av mineralforekomster i plan bør av kapasitetshensyn utsettes til senere revisjoner av kommuneplanen eller til egen temaplan. Når det gjelder massehåndtering pågår et arbeid i regi av FMRO/RFK der Stavanger kommune vil delta. Det er ikke behov for å justere planprogrammet som følge av innspillet.

Påpekning fra Konkurransetilsynet 29.6.2020:

Se Konkurransetilsynets påpekning til gjeldende kommuneplanbestemmelser om etablering av handel og sentrumsformål kap. 2.2.4.1 pkt. 9 om at det skal være 800 m avstand mellom butikker utenfor sentrumsområder. Konkurransetilsynet viser til konkurranselovens §9 første ledd bokstav e og påpeker mulige konkurranseregulerende virkninger av kommuneplanens arealdel og vedtak gjort i samsvar med denne kommuneplanbestemmelsen.

Kommunedirektørens vurderinger: Stavanger kommune ønsker å legge til rette for konkurranse i dagligvarebransjen med variasjon og mangfold av butikker i sentra og tettsteder. Plan- og bygningslovens mandat er videre enn konkurranseloven. Det er mange hensyn å ta når en skal vurdere hensiktsmessig lokalisering av virksomheter og fastsetting av arealformål. Innenfor områder avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplaner kan man fritt etablere dagligvaretilbud. Det samme gjelder i områder avsatt til utbyggingsformål i KDP sentrum. Regelen om avstand mellom butikker er en unntaksbestemmelse som gjelder utenfor senterstrukturen. Bestemmelse som regulerer dette har vært i Stavanger sin kommuneplan fra 2006 eller tidligere. Kommunedirektøren har sendt administrativ tilsvare til Konkurransetilsynet 28.8.2020. Vedlagt brevet var uttale fra Rogaland fylkeskommune. I tilsvaret vises det til at Stavanger kommune vil vurdere om det er hensiktsmessig å videreføre bestemmelsen om 800 m mellom dagligvarebutikker utenfor sentra i arbeidet med ny arealdel. En setning om dette er tatt inn revidert planprogram.

Administrasjonens supplerende merknader til 1. gangs behandling av samlet planforslag:

Innspillene fra kommunale statliger og regionale myndigheter er i noen grad besvart gjennom det samlede planforslaget som legges fram til 1. gang behandling og høring.

1.1.2 Innspill til planprogrammet fra kommunedelsutvalg, hovedutvalg, andre råd og utvalg

I forbindelse med høringen av planprogrammet ble det fremmet høringssaker for alle kommunale råd og utvalg. Vedtakene som ble gjort i høringssaken ligger på planens nettside [gr.Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040 - 7 Politiske utvalg - Alle dokumenter \(sharepoint.com\)](#) og er kort oppsummert her.

Eiganes og Våland kommunedelsutvalg 3.6.2020, sak 15/20

Ber om at Kommunedelplan for bane til Ullandhaug utføres i tråd med vedtak i bystyret i desember 2019. Ber om å bli involvert i prosessen i saker som gjelder Eiganes og Våland kommunedel. For øvrig tas saken til orientering.

Hillevåg kommunedelsutvalg 4.6.2020, sak 13/20

Utvalget slutter seg til innholdet i planprogrammet og de prioriteringene som er gjort for den kommende planprosessen. Ber om at tidligere utarbeidede disposisjonsplaner for Vannassen og Sørmarka innarbeides i Grønn plan. Foreslår urban nasjonalpark for områdene Vannassen, Sørmarka, Mosvannet. Minner om at Stavanger kommune kjøpte Ullandhaug gård for over 100 år siden for at den fine beliggenheten skulle komme byens innbyggere til gode.

Hinna kommunedelsutvalg 4.6.2020, sak 16/20

Utvalget slutter seg til innholdet i planprogrammet og de prioriteringene som er gjort for den kommende planprosessen, og tar for øvrig saken til orientering.

Madla og Kvernevik kommunedelsutvalg 8.6.2020, sak 12/20

Utvalget slutter seg til innholdet i planprogrammet og de prioriteringene som er gjort for den kommende planprosessen. Ber om at kommunedelplan for bane til Ullandhaug utføres i tråd med vedtak gjort i

bystyret i desember 2019. Utvalget ber om å bli involvert i prosessen for de deler av planen som involverer Madla og Kvernevik kommunedel.

Tasta kommunedelsutvalg 8.6.2020, sak 15/20

Utvalget tar saken til orientering.

Hundvåg kommunedelsutvalg 11.6.2020, sak 10/20

Tar saken til orientering. To oversendelsesforslag følger saken. 1: Skeie skole mangler ballbenge pga begrenset plass i skolegården. FAU leder har hatt dialog vedr. oppgradering av Bravo-banen. Området har levekårsutfordringer. I påvente av Atlanteren-prosjektet bør ballbenge prioriteres slik at det kan etableres oppgradert flerbruksområde og møteplass. 2: Kommunedelsutvalget ber om å bli involvert i prosessen for de deler av planen som omhandler Hundvåg kommunedel.

Finnøy kommunedelsutvalg 9.06.2020, sak 11/20

Utvalget slutter seg til innholdet i planprogrammet og de prioriteringene som er gjort for den kommende planprosessen. Utvalget ber om at følgende vurderes innarbeidet i planprogrammet: Bolighensyn på ikke landfaste øyer videreføres og styrkes, i tillegg vilkår for spredt næringsvirksomhet. Gebysatser i LNF områder harmoniseres dersom boligbygging på fradelte tomter fortsatt skal dispensasjon behandles. Opprettholde og videreutvikle lokalt tjenestetilbud, og vurdere dette som kriterium til LNF-formålet. Jordvern – arealbruksendringer av eks. bebyggelse bør ha fortrinn fremfor nye byggeområder. Se på grønnstrukturen på Reilstad. Tidligere Hjelmelandsdel av Ombo bør få fokus. Arbeide for at kommunedelene Finnøy og Rennesøy blir med i byveksttalen, men ikke i måling av nullvekstmålet.

Rennesøy kommunedelsutvalg 9.6.2020, sak 12/20

Utvalget sluttet seg i hovedsak til innholdet i planprogrammet og de prioriteringene som er gjort for planprosessen. Ber om at sjøareal og havbruk får høyere prioritet og blir organisert som et eget delprosjekt sammen med de tre andre delprosjektene. Når det gjelder transport og mobilitet bør det inn tiltak for å styrke trafiksikkerhet og beredskap for sentrale samferdselsårer som opplever gjentakende driftsproblemer. Jf. strenging av tunellene i Rennfast og den uforutsigbarheten det medfører for innbyggere i Rennesøy og Finnøy kommunedeler. Viser også til ønske om økt satsing på bygging av sykkelveier i Rennesøy i perioden 2019-2023. Temaplan landbruk, bynært og urbant landbruk bør bli en del av kommuneplanarbeidet. Ber om at viltforvaltning legges inn under landbrukskontoret. Mener det bør være et nytt punkt under oppgaver i planarbeidet – strategi for bosetting utenfor de tettbygde områdene av kommunen.

Storhaug kommunedelsutvalg 22.6.2020, sak 17/20

Utvalget sluttet seg til innholdet i planprogrammet og de prioriteringene som er gjort for planprosessen. Ber om at det tas inn tiltak for å styrke fremkommelighet og trafiksikkerhet i bydelene, ser på mulighetene for bydelstun på Storhaug og bedre fremkommelighet for gående ved å utbedre fortau. Kommunedelsutvalget ber også om at det undersøkes hvor vidt bro til Vassøy og økt bebyggelse i grøntarealene stemmer over ens med kommunens vedtatte klima og miljøplan.

Utvalg for kultur, idrett og samfunnsdialog 10.6.2020, sak 51/20

Utvalget slutter seg til innholdet i planprogrammet og de prioriteringene som er gjort for den kommende planprosessen. Utvalget ber om at det gjøres studie av alternativer for utvikling av areal for framtidige utendørskonserter i Stavanger, og plass til nytt svømmeanlegg på Hinna.

Utvalg for helse og velferd 23.8.2020, sak 35/20:

Utvalget slutter seg til innholdet i planprogrammet og de prioriteringene som er gjort for den kommende planprosessen. Utvalget ber om at det blir tatt nødvendig hensyn til universell utforming i de tre delprosjektene og i hovedtema i planen. Utvalget ber om en sak som viser allerede planlagte «røde» arealer (off. formål) sett i sammenheng med framtidig behov for ulike institusjoner, bofelleskap, omsorgsboliger m.m.

Utvalg for oppvekst og utdanning 24.6.2020, sak 40/20:

Utvalget slutter seg til innholdet i planprogrammet og de prioriteringene som er gjort for den kommende planprosessen. Utvalget ber om at det sikres tilstrekkelig med velegnede arealer til offentlig formål som skoler og barnehager.

Utvalg for miljø og utbygging 26.8.2020, sak 116/20:

Utvalget slutter seg til innholdet i planprogrammet og de prioriteringene som er gjort for den kommende planprosessen. Utvalget ber om at det utarbeides temaplan for skjærgården og at det maritime løftes i kommunens arealplaner. Videre at planen må sikre naturmangfold, naturopplevelser, fysisk aktivitet og tilrettelegging for bruk av skjærgården.

Eldrerådet 16.6.2020 sak 31/20.

Rådet har følgende kommentarer til bolig og byutvikling: Tilstrekkelig antall boliger for alle livets faser i alle kommunedeler. Bygge aktivitetsplasser der folk kan samles med apparater for lek og trening. Skape fellesskap i ulike boformer slik at alle alders- og funksjonsgrupper kan komme sammen. Møterom i alle borettslag/sameier. Ta vare på jordbruksareal og ikke bygge boliger der.

Bærekraftig mobilitet og transport: Rådet mener det legges for stor vekst på befolkningsgrupper i yrkesaktiv/reproduktiv alder. Viser til Stortingsmeldingen «Leve hele livet» som sier at transport og mobilitet er avgjørende for at innbyggere skal kunne bo i egen bolig lengst mulig.

Grønnstruktur: Rådet mener det bør sikres grønne områder for alle innbyggere. Turstier og turløyper bør tilrettelegges med universell utforming slik at alle får muligheter til å komme ut på tur. Dette bidrar til livskvalitet og helsegevinst for folk i alle aldre, og er gode møteplasser og treffpunkt. Grønnstruktur bør sikres vern mot utbygging, og det bør bevilges midler til utforming slik at områdene er attraktive og tilgjengelige, samt til drift og vedlikehold. Verne landbruksjord i Rennesøy og Finnøy. Strandsone, vann og våtmarksområder bør få særskilt vern og fokus.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse 16.6.2020, sak 42/20:

Arbeidet med delprosjekt 1 - bolig og byutvikling bør ha fokus på tilrettelagte boliger. Det bør reserveres boligtomter for funksjonshemmede til en overkommelig pris i reguleringsplaner slik som tidligere. Da det er vanskelig å finne store nok og egnede tomter til å få alle funksjoner på et plan, bør man tillate 3 boligtomter til 2 boliger slik at tilrettelagte boliger får alle funksjoner på et plan.

Innvandrerrådet 17.6.2020 sak 26/20.

Utvalget slutter seg til innholdet i planprogrammet og de prioriteringene som er gjort for den kommende planprosessen.

Kommunedirektørens vurderinger i saken om godkjenning av planprogrammet:

Råd og utvalg kommer med mange tillegg og oppgaver som bør ses på i planarbeidet. Hva som er relevant for kommunearbeidet og hva som er mer relevant for andre plan og forvaltningsprosesser vil bli nærmere vurdert i det videre planarbeidet og arbeidet med kommunens planbehov.

Flere politiske utvalg viser til sak i Stavanger bystyre i desember 2019 vedr. oppstart av arbeider med kommunedelplan for bane til Ullandhaug. Dette blir i tilfelle gjennom en egen planprosess.

Kommunedelsutvalget for Hillevåg foreslår urban nasjonalpark for områdene rundt Vannassen, Sørmarka og Mosvannet. Forslaget vurderes nærmere i andre prosesser og i arbeidet med grønn plan. Det er også tidligere foreslått nasjonalpark for Mosvannet.

Finnøy kommunedelsutvalg sine forslag er i stor grad allerede en del av gjeldende kommuneplan, og vil med stor sannsynlighet bli videreført i ny kommuneplan. Innspillet om gebyrer er mer relevant i forbindelse med HØP-prosessen. Bestillingen knyttet til byvekstavtalen og beregninger knyttet til 0-vekstmålet bør også vurderes i andre sammenhenger.

Kommunedelsutvalget for Rennesøy foreslår et nytt delprosjekt for sjøareal og havbruk knyttet til kommuneplanarbeidet. Stavanger kommune deltar allerede i et interkommunalt samarbeids-prosjektet om marine grunnkart og kunnskapsgrunnlag i sjø sammen med kartvektet, fylkeskommunen og andre. Kunnskap og erfaringer en får gjennom deltakelse i disse prosjektene vil være viktig for kommuneplanarbeidet, næringsstrategien og klima- og miljøplanen. Det er opprettet administrativ arbeidsgruppe sjøareal havbruk for å ha en intern møteplass for å drøfte og koordinere saker som gjelder temaene. Ordfører deltar i den politiske styringsgruppen for det interkommunale prosjektet.

Både hovedutvalg for oppvekst og utdanning og hovedutvalg for helse og velferd er opptatt av at det settes av tilstrekkelig med arealer til offentlig og privat tjenesteyting (røde områder) i kommuneplanens arealdel. Prosjektteamet vil være i dialog med tjenestene og gruppen for kommunale utbyggingsbehov om dette i det videre planarbeidet.

Egen strandsoneplan og detaljerte vurderinger knyttet til strandsone slik som utvalg for miljø og utbygging foreslår bør bli en oppgave for en senere revisjon av kommuneplanen eller gjennomføres som en egen planprosess. Rammene for utbygging i strandsonen vil vurderes i arbeidet med kommuneplanens bestemmelser og justeres i forhold til nye statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Strandsone vil også være et viktig tema i arbeidet med grønn plan.

Kommunedirektøren tilrår at det ikke gjøres endringer i prioriteringene i planprogrammet som følge av innspillene fra råd og utvalg. Administrasjonen vil vurdere hva som kan innarbeides og løses i kommuneplanprosessen, og hva som bør løses i andre plan- og forvaltningsoppgaver. I sak om arbeidsprogram for råd og utvalg prioriteres planoppgavene som skal løses i denne kommunestyreperioden.

Administrasjonens supplerende merknader til 1. gangs behandling av samlet planforslag:

Innspillene fra kommunale råd og utvalg er i noen grad besvart gjennom det samlede planforslaget som legges til 1. gang behandling og høring.

Når det gjelder studie av alternativer for utvikling av areal for framtidige utendørskonserter i Stavanger er dette ikke utført som en del av kommuneplanen men anbefales avklart i en egen prosess der eks. arealer som brukes til konserter i dag inngår. Avklaringer vedr. framtidig svømmeanlegg pågår i egen prosess.

Både hovedutvalg for oppvekst og utdanning og hovedutvalg for helse og velferd er opptatt av at det settes av tilstrekkelig med arealer til offentlig og privat tjenesteyting (røde områder) i kommuneplanens arealdel. Prosjektteamet har vurdert dagens arealbruk og vært i dialog med tjenestene og gruppen for kommunale utbyggingsbehov. Det foreslås noen konkrete arealendringer i ny arealdel, samt tilpasninger i bestemmelser og retningslinjer. Flere private innspill om boligbygging på «røde» områder foreslås avvist, slik at områdene beholdes som reserve for framtidige offentlige arealbehov. Det er utarbeidet delrapport offentlige arealer som peker på viktige problemstillinger og sammenhenger mellom offentlige tjenester og arealbruk.

Det er behov for å arbeide mer systematisk med arealer til framtidige offentlige behov i oppfølgende prosesser der en ser nærmere på konkrete tomtealternativer for nye kommunale tjenestebygg.

1.2 Annen medvirkning og innspill før høring

For annen dialog og medvirkning før høring se planbeskrivelsen kapittel 7 om medvirkning så langt i planarbeidet der bl.a følgende er nevnt:

- Arealvindu etter vedtak og kunngjøring av planprogrammet
- Medvirkningssprint våren 2021. Se egen rapport om nærmiljøundersøkelsen
- Workshop for politikere om arkitekturstrategi
- Presentasjoner og politiske utvalg og fem forberedende saker til UBS og KOM, se oversikt over saker og interpellasjoner under
- Workshop/webinar med kommunedelsutvalgene 14. mars 2022

Det har også vært dialog og møter med næringsforeningen, Grønn by og presentasjoner møter og presentasjoner i regi av blågrønn gruppe og andre av næringsforeningens ressursgrupper.

Videre flere interne møter og avklaringer med kommunens avdelinger, kommunedirektørens lederteam, felles samarbeidsgruppe (FSG), gruppe for kommunale utbyggingsbehov, Stavanger Utvikling KF m.m. Planarbeidene og delprosjektenes arbeider er også presentert i avdelingsmøter og faglunsjer.

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

1.3 Oversendelsesforslag, interpellasjoner og innspill fra kommunale utvalg

1.3.1 Oversendelsesforslag ved vedtak av planprogrammet i kommunestyret

Vedtaket og innspill til planprogrammet ble behandlet i kommunestyret 16.11.2020, se saksutredning, protokoller og vedlegg i saken ligger på kommunens nettside her:

[Politiske møter - Møter - Stavanger kommunestyre \(16.11.2020\) - Fjernmøte \(360online.com\)](#)

Kjartan Alexander Lunde (V) fremmet følgende tilleggsforslag:

«I planprogrammet må følgende vurderinger gjøres:

1. Det vurderes hvordan en gjenåpning av Forus stasjon bidra til fortetting og arealomdisponering på Forus.
2. I arbeidet innarbeides kommunedelplan for bane til Ullandhaug, Forus og flyplassen i tråd med vedtaket gjort av Stavanger bystyre i desember 2019. Det ses på muligheten for samarbeid med Sola kommune. Dersom staten setter av ressurser til utredning av skinnegående bane i NTP 2022-2033 så skal innsatsen med utredning samordnes med staten.
3. I årene framover blir det flere elbiler og næringslivet etterlyser utbygging av flere hurtigladedepunkter for elbil. Det vurderes hvordan kommuneplanen kan bidra til flere ladepunkter og hvor disse bør plasseres for å gi et godt tilbud.
4. Det vurderes hvordan kommuneplanen kan gjøre det enkelt å etablere flere bildelingsordninger i Stavanger».

Henrik Halleland (KrF) fremmet følgende oversendelsesforslag:

«Næringsutvikling i regionen står foran stor omstilling. Dette temaet bør vurderast som hovedoppgave i planprogrammet på lik linje med de tre andre prioriterte temaene».

Henrik Halleland (KrF) fremmet følgende oversendelsesforslag:

Stavanger kommune har store geografiske avstandar med ulike utfordringar. Differensiering i arealpolitikken er viktig for å oppnå utvikling i alle deler i kommunen. Stavanger er nå ein kommune som har mange øyer og sjøareal. I prosessen bør ein vurdere om byen kan åpnes meir mot fjorden. Meir næring og boligområder med tilrettelegging for båttransport. Viktig at det utformes gode informasjonskanaler for konkrete innspel til kartdelen».

Rune Askeland (MDG) fremmet følgende oversendelsesforslag:

«Ber om at kommunedirektøren i det vidare arbeidet vurderer å jobbe for en samordnet strategi for tilrettelegging av Stavangers skjærgård der en hensyntar biologisk mangfold, turisme og båtliv».

Den uavhengige representanten Christian Wedler fremmet følgende tilleggsforslag:

«Næringsutvikling i regionen står foran stor omstilling. Dette temaet skal være en hovedoppgave i planprogrammet på lik linje med de tre andre prioriterte temaene».

Administrasjonens vurderinger:

Oversendelsesforslagene er allerede besvart tidligere og anses besvart gjennom det planforslaget som legges fram til 1. gangs behandling av ny arealdel i mai og juni 2022.

1.3.2 Politisk sak om planbehov og arbeidsprogram

Kommunens planbehov ble vurdert i sak om planbehov og arbeidsprogram for 2021-2023 den 14.9.2020: [Saken om Planbehov og arbeidsprogram for 2021-2024](#). Utvalg for by- og samfunnsutvikling fattet følgende flertallsvedtak 28.5.2020, sak 79/20: Utvalg for by- og samfunnsutvikling stiller seg bak prioriteringene i forslag til planbehov og arbeidsprogram for utvalget med følgende tillegg:

- Arbeidet med områderegulering for eiendommen som SUS i dag disponerer på Våland må starte i 2021. Det legges til rette for etablering av rundkjøring
- I porteføljen til Utvalg for by- og samfunnsutvikling så innarbeides kommunedelplan for bane til Ullandhaug i tråd med vedtaket gjort av Stavanger bystyre i desember 2019. Det ses på muligheten for samarbeid med Sola kommune og hvis det ikke er mulig så avgrenses planen til kun å bli innenfor Stavanger kommune.
- Følgende oversendelsesforslag følger saken: I tråd med vedtak fattet i kommunalstyret for byutvikling (KBU) den 16.11.2017 i sak «1/17 - Interpellasjon FrP og FNB til KBU 16.11.2017 - Retningslinjer for trehusbyen», bes administrasjonen om å fremlegge nødvendige saker for utvalg for by- og samfunnsutvikling (UBS). Vedtakspunkt fra KBU 2017 må svares ut i arbeidet med temaplan for kulturminner.

Administrasjonens vurderinger:

Bane til Ullandhaug: Det har kommet flere innspill og merknader vedr. bane og kollektivtilbud til Ullandhaug både i forbindelse med saker som gjelder ny arealdel og andre saker. Status her er besvart i et eget vedlegg til transport og mobilitetsstrategien.

Retningslinjer for trehusbyen: Det er utarbeidet forslag til reviderte retningslinjer for trehusbyen i arbeidet med ny kulturminneplan og ny arealdel. Justerte retningslinjer er tatt inn i forslaget til ny arealdel, se bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner kulturmiljø 3.11.

1.3.3 Politisk sak om kommunens jordvernmål i mai/juni 2021

Saksutredning, protokoller og vedlegg i saken ligger på kommunens nettside her:

[Politiske møter - Møter - Kommunalutvalget \(08.06.2021\) - Fjernmøte \(360online.com\)](#)

Henrik Halleland (KrF) fremmer følgende oversendelsesforslag:

«I Stavanger kommune produseres det nærmere 70 % av alle norske tomater, derfor er det viktig at kommunen går i front når denne næringa skal utviklast. Alle disse tomater dyrkes i veksthus. Det er og fleire som har starta med dyrking i plasttuneller. Det er dei siste åra foretatt ei storstilt bruksrasjonalisering. Gartneria har blitt fleire og mykje større. Der det før var vanleg å bygge 1daa er det nå auka til 10-30daa.

Dette er bygninger som treng omdisponering fra LNF om dei skal kunne byggast. Bygninger i landbruket står for 20% av alle omdisponering. I kommunen er det nå ca 80 gartneri. Om vi ser for oss at 10% av desse skal investere i denne kommuneplanperioden vil det kreve ca 120-150da. Jordvern er i all hovedsak viktig for å ivareta matproduksjon og matsikkerhet. Kommunen bør derfor vurdere å halde veksthus og veksttunneler utanom jordvernmåla og heller stille vilkår om tilbakeføring til LNF om ikkje arealet skal brukast til matproduksjon. Eg ber om at dette blir vurdert i det vidare arbeid med jordvernmål i kommuneplanen.»

Administrasjonens vurderinger:

I tråd med saksutredningen foreslås det ikke å endre det foreløbige jordvernmålet som ble vedtatt i juni 2021 foreløpig. Det anbefales å avvete en eventuell justering til etter at planforslaget har vært på høring. Ved endelig planforslag vil det også bli lagt frem et arealregnskap. Den måten Stavanger kommune beregner og følger opp jordvernmålet videre bør være i samsvar med nasjonale beregningsmetoder, innrapportering av kostra-tall, nye metoder som utvikles nasjonalt m.v., slik at det fremkommer sammenlignbare tall mellom kommunene.

John Peter Hernes (H) fremmet følgende oversendelsesforslag:

«Det vises til presentasjon av NIBIO i kommunalutvalget i mai 2021. Som en del av en jordvernsstrategi bes det sett på mulighetene for samordning av energi- og arealbruk ved å legge drivhus i nærheten av – eller oppe på - næringsarealer og næringsbygg.

Administrasjonens vurderinger:

Det er så langt utarbeidet forslag til foreløpig jordvernmål for Stavanger og foreslått tilbakeføring av områder til LNF som en del av arbeidet med ny arealdel. Stavanger har ikke utarbeidet egen jordvernstrategi men dette kan være en oppfølgende oppgave til det arbeidet som nå er gjort som en del av kommuneplanen. Når det gjelder spørsmålet om samordning av energi og arealbruk og lokalisering av drivhus i nærheten av eller oppå næringsarealer og næringsbygg, er dette forhold som må vurderes nærmere i konkrete prosjekter.

1.3.4 Politisk sak om ny arealstrategi i september 2021

Saksutredning, protokoller og vedlegg i saken ligger på kommunens nettside her:

[Politiske møter - Møter - Kommunalutvalget \(21.09.2021\) \(360online.com\)](#)

Forslag til arealstrategi ble foreløpig behandlet i Utvalg for by- og samfunnsplanlegging 16.9.2021, sak 139/21, og i kommunalutvalget 21.9.2021, sak 72/21, med forutgående presentasjon.

Daria Maria Szymaniuk fremmet følgende oversendelsesforslag på vegne av MDG

1. Kommunedirektøren bes å vurdere muligheter for fortetting i områder med mange eneboliger, med mål om etablering av flere rekkehus, townhouses, mindre eneboliger og tomannsboliger rettet mot barnefamilier. Det bes særlig å belyse hvilke incentivordninger som kan tas i bruk, som muliggjør å frigjøre tomter til fortetting, med mål om å etablere flere boliger for barnefamilier.
2. Kommunedirektøren bes orientere om det pågående arbeidet med å tilegne seg kunnskap om mulighetene for bærekraftig utvikling på tvers av kommunegrensene.

Administrasjonens vurderinger:

Som en del av arbeidet med arealdelen foreligger nå vurderinger og forslag til forbedringer av kommunens boligpolitikk og virkemidler. I arbeidet er kommuneplanens retningslinjer for fortetting i småhusområder vurdert og justert for å gi bedre rammer for fortetting, og bestemmelser om boligområder er endret for å gi tydeligere føringer for variert boligsammensetning, bygging av familieboliger m.m. Det er allerede satt av store områder for boligbygging i hele kommune, og det foreligger hensynsone omforming og muligheter for boligbygging og fortetting. Konkrete grep for å få til fortetting og byfornyning foregår både i kommunal og privat regi gjennom arbeidet med konkrete reguleringsplaner.

I planperioden har det vært dialog og samarbeid både med fylkeskommune og andre kommuner innenfor mange tema i forhold til kunnskap om bærekraftig utvikling. Det er også samarbeidet med kommunens klima og miljøavdeling som deltar i storbynettverk klima og i eget klimanettverk for nord Jæren. Kommunen deltar også i bymiljøpakke nord Jæren sammen med RFK og nabokommuner om bærekraftige transport og mobilitet for hele regionen.

John Peter Hernes (H) tok opp følgende oversendelsesforslag fra UBS på vegne av H, FrP og KrF:

1. Det lages en samlet oversikt over næringsområder i den nye kommunen, og næringsavdelingen bes gjøre en vurdering av hvordan disse kan utnyttes best mulig.
2. For å legge til rette for ny næring innenfor kommunegrensene bes det laget en egen plan for å sikre krafttilførsel til hele kommunen.
3. Kommunedirektøren bes legge inn «røde areal» som kan brukes til bygging av boliger tilrettelagt for eldre som omsorg+ og lignende.
4. UBS ber om at UKIS vurderer om Stavanger kan tilrettelegge et areal som kan brukes til store utendørs konserter. Det vises for eksempel til Koengen området i Bergen.
5. Det bes laget en egen analyse om balansen mellom handelsareal i de ulike bydelene i forhold til utviklingen av Stavanger sentrum. I denne sammenheng bør det sees spesielt på Hundvåg bydel som per dato oppleves å ha et dårlig fungerende bydelssenter i forhold til andre bydeler.

Administrasjonens vurderinger:

Kommunens behov for næringsarealer er vurdert i planarbeidet og i dialog med næringsavdelingen, Lyse og fylkeskommunen. Behovet og føringer for næringsutvikling og næringsarealer er omtalt i planbeskrivelsen. Lyse gjennomfører en markedsanalyse for å avdekke samsvar mellom bedriftslokaliseringer og behovet for energi for det grønne skifte. Det er sannsynligvis ikke behov for en egen kommunal plan for å sikre krafttilførsel til hele kommunen, da dette er oppgaver som Statnett og Lyse ivaretar. Dersom det skulle være et slikt behov i kommunestyreperioden, må planarbeid i tilfelle godkjennes av kommunalutvalget. Tabell som viser samlede arealer avsatt til næring vil blir lagt frem i arealregnskapet når planen ferdigstilles. Arealer avsatt til offentlig og privat tjenesteyting og som event. kan brukes til bygging av tilrettelagte boliger for eldre er vurdert i arbeidet. Flere private innspill om endring fra offentlig områder til områder for boligbygging er imidlertid avvist, og foreslås avvist, for å sikre at kommunen har tilstrekkelige arealer for offentlige behov i planperioden, se planbeskrivelsen kap. 4.9 og delrapport offentlig arealer. Boligpolitiske tiltak rettet mot eldre bør være en del av kommunens framtidige boligpolitikk og bør vurderes nærmere når det gjelder konkrete tiltak og områder. Det foreligger flere områder som brukes som utendørs konsertarenaer i Stavanger. Behovet for eventuelle nye arealer for utendørs konserter bør vurderes på et annet detaljnivå enn kommuneplanens arealdel. Handel er ikke et prioritert tema i kommuneplanrevisjonen. Se vurderinger når det gjelder handel i planbeskrivelsen kapittel 4.7 om næringsutvikling.

Henrik Halleland (KrF) fremmet følgende oversendelsesforslag på vegne av KrF:

By og stedsutvikling:

1. I kommunedelene som ligg utanfor byområdet, skal det gis mulighet for utvikling i bygdene.
2. Utvikle videre modellen med innbyggertorg/frivillighetssentral i alle kommunedeler.
3. Særlig fokus på lokale møteplasser

Gode bomiljø/nærmiljø:

1. Styrke mangfoldssamfunnet i dialog og samspill folkekirke og andre tros og livssynssamfunn.
2. Vurdere/utrede konsekvensen for barn.

Aktiv transport:

1. For å sørge for busetting i heile kommunen er det viktig at arbeid med Øyfast og Vassfast vidareførast i planen.
2. Viktig at det blir gode kollektivløysing mellom kommunedeler, ikkje bare mot sentrum.

Administrasjonens vurderinger:

I arealstrategien og planforslaget ellers er det gitt føringer for utvikling både av byområdet, kommunedelsenter og andre deler av kommunen innenfor de tema som oversendelsesforslaget gjelder. Innbyggertorg og frivillighetsentral er konkrete tjenestetilbud som ikke er tema i arealdelen, men arealdelen gir anbefalinger og føringer for både gode offentlige tilbud sentralt plassert i byen og kommunedelsentra, og for gode bomiljø og ulike typer møteplasser og tilbud i nærmiljøene. Det har vært god dialog med den norske kirke både som trossamfunn og gravlundmyndighet i planarbeidet for å avdekke og avklare behovet for arealendringer. Vurdering av barn sine behov er en obligatorisk oppgave i alt planarbeid. I ny plan foreslås bl.a bestemmelser for å sikre utearealer og uterom for barn både i boligområder, skoler og barnehager bedre.

Det er ikke gjort nye vurderinger vedr. Øyfast men arealer, hensynsoner og bestemmelser som ble lagt inn i Kommuneplanens arealdel for Finnøy 2019 er videreført i ny plan. Bro til Vassøy er ikke vurdert konkret i planarbeidet men vurderes i andre pågående arbeider.

Dagny Sunnanå Hausken fremmet følgende oversendelsesforslag på vegne av SP:

1. Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke legger til rette for tett utbygging ca. 500 m på begge sider av busswayen. Kommunedirektøren bes legge fram en vurdering av å erstatte busswayen fra Madla til Sunde mot Risavika med et kollektivfelt for å spare matjord.
2. Kommunedirektøren bes legge fra et forslag til markagrensen for å beskytte Sørmarka mot videre nedbygging.

Administrasjonens vurderinger:

I tråd med sakene om arealstrategi og oppfølging av kommunens jordvernmål og tidligere politiske bestillinger om å vurdere områder som kan tilbakeføres til LNF har en i planarbeidet sett særlig på områdene langs bussveien på Revheim. I planforslaget foreslås det å tilbakeføre større områder her, og justere langsiktig grense for å sikre framtidig jordverdier. Da det ikke er regulert og valgt løsning for bussveitraseen er forslaget om å erstatte bussvei med kollektivfelt noe som må spilles inn til fylkeskommunen når de event. starter planprosessen. Grøntstruktur og behovet for tiltak i den forbindelse er vurdert grundig i arbeidet med grønn plan.

Leif Arne Moi Nilsen (FrP) fremmet følgende oversendelsesforslag på vegne av FrP:

1. I det videre arbeidet innarbeides bane til Ullandhaug, Forus og flyplassen i tråd med vedtaket gjort av Stavanger bystyre i desember 2019. Det må ses på hvilke muligheter det vil gi arealene i området som en ny bane vil berøre.
2. I det videre arbeidet bes det om at følgende vurderes:
Jordvernmålene skal reduseres til et lavest mulig nivå i gamle Stavanger kommune.
Arbeidet med IKDP Forus avvikles og det utarbeides endringer for Forus i kommuneplanen.

Administrasjonens vurderinger:

Bane til Ullandhaug: Det har kommet flere innspill og merknader vedr. bane og kollektivtilbud til Ullandhaug både i forbindelse med saker som gjelder ny arealdel og andre saker. Status her er besvart i et vedlegg til transport og mobilitetsstrategien.

Når det gjelder jordvernmål vises det til flertallsvedtak i sak om jordvernmål og arealstrategi. Det vises også til flertallsvedtak og pågående prosesser med IKDP Forus som ikke er i tråd med representantens forslag. I kommuneplanarbeidet er innspill innenfor det området som IKDP Forus dekker avvist, og det er i tidligere saker vist til at framtidig arealbruk innen område avklares i pågående planprosess, og tas inn i kommuneplanen når den interkommunale planen er vedtatt.

1.3.5 Politisk sak om grovsortering og prioritering av arealinnspill i desember 2021

Saksutredning, protokoller og vedlegg i saken ligger på kommunens nettside her:

[Politiske møter - Møter - Kommunalutvalget \(07.12.2021\) \(360online.com\)](#)

Spørsmål til saken i forkant av møte ble besvart i møte med følgende vedlegg

- Tilleggsnotat til sak om grovsortering og prioritering av arealinnspill Kommuneplanens arealdel 2023-2040
- Spørsmål fra Mats Danielsen (FrP) til sak 186/21 om Forsvarets øvingsfelt i sjø

Innspill til grovsorteringssaken som var til behandling i desember 2021 er også delvis svart ut i sak om utdyping av arealstrategien /hovedretning ny arealdel 1.2.2022.

1.3.6 Politisk sak om hovedretning ny arealdel i januar/februar 2022

Saksutredning, protokoller og vedlegg i saken ligger på kommunens nettside her:

[Politiske møter - Møter - Kommunalutvalget \(01.02.2022\) \(opengov.cloudapp.net\)](#)

Vedtak: Kommunalutvalget tar saken til orientering med følgende kommentarer/innspill:

1. Ny hovedrute for sykkel gjennom Tjensvoll bydel. Statens vegvesens sykkelhåndbok anbefaler en maskevidde på 400-800 meter mellom hovedruter for sykkel. Mellom hovedrutene i nord-sør akse mellom Ullandhaugveien og Madlaveien er det ca 1 km.
2. Eget kapittel om kommunens ambisjoner for universell utforming
3. Bedre kollektivløsning til UiS og nye SUS, fortrinnsvis skinnegående.

Bakgrunn: Oppfølging av enstemmig vedtaket fra kommunestyret i sak 60/20 om at utredning av høyverdig kollektivtransport, fortrinnsvis skinnegående på strekningen fra Stavanger sentrum til UiS og SUS legges til mobilitetsstrategien. I Strategi for bærekraftig transport og mobilitet må følgende inngå:

Det vurderes hvordan en gjenåpning av Forus stasjon bidra til fortetting og arealomdisponering på Forus.

Administrasjonens vurderinger:

Ny hovedrute for sykkel gjennom Tjensvoll bydel: Behovet for sykkelruter er vurdert i planarbeidet.

Se plangrunnlag transport og mobilitet

Eget kapittel om kommunens ambisjoner for universell utforming: Det foreligger en egen plan for universell utforming som revideres. I ny arealdel er det tatt inn nye bestemmelser for å sikre at hensynet til universell utforming og tilgjengelighet ivaretas. Ny teknisk forskrift vil sannsynligvis også suppleres med strammere føringer for universell utforming.

Bane til Ullandhaug: Det har kommet flere innspill og merknader vedr. bane og kollektivtilbud til Ullandhaug både i forbindelse med saker som gjelder ny arealdel og andre saker. Status er besvart i et eget vedlegg til transport og mobilitetsstrategien.

Henrik Halleland (KrF) fremmet følgende oversendelsesforslag på vegne av H, FrP og KrF:

«I arbeidet med kommuneplanen heter det «Sjøområdene og strandsonen: Bruke sjøarealene på en bærekraftig måte, og slik at det er åpent for ulike bruk, som friluftsliv, naturmangfold og næringsvirksomhet. Sikring av økosystem og marint liv for framtidige generasjoner gis høy prioritet. Det skal være en restriktiv tilnærming til utbygging i strandsonen». I saken som nå legges fram for styringsgruppen er det for lite fokus på viktigheten av strandsonen for utvikling av reiseliv og næringsliv. Det er svært viktig i det videre arbeidet at jordvern blir tydelig i planen. Det er avgjørende viktig for framtiden at vi oppnår våre målsetninger. Samtidig er det viktig at grunnlag og statistikken er reell.

1. Viktigheten av strandsonen for utvikling av framtidig næringsliv må framheves i planen. Reiselivet er viktig for utvikling av kommunen.
2. I det videre arbeidet må det avklares om bygging av veksthus til matproduksjon er en del statistikk på omdisponert areal og om det er mulig og legge til vilkår om tilbakeføringa om bygningen ikke lenger skal brukes til matproduksjon.
3. Boligene for eldre må sees i sammenheng med at man trenger ulike typer boliger for å imøtekomme behovet for differensiert tilbud for våre innbyggere. I tillegg bør kommunen komme i dialog med ideell sektor for å utvikle tilbudet. Det er viktig å jobbe fram modeller som gir synergier for utbygger, kommune og brukere.»

Administrasjonens vurderinger:

I forhold til de 3 punktene vises det til samlet planforslag. Næringsutvikling og reiseliv er bl.a omtalt under pkt 4.7 i planbeskrivelsen. Strandsonen er viktig i forhold til reiselivsutvikling, og det foreligger nasjonale føringer for å sikre at strandsonen blir et gode som er tilgjengelig for alle.

Veksthus og statistikk for jordvern: Ved endelig planforslag vil det bli lagt frem et arealregnskap. Den måten Stavanger kommune beregner og følger opp jordvernmålet videre bør være i samsvar med nasjonale beregningsmetoder, innrapportering av kostra-tall, nye metoder som utvikles nasjonalt m.v., slik at det fremkommer sammenlignbare tall mellom kommunene.

Boliger for eldre: Det vises til planbeskrivelsen, planbestemmelser og plangrunnlaget fra delprosjekt 1 om boligpolitikken. Dialog med ideell sektor for å utvikle tilbudet vil være i forbindelse med konkrete planer, og bør følges opp konkret av de kommunale avdelingene og virksomhetene som har oppfølgingsansvar.

John Peter Hernes (H) fremmet følgende oversendelsesforslag:

«For byutviklingssone A, B, samt i kommune/bydelscenterene så skal alt utvendig felles bruksareal, opparbeidet eller naturlig, i en radius på 300 meter fra planlagte boliger skal regnes inn i kravet om uteoppholdsareal.»

Administrasjonens vurderinger:

Nye retningslinjer for uterom og grøntstruktur har vært en del av planarbeidet gjennom grønn plan.

Bestemmelser og retningslinjer for utearealer er justert, og det er bl.a. tatt inn en bestemmelse om at det ikke bør være mer enn 300 m mellom bolig og overordnet grøntstruktur. Også regionalplan for Jæren og søre Ryfylke har føringer for grøntstruktur. Det foreligger beregningsmetoder for hvordan arealene skal beregnes og vurderes for å tilfredsstille kravene i konkrete saker.

1.3.7 Politisk sak om tilbakeføring av områder til LNF og justeringer langsiktig grense i mars 2022

Saksutredning, protokoller og vedlegg i saken ligger på kommunens nettside her:

[Politiske møter - Møter - Kommunalutvalget \(22.03.2022\) \(360online.com\)](#)

Utvalget tok saken til orientering uten oversendelsesforslag.

2 Arealvindu og prioriterte arealinnspill

2.1 Innspill i arealvinduet, grovsortering og vurderinger

I perioden med arealvinduet fra slutten av november 2020 til 15.1.2021 kom det ca. 105 private innspill. I grovsorteringsaken som ble behandlet i UBS 2.12.2021 og i KOM 7. 12.2022 ble det prioritert å avvise ca. 2/3 av innspillene, og vurdere 33 innspill videre.

Tabellen under viser de arealinnspillene som ble er vurdert videre etter grovsorteringen, hvilke som er tatt inn i planforslaget og hvilke som det anbefales å avvise i forbindelse med 1 gangs behandling av planforslaget. De innspillene som er merket med mørkt gul farge er tatt inn i planforslaget, og de merket lysere gul farge foreslås avvist i saken til 1 gangs behandling.

Tabell: Prioriterte arealinnspill i grovsorteringen og planforslag til 1. gangs behandling

Innspill nr.	Saknr. i public 360	Navn på innspillet
1.	20/01909 - 202	Nabolag Kampen, NMS Misjonsmarka – hensynsone omforming H820
2.	20/01909 - 186	Boliger Stokka
3.	20/01909 - 242	Boliger Botaniker Resvoldsgt.
4.	20/01909 - 94	Domkirkens sykehjem. NSM Eiendommer AS eier nå. Misjonsmarka 1, 4024 Stavanger
5.	20/01909 - 196	IMI Tjensvoll
8.	20/01909 - 117	Boliger Ullandhaug Jåvik, Base
13.	20/01909 - 161	Stavanger Golfklubb – nytt bestemmelsesområde for deler av innspillet
15	20/01909 - 85	Favoritthus Drift AS - Boliger Krossbergveien
18	20/01909 - 102	Boliger Revheim Solon Sørvest
19	20/01909 - 126	Boliger Revheim Ineo
21	20/01909 - 130	Kvernevikveien Invest - sentrumsomr
24	20/01909 - 125	Jåttå Utviklingsselskap bolig/næring
28	20/01909 - 128	Biltema
32	20/01909 - 157	Forusstranda Vel
39	20/01909 - 151	Innspill Lyse – 2 av 4 anbefales vist med arealformål eller hensynsone
40	20/01909 - 170	Austigard Arkitektur – del om bestemmelser
44	20/01909 - 173	Tipp, massetak Sokn
45	20/01909 – 78, 79,86,93,97,104, 129, 145, 150	Bolig tilbake til hytter Askje
47	20/01909 - 137	Utstein Kloster hotell
48	20/01909 - 77	Vikevåg båtforening
49	20/01909 - 89	Fra næring til kombinert/bolig Vikevåg østsiden
54	20/01909 - 116	Rennaren
63	20/01909 - 197	Ladstein eiendom, best. næringsområde havn
68	20/01909 - 190	Falkasete hytter Finnøy
71	20/01909 - 197	Ladstein næringsområder utfylling i sjø
74	20/01909 - planpr	Reilstad: Jannik E. Krogh, Engøydalen 31, 4077 Hundvåg
75	20/01909 – 87	Arkitektfirma på vegne av Tor og Ragnar Haver
76	20/01909 - 92	Einar Reilstad
78	20/01909 - 115	Arkitekt på vegne av Brit Haver
79	20/01909 - 136	Olav Skartveit m.fl.
80	20/01909 - 138	Olav og Tone Lise S. Reilstad
82	20/01909 - 171	Ranveig Reilstad m.fl.
84	20/01909 - 192	Sigrid og Bjørnar Steinsøy

85	20/01909 - 198	Erlend Eggebø, delvis
89	20/01909 - 110	Bolig Tandrevoll
93	20/01909 - 134	Husklynge Myrane Kyrkjøy
94	20/01909 - 82	Aubøsund – næring, forretning til kombinert e.a
103	20/01909 - 213	Erstatningslokalitet Revingegrunden/ øst for Langholmen, Bremnes Seashore
104	20/01909 - 133	Hesbygrunden, rett avgrensing
105	20/01909 - 204	Bremnes Seashore innspill bestemmelser

Av de 33 områdene som er vurdert er ca. 20 tatt inn som arealendring eller annet i ny KPA. Innspill Aksjefeltet har flere tilsvarende innspill som behandles samlet. Reilstad har 9 innspill som vurderes samlet.



Arealinnspill som er tatt inn i planforslaget er omtalt i neste delkapittel 2.2

Vurdering av innspill som foreslås avvist og begrunnelse for avslaget er omtalt i delkapittel 2.3 under.

2.2 Arealendringer som er tatt inn i forslag til ny arealdel

I dette kapittelet gjennomgås arealinnspillene fra tabellen over som helt eller delvis er imøtekommet og tatt inn i planforslaget.

2.2.1 Innspill nr. 1 – NMS Misjonsmarka, Kampen, Eiganes og Våland kommunedel

Innspill nr. 01 – NMS Misjonsmarka, Eiganes og Våland kommunedel, Kampen		
Forslagsstiller: Gottlieb Paludan architects, på vegne av NMS Eiendom		
Gård- og bruksnr.: 59/1728, 59/1728/1, 59/1289, 59/1690 (kommunal veggrunn)		
Arealstørrelse og dagens bruk:		
Størrelse: 32,38 dekar. I kommuneplanen disponert for offentlig eller privat tjenesteyting.		
Dagens bruk: Kontorlokaler, høyskole, friskole, studentboliger, bibliotek, kirke. I tillegg er det noen boliger i området, tilknyttet institusjonene der. Det er også stier / gjennomfartsårer som går igjennom området, samt to lekeplasser.		
Kort beskrivelse av innspillet: Området ønskes utviklet med kombinerte formål, med en blanding av boliger, kontorer, omsorgsboliger, studentboliger, forretninger og utvidelsesmuligheter for høyskolen. Dagens kirkeområde beholdes uendret (egen eiendom).		
Innspillet: https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20(og%20grovsorterte)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/001%20NMS%20Eiendommer%20AS.pdf?csf=1&web=1&e=ussKac		
Kartutsnitt		
	<i>Gjeldende kommuneplan-arealdel</i>	<i>Event. gjeldende reguleringsplan</i>
		

Forslag om endret arealbruk (fra forslagstiller):
Formålet ønskes endret til også å omfatte bolig, kontorarbeidsplasser og service.
Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:
<p>Konklusjon: Forslaget tas inn i kommuneplanen.</p> <p><u>Bakgrunn:</u> Forslaget gjelder den nordlige delen av området som på folkemunne blir omtalt som «misjonsmarka». På 1940- og 50 tallet ble den sørlige delen av misjonsmarka bygget ut med boligblokker, et område som er svært populært. Både den sørlige og den nordlige delen av misjonsmarka oppleves som tilgjengelige områder og har et klart «grønt» preg. Flere viktige og uformelle ferdselsårer for gående har etablert seg gjennom misjonsmarka.</p> <p>Flere av byggene som ligger innenfor det foreslåtte området er bevaringsverdige kulturminner og skal tas hensyn til. Det samme gjelder den gamle hovedallèen med lønnetrær, som strekker seg fra Stokkaveien, gjennom hele Misjonsmarka i nord/sør-retning.</p> <p>Forslagsområdet er i dag disponert og regulert til offentlige områder, og oppleves som åpent og fritt tilgjengelig område. Samtidig er området relativt moderat utnyttet, med flere større områder som ikke er bebygget. Området har en sentral og strategisk beliggenhet i bysone A, og har en god kollektiv transporttilgjengelighet, med hovedrute med høy frekvens i Misjonsveien.</p> <p>Ved etableringen av nytt bygg for høyskolen VID har dette forsterket et tyngdepunkt i den nordlige delen av området. Med unntak av eiendommen for Kampen kirke, vurderes det i resten av området å være et potensial for omforming, gjenbruk og for ny bebyggelse.</p> <p><u>Endringsforslag:</u> Det anbefales derfor at det åpnes opp for en videre utvikling av og fortetting innenfor området. Det legges inn en hensynssone for omforming, H820, i plankartet for kommuneplanen. Videre avklaringer av hvordan viktige hensyn skal ivaretas gjøres gjennom arbeidet med reguleringsplan for området. I planleggingen må det legges særlig vekt på å ivareta de ulike allmenne interessene som ligger i og rundt planområdet.</p> <p><u>Behov for endringer:</u> Oppfølgende reguleringsplan må derfor særskilt utrede følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Grøntstrukturer: Områdets grønne karakter skal videreføres og videre utvikles, inkludert «grønne» forbindelser gjennom området. Etablerte gangforbindelser gjennom området skal ivaretas. 2) Kulturminner: Eksisterende registrerte kulturminner i området skal ivaretas og inngå som del av plangrepene som tas i reguleringsplanen. 3) Kampen kirke: Kampen kirke og dens eiendom skal videreføres og sikres i reguleringsplanen. 4) Bebyggelsesstrukturer, utnyttelser og volumoppbygging: Nye bebyggelsesstrukturer og volumoppbygging av nye bygg skal ta hensyn til og skape gode sammenhenger til omkringliggende boliger og småhusbebyggelse. Fastsettelse av utnyttelser må veies opp mot ulike områdekvaliteter og sikre at området skaper gode strukturelle og romlige sammenhenger med den omkringliggende bebyggelsen. 5) Transport og mobilitet: Reguleringsplanen må særskilt vurdere hvilke konsekvenser ny bruk påvirker transportbehovet i området, og i hvilken grad planen gir økt trafikal belastning inn mot Seehusengate.

2.2.2 Innspill 5 Forumområdet

Innspill nr. 5 (20/01909 – 196) Utvikling av Forumområdet, Eiganes og Våland kommunedel		
Forslagsstiller: IMI Tjensvoll Eiendom AS		
Gård- og bruksnr.: 58/1234		
<p>Arealstørrelse og dagens bruk: Innspillet har ikke en konkret avgrensning ut over å gjelde Forumområdet på Tjensvoll. Forumområdet er i gjeldende kommuneplan i hovedsak vist som område for offentlig og privat tjenesteyting, unntatt de to hotellene i østre og vestre ende som er vist med næringsformål. Bebyggelsen i området er i hovedsak ulike større idretts- og konferansehaller og de nevnte hotellene.</p>		
<p>Kort beskrivelse av innspillet: Vil styrke Forumområdet som bidragsyter til <i>Regionmotoren</i> (ref samfunnsdelen). Foreslår justeringer av kommuneplanens retningslinjer om lokalisering av virksomheter for å gjenspeile utviklingen av Forumområdet som konferansearena for regionen. Mener dagens retningslinje innebærer at utvikling av Forumområdet verken er ønsket eller prioritert. Foreslår derfor at Forumområdet systematisk legges til på alle nivåer i retningslinjene på lik linje med sentrumsområder, men avgrenset til messe og utstilling. Ser det som viktig å knytte Forumområdet og Stavanger sentrum tettere sammen og mener dette kan oppnås ved å utvikle et urbant kollektivknutepunkt på Forumområdet og gjennom sterkere urbanisering og forbedringstiltak for gående og syklende på akse mellom sentrum og Forum. Innspillet i sin helhet</p>		
<p>Grovsorteringssaken i KOM 7.12.2021: Administrasjonens begrunnelse for å ta med innspillet videre: Vurderes videre: Det vil være uheldig å tilpasse generelle lokaliseringstemaer til enkeltområders profil, men innspillet er likevel relevant i forhold til planlagte vurderingstema om byutviklingssoner og utbyggingsrekkefølge jamfør arealstrategien. Innspillet bør derfor vurderes nærmere i videre kommuneplanprosess.</p>		
Kartutsnitt		
<i>Eksisterende situasjon (flyfoto)</i>	<i>Gjeldende arealdel</i>	<i>Gjeldende reguleringsplan</i>
		
<p><i>Jordverdikart, AR5</i></p> 		<p><i>NIJOS jordverdikart</i></p> <p><i>Foreligger ikke</i></p>
Forslag om endret arealbruk (fra forslagstiller), dokumenter fra forslagstiller:		
Det foreslås ikke arealbruksendringer, men tas til orde for tilpasninger av retningslinjer for lokalisering.		

Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:

Kommuneplanens retningslinjer for lokalisering har til formål å angi hovedprinsippene for riktig lokalisering av virksomheter ut fra hensynet om å styrke senterstrukturen, lavest mulig transportarbeid og riktig tilgang til veinett for virksomheter. Det er viktig at disse generelle lokaliseringsprinsippene favner bredden av ulike virksomheter og de bør ikke endres ut fra et ønske eller behov for å legitimere en særlig type virksomhet. Kommunedirektøren vil derfor fraråde å endre retningslinjene slik forslagsstiller tar til orde for.

Kommuneplanens hovedfunksjon er å være retningsgivende og bør i så stor grad som mulig være basert på en prinsipiell tilnærming. Hvert år gjøres en rekke planmessige avveininger og beslutninger i reguleringsplaner og andre planer. Behov for å avvike fra prinsipper i kommuneplanen vurderes da konkret uten at dette utløser et behov for å endre overordnet plan. På samme måte har Forumområdet har sin egen historikk som er forankret og godkjent gjennom reguleringsplaner og andre kommunale planer. Kommuneplanens føringer for Forumområdet skal derfor ikke forstås som en underkjennelse av nåværende bruk i området.

Kommunen ser svært positivt på forslagsstillerens tilnærming og ambisjon om å bidra med tanke på gode mobilitetsmønstre. Dette er blant annet viktig for å nå kommunens klimamål. Et kollektivknutepunkt kjennetegnes imidlertid av både et nær fullstendig antall muligheter for skifte av reisemåter og i tillegg av å være et vesentlig målpunkt. Kommuneplanens hovedtilnærming er at det i hovedsak kun er Stavanger sentrum som oppfyller disse funksjonskravene i Stavanger kommune. Kommunedelssenteret i Jåttåvågen er i tillegg angitt som knutepunkt særlig i kraft av å ha av- og påstigning for regiontog. Selv om Forumområdet er et målpunkt, vil ikke tyngden i målpunktet og omstigningsmulighetene kunne kvalifisere for å definere området som et kollektivknutepunkt. Kommunedirektøren kan derfor ikke anbefale at Forum skal defineres som et kollektivknutepunkt, men ser det som svært naturlig at kommuneplanen definerer et viktig mobilitetspunkt på Forum.

Forslagsstiller tar til orde for forsterket byutvikling og mobilitetstiltak på strekningen mellom Forum og Stavanger sentrum. Kommunedirektøren mener kommuneplanen og planlagte transporttiltak på strekningen allerede svarer opp dette ønsket.

Innspillet er delvis imøtekommet gjennom å definere mobilitetspunkt ved Forumområdet og ivaretar allerede ønske om utvikling på strekningen mot sentrum. Forslag til endrede retningslinjer er ikke fulgt opp.

2.2.3 Innspill 13 Golfanlegg Gimle:**Innspill nr. 13 (20/01909 – 161) Utvidelse av golfanlegg Gimle, Madla kommunedel**

Forslagsstiller: Stavanger Golfklubb. Henvisning til vedtak i Stavanger bystyre (gamle Stavanger kommune) 9.des 2019 sak 104/19.

Gård- og bruksnr.:

Utvidelse til gnr/bnr 39/62, 39/80, 39/35 og 40/58

Arealstørrelse og dagens bruk:

Kort beskrivelse av innspillet:

Ønsker endret arealvisning for å legge til rette for utvidelse av eksisterende golfbane ved Stokkavatnet mot sør i retning Madlakrossen (to ulike arealer) og mot nord i retning Stølaheia/Revheim. Forslaget er særlig begrunnet i generell medlemsvekst/aktivitet og i søknad om World cup of Golf i Stavanger i perioden 2021-2024. Søknaden er støttet av kommunen og andre offentlige aktører.

Grovsorteringssaken i KOM 7.12.2021: Administrasjonens begrunnelse for å ta med innspillet videre **Vurderes videre:** Innspillet samsvarer med bestilling fra tidligere Stavanger bystyre fra desember 2019 om noe utvidelse av golfbanens bruksområde. Kommunedirektøren vurderer behovet for avklaring som

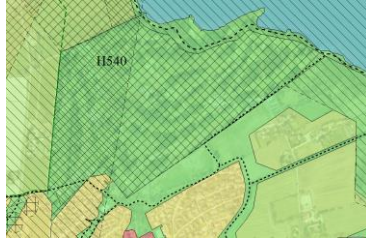
fortsatt til stede og relevant for kommuneplanarbeidet. Innspillet anbefales derfor vurdert videre i kommuneplanprosessen.

Kartutsnitt

Eksisterende situasjon (flyfoto)



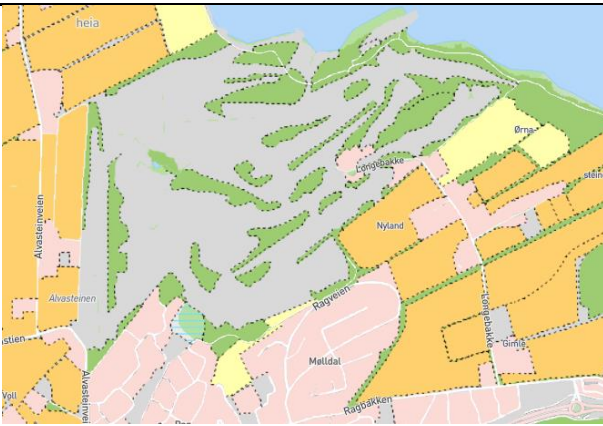
Gjeldende kommuneplan-arealdel



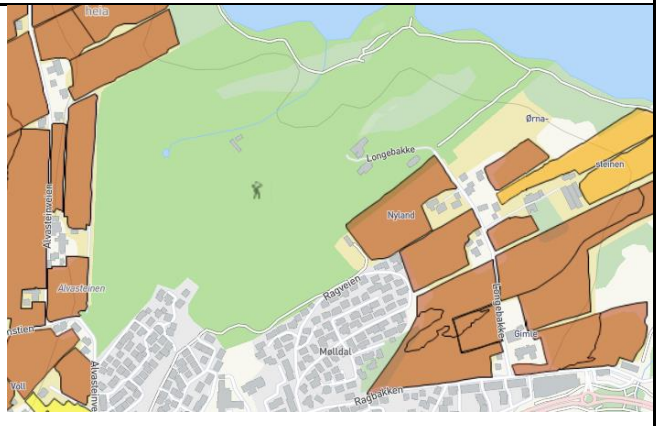
Event. gjeldende reguleringsplan



Jordverdikart, AR5



NIJOS jordverdikart



Forslag om endret arealbruk (fra forslagstiller), dokumenter fra forslagstiller:



Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:

Innspillet fordrer en avveining mellom tre arealbruksinteresser i områder knyttet til landbruk, idrett og natur/friluftsliv. Av disse vurderer kommunen landbruk og natur/friluftsliv som tyngst og har valgt å opprettholde nåværende formålsvisning i kommuneplanens arealdel. Visning med idrettsformål vil både gå på bekostning av natur/friluftsliv på en uheldig måte og i prinsippet åpne for langt mer enn et golfanlegg i området.

Kommunen ser likevel grunnlag for å gjøre tilpasninger i kommuneplanens arealdel for å legge til rette for en videreutvikling av golfanlegget. Det vurderes imidlertid som mest hensiktsmessig å gjøre en slik tilrettelegging gjennom visning av et bestemmelsesområde med tilhørende bestemmelse som åpner for at kommunen gjennom nærmere avtale kan tillate opparbeidelse av golfanlegg.

I planforslaget er dagens golfbane inkludert i dette bestemmelsesområdet, samt det prioriterte treningsområdet i innspillet. I tillegg er området enda lenger vest der det er gitt tillatelse allerede til utvidelse tatt med. Øvrige områder i innspillet vurderes å ha for stor konflikt med natur- og landbruksinteresser, og er derfor ikke inkludert i planforslaget.

For å gi varig sikring av gjenværende landbruksarealer mot sør på Gimle, foreslås det at LNF-området innrammes med langsiktig landbruksgrense.

Løsningen med bestemmelsesområde vurderes å være KU-pliktig. Sikring av landbruksareal med landbruksgrense krever ikke KU.

Samlet vurdering - konsekvenser av innspillet, risikovurderinger m.m.:

Interesseavveiningen mellom landbruk, idrett og natur/friluftsliv er sentral for behandlingen av innspillet og vurderingen av konsekvenser. Med den innretningen og avgrensningen som er foreslått vurderer kommunen at alle tre arealinteressene er tilstrekkelig ivaretatt og at de samlede konsekvensene kan forsvares. Direkte påvirkning av sårbare naturinteresser er unngått med høringsforslaget.




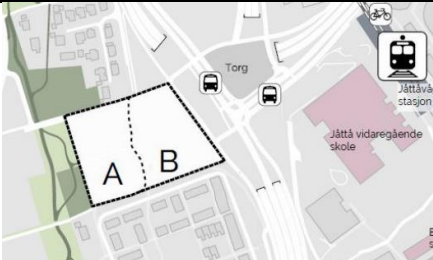
KU og ROS-skjema over bekrefter samme interesse- og konsekvensbilde. Ingen vesentlige nye forhold fremkommer.

Det anbefales å ta arealendringen delvis inn i ny KPA:

Tilpasset planløsning med bestemmelsesområde og sikring av gjenstående landbruksareal på Gimle med langsiktig landbruksgrense.

2.2.4 Innspill 24 Jåttåvågen:

Innspill nr. 24 – Utvikling ved kollektivknutepunktet i Jåttåvågen, Hinna kommunedel, «Karusellen»
Forslagsstiller: Topic arkitekter, på vegne av Jåttå utviklingsselskap
Gård- og bruksnr.:
Arealstørrelse og dagens bruk:
Kort beskrivelse av innspillet: Innspillet forstås som to-delt: <ol style="list-style-type: none"> 1) Ønske om omdisponering av formål for området som defineres av «lokket» som legges over dagens nedkjøring mellom diagonalen og Hinna. 2) Generelt innspill til kommuneplanen med forslag om å endre krav til utearealer og dato for måling av solforhold for utearealene.

Kartutsnitt		
Eksisterende situasjon (flyfoto)	Gjeldende kommuneplan- arealdel	Event. gjeldende reguleringsplan
		
		
Forslag om endret arealbruk (fra forslagstiller):		
Kombinert formål for bolig og næring		
Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:		
<p>Konklusjon: Forslaget i innspill nr.1 tas inn i kommuneplanen. Innspill nr.2 tas med som momenter for drøftelser i arbeidet med gjennomgang av bestemmelser og retningslinjer i prosjektgruppen for kommuneplanen.</p> <p>Vurdering av Innspill nr.1, endring av formål:</p> <p><u>Bakgrunn:</u> Ved gjennomføringen av plan 2606, reguleringsplan for bussveien som går gjennom Hinna kommunedel, blir det gjort større endringer av kryssløsningen mellom diagonalen og fylkesvei 44. «Karusellen» i dagens kryss forsvinner, og det etableres et lokk over, som forbinder områdene på hver side av veien. På østsiden av veien etableres det et nytt torg og mobilitetspunkt, mens det på vestsiden etableres et nytt mulig byggeområde, i området rett over «karusellen». Jåttå utvikling har en opsjon på oppkjøp av området over karusellen, markert med «B» i illustrasjonen ovenfor, og ser på arealet som et framtidig byggeområde for bolig- og næringsformål. Området som i innspillet er merket med «A», er i dag i bruk som jordbruksområde, men i kommuneplanen disponert som bolig. Dette arealet henger sammen med jordbruksområdet vestenfor, som nå er blitt regulert til boligformål i områderegulering for Jåttå Nord. Kommuneplanen viser området merket med «A» som disponert for bolig.</p> <p><u>Endringsforslag og behov for endringer:</u> Etter kommunens vurdering er det fornuftig å se på dette arealet som et byggeområde. En bebyggelse her vil fungere som en fortsettelse av bebyggelsen i Jåttå Nord området, og vil bidra til å knytte sammen bebyggelsen på begge sider av veien og vil forsterke torget og det kollektive knutepunktet som etableres på og rundt det nye lokket. Det foreligger ikke på</p>		

nåværende tidspunkt nok informasjon til at kommuneplanen kan ta endelig stilling til typer formål, utnyttelser, o.l. Det legges derfor inn en hensynssone omforming, H820, hvor en oppfølgende reguleringsplan vil kunne ta nærmere stilling til blant annet typer formål, utnyttelser, byggehøyder, adkomster og transportmessige forhold. Avgrensningen av hensynssonen tar også med seg området vest for «karusellen», boligformålet som i innspillet er merket som område «A». Hensikten med denne avgrensningen er at det i regulering åpnes opp for å gi rom for en mer hensiktsmessig overgang mellom områdene «A» og «B».

Vurdering av Innspill nr.2, anbefalinger til kommuneplanens retningslinjer om uterom og solforhold:

Bakgrunn, endringsforslag og behov for endringer: Planarbeidet for den nye kommuneplanen går igjennom bestemmelser og retningslinjer tilknyttet planen og vil foreslå endringer for flere av disse. Krav til uteromsarealer og solforhold er blant temaene som det gjøres vurderinger av i planarbeidet. Innspillene og argumentene som kommer fra forslagsstiller om disse temaene tas med som momenter i diskusjonen om revidering av retningslinjene, i arbeidet med kommuneplanen.

Se også konsekvensutredning med Ros vurderinger for ytterligere informasjon og vurderinger av innspillet.

2.2.5 Innspill nr. 40 Austigard arkitekter

Innspill nr. 40 – To innspill fra Austigard arkitekter til kommuneplanens arealdel, Storhaug kommunedel med flere.

Forslagsstiller: Austigard arkitektur

Gård- og bruksnr.: Uspesifisert

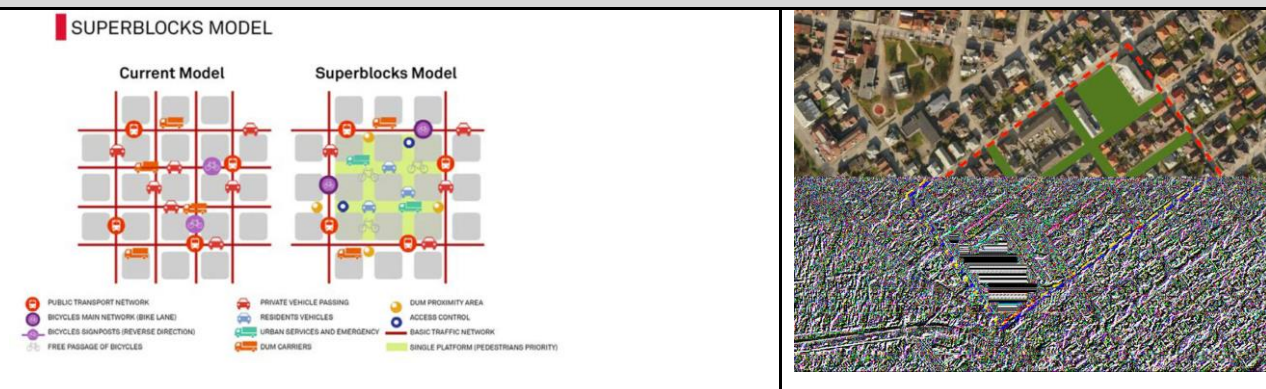
Arealstørrelse og dagens bruk: Uspesifisert

Kort beskrivelse av innspillet:'

Innspill nr 1, forslag til endringer av bestemmelser for parkering og retningslinjer for tomtedeling/bygging av småhus.

Innspill nr 2, forslag om å opprette såkalte «superkvartaler» innenfor trehusbyen

Kartutsnitt



Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:

Konklusjon: Begge innspillene tas med som momenter for nærmere drøftelser i arbeidet med pågående rullering av kommuneplanen og i arbeidet med andre relevante planer og strategier i kommunens regi.

Vurdering av innspill nr.1, anbefalinger til kommuneplanens retningslinjer om parkering, tomtedeling og småhusbebyggelse: Planarbeidet for den nye kommuneplanen går igjennom bestemmelser og retningslinjer tilknyttet planen og vil foreslå endringer for flere av disse. Krav til temaene som er nevnt i innspillet er blant temaene som det gjøres vurderinger av i planarbeidet. Innspillene og argumentene som kommer fra forslagsstiller om disse temaene tas med som momenter i diskusjonen om revidering av bestemmelser og retningslinjene, i arbeidet med kommuneplanen.

Vurdering av innspill nr.2, forslag om «superkvartaler»: Forslaget om å se på muligheten for å danne såkalte «superkvartaler» er en meget interessant tanke. Prinsippet lar seg ikke praktisk innføre direkte i en kommuneplanrevidering, men krever nærmere utredning, forberedelser og modning. Prinsippet synes å ha særlig mye for seg i områdene av byen som har relativt tett kvartalsbebyggelse med småhus, blant annet på Storhaug, som forslaget viser til. I disse områdene bor det mange mennesker, inkludert en høy andel barnefamilier. Avstanden til uterom og parkere er for mange av disse boligene relativt langt unna.


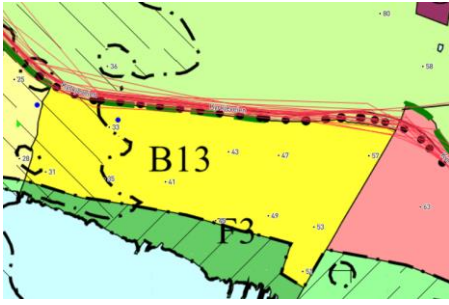

Kommunen har allerede noe erfaring med å dele gaterommene med andre aktiviteter gjennom «gatetunene», som er etablert flere steder i byen. Selv om disse gatetunene er av mindre skala og betydning enn «superkvartaler» og heller ikke er bilfrie, har de noe av den samme intensjonen i seg, som ved ideen bak superkvartalene. Et viktig premiss for å kunne gjennomføre superkvartaler er at vi lykkes med å få ned bilandelen og en god håndtering av parkering for privatbiler.

Forslaget fra Austigard viser til kvartaler med størrelse 3x3 kvartaler. I vurderingen av etablering av denne typen superkvartaler bør det også ses på muligheten for å teste ut litt mindre varianter, som for eksempel 2x2 eller 2x3 kvartaler.

Om KU-plikt: Innspillene fra Austigard utløser ikke krav om KU.


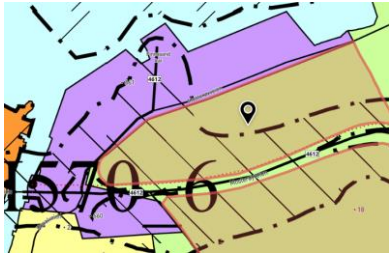


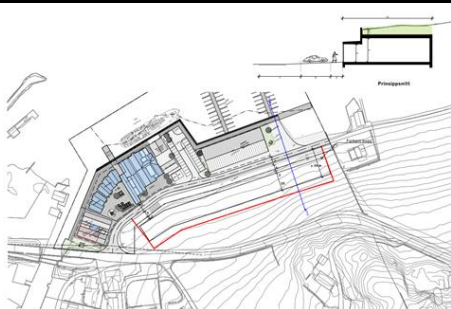
2.2.6 Innspill 45 Fritidsboliger Askje

Innspill nr. 45 (20/01909 – 78, 79, 86, 93, 97, 104, 129, 145, 150) , Rennesøy kommunedel
Forslagsstiller: Flere grunneiere/hytteiere: Siri Gjesdal, Stig Gjesdal (79, 86, 97), Odd Sigmund Sunnanå (78, 93), Kjell og Anne Marie Grønningen (129), Berit L. Hodnefjell (145, 150), Leif Ole Roaldsvik, Gina Kittelsen (104)
Gård- og bruksnr.: 246/75 m.fl.
Arealstørrelse og dagens bruk: Det aktuelle området er ca 25 dekar. Avsatt i KPA til boligformål, men brukes til hytter/fritidsbolig.
Kort beskrivelse av innspillet: Forslagsstillerne ønsker at området som ble gjort om fra fritidsbolig til bolig i 2019-planen (tidligere Rennesøy kommune) tilbakeføres til formål fritidsbolig. De mener at endringen ikke var tilstrekkelig varslet.
Vurdering i grovsilings sak: Endring i samsvar med innspillet er i konflikt med punkt i arealstrategi om utbyggingsrekkefølge, men det er kan samtidig pekes på at nåværende visning bygger opp under punkt om bo- og nærmiljø ut fra nærhet til eksisterende boliger og barnehage.

Kartutsnitt		
Eksisterende situasjon (flyfoto)	Gjeldende kommuneplan- arealdel	Event. gjeldende reguleringsplan
		Ikke regulert
Jordverdikart, AR5		NIJOS jordverdikart
		Ikke registrert

2.2.7 Innspill 47 Utstein Kloster hotell

Innspill nr. 47 (20/01909 – 137) Utstein kloster hotell, Finnøy kommunedel
Forslagsstiller: Sjo Fasting Arkitekter på vegne av Utstein Kloster hotell
Gård- og bruksnr.: 253/1
Arealstørrelse og dagens bruk: Forslagsstiller søker om omdisponering av ca 5 dekar av et jorde på 9,5 dekar. Kommunedirektøren foreslår å frigi hele jordet (9,5 dekar). Jordet er pr i dag registrert som fulldyrket.
Kort beskrivelse av innspillet: Forslagsstiller ønsker omdisponering LNF til kombinert nærings- og landbruksformål til bruk for reiseliv.
Vurdering i grovsilingssak: Vurderes videre: Innspillet har verdi ifht arealstrategiens punkt om næringsutvikling og representerer mulighet for videre reiselivsutvikling. Er samtidig i konflikt med punktene om jordvern og strandsoner. Pågående regulering vurderer mulighetene for bruk av eksisterende disponert næringsareal langs kai. Det er behov for mer informasjon om disse vurderingene før innspillet kan vurderes endelig. Innspillet anbefales derfor vurdert nærmere i den videre kommuneplanprosessen.

Kartutsnitt		
<p><i>Eksisterende situasjon (flyfoto)</i></p> 	<p><i>Gjeldende kommuneplan-arealdel</i></p> 	<p><i>Event. gjeldende reguleringsplan</i></p> 
<p><i>Jordverdikart, AR5</i></p>	<p><i>Forslag endret arealbruk</i></p>	
		
Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:		
<p>Forslagstiller ønsker å utvide hotellets arealer ved å etablere et bygg på jorden bak hotellet. Jorden skråner, og forslagsstiller argumenterer med at man ved å legge jordbruksjord oppå, ikke reduserer eksisterende landbruksinteresser, som vist på tegning over.</p> <p>Det pågår allerede en regulering av kai-området øst for hotellet. Her er det kommunen som eier grunnen, som disponeres av friluftsrådet. Det er søkt om å bygge et bygg på påler over det som i dag er parkeringsplass.</p> <p>Det aktuelle området er i dag registrert som fulldyrket (AR5), på jord av god kvalitet, A i økonomisk kartverk. Kommunedirektøren vurderer det som lite sannsynlig at det vil være mulig å dykre jorda som blir lagt oppå et betongdekke. I så fall vil det også være usikkert om det økonomi i å skjytte det som er igjen av jorden. Tiltaket vil videre medføre heving av terrenget, som innebærer stor inngripen i landskapsbildet, og er også innenfor strandsonen. Kommunedirektøren er derfor i utgangspunktet kritisk til å gå videre med innspillet.</p> <p>Sett i sammenheng med Utstein Kloster og tur- og friluftsmuligheter i nærområdene, ser kommunedirektøren samtidig muligheter for destinasjonsutvikling. Utvidet aktivitet i området kan bidra til å gjøre området mer attraktivt både for turister og innbyggere, og gi muligheter for lokal</p>		

næringsutvikling og arbeidsplasser. Nærliggende områder er allerede bebygde (hotellet), og det aktuelle området anses å ha liten verdi for strandsonen.

I dag brukes kai-områdene på østsiden til parkering, blant annet for besøkende til Utstein Kloster. Dette er ikke en optimal bruk av sjønære områder, og det innebærer at biltrafikk kanaliseres forbi hotellets hovedinngang.

Et slikt destinasjonsutviklingsperspektiv taler for å vurdere om hele jordet som er berørt bør frigis, og se dette i sammenheng med utviklingen av kai-områdene. Da kan man få tilstrekkelig plass til å utvikle mer helhetlige løsninger som både ivaretar hotellets behov for utvidet aktivitet, besøkende som kommer både til lands og til vanns, og estetiske/landskapsmessige og trafikkavviklingsmessige forhold. En slik tilnærming vil kunne hindre at det oppstår behov senere for å ytterligere frigi landsbruksjord til andre formål enn landbruk.

Ut fra disse vurderingene ser kommunedirektøren flere løsningsspor:

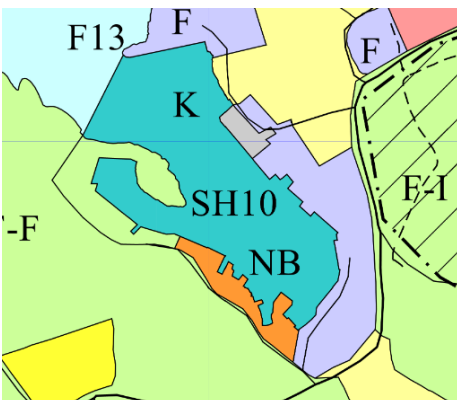
1. Hensyn til jordvern og landskapsbilde vektlegges, og forslaget om arealendring avvises. Det aktuelle jordet (9,5 dekar) forblir LNF i sin helhet.
2. Hensyn til nærings- og destinasjonsutvikling vektlegges, og
 - a. Det omsøkte arealet (ca 5 dekar) omdisponeres til kombinert næring og landbruk, slik det søkes om, eller
 - b. Hele jordet (ca 9,5 dekar) frigis til næring, og kommunen og hotellet går i dialog om å finne helhetlige løsninger.

Kommunedirektøren mener at det i denne saken er riktig å ta hensyn til næringsutviklingsperspektivet. Tungtveiende jordvernhensyn tilsier likevel at vi vil legge vekt på synspunkter som kommer inn i høringen.

Det utarbeides KU for alternativ a og b i punkt 2.

2.2.8 Innspill 63 Bestemmelser næringsområde Steinnesvågen


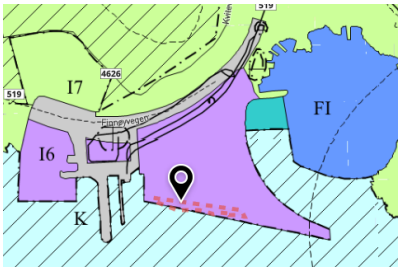


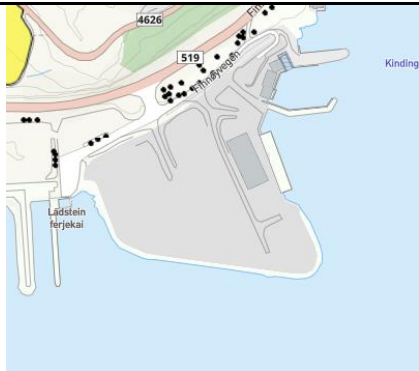
Innspillet gjelder ønske om å fjerne krav i gjeldende KPA om at nye byggeområder og småbåthavn i Steinnesvågen skal reguleres samlet. Videre at formålet «forretning kan omfatte lagringsplass for havbruksnæringen, og formålet småbåthavn kan inkludere havn for havbruksnæringen i tillegg til småbåthavn.



[https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20\(og%20grovsorterte\)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/063%20Ladstein%20Eiendom.pdf?csf=1&web=1&e=50ds9j](https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20(og%20grovsorterte)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/063%20Ladstein%20Eiendom.pdf?csf=1&web=1&e=50ds9j)

Steinesvågen er et etablert bygdesenter der det tidligere var flere virksomheter. Eiendommene er opparbeidet og i bruk til byggevarerlager med dypvannskai m.m. Det er i utgangspunktet ikke behov for ny reguleringsplan for å bruke eksisterende kai og havneområde som base for virksomhet i havbruksnæringen. Kravet om å regulere område samlet i gjeldende bestemmelser er med bakgrunn i innspillet tatt ut i planforslaget. Behovet for reguleringsplan for hele eller deler av området bør vurderes nærmere i forbindelse med nye byggetiltak og virksomhet.

2.2.9 Innspill 71 utvidelse i sjø Lastein næringsområde

Innspill nr. 71 (20/01909 – 176) Ladstein næringsområder utfylling sjø, Finnøy kommunedel		
Forslagsstiller: Tor Arne Gard, Gard maskin as		
Gård- og bruksnr.: 106/71		
Arealstørrelse og dagens bruk: Den aktuelle eiendommen som søkes utvidet er ca 1,4 daa og ligger på tuppen/kanten av kaianlegg.		
Kort beskrivelse av innspillet: Forslagsstiller ønsker utvidelse av eksisterende næringsområde i sjø for etablering av større aktører innen havbruksnæringen (utfylling i sjø).		
Vurdering i grovsilingsak: Vurderes videre: Innspillet kan ha verdi for punkter i arealstrategi om næringsutvikling og sjøområder, men kan potensielt også være i konflikt med annen bruk av sjøareal. Forslaget anbefales vurdert nærmere i den videre kommuneplanprosessen.		
Kartutsnitt		
<i>Eksisterende situasjon (flyfoto)</i>	<i>Gjeldende kommuneplan-arealdel</i>	<i>Event. gjeldende reguleringsplan</i>
		
<i>Jordverdikart, AR5</i>		<i>NIJOS jordverdikart</i>
		

Forslag om endret arealbruk (fra forslagstiller), dokumenter fra forslagstiller:

Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:

Innspillet innebærer en utvidelse av allerede opparbeidet næringsområde og anlagt kai. Området har god tilgjengelighet fra sjøen.

Området som er aktuelt for utfylling ligger innenfor hensynssone FFFN -6, og i nærheten av område avsatt til fiske og småbåthavn. En utfylling i sjø anses ikke til hinder for fiske og småbåt-aktivitet. Området er ikke registrert i Fiskeridirektoratets register for låsettingsplasser eller fiskeplasser – aktive redskap. Det er middels sannsynlighet for svampehage (prediktert). Området er sårbart for havnivåstigning.

Kommunedirektøren vektlegger potensiale for næringsutvikling og anbefaler at innspillet følges opp i kommuneplanens arealdel. Omdisponeringen vurderes som KU-pliktig.

2.2.10 Innspill 103 Erstatningslokalitet for A3 Langholmen
Erstatningslokalitet for Bremnes Seashore AS

- **Alt 1: Sør for Talje i Finnøy kommunedel**
- **Alt 2: Nord for Revingsgrunnen i Storhaug kommunedeler**

Forslagsstiller: Bremnes Seashore AS

Arealstørrelse og dagens bruk: VFFFN – ferdsel, fiske, friluftsliv, natur i sjø

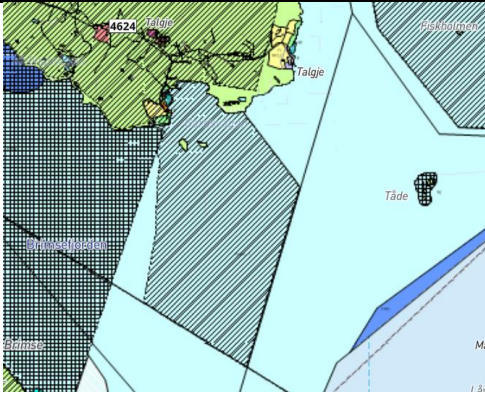


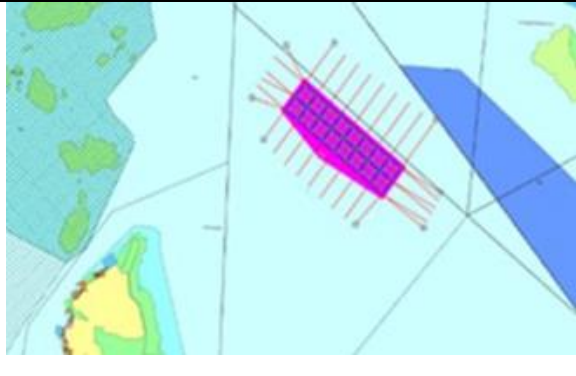
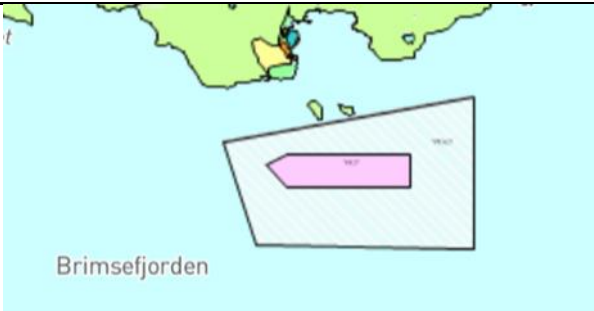
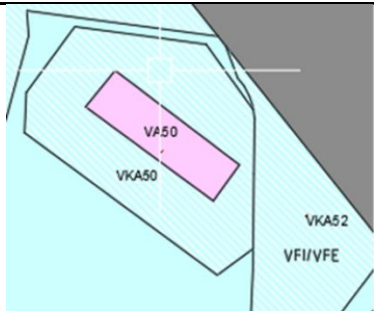
Kort beskrivelse av innspillet: Forsvaret hadde innsigelse til akvakulturområde A3 Langholmen ved Talje i forbindelse med behandling av kommuneplanens arealdel for Finnøy 2019-2029 da anlegget var plassert innenfor forbudsområde for sjøforsvaret. Innsigelsen ble tatt til mekling. KMD gav Forsvaret medhold i innsigelse i 2020.

Forsvarets operative hovedkvarter behandlet søknad om dispensasjon fra forskriften. Det ble gitt midlertidig dispensasjon ut 2022, jf. vedtak fattet 03.11.2020. Anlegg ble fjernet fra lokaliteten Langholmen i desember 2021.

Bremnes Seashore har levert to alternative innspill om erstatningslokalitet for A3 Langholmen:

Alt.1: Ut av forbudsområde øst for Langholmen

Alt. 2: Revingsgrunnen nord for Vassøy

Kartutsnitt	
Gjeldende Kommuneplan alt. 1 sør for Talgje	Gjeldende kommuneplan alt. 2 Revingsgrunnen
	
Foreslått lokalisering fra forslagstiller alt 1	Foreslått lokalisering fra forslagstiller alt 2
	
Forslag om endret arealbruk alt 1	Forslag om endret arealbruk alt. 2
	
Vurdering og begrunnelse for å ta inn forslagene inn i høringsforslag ny KPA:	
<p>Ingen av alternativene er optimale da anlegg vil være utfordrende eller i konflikt med annen arealbruk begge steder. Det er aktuelt å høre begge alternativene for å få fram synspunkt og konfliktbilde tydeligere før det eventuelt tas en avgjørelse på et av stedene.</p> <p>De største konfliktene til andre hensyn synes å være ved Revingsgrunnen. Her vil et anlegg ligge svært nær byområdet og i et område med større trafikk i sjø enn ved Talgje. Området ligger også svært nær et viktig friområde der flere av øyene i øygruppen er statlig sikret. Denne øygruppen nordvest for Vassøy har også hensynsone stilleområde i gjeldende KPA. Området er også et av de områdene som vurderes for framtidig hummerreservat. Det er registrert naturverdier både i sjø og på nærliggende øyer. Området vises også som gyteområde for torsk. Tareskog med potensial for sukkertare overlapper med verifisert gyteområde for torsk (derfor verdivurdert som A-område, svært viktig). Temakart fiskeredskaper viser trålområder i nærheten av Revingsgrunnen.</p>	

Flytting av Langholmen mot øst vil være et gunstigere alternativ forutsatt at Forsvaret kan akseptere at ankerfester ligger innenfor forbudsområdet. Flytting av Langholmen er også gunstig med tanke på sedimentasjonsmiljø under eksisterende anlegg. Ifølge Marine Grunnkart er det fjell, stein, blokk og grus under det foreslåtte arealet, dette indikerer god bunnstrøm som er gunstig med tanke på organisk belastning av produksjonsmiljøet. Også her er det ferdselsinteresser som gjør at anlegget ikke kan flyttes helt ut av den militære forbudssonen, og det har blitt registrert naturverdier og friluftinteresser i sjø og i strandsone. Tareskog med potensiale for sukkertare, [B-område \(viktig\)](#) i foreslått ankringsområde (men ikke nødvendigvis konfliktfyllt).


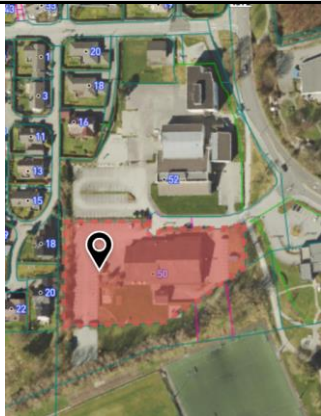
Det er modellert både svamphage og sjøfjærbunn rundt begge lokaliteter, og en video-observasjon bekrefter dette. Dette er naturtyper som er sårbare for organisk belastning. Sjøfjærbunn er observert sør for Revingsgrunnen (Seisma). Svamphage er observert i transekt ved Håberggrunnen (nær Langholmen) under kartlegging i 2020.

2.3 Arealinnspill som avslås ved 1. gangs behandling av samlet KPA



2.3.1 Innspill nr. 2 Boliger på Stokka

Se innspillet her:

[https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20\(og%20grovsorterte\)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/002%20WSP.pdf?csf=1&web=1&e=s8Tdel](https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20(og%20grovsorterte)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/002%20WSP.pdf?csf=1&web=1&e=s8Tdel)

Innspill nr. 02 – Boliger på Stokka, Eiganes og Våland kommunedel, Adjunkt Hauglands gate 50, Stokka	
Forslagsstiller: WSP Norge / Link arkitektur, på vegne av Stokka vest eiendom AS	
Gård- og bruksnr.: 27/1168	
Arealstørrelse og dagens bruk: Størrelse: 6,45 dekar. Dagens bruk: Allmenntillegget formål. I bruk som forsamlingshus for religionsutøvelse.	
Kort beskrivelse av innspillet: Se linken over.	
Kartutsnitt	
	
Forslag om endret arealbruk (fra forslagstiller):	
Formål ønskes endret fra allmenntillegget formål til boligformål.	
Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:	
<p>Konklusjon: Forslaget avvises.</p> <p>Vurdering: Området ønskes endret til boligformål for 20 eldreboliger. Forslagsstiller viser blant annet til at det er behov for denne typen eldreboliger innenfor de enkelte områdene, blant annet for å få til en økt utflytting og rotasjon i boligmarkedet, slik at store boliger kan frigis for barnefamilier. Forslaget som er framlagt virker interessant og lokaliseringen anses også som hensiktsmessig, isolert sett.</p> <p>Dagens formål er offentlig eller privat tjenesteyting. Kommunen legger til grunn at det i årene framover vil være et økende behov for arealer til offentlig service og tjenesteyting. Det aktuelle området på Stokka er av en størrelse og lokalisering som gjør arealet svært velegnet offentlige tjenester. Arealet må også ses i sammenheng med tilstøtende område i nord, som også er disponert som offentlig areal. Ut fra dagens vurdering av framtidige offentlige arealbehov, er det riktig å videreføre arealet som offentlig formål</p>	

2.3.2 Innspill nr. 3 Boliger Botaniker Resvolds gate

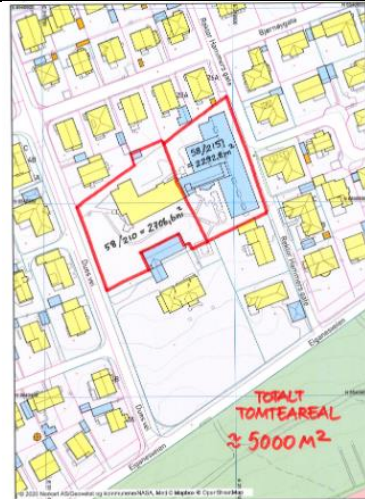
Innspill nr. 03 – Boliger, Botaniker Resvoldsgate, Eiganes og Våland kommunedel, Stokka	
Forslagsstiller: Stav arkitekter	
Gård- og bruksnr.: 27/1122	
Arealstørrelse og dagens bruk: Størrelse: 1,12 dekar. Dagens bruk og formål: Andre typer bebyggelse og anlegg. Har fram til i dag blitt brukt som et teknisk anlegg for Telenor.	
Kort beskrivelse av innspillet: Arealet ønskes endret til bolig og bebygget med to eneboliger i rekke, og blir en forlengelse av småhusbebyggelsen i Botaniker Resvolls gate. Det foreligger illustrerende volumstudier av forslaget.	
Kartutsnitt	
	
Forslag om endret arealbruk (fra forslagstiller):	
Arealet foreslås endret til boligformål.	
Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:	
<p>Konklusjon: Forslaget avvises.</p> <p>Vurdering: Forslaget er lokalisert langs Botaniker Resvolls gate, og kan ses på som en forlengelse / slutføring av småhusbebyggelsen som ligger langs denne veien. Det foreslåtte arealet ligger også inntil et større areal som er disponert som offentlig eller privat tjenesteyting, som bør ses i sammenheng med. Det vises også til vurderingene til forslag nr.2, Adjunkt Haugland gate 50, som er del av det større sammenhengende «røde» området, sør for forslaget. Det aktuelle området bør derfor, av samme grunner som for Adj. Hauglands gate 50, ses i sammenheng med framtidige offentlige arealbehov i Stokkaområdet.</p>	

2.3.3 Innspill nr. 4 Domkirkens sykehjem

Innspill nr. 04 – Domkirkens sykehjem, Eiganes og Våland kommunedel, Eiganes	
Forslagsstiller: Stiftelsen Domkirkenes sykehjem	
Gård- og bruksnr.: Gnr.58, Bnr.210 og 2151	
Arealstørrelse og dagens bruk: 4,85 dekar Dagens bruk:	
Kort beskrivelse av innspillet: Forslagsstiller ønsker området omdisponert til boligformål. Arealene har tidligere vært i bruk som sykehjem, som Domkirkens sykehjem. Denne driften er nå avviklet. Se innspillet her:	

[https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20\(og%20grovsorterte\)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/004%20Stiftelsen%20Domkirkens%20sykehjem.pdf?csf=1&web=1&e=83fNTw](https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20(og%20grovsorterte)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/004%20Stiftelsen%20Domkirkens%20sykehjem.pdf?csf=1&web=1&e=83fNTw)

Kartutsnitt



Forslag om endret arealbruk (fra forslagstiller):

Arealet foreslås endret til boligformål.

Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:

Konklusjon: Forslaget avvises.

Vurdering: Forslaget ønsker endring av formål til bolig. Utover det, gir ikke forslaget noen mer utfyllende informasjon om hvordan arealet tenkes benyttet. I en framtidig vurdering av bruken av området, er det flere forhold som bør belyses nærmere. Blant annet hvilke muligheter for ombruk av eksisterende bygningsmasse som er realistisk. Nærheten til den tidligere «bispeboligen» med hageanlegg, er også et hensyn som må nærmere utredes ved endret bruk innenfor sykehjemsområdet.

2.3.4 Innspill 8 Boliger Ullandhaug


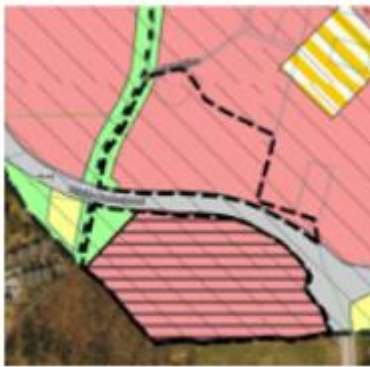

Innspill nr. 08 – Boliger på universitetsområdet, Hillevåg kommunedel, Ullandhaug

Forslagsstiller: Gunnar Jårvik, på vegne av grunneierne

Gård- og bruksnr.: 24/28

Arealstørrelse og dagens bruk: Størrelse: 43 dekar Dagens bruk: Formål i kommuneplanen er offentlig eller privat tjenesteyting, men dagens bruk er jordbruk.

Kort beskrivelse av innspillet: Forslagsstiller ønsker at formålet endres til boligformål. Se innspillet her: [https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20\(og%20grovsorterte\)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/008%20J%C3%A5rvik.pdf?csf=1&web=1&e=xzUHYG](https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20(og%20grovsorterte)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/008%20J%C3%A5rvik.pdf?csf=1&web=1&e=xzUHYG)

Kartutsnitt		
Eksisterende situasjon (flyfoto)	Gjeldende kommuneplan-arealdel	Event. gjeldende reguleringsplan
		
Forslag om endret arealbruk (fra forslagstiller):		
Ønskes endret til boligformål.		
Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:		
<p>Konklusjon: Forslaget avvises.</p> <p>Vurdering: Arealet som det ønskes endring for inngår som del av den relativt nye områdereguleringen for universitetsområdet, plan 2510. Gjennom årene har det ved flere anledninger vært fremmet ønsker om å kunne bygge boliger innenfor deler av universitetsområdet. Områdene som i dag er definert som universitetsområdet ble fastlagt allerede på 1960-tallet. I alle år, fram til i dag, har det gjennomgående vært en klar politikk, både i kommunestyret og i styret for Universitetsfondet, på at det ikke skal etableres boliger innenfor universitetsområdet. Dette ble også lagt til grunn som for områdereguleringen som ble vedtatt i 2017. Det er kun blitt tillatt oppført studentboliger i regi av samskipnaden, innenfor området. Disse er blitt tillatt oppført innenfor områder som er disponert som «offentlig eller privat tjenesteyting».</p> <p>Hoveddelen av universitetsområdet ligger innenfor Stavanger kommune. Størstedelen av arealene benyttes i dag av universitetet, kunnskapsparken og det nye sykehuset. Etter at det nye sykehuset blir tatt i bruk i 2024, er ubebygde restarealer innenfor området vesentlig redusert. Arealdisponeringen innenfor universitetsområdet har hele tiden hatt et langsiktig perspektiv, og at det skal være kapasitet også for framtidig vekst og utvidelser av universitet. Kommunen anser det som viktig å opprettholde denne langsiktige kapasiteten innenfor universitetsområdet.</p>		

2.3.5 Innspill 15 Favoritthus boliger Krossbergveien

Innspill nr. 15 – Boliger i Krossbergveien, Madla og Kvernevik kommunedel, Revheim
Forslagsstiller: Favoritthus AS
Gård- og bruksnr.: Gnr.40, Bnr. 10, 261, 268 og 535
Arealstørrelse og dagens bruk: Størrelse: 27,8 dekar, Dagens formål: LNFR
Kort beskrivelse av innspillet: Eiendommen ønskes omdisponert til boligformål.

Forslagsstiller opplyser om størstedelen av området fremstår som beite. Det er til sammen 6 boliger og 3 driftsbygninger innenfor området. Området grenser opp til et kulturminnefelt. Adkomst til områder er fra riksvei 509, via Krossbergveien. Området ligger ikke innenfor dagens avgrensning av kjerneområde landbruk. Se

[https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20\(og%20grovsorterte\)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/015%20Favoritthus%20Krossberg.pdf?csf=1&web=1&e=ntoWNb](https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20(og%20grovsorterte)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/015%20Favoritthus%20Krossberg.pdf?csf=1&web=1&e=ntoWNb)

Kartutsnitt - forslag om endret arealbruk fra forslagstiller:



Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:



Konklusjon: Forslaget avvises.



Vurdering: Vurderingene av forslaget er sammenfallende for fem av innspillene til arealdelen. Dette gjelder forslag nr.15, 18/01, 18/02, 19 og 22. Problemstillingene er tilnærmet den samme for alle disse arealinnspillene.

Alle forslagene ligger innenfor områder som i dag er disponert som LNFR i kommuneplanen. Dette er områder som har svært god jordkvalitet og anses som viktige for den langsiktige sikkerheten for matvareproduksjon i Norge. Innenfor planperioden for kommuneplanen vurderes det å være tilstrekkelig kapasitet for ny boligbygging innenfor kommunen, uten at det er behov for å inkludere jordbruksarealene som ligger i de fem arealforslagene.


Høyest prioriterte områder for utvikling og fortetting er områder innenfor bysone A (det sentrale byområdet) og bysone B (bybåndet). Arealene inngår også i de områdene som vurderes tatt ut av kommuneplanen som langsiktige utviklingsområder for framtidig byutvikling, jf. orienteringssak om LNFArealer i Kommunalutvalget 22.mars, 2022.

2.3.6 Innspill 18 Solon boliger Revheim

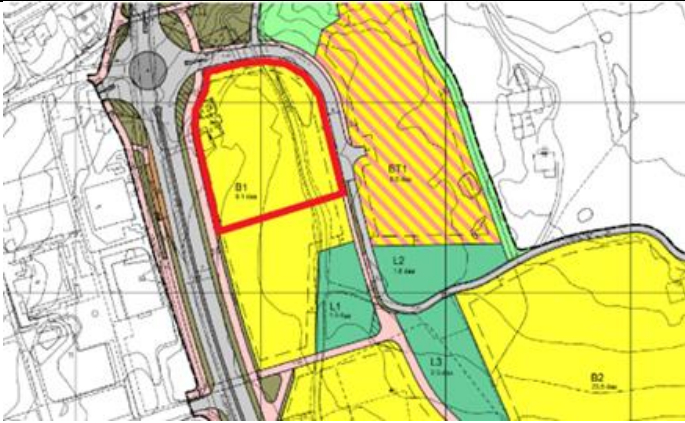
Innspill nr. 18/01 – Boliger på Revheim (Solon), Madla og Kvernevik kommunedel, Revheim		
Forslagsstiller: Norconsult AS, på vegne av Solon Sørvest AS		
Gård- og bruksnr.: 39/21		
Arealstørrelse og dagens bruk: Størrelse: 9,61 dekar. Dagens bruk: Formålet i kommuneplanen er LNFR. Området brukes i dag til produksjon av gress til høy.		
Kort beskrivelse av innspillet: Området ønskes omdisponert til boligformål. Se innspillet her : https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20(og%20grovsorterte)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/018%20Norconsult.pdf?csf=1&web=1&e=XwD5Ne		
Kartutsnitt		
<i>Eksisterende situasjon (flyfoto)</i>	<i>Gjeldende kommuneplan- arealdel</i>	<i>Event. gjeldende reguleringsplan</i>
		
<p>Konklusjon: Forslaget avvises.</p> <p>Vurdering: Vurderingene av forslaget er sammenfallende for fem av innspillene til arealdelen. Dette gjelder forslag nr.15, 18/01, 18/02, 19 og 22. Problemstillingene er tilnærmet den samme for alle disse arealinnspillene.</p> <p>Alle forslagene ligger innenfor områder som i dag er disponert som LNFR i kommuneplanen. Dette er områder som har svært god jordkvalitet og anses som viktige for den langsiktige sikkerheten for matvareproduksjon i Norge. Innenfor planperioden for kommuneplanen vurderes det å være tilstrekkelig kapasitet for ny boligbygging innenfor kommunen, uten at det er behov for å inkludere jordbruksarealene som ligger i de fem arealforslagene.</p> <p>Høyest prioriterte områder for utvikling og fortetting er områder innenfor bysone A (det sentrale byområdet) og bysone B (bybåndet). Arealene inngår også i de områdene som vurderes tatt ut av kommuneplanen som langsiktige utviklingsområder for framtidig byutvikling, jf. orienteringssak om LNFArealer i Kommunalutvalget 22.mars, 2022.</p>		

Innspill nr. 18/02 – Boliger på Revheim (Solon), Madla og Kvernevik kommunedel, Revheim		
Forslagsstiller: Norconsult AS, på vegne av Solon Sørvest AS		
Gård- og bruksnr.: 40/18		
Arealstørrelse og dagens bruk: Størrelse: 41,63 dekar Dagens bruk: LNFR		
Kort beskrivelse av innspillet: Området ønskes omdisponert til boligformål.		
Kartutsnitt		
<i>Eksisterende situasjon (flyfoto)</i>	<i>Gjeldende kommuneplan- arealdel</i>	
		
<p>Konklusjon: Forslaget avvises.</p> <p>Vurdering: Vurderingene av forslaget er sammenfallende for fem av innspillene til arealdelen. Dette gjelder forslag nr.15, 18/01, 18/02, 19 og 22. Problemstillingene er tilnærmet den samme for alle disse arealinnspillene.</p> <p>Alle forslagene ligger innenfor områder som i dag er disponert som LNFR i kommuneplanen. Dette er områder som har svært god jordkvalitet og anses som viktige for den langsiktige sikkerheten for matvareproduksjon i Norge. Innenfor planperioden for kommuneplanen vurderes det å være tilstrekkelig kapasitet for ny boligbygging innenfor kommunen, uten at det er behov for å inkludere jordbruksarealene som ligger i de fem arealforslagene.</p> <p>Høyest prioriterte områder for utvikling og fortetting er områder innenfor bysone A (det sentrale byområdet) og bysone B (bybåndet). Arealene inngår også i de områdene som vurderes tatt ut av kommuneplanen som langsiktige utviklingsområder for framtidig byutvikling, jf. orienteringssak om LNF-arealer i Kommunalutvalget 22.mars, 2022.</p>		

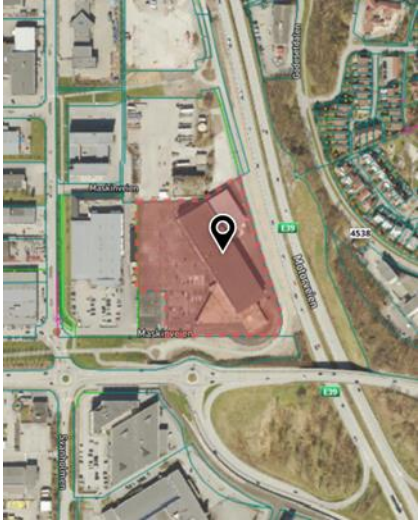
2.3.7 Innspill 19 Ineo boliger Revheim

Innspill nr. 19 – Boliger Revheim (Ineo), Madla og Kvernevik kommunedeler, Revheim	
Forslagsstiller: Ramp, på vegne av Ineo eiendom.	
Gård- og bruksnr.: 40/129	
Arealstørrelse og dagens bruk: Størrelse er 9,44 dekar. Dagens formål og bruk er LNFR	
Kort beskrivelse av innspillet: Området ønskes omdisponert til boligformål. Se innspillet her. https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20(og%20grovsorterte)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/019%20Ramp%20Arkitekter.pdf?csf=1&web=1&e=GIXvb0	
Kartutsnitt	
	
Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:	
<p>Konklusjon: Forslaget avvises.</p> <p>Vurdering: Vurderingene av forslaget er sammenfallende for fem av innspillene til arealdelen. Dette gjelder forslag nr.15, 18/01, 18/02, 19 og 22. Problemstillingene er tilnærmet den samme for alle disse arealinnspillene.</p> <p>Alle forslagene ligger innenfor områder som i dag er disponert som LNFR i kommuneplanen. Dette er områder som har svært god jordkvalitet og anses som viktige for den langsiktige sikkerheten for matvareproduksjon i Norge. Innenfor planperioden for kommuneplanen vurderes det å være tilstrekkelig kapasitet for ny boligbygging innenfor kommunen, uten at det er behov for å inkludere jordbruksarealene som ligger i de fem arealforslagene.</p> <p>Høyest prioriterte områder for utvikling og fortetting er områder innenfor bysone A (det sentrale byområdet) og bysone B (bybåndet). Arealene inngår også i de områdene som vurderes tatt ut av kommuneplanen som langsiktige utviklingsområder for framtidig byutvikling, jf. orienteringssak om LNF-arealer i Kommunalutvalget 22.mars, 2022.</p>	

2.3.8 Innspill 21 Kvernevikveien Invest AS

Innspill nr. 21 – Kvernevikveien invest, Madla og Kvernevik kommunedeler, Kvernevik / Sunde
Forslagsstiller: Stav arkitekter, på vegne av Kvernevikveien invest
Gård- og bruksnr.: Del av Gnr/Bnr 41/10.
Arealstørrelse og dagens bruk: Cirka 6 dekar.
Kort beskrivelse av innspillet: Forslaget gjelder del av felt B1 i områderegulering, plan 2326. Feltet er regulert til boligformål. Del av feltet ønskes endret til dagligvarebutikk og helsehus. Se innspillet her https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20(og%20grovsorterte)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/021%20Stav%20Arkitekter%20Kvernevik.pdf?csf=1&web=1&e=L69sne
Kartutsnitt

Forslag om endret arealbruk (fra forslagstiller):
Formål ønskes endret til dagligvarebutikk og til helsehus.
Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:
<p>Konklusjon: Forslaget avvises.</p> <p>Vurdering: For området som ligger på vestsiden av Kvernevikveien er det avsatt arealer for nytt lokalsenter, som også er blitt fulgt opp av en egen reguleringsplan, plan 2512P. Arealene som er avsatt for senterformålet anses som tilstrekkelig for behovet i nærområdene. Ved etablering av butikk og helsehus på østsiden av hovedveien, som forslaget ønsker, vil føre til at nærservice blir liggende på hver side av denne hovedveien. En etablering, som forslaget viser til, vil dessuten redusere boligkapasiteten innenfor utbyggingsområdet på Nore Sunde.</p> <p>Kommunens vurdering er at det ikke er behov for den utvidede kapasiteten som vil bli resultatet av en gjennomføring av forslaget. Det er heller ikke ønskelig å spre sentervirksomhet på begge sider av Kvernevikveien.</p> <p>Når det gjelder hensynet til konkurransen mellom ulike dagligvare aktører, legges det til grunn at det vil bli etablert dagligvarebutikk i lokalsenteret på andre siden av veien. Konkurransespektet bør være ivaretatt ved at det også er en dagligvarebutikk i dag i Sundekrossen.</p>

2.3.9 Innspill 28 Biltema

Innspill nr. 28 – Biltema, Hinna kommunedel, Forus
Forslagsstiller: Biltema Norge AS
Gård- og bruksnr.: 15/737 og 15/689
Arealstørrelse og dagens bruk: Størrelse er 21,44 dekar. Arealformål i kommuneplanen er næringsvirksomhet. Regulert formål er kombinert formål for forretning/kontor/industri.
Kort beskrivelse av innspillet: Biltema ønsker endring i kommuneplanen, slik at de kan utvide dagens Biltema bygg i Maskinveien 1, til en fullsortiments Biltemabutikk. Se innspillet her: https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20(og%20grovsorterte)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/028%20Biltema.pdf?csf=1&web=1&e=eS8RM4
Kartutsnitt

Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:
<p>Konklusjon: Forslaget avvises.</p> <p>Vurdering: Biltema åpnet i 2020 en egen byggvarebutikk i Maskinveien 1, med navnet Biltema Bygg. Biltema har også en egen fullsortiments butikk i Sandnes, like ved Kvadrat. Biltema opplyser i sitt forslag, at det er usikkerhet knyttet til rammene for framtidig drift ved dagens lokalisering av fullsortimentsbutikken i Sandnes. Forslagsstiller peker på at Biltemas byggvarebutikk i Maskinveien 1 vil egne seg til å overta funksjonen som Biltemas hovedutsalg for fullsortiments vareutvalg på Nord-Jæren.</p> <p>Spørsmålet om å opprette en fullsortiments butikk i Maskinveien har også vært reist tidligere, første gang i forbindelse med søknad om bruksendring for, for å kunne etablere en fullsortiments Biltemabutikk i Maskinveien 1. Saken har vært til behandling i Stavanger kommune flere ganger og kommunen innvilget Biltemas søknad i den politiske behandlingen i kommunalstyret for byutvikling i 2019. Statsforvalteren, den gangen Fylkesmannen, reiste innsigelse til vedtaket, med henvisning til at vedtaket var i strid med de regionale handelsbestemmelsene. Ved den endelige behandlingen av saken i departementet ble Statsforvalterens innsigelse opprettholdt som endelig vedtak i saken.</p> <p>Kjernen i saken er at en fullsortiments Biltemabutikk ikke faller inn under unntaksbestemmelsen for plasskrevende varer, slik regelverket definerer dette. Departementets vurdering og avgjørelse av spørsmålet i denne saken i 2020, vil være førende og må legges til grunn også ved vurderingen av dette</p>

innspillet fra Biltema. Virksomheten, slik den er definert i forslaget, vil derfor måtte behandles etter de regionale bestemmelsene som gjelder for senterstruktur og detaljhandel.

Som ledd i forarbeidet med regionalplanen som ble vedtatt i 2020 (Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke), ble det blant annet drøftet om planen burde legge til rette for at et utpekt areal skulle forbeholdes og legge til rette for så kalte «big boxes», for virksomheter som baserer seg på plasskrevende handelskonsepter.

Kommunens vurdering er at den vedtatte regionalplanen ikke har gjort endringer i bestemmelsene som gir grunnlag for at det kan gjøres unntak for slike «plasskrevende handelskonsepter».

Oversikt over tidligere saksgang knyttet til spørsmålet om å få etablert en fullsortiments Biltemabutikk på Forus. Oversikten er hentet fra Statsforvalterens oversendelse av saken til departementet:

26.06.2015 – Søknad om bruksendring

14.09.2015 – Rådmannen avslo søknaden.

25.11.2016 – Søknad om nytt varesortiment bruksendring mm.

06.06.2017 – Rådmannen innstilte på avslag av søknaden. Kommunalstyret for byutvikling ga dispensasjon. Vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Rogaland.

29.09.2017 – Klagebehandling – Kommunalstyret for byutvikling tok ikke klagen til følge.

19.01.2018 – Fylkesmannen i Hordaland (settefylkesmann) omgjorde vedtaket til KBU, slik at søknaden ble avslått.

14.05.2018 – Anmodning om omgjøring ble ikke tatt til følge av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

20.08.2018 – Ny søknad om «Biltema Bygg» - plasskrevende varer.

10.10.2018 – Rådmannen ga rammetillatelse til oppføring av Biltema Bygg.

23.05.2019 – Søknad om dispensasjon for å etablere fullsortiments Biltema varehus i Maskinveien 1.

29.07.2019 – Rådmannen ga avslag på søknad om dispensasjon.

09.12.2019 – Klagebehandling - KBU tar klagen til følge og gir dispensasjon

10.02.2020- Fylkesmannen klage på vedtak

Reguleringsplan 1767 fastsetter for felt A7, kombinerte formål at «Det tillates kun handel med biler og motorkjøretøyer, båter og båtutstyr, landbruksmaskiner, trelast og byggevarer.


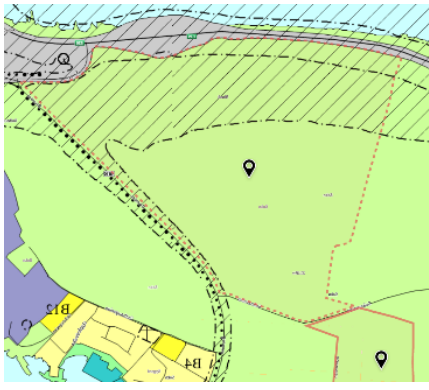

2.3.10 Innspill 32 Forusstranda Vel

Innspill 32 er fra Forusstranda vel og gjelder området ved Forusstranda sør og Fiskå mølle. Forusstranda Vel ber om at det blir satt av areal til ny adkomst over/ under jernbanen til industriområdet Fiskå Mølle, slik at tungtrafikken gjennom boligområdet Forusstranda Sør kan opphøre. Det vises til grunnlaget for planene for området, at aktiviteten på industriområdet har økt, og at det går betydeleg tungtrafikk gjennom Oddahagen og trafiksikkerhet.

Forslaget omhandler ny adkomstvei og ny bro over eller kulvert under jernbane for å skjerme Oddahagen for tungtransport til Fiskå mølle. Dette avklares ikke på kommuneplannivå. Kommunen følger allerede opp problemstillingen på reguleringsplannivå med trafiksikkerhetstiltak. Tiltaket legges også opp til at tiltaket vil skjerme boligene for støv og støv fra kjøretøyene.

Det foreslås å avvise innspillet.

2.3.11 Innspill 44 Massetak Sokn

Innspill nr. 44 (20/01909 – 173, Massetak Sokn, Rennesøy kommunedel)		
Forslagsstiller: Tor Arne Gard, Gard maskin as		
Gård- og bruksnr.: 245/1		
Arealstørrelse og dagens bruk: Det aktuelle området er 130 dekar og er registrert som LNF.		
Kort beskrivelse av innspillet: Forslagstiller ønsker et LNF-område på 130 dekar omgjort til massedeponi med tipp. Det argumenteres med at området er myrlendt, og kan bli verdifull mark dersom det får tilført masse. Kan være alternativ tipp for Røgfast-prosjektet på Randaberg.		
Vurdering i grovsilingsak: Opprinnelig vurdering: Tas ikke med videre.		
<p>Innspillet er i konflikt med punkter om arealstrategi om jordvern og utbyggingsrekkefølge/transport. Selv om deponeringsarealer i prinsippet kan brukes til jordbruk etter ferdig påfylling og potensielt også gi jordforbedring, vil forslaget båndlegge jordbruksareal i lengre tid og slik etterbruk krever nøye tilsyn med tilførte masser. Arealer disponert til massemottak andre steder i kommunedelen antas å dekke behovet. Arealet ligger dessuten langt fra større utbyggingsvolumer og vil bidra til mer generert transport enn regionalt ønskede alternativer. Innspillet anbefales derfor ikke tatt med videre i kommuneplanprosessen.</p> <p>Innspillet ble gjort om til «tas med videre» ved politisk behandling av grovsorteringsaken.</p>		
Kartutsnitt		
<i>Eksisterende situasjon (flyfoto)</i>	<i>Gjeldende kommuneplan- arealdel</i>	<i>Event. gjeldende reguleringsplan</i>
		Ikke regulert
<i>Jordverdikart, AR5</i>		<i>NIJOS jordverdikart</i>
		Ikke registrert

Forslag om endret arealbruk (fra forslagstiller), dokumenter fra forslagstiller:

Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:

Det aktuelle området er LNF, og brukes til beitemark, omgitt av dyrket mark. Området er grøftet, og sånn sett tilrettelagt for dyrking. Området ligger innenfor strandsonen, selv om det er på andre siden av en vei. Deponering av masser kan ødelegge et særpreget landskapsområde som er godt synlig fra veien og sjøen. Et masse deponi kan bidra til økt tungtransport i området og i tunnelen, noe som ikke er ønskelig, jf. også barnetråkk-registreringer som viser at mange barn ferdes langs Bruveien. Massedeponi er ikke i tråd med regionalplan for massedeponi. Det er uklart om det er behov for massedeponi i området. Det er også uklart når området vil tilbakeføres til LNF, og hvilken kvalitet det i så fall vil ha.

Kommunedirektøren anbefaler at området videreføres som LNF.

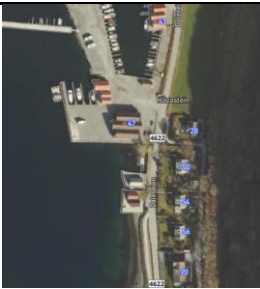


2.3.12 Innspill 49 Vikevåg endring fra næring til bolig
Innspill nr. 49 – Daleveien 47, Rennesøy kommunedel, Vikevåg

Forslagsstiller: Rennesøy reker

Gård- og bruksnr.: 218/138 + 218/45

Arealstørrelse og dagens bruk: Arealstørrelse: 2,86 dekar. Dagens bruk: Rekemottak (kontor/industri)

Kort beskrivelse av innspillet: Eksisterende rekemottak nærmer seg avvikling. Omkringliggende områder er regulert som bolig. Forslagsstiller ønsker at området angitt i reguleringsplanen som «N10» blir omdisponert i kommuneplanen til bolig, eller kombinert næring og bolig. Se innspillet her: [https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20\(og%20grovsorterte\)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/049%20Rennes%C3%B8y%20Reker.pdf?csf=1&web=1&e=sclx4h](https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20(og%20grovsorterte)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/049%20Rennes%C3%B8y%20Reker.pdf?csf=1&web=1&e=sclx4h)

Kartutsnitt		
Eksisterende situasjon (flyfoto)	Gjeldende kommuneplan- arealdel	Gj.reg.plan
		
Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:		
<p>Konklusjon: Forslaget avvises.</p> <p>Vurdering av forslaget: Forslagsstiller, Rennesøy reker, opplyser om at de vil utvikle rekemottaket som har lagt på kaien i mange år. Dagens regulerte formål for felt N10 er kombinert formål for kontor og industri. Det aktuelle området ligger på en kai, på utfylt grunn i sjøen. Kaiområdet er også adkomst til småbåthavnen i Vikevåg, og til privat kai, ytterst på kaiområdet. Nærområdet er i hovedsak preget av boligbebyggelse. Avstanden til sentrumsområdet i Vikevåg er om lag 750 meter. Forslagsstiller ønsker endring av formålet til enten bolig eller kombinert bolig og næring.</p> <p>Det aktuelle kaiområdet ligger på kote+1. Maksimal stormflo, målt innenfor Stavanger kommune er kote+1,82, registrert i 1994. På 2000-tallet har det ved flere anledninger blitt målt stormflo på nivåer som ligger over kote+1,6. I tillegg er eiendommen eksponert ut mot Mastrafjorden, som det må antas vil gi en tilleggsbelastning fra vind og bølger ved stormflosituasjoner.</p> <p>Gjeldende kommuneplan har Rennesøy kommunedel har følgende bestemmelse om flomfare:</p> <p><i>§ 1.10.1. flomfare: Ved planlegging av bebyggelse med gulv lavere enn kote +3,0 meter over havet skal bygningens plassering vurderes med hensyn til flomfare.</i></p> <p>Eventuelle kompensierende tiltak for å kunne bygge på eiendommen vil være svært omfattende, og vil gi løsninger som anses å ikke være forenlig med tilpasning til stedets karakter.</p>		


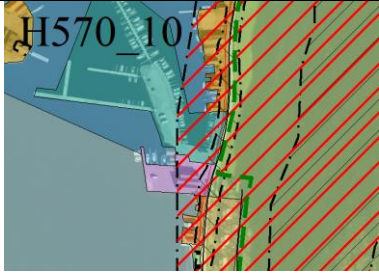

2.3.13 Innspill 48 Bobilparkering Vikevåg

Innspill nr. 48 (20/01909 – 196) Bobilparkering Vikevåg, Rennesøy kommunedel
<i>Forslagsstiller:</i> Vikevåg Båtforening
<i>Gård- og bruksnr.:</i> 218/120
Arealstørrelse og dagens bruk: Det er pekt på et konkret kaiareal på vestsiden av Vikevåg sentrum. Arealet viser som småbåthavn i gjeldende kommuneplan og er tilrettelagt som dette. Det konkrete arealet der det ønskes bobilparkering brukes som parkeringsareal for småbåthavnen.
Kort beskrivelse av innspillet: Forslagsstiller viser til midlertidig dispensasjon gitt til bruk for bobilparkering og ønsker at kommuneplanen skal endres slik at bruken til bobilparkering inngår i planen. Innspillet i sin helhet.
Grovsorteringssaken i KOM 7.12.2021: Administrasjonens opprinnelige vurdering: Tas ikke med videre: Ønske om permanent bobilparkering må avklares på detaljnivå, enten som reguleringsendring eller som skiltvedtak. Gjeldende arealvisning som småbåthavn i kommuneplanen er ikke til vesentlig hinder for ønsket bruk, men eventuelle andre arealbrukskonflikter må avveies på detaljnivå. Innspillet anbefales

derfor ikke tatt med videre i kommuneplanarbeidet. Kan oversendes for vurdering til Byutviklingsavdelingen seksjon for plan og arkitektur.

Politisk behandling: Kommunalutvalget endret i sitt vedtak 07.12.21 innspillet til kategorien vurderes videre.

Kartutsnitt

Eksisterende situasjon (flyfoto)	Gjeldende kommuneplan-arealdel	Event. gjeldende reguleringsplan
		

Forslag om endret arealbruk (fra forslagsstiller), dokumenter fra forslagsstiller:

Forslagsstiller ønsker at kommuneplanen skal endres slik at bobilparkering kan videreføres permanent.

Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:

Det er ikke vesentlig konflikt mellom gjeldende arealvisning i kommuneplanen som småbåthavn og en mer permanent bruk av deler av parkeringsarealet til bobilparkering i sommersesongen. Grunnlag for godkjenning av slik parkering som tiltak må imidlertid fastsettes i reguleringsplan. Byutviklingsavdelingen v/ seksjon for Plan og arkitektur har ved flere anledninger gitt veiledning til forslagsstiller om nødvendig videre prosess for å få godkjent et slikt tiltak, senest i januar 2022. Kommunedirektøren vurderer ikke forslaget som egnet å behandle i kommuneplanens arealdel.

Forslaget er ikke fulgt opp i forslag til ny kommuneplanens arealdel.

2.3.14 Innspill 54 Rennaren

Innspill 54 fra Rennaren omhandler tema vurdert i grønn plan, samt delvis avklart arealbruk i nordre del av Rennesøy som ikke bør endres i ny kommuneplan.

Det foreslås å avvise innspillet.



2.3.15 Innspill 68 Falkasete hytter

Innspill nr. 68 (20/01909-190) – Falkasete hytter Finnøy, Finnøy kommunedel
Forslagsstiller: Stephan Dickinson
Gård- og bruksnr.: 114/7
Arealstørrelse og dagens bruk: 9,5 da, LNF område
Kort beskrivelse av innspillet: Forslagsstiller ønsker å bygge åtte hytter etter en salg /tilbakeleiemodell der hytter kjøpes på festepunkt, og med pålegg om å leie tilbake. Forslagsstiller argumenterer med at

hyttene plasseres ned i terrenget og dekkes med tak oppå som kan beites (pilotprosjekt). Det skal være felles biloppstillingsplass i utkanten av området, og ikke åpent for kjøretøy innen selve hytteområdet.


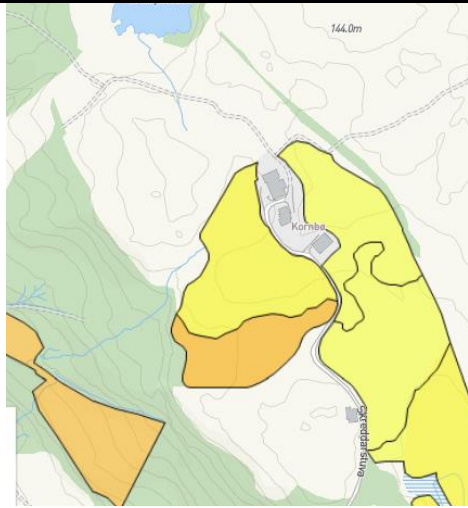
<https://stavangerkommune.sharepoint.com/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Forms/AllItems.aspx?id=%2Fsites%2FgrKommuneplanensarealdel2023%2D2038%2FDelte%20dokumenter%2FInnspill%2FA%20Arealinnspill%20prioriterte%20%28og%20grovsorterte%29%2FInnsynsmappe%20politisk%20behandling%2F068%20Dickinson%2Epdf&parent=%2Fsites%2FgrKommuneplanensarealdel2023%2D2038%2FDelte%20dokumenter%2FInnspill%2FA%20Arealinnspill%20prioriterte%20%28og%20grovsorterte%29%2FInnsynsmappe%20politisk%20behandling>

Kartutsnitt

<i>Eksisterende situasjon (flyfoto)</i>	<i>Gjeldende kommuneplanarealdel</i>	<i>Event. gjeldende reguleringsplan</i>
		

Jordverdikart, AR5

NIJOS jordverdikart

	
---	--

Forslag om endret arealbruk (fra forslagstiller):**Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:**

Forslaget er et forsøk på miljøvennlig og lite inngripende hytteutvikling. Området ligger i dag i kjerneområde landbruk i gjeldende kommuneplan. Det foreligger konfliktpotensiale mellom bruk til jordbruk og hytteturisme. Området ligger i et sammenhengende landbruksområde og brukes i dag til beite. Forslaget vurderes å være i konflikt med jordvern hensynet.

Etablering vil medføre økt trafikk og det kan være behov for forbedret vei til området.

Selv om forslaget er et forsøk på miljøvennlig hyttebygging kan etableringen bidra til privatisering og redusert opplevelse av sammenhengende naturområder.

Det anbefales å avvise innspillet.

2.3.16 Innspill 75 Boliger og hytter Reilstad**Innspill nr. 75 (20/01909-87) Boliger og hytter søre Reilstad, Finnøy kommunedel**

Forslagsstiller: Bark Arkitekter på vegne av Tor og Ragnar Haver


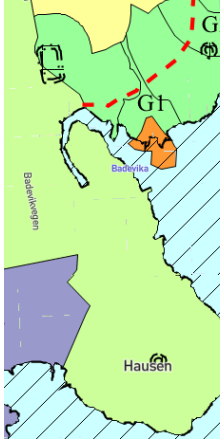
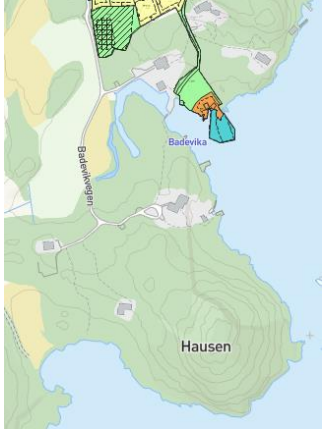
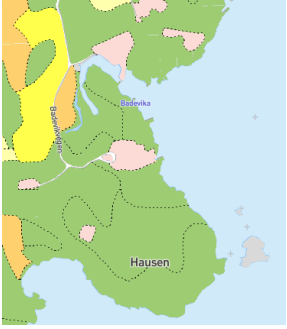
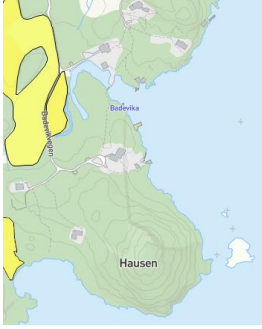

Gård- og bruksnr.: 104/96 og 134

Arealstørrelse og dagens bruk: Grøntstruktur og LNF område


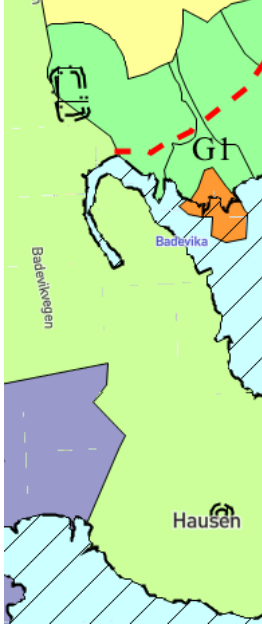
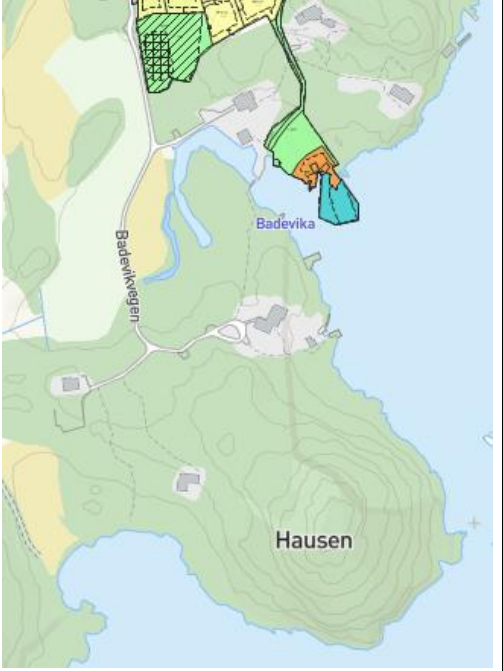
Kort beskrivelse av innspillet: Grunneiere ønsker å muliggjøre etablering av totalt 6 nye tomter, hvorav 1 boligtomt (tomt A) og 5 hyttetomter (tomter B til F). Utkastet angir også mulig trasé for nye naturstier for allmennheten, samt tilkomst og oppstillingsplasser for de nye tomtenes.

[https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20\(og%20grovsorterte\)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/075%20Haver.pdf?csf=1&web=1&e=DyegWv](https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20(og%20grovsorterte)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/075%20Haver.pdf?csf=1&web=1&e=DyegWv)

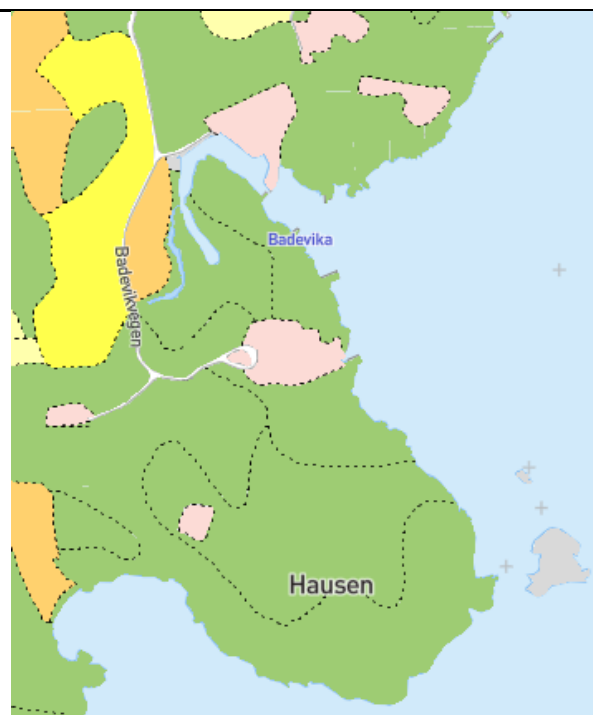
Kartutsnitt

Eksisterende situasjon (flyfoto)	Gjeldende kommuneplan-arealdel	Event. gjeldende reguleringsplan
		
Jordverdikart, AR5	NIJOS jordverdikart	
		
Forslag om endret arealbruk (fra forslagstiller):		
		
Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:		
<p>Forslaget gjelder forslag om boligtomt i søre del av det boligområde som ble regulert i 2019 og forslag om flere hyttetomter. Med ny reguleringsplan og muligheter for fortetting er det ikke behov for å sette av ytterligere områder til boligformål på Reilstad. Etablering av både bolig og nye hytter er i strid med LNF formålet og strandsonevernet. Det anbefales å avvise innspillet.</p>		

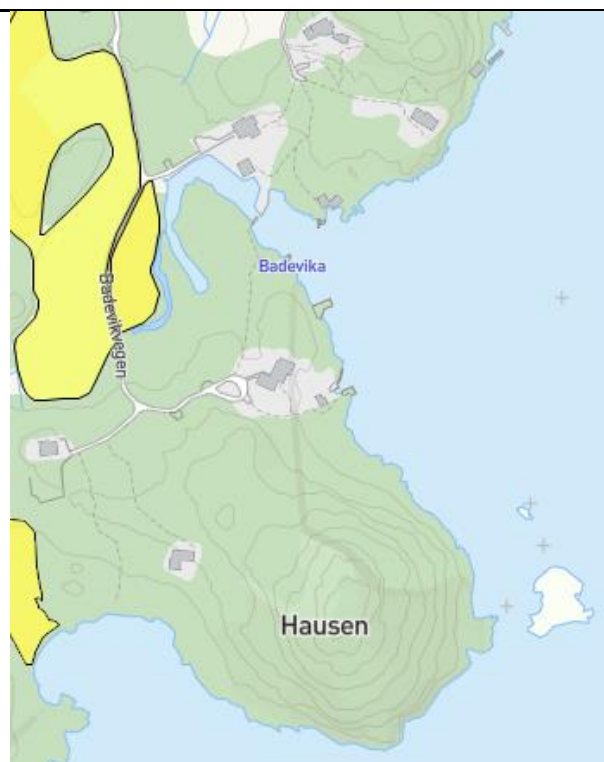
2.3.17 Innspill 78 Fradeling av hyttetomt søre Reilstad

Innspill nr. 78 (20/01909-115) Fradeling av hyttetomt søre Reilstad, Finnøy kommunedel		
Forslagsstiller: Arkitekt Rolf Skjerstad på vegne av Brit Haver		
Gård- og bruksnr.: 104/96 og 134		
Arealstørrelse og dagens bruk: Grøntstruktur og LNF område		
<p>Kort beskrivelse av innspillet: Britt Haver har innspill om hyttetomter i LNF og mener å ha rett til å fradele en 2 mål stor tomt som del av arveoppgjør i 1997 på eiendommene som i dag eies av hennes brødre. Det foreslås en plassering der det tas 1 mål av hver av eiendommene og en alternativ plassering med 100 m avstand til sjø.</p> <p>https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20(og%20grovsorterte)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/078%20Haver%20Brit.pdf?csf=1&web=1&e=2dGoHl</p>		
Kartutsnitt		
Eksisterende situasjon (flyfoto)	Gjeldende kommuneplan-arealdel	Event. gjeldende reguleringsplan
		

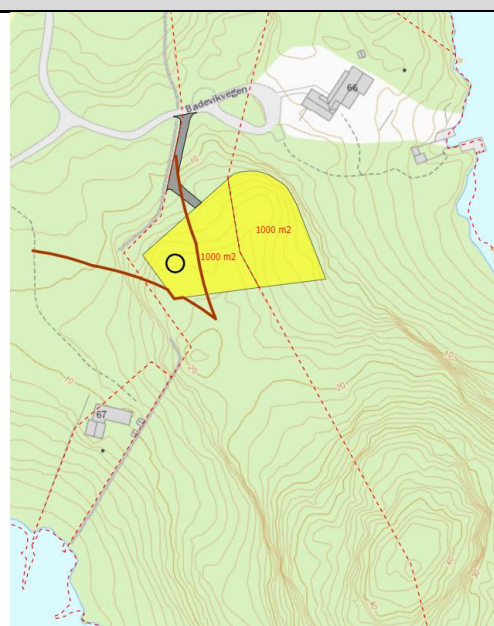
Jordverdikart, AR5



NIJOS jordverdikart



Forslag om endret arealbruk (fra forslagstiller):



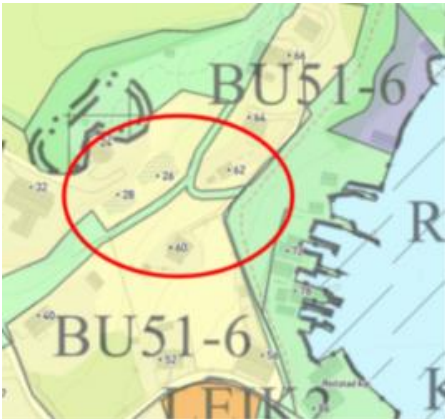
Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:

Forslaget gjelder forslag om fradeling av hyttetomt i søre deler av Reilstad. Etablering av nye hytter her er i strid med LNF formålet og delvis strandsonevernet. Det anbefales å avvise innspillet.

2.3.18 Innspill 84 – Grøntstruktur, ferdselsåre og offentlig kai Reilstad, Sigrid og Bjørnar Steinsøy

Innspillet gjelder ønske om å beholde smal stripe med grøntstruktur mellom boligeiendommer på Reilstad og at Reilstad kai bør opprettholdes for allmenn bruk. Mener det er behov for ferdselsårer, grøntstruktur og tilgang til sjø for allmennheten, inkl. offentlig tilgang til Reilstad kai. Ønsker at smalt grøntdrag «ferdselsåre» i søndre del av eiendom gbnr. 104/157 opprettholdes.



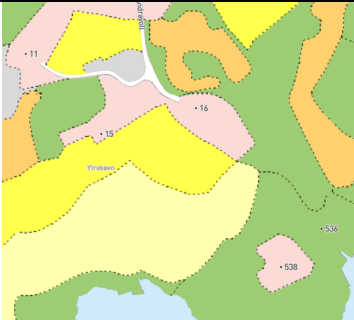
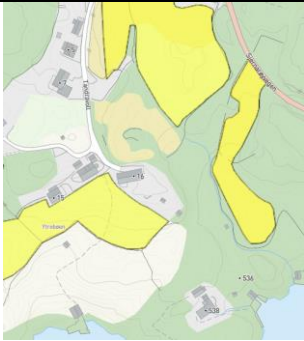
[https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20\(og%20grovsorterte\)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/084%20Reilstad%20Steins%C3%B8y%20.PDF?csf=1&web=1&e=sob8s3](https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20(og%20grovsorterte)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/084%20Reilstad%20Steins%C3%B8y%20.PDF?csf=1&web=1&e=sob8s3)



Det er behov for turstier og sammenhengende grøntstruktur på Reilstad. Disse kan i noen grad videreføres på eks. gardsveier og stier m.m. Opprettelse av smalt grøntdraget i bratt terreng mellom eksisterende og etablerte boligeiendommer har skapt konflikter og uenighet etter at KPA 2014 ble vedtatt. Det er unaturlig å vise så detaljert arealbruk på kommuneplannivå uten at de detaljerte løsningene er varslet til berørte grunneier. Smal grøntstruktur mellom eks. boligeiendommer bør derfor tas ut av ny KPA og event. vurderes nærmere og varsles i framtidig reguleringsplan. Se også samlet vurdering av endringer Reilstad i 3.2.1 i denne rapporten. Det anbefales å avvise innspillet.




2.3.19 89 Boliger Tandrevoll Kyrkjøy

Innspill nr. 89 (20/01909 – 110) Bolig Tandrevoll, Finnøy kommunedel
Forslagsstiller: Kjetil Løland
Gård- og bruksnr.: 168/21
Arealstørrelse og dagens bruk: Foreslått eiendom er ca 2 daa stor og bebygd med en enebolig. Eiendommen ligger i større sammenhengende LNF-område på Kyrkjøy i Sjernarøyane.
Kort beskrivelse av innspillet: Forslagsstiller ønsker den konkrete eiendommen endret fra LNF til boligformål for å kunne etablere ytterligere to boliger til familie.
Grovsorteringssaken i KOM 7.12.2021: Administrasjonens begrunnelse for å ta med innspillet videre: Vurderes videre: Er i konflikt med punkter i arealstrategien om utbyggingsrekkefølge og jordvern, men kan ha verdi for bosettingshensyn på ikke landfaste øyer. Arealet ligger i større sammenhengende landbruksområde, men ligger også utenfor 100m-beltet for strandonen. Innspillet anbefales vurdert nærmere i den videre kommuneplanprosessen. Vedtak i samsvar med administrasjonens anbefaling.

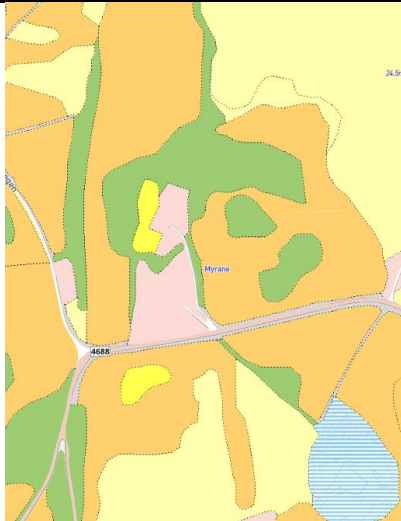
Kartutsnitt		
Eksisterende situasjon (flyfoto)	Gjeldende kommuneplan- arealdel	Event. gjeldende reguleringsplan
		Uregulert
Jordverdikart, AR5	NIJOS jordverdikart	
		
Forslag om endret arealbruk (fra forslagstiller), dokumenter fra forslagstiller:		
<p>Innsillet kan leses i sin helhet her: https://stavangerkommune.sharepoint.com/:f/s/grKommuneplanensarealdel2023-2038/ErT1tIRvnV5JIFegCnLfx_EBOekorCj2ZTRJiTLck8IqA?e=teJABR</p>		

Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:
<p>Det foreliggende forslaget har begrenset konkret betydning for lokal landbruksdrift, men arealavsetning vil punktere større sammenhengende LNF-område. Lokaliseringen er suboptimal med tanke på beliggenhet til veisystemet. Det er også en rekke ferdigregulerte tomter i 1.5 km avstand.</p> <p>Selv om boligbygging i Sjernarøyane fort er i konflikt med utbyggingsrekkefølge og jordvern, er bosettingshensyn på ikke landfaste øyer vesentlig vektlagt i ny kommuneplan. Saker om behov for nye boliger på disse øyene er imidlertid detaljrike og kommunen vil være tjent med en planløsning som gir større fleksibilitet enn avsetning av byggeområde. Bestemmelser og retningslinjer for håndtering av nye boliger på ikke landfaste øyer er derfor videreført i planforslaget og vurdert å være en bedre løsning for å imøtekomme behovet, enn det foreliggende forslaget.</p> <p>Innspillet er derfor ikke imøtekommet slik forslagsstiller ønsker det, men planens bestemmelser og retningslinjer vil gi muligheter for å kunne vurdere en slik sak.</p> <p>Opprinnelig forslag om omdisponering til boligformål vurderes å være KU-pliktig.</p>

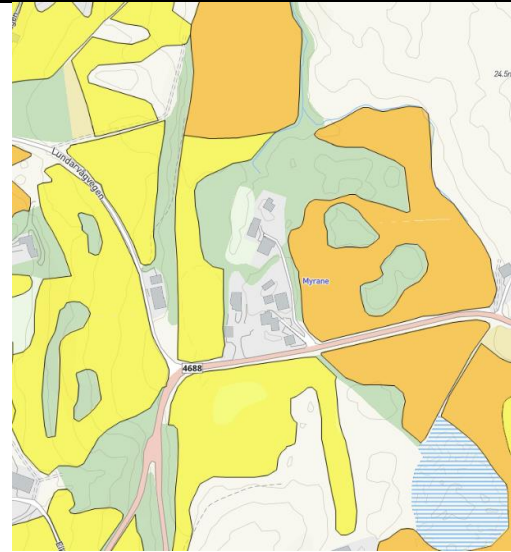
2.3.20 Innspill 93 Husklynge Myrane

Innspill nr. 93 (20/01909 – 134) Husklynge Myrane, Finnøy kommunedel		
Forslagsstiller: Andreas Samuelsen		
Gård- og bruksnr.: 167/62, 167/11, 164/119		
Arealstørrelse og dagens bruk: Ca 5 daa i landbruksområde bebygd med flere eneboliger		
Kort beskrivelse av innspillet: Forslagsstiller ønsker eiendommene omdisponert til boligformål (husklynge). Det er ikke uttrykt behov for mer bebyggelse i innspillet.		
Grovsorteringssaken i KOM 7.12.2021: Administrasjonens begrunnelse for å ta med innspillet videre: Vurderes videre: Innspillet er i konflikt med punkter i arealstrategi om utbyggingsrekkefølge og jordvern, men kan ha verdi for bosettingshensyn på ikke landfaste øyer. Arealet ligger i større sammenhengende landbruksområde, men ligger også utenfor 100m-beltet for strandsonen. Innspillet anbefales vurdert nærmere i den videre kommuneplanprosessen. Kommunalutvalget fulgte administrasjonens anbefaling.		
Kartutsnitt		
Eksisterende situasjon (flyfoto)	Gjeldende kommuneplan-arealdel	Event. gjeldende reguleringsplan
		

Jordverdikart, AR5



NIJOS jordverdikart


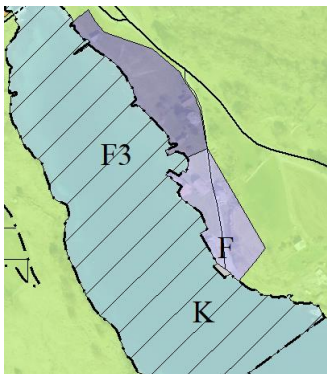

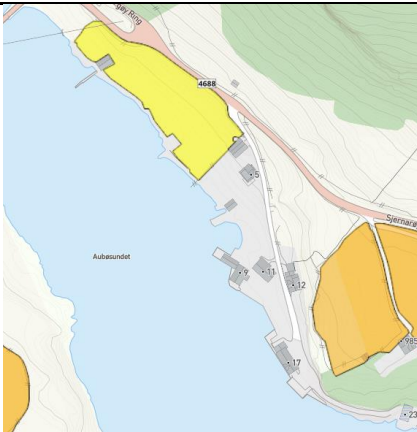

Forslag om endret arealbruk (fra forslagstiller), dokumenter fra forslagstiller:

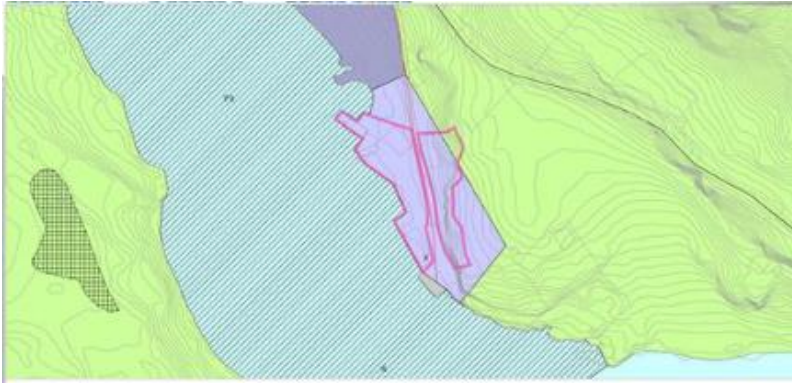
Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:

Innspillet tolkes som ønske om formalisering av gjeldende situasjon og ikke som et behov for tilrettelegging for ny boligbygging. Bosettingshensyn på ikke landfaste øyer er vesentlig vektlagt i ny kommuneplan, men primært som et virkemiddel for å stimulere til økt bosetting. I lys av målsettingen vil innspillet ha begrenset virkning.

Kommunedirektøren vurderer bestemmelser og retningslinjer for håndtering av boliger i LNF-områder på ikke landfaste øyer som en bedre egnet løsning for å imøtekomme håndtere spørsmål om spredte boliger, enn det foreliggende forslaget om husklynge er. Innspillet er derfor ikke imøtekommet slik forslagstiller ønsker det.

2.3.21 Innspill 94 Aubøsund

Innspill nr. 94 (20/01909 – 82) Aubøsund, Finnøy kommunedel		
Forslagsstiller: Inge Halsne		
Gård- og bruksnr.: 163/2		
Arealstørrelse og dagens bruk: Den aktuelle eiendommen er ca 3 daa og inngår i byggeområde for forretningsformål på ca 5 daa. Eksisterende bebyggelse i byggeområdet består i boliger registrert som fritidsbolig, fritidsboliger og en tidligere butikk på kaien. Kulturhistorisk preg og kvaliteter i området.		
Kort beskrivelse av innspillet: Forslagsstiller ønsker at den aktuelle eiendommen omdisponeres fra dagens forretningsformål til enten generelt byggeområde uten formålsspesifikasjon eller til kombinert formål. Det er ikke gitt en nærmere begrunnelse, men pekes på at eksisterende bebyggelse ikke samsvarer med formålet.		
Vurdering i grovsilingssak: Vurderes videre: Justering av formålet kan potensielt ha verdi for punkt i arealstrategien om næringsutvikling. Nåværende formål som forretning er ikke nødvendigvis formålstjenlig og kan gi grunnlag for en nærmere vurdering. Innspillet inneholder begrenset informasjon om ønsket ny bruk og forslagsstillers ønske om framtidig bruk kan ha betydning for videre vurderinger. Innspillet anbefales vurdert nærmere, primært med et mer egnet næringsformål. Fritidsbolig vurderes som uaktuelt.		
Kartutsnitt		
<i>Eksisterende situasjon (flyfoto)</i>	<i>Gjeldende kommuneplan-arealdel</i>	<i>Event. gjeldende reguleringsplan</i>
		<i>Uregulert</i>
<i>Jordverdikart, AR5</i>	<i>NIJOS jordverdikart</i>	
		
Forslag om endret arealbruk (fra forslagstiller), dokumenter fra forslagstiller:		



Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:

Området har kulturhistoriske kvaliteter som gammelt anløpssted med butikk. I ny kulturminneplan planlegges en tematisk gjennomgang av slike steder og endring av formål i kommuneplanen fremstår derfor prematurlt. Kommunedirektøren har derfor anbefalt å opprettholde nåværende formålsvisning og å sikre kulturmiljøet med hensynssone. Innspillet er derfor ikke fulgt opp nytt forslag til arealdel.

Foreslåtte endring med hensynssone vurderes ikke som KU-pliktig. Eventuell omdisponering til annet formål vurderes som KU-pliktig.

2.3.22 Innspill 104 Hesbygrunnen

Grunneier på nordre Finnøy mener godkjent akvakulturlokalitet Hesbygrunnen er i strid med gyteområder og andre fiskeriinteresser. Se innspillet her:

[https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20\(og%20grovsorterte\)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/104%20Nordb%C3%B8%20Hesbygrunnen.pdf?csf=1&web=1&e=sQkLhR](https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20(og%20grovsorterte)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/104%20Nordb%C3%B8%20Hesbygrunnen.pdf?csf=1&web=1&e=sQkLhR)

Hesbygrunnen er en godkjent lokalitet etter akvakulturloven der fylkeskommunen og andre myndigheter har gitt godkjenning. I nytt plankart er områdene ved lokaliteten justert og oppdatert i tråd med godkjenning og områdeavgrensning i fiskeridirektoratet sin database.

Det foreslås å avvise innspillet.

2.3.23 Innspill 105 Bestemmelser og retningslinjer Bremnes Seashore

Bremnes Seashore AS har innspill om at bestemmelser og retningslinjer og plankart bør gi fleksible rammer.

Se innspillet her: [https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20\(og%20grovsorterte\)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/105%20Bremnes.pdf?csf=1&web=1&e=ip4tlj](https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20(og%20grovsorterte)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/105%20Bremnes.pdf?csf=1&web=1&e=ip4tlj)

Se også planbeskrivelsen og saksutredningen vedr. arealendringer i sjø og naturverdier omtalt i grønn plan. Med naturverdier og andre arealbruksinteresser i sjø er det nødvendig å gjøre grundige vurderinger før det kan tillates ny eller utvidet oppdrettsvirksomhet i sjø. En bærekraftig arealutvikling i sjø er ikke forenelig med fleksible bestemmelser og fleksibilitet vedr. områdeavgrensingen i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen avklarer arealbruk og kan sette rammer for hvilke artsgrupper man kan ha i avsatte akvakulturområder. Dette er i noen grad gjort i planforslaget. Kommuneplanen tar ikke stilling til hvilken teknologi som skal brukes innen avsatte områder for akvakultur i kommuneplanen.




Det foreslås å avvise innspillet.

3 Offentlige arealbehov, interne innspill og områder som er vurdert samlet

Offentlige og interne arealbehov er omtalt i saken og planbeskrivelsen og i delrapporter. I det følgende gis vurderinger av konkrete områder og innspill inndelt etter kommunedeler.

3.1 Arealendringer i kommunedelene i Stavanger

3.1.1 Kombinert formål Rektor Steens plass Våland

Endring av arealformål Rektor Steens plass, kommunedel Våland		
Forslagsstiller: Internt innspill fra Stavanger kommune v/BMU Plan og arkitektur		
Gård- og bruksnr.: Tidligere Wang gymnas gbnr. gbnr. 56/1538, Domkirkens menighetshus gbnr. 56/1510.		
Arealstørrelse og dagens bruk: Samlet tomteområde 1,6 da.		
<p>Kort beskrivelse av innspillet: Wang gymnas hadde tidligere lokaler i Rektor Steens plass 1 og eiendommen har derfor vært regulert til Allmenntillegget formål i reguleringsplan og i kommuneplanens arealdel. Etter at skolen flyttet til nye lokaliteter har kommunen vurdert om eiendommen kan brukes som lokale for Våland skole som trenger lokaler. I politisk sak 170/21 er det avklart at eiendommen ikke er egnet til dette formålet. Bate, som eier eiendommen i dag, fremmet privat planinitiativ for å få eiendommen endret til boligformål. Dette ble avvist i sak 170/21.</p> <p>På nabotomten som eies av den norske kirke ligger Domkirkens menighetshus. Denne eiendommen er regulert til boligformål og arealformålet i kommuneplanen stemmer således ikke med dagens bruk.</p> <p>For å få en arealbruk som er mer i samsvar med gjeldende arealbruk foreslås det at disse eiendommene endres til kombinert formål som kan romme både offentlig virksomhet og boliger i kombinasjon.</p>		
Kartutsnitt		
<i>Eksisterende situasjon (flyfoto)</i>	<i>Gjeldende kommuneplan- arealdel</i>	<i>Event. gjeldende reguleringsplan</i>
		
Forslag om endret arealbruk for gbnr. 56/1638 og gbnr. 56/1510 – kombinert formål		
		

Vurdering og begrunnelse for å ta inn forslaget i ny KPA:

Når kommuneplanen rulleres oppdateres vanligvis kommuneplanens med reguleringsplaner vedtatt etter sist revisjon av kommuneplanen og det gjøres andre justeringer i plankartet.

Våland er en del av Trehusbyen og en rekke eldre reguleringsplaner gjelder. Med ønske å beholde eksisterende bygningsstruktur har det ikke vært et stort behov for å regulere større områder samlet, eller legge til rette for større bygningsmessige endringer. Det finnes imidlertid enkeltbygg mellom boligmassen som har andre funksjoner enn gjeldende arealformål, bl.a. er det et mindre bilverksted rett nord for Rektor Steens plass med arealformål bolig, og Domkirkens menighetshus har arealformålet bolig. Våland skole og eiendommen som tidligere huset Wang gymnas har formålet offentlig og privat tjenesteyting.

Når områder transformeres er det ofte vanlig at grunneier foreslår endring til boligformål. I forhold til kommuneplanen vurderes en da gjerne om dette er et strategisk viktig område som det er viktig å beholde, og som ikke bør omreguleres til boligformål. Dette er grundig vurdert når det gjelder Rektor Steens plass 1, og gjennom politiske vedtak har kommunen bekreftet at området ikke er av interesse for kommunale formål.

Det er kommunens som arealmyndighet som avgjør hva et område skal kunne brukes til. Da det er gjort politiske vedtak her som avklarer at det ikke er kommunal interesse for å bruke eiendommene bør en gjennom ny kommuneplan avklare hvilken bruk som skal være mulig, særlig på den tidligere Wang-eiendommen.

Kommuneplanen viser normalt ikke arealbruk i detaljer. Det er likevel hensiktsmessig å gjøre en avklaring av arealbruken her ved å gi en mer fleksibel og rett arealbruk for to eiendommer samlet. Det mest hensiktsmessige og fleksible arealformålet er kombinert formål. Det foreslås derfor å endre arealformålet for eiendommene til dette formålet. På kommuneplannivå er det bare en mulighet for kombinert formål mens det på reguleringsplannivå finnes flere ulike kombinerte formål. Hvilke kombinasjonsformål som skal være mulige bør avklares mer detaljert gjennom en detaljreguleringsprosess og event. byggesøknadsprosess samlet.

Området kan event. være et alternativ for bydelshus, jf. innspill om å avsette tomt for bydelshus i Eiganes og Våland kommunedel under samlingen for kommunedelsutvalgene 14.3.2022.

3.1.2 Vikingsenter / opplevelsessenter i Møllebukta

Vikingsenter/opplevelsessenter Møllebukta, Hafrsfjord, Madla kommunedel
Forslagsstiller: Internt innspill fra Stavanger kommune v/ arbeidsgruppe. Kontaktperson kultursjef. Kontaktperson BMU Marita Aksnes.
Gård- og bruksnr.: Flere
Arealstørrelse og dagens bruk: Se beskrivelsen under.
Kort beskrivelse av innspillet: enarbeidsgruppe under ledelse av Dag Mossige har siden 2018 arbeidet med å finne tomt for framtidig besøkssenter/ vikingsenter. Besøkssenteret vil formidle den historiske hendelsen slaget ved Hafsfjord på 800-tallet, en sentral hendelse i rikssamlingen av Norge. Det er ønskelig med en lokalisering nær Hafrsfjord og nær eksisterende rikssamlingsmonument «sverd i fjell» for et framtidig besøkssenter. Flere tomtealternativ er vurdert av arbeidsgruppen. Dialog om mulighetene for å benytte forsvarets eiendommer til sjø ved Hafrsfjord pågår. Ønsket tomteområde ligger i Møllebukta med etablert badeplass, g/s veier og andre fasiliteter i et mye brukt friområde. Ny

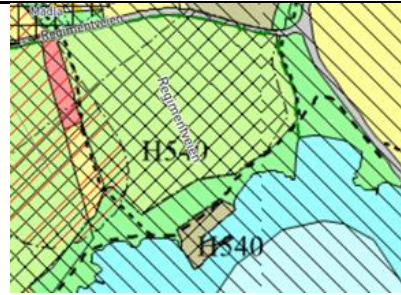
parkeringsplass ble etablert like nord for forsvars område for noen år tilbake. Innen område er det også kiosk/salglokale, og det er ønskelig å tilrettelegge for vannsportaktiviteter.

Kartutsnitt

Eksisterende situasjon (flyfoto)



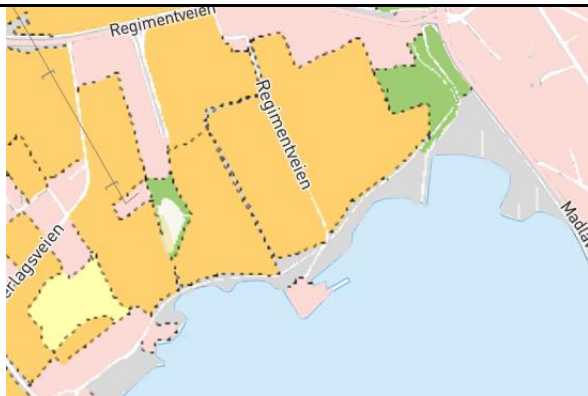
Gjeldende kommuneplan-arealdel



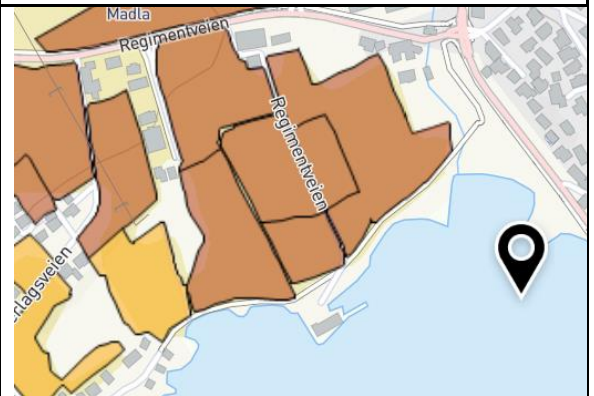
Event. gjeldende reguleringsplan



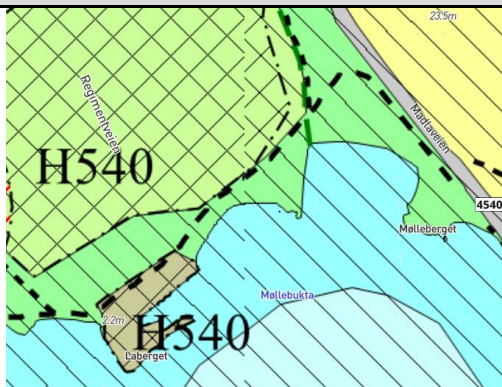
Jordverdikart, AR5



NIJOS jordverdikart



Forslag om endret arealbruk :



Vurdering og begrunnelse for å ta inn eller avslå forslaget:

Slaget ved Hafrsfjord er en viktig historisk hendelse og et besøkssenter som formidler historien har vært etterlyst i regionen i flere år. Dialog med forsvaret om bruk av område som ligger til sjø pågår, samtidig som også andre alternative tomter er vurdert. Det mest aktuelle område for et besøkssenter som også kan benytte eksisterende infrastruktur og attraksjonen sverd i fjell er innenfor området vist i kartutsnittet over. Det er mulig å plassere senteret helt eller delvis ut i sjø, eller bygget ned i bakken innenfor område avsatt til forsvarsformål. friområde eller LNF-område.

Kommuneplanen viser arealbruk forsvarsformål, friområde og LNF-område for det område som er mest aktuelt å vurdere nærmere, jf. kartutsnittet over. Gjeldende kommuneplan viser videre tursti og hensynsone grøntstruktur H540, og andre sikringssoner H190 – forsvarets øvings- og skytefelt. Områdene i sjø har formålet friluftsområde i sjø + ordnært formål bruk og vern av sjøområde med underformålene FFFN - Ferdsel, fiske, friluftsliv, natur. Hensynsone grøntstruktur er også vist over områdene i sjø.

Grønn strek i nordre del av kartet viser eksisterende markagrense og betyr at område ligger delvis innenfor og delvis utenfor eksisterende markagrense. Joerdverdikartet viser svært verdifull jordverdi, med jordart som er blant de meste verdifulle i Norge.

Etablert parkeringsplass vises ikke i gjeldende KPA men vil bli tatt inn i ny arealdel med den avgrensingen den har vedtatt reguleringsplan.

Med pågående drøftinger og vurderinger av tomtealternativ er det noe umodent å foreslå en konkret tomt i kommuneplanens arealdel 2023-2040. Det foreslås derfor å avvente prosessen med konkrete arealavklaringer i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan til en har gjort med detaljerte vurderinger. Krav om videre avklaringer gjennom detaljreguleringsplan tas inn i pkt 1.1 plankrav i nye bestemmelser og retningslinjer. Da arealinteressene er mange og et framtidig opplevelsessenter må tilpasses disse interessene anbefales det ikke å vise hensynsone felles plan H810 eller hensynsone omforming H820. I forkant av en formell planprosess bør det gjennomføres en mulighetsstudie eller en arkitektkonkurranse for å få fram aktuelle muligheter i området.

3.1.3 Gardstun Hundvåg


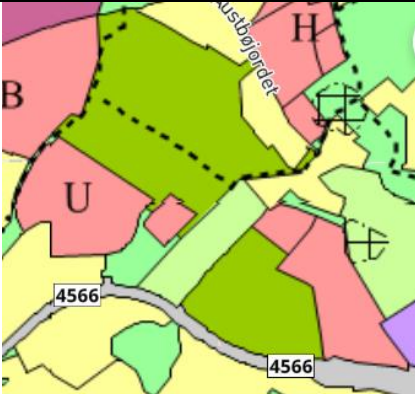


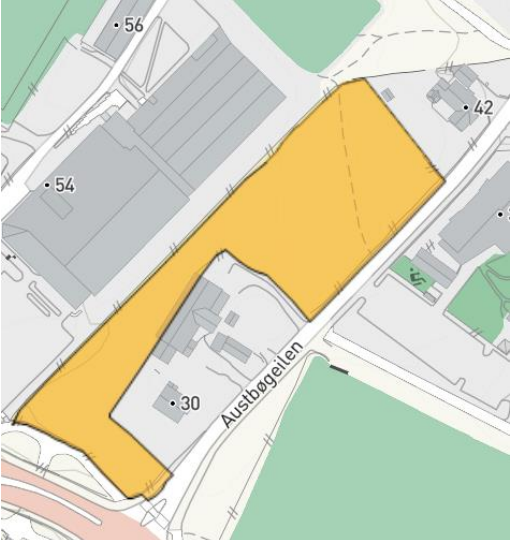
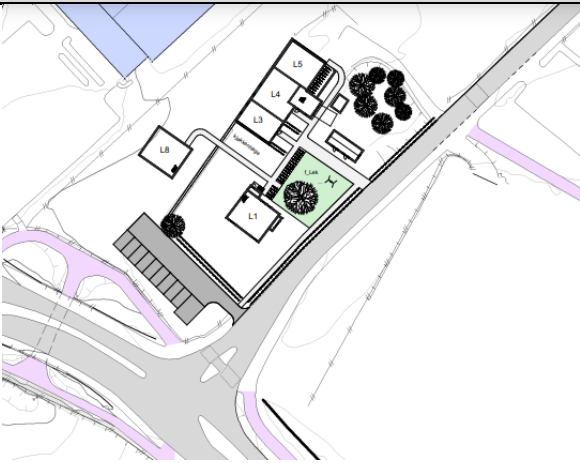
Endring av arealformål fra LNF til bolig gårdstun Hundvåg

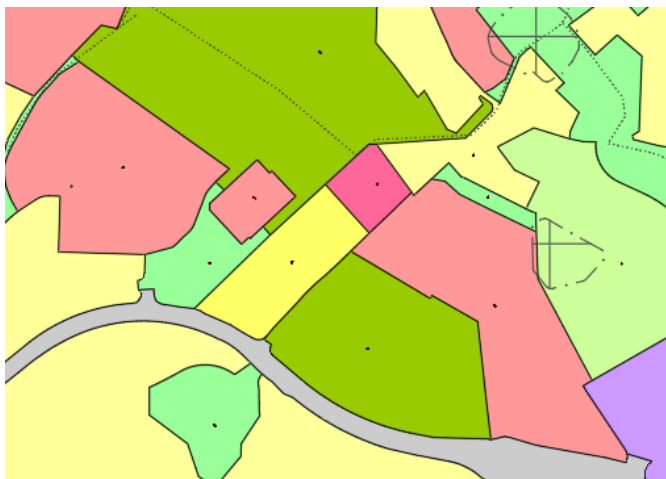
Forslagsstiller: Internt innspill fra Stavanger kommune v/ BSP Plan og arkitektur

Gård- og bruksnr.: 7/17 – Austbøgeilen 30

Arealstørrelse og dagens bruk: Samlet tomteområde 2-4 da.

Kort beskrivelse av innspillet: Gårdstunet sine bygningsvolum er vernet, og Stavanger kommune utarbeider detaljregulering for å benytte den sørlige delen av eiendommen til boligformål. Skisseprosjekt utarbeides av KAP arkitektur og plan, danner grunnlaget for detaljreguleringen som Stavanger kommune skal utarbeide, jf. avklaring i polisk sak og varsel om planoppstart. Den nordlige delen av eiendommen bør reguleres til et offentlig formål, gjerne i forbindelse med idrettsområdet, og kjøpes av Stavanger kommune. Spørsmålet som ønskes avklart i ny KPA er om formålet i kommuneplanen kan endres, så det samsvarer med boligformål i sør og offentlig formål i nord på eiendommen 7/17.

Kartutsnitt		
Eksisterende situasjon (flyfoto)	Gjeldende kommuneplan-arealdel	Gårdtunet og gjeldende reguleringsplaner
		
Jordverdi: AR5 og Nijos – middels jordverdi		
		
Forslag om endret arealbruk for gbnr. fra LNF til boligformål		
	<ul style="list-style-type: none"> Leilighet 1: 70m² Leilighet 2: 70m² Leilighet 3: 120m² Leilighet 4: 83m² Leilighet 5: 78m² Leilighet 6: 84m² Leilighet 7: 70m² Leilighet 8: 70m² Leilighet 9: 70m² 22 m² sykkelbod 10 m² hønsehuse/felles redskapsbod 37m² eidhus/ verksted/felleshus 	
Skisseprosjekt fra den politiske saken		



Forslag til endret arealbruk i ny KPA

Vurdering og begrunnelse for å ta inn forslaget i ny KPA:

Begrunnelsen for å gjennomføre kommunal reguleringsplan her ligger i behandlingen av saken i utvalg for by- og samfunnsutvikling i møte 04.02.2021, sak 25/21 - [Politiske møter - Møter - Utvalg for by- og samfunnsutvikling \(04.02.2021\) - fjernmøte \(360online.com\)](#)

Dette er et verneverdig gårdstun som forfaller. Eiendommen er omgitt av idrettsformål og bebyggelse og er en mindre parsell som ligger igjen mellom eksisterende utbygde utbyggingsområder. Det er lang avstand til andre sammenhengende landbruksområder og unaturlig at parsellen ligger igjen som LNF område. Det anbefales å ta endringen inn i kommuneplanen.

Henvendelse om detaljreguleringen var til behandling i UBS i i møte 04.02.2021, sak 25/21.

Utvalg for by- og samfunnsutvikling sitt enstemmige vedtak:

Utvalg for by- og samfunnsutvikling tar saken til orientering. Utvalget slutter seg til anbefalingen om at det kan startes en detaljregulering av arealet ved Austbøgeilen parallelt med rulleringen av kommuneplanen, hvor den nordre delen omreguleres til offentlig formål, og den søndre til boligformål, med hovedfokus på vernehensynet, jf. skisseforslag vedlagt saken.

Det er krav om konsekvensutredning av denne arealendringen på kommuneplannivå. Kravet om konsekvensutredning for reguleringsplanen kan da bortfalle.

3.1.4 Innspill 38 fra Lyse:

Lyse har kommet med innspill i perioden med arealvindu. Innspillet i sin helhet kan ses her

[https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20\(og%20grovsorterte\)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/039%20Lyse%20Energi.pdf?csf=1&web=1&e=TfZsVy](https://stavangerkommune.sharepoint.com/:b:/r/sites/grKommuneplanensarealdel2023-2038/Delte%20dokumenter/Innspill/A%20Arealinnspill%20prioriterte%20(og%20grovsorterte)/Innsynsmappe%20politisk%20behandling/039%20Lyse%20Energi.pdf?csf=1&web=1&e=TfZsVy)



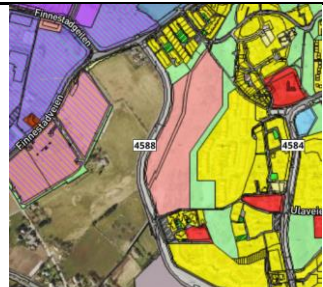
De arealendringene som er vurdert i forhold til kommuneplanens arealdel er innspillene om å avsette tomt for utvidelser av eksisterende transformatorstasjoner i Dusavika, Alsteinsgt, Tjensvoll og Madla.

Se omtale i saksutredningen og planbeskrivelsen.

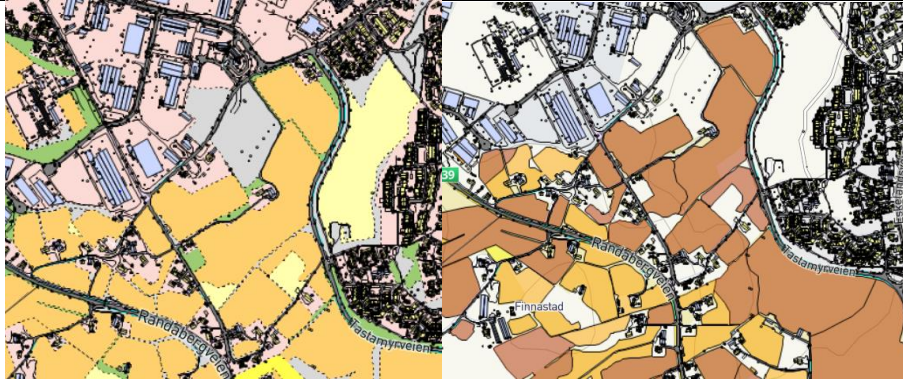
Det er lagt hensynsone for utvidelser ved eksisterende Transformatorstasjon v/ Madlaforen.

Innspillet vedr. nytt areal i Dusavika er vurdert under samlede behov for arealendringer Tastamyra/Dusavika.

3.1.5 Samlet vurdering av arealendringer Tastamyra /Dusavika

Interne og eksterne innspill: Endring av veitrase og arealer til idrett, grav- og urnelund, transformatorstasjon, miljøstasjon, justering av langsiktig grense m.m. Dusavika/Tastamyra, Tasta kommunedel		
Forslagsstiller: Innspill fra Lyse og interne innspill fra Stavanger kommune v/BSP og BMU		
Gård- og bruksnr.: Flere		
Arealstørrelse og dagens bruk: Arealjusteringer innen et område avsatt og i bruk til vei, næring, idrett, grav- og urnelund, kommunale boliger i LNF-spredt, landbruk. Deler av området er gammel fyllplass.		
Kort beskrivelse av innspillet:		
<p>Justert trase fylkesvei: I forbindelse med regulering av deler av næringsområde Dusavik II ble det grovprosjektert en mer logisk og kortere fylkesveitrase mellom E39 og nøringsområde som bør tas inn i ny KPA og når det gjøres endringer i arealformål innen området. Fylkesveien er en av flere hovedveier inn til næringsområde Dusavik, og har rimelig høy trafikk særlig om morgenen og ved arbeidstidens slutt.</p> <p>Idrett: Avsatt idrettsområde er ikke lenger aktuelt og kan tas ut av kommuneplanen (bekreftet av idrettsavdelingen).</p> <p>Trafostasjon: Lyse har innspill om tomt for ny transformatorstasjon der fv veitrase er tenkt. Har i dag en eks. transformatorstasjon lenger inne i næringsområde.</p> <p>Grav- og urnelund Tastamyra: Det ble på 80-tallet avsatt og innløst et ca. 50 da stort område til gravlund. Avsatte arealer ligger i eks. myr som er naturlig karbonlager og som har naturverdier. Utbygging til gravsted kreve at myrområde dreneres. Delprosjekt 3 grønn plan har innspill om at alternativ lokalisering for gravsted for å ikke ødelegge naturverdiene i myra og det naturlige karbonlageret.</p> <p>Klima og miljøavdelingen har innspill om miljøstasjon i nordre del av kommunens byområde. Arealene her kan være et av flere alternativ.</p> <p>Kommunen har 3-4 boliger innen eks. LNF område som bør avsettes til boligformål i plan.</p> <p>I sak om tilbakeføring av områder til LNF og justering av langsiktig grense er det vist potensiale for å flytte langsiktig grense nærmere næringsområde.</p> <p>Det kan bli aktuelt med justeringer i vedtatt kommunedelplan for E39. Dette kan kreve justeringer av veitraseene innen området.</p>		
Kartutsnitt		
<i>Eksisterende situasjon (flyfoto)</i>	<i>Gjeldende kommuneplan- arealdel</i>	<i>Event. gjeldende reguleringsplan</i>
		

Jordverdier: AR5 og Nijos – høy jordverdi



Forslag om endret arealbruk i ny KPA :



3.2 Arealendringer Finnøy kommunedel

3.2.1 Samlet vurdering Reilstad

Interne og eksterne innspill: Endringer i grøntstruktur, friområde (LEIK2), reiselivsområder, LNF m.m. Reilstad, Finnøy kommunedel

Forslagsstiller: Politisk bestilling fra sist KPA prosess, KST vedtak, nye private og interne innspill

Gård- og bruksnr.: Flere

Arealstørrelse og dagens bruk: Gjelder arealendringer og juseringer innen et større område avsatt til ulike typer bebyggelse og anlegg, grøntstruktur og LNF.

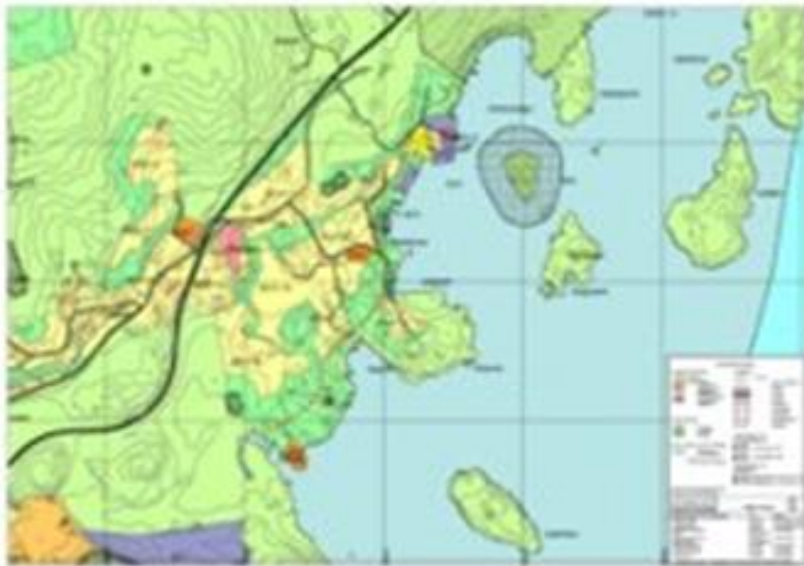
Kort beskrivelse av innspillet:

I sak om grovsortering av arealinnspill i desember 2021 ble det gjort vedtak om å se nærmere på innspill på Reilstad og vurdere disse samlet. Flere av arealinnspillene viser til tidligere kommune-planprosesser. Finnøy kommune ønsket å videreføre boligområder på Reilstad i forbindelse med KPA 2014 arbeidet da Reilstad hadde ligget som hvit område 8 år, og ellers hadde områdene gått tilbake til LNF-formål. Statsforvalteren (tidl. Fylkesmannen) hadde innsigelser til planforslaget da de mente strandsonevern og grøntstruktur ikke var ivaretatt i tidligere planforslag. Som et kompromiss ble grøntstruktur lagt over

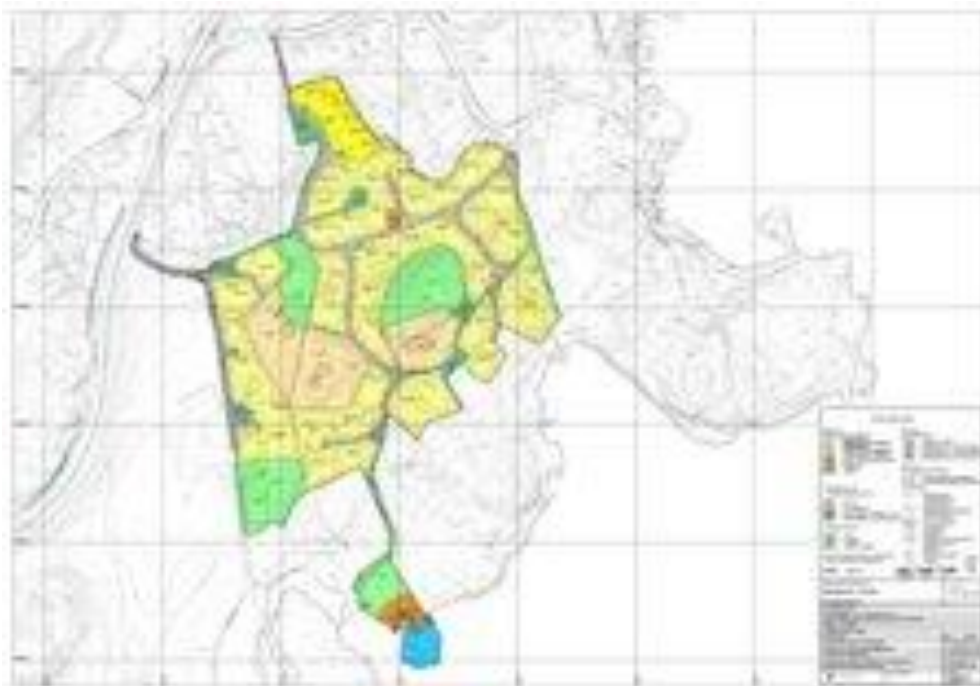
flere eks. utbyggingsformål i KPA 2014. Kommunen hadde tidspress, og i ettertid er kommunen kritisert for manglende informasjon og dialog med grunneiere før kommuneplanen ble vedtatt.

Pga. tidspress og prioritering av andre tema før kommunesammenslåing i 2020 ble det heller ikke prioritert å gjøre endringer da, og arealformålene fra 2014 ble videreført i KPA 2019-2029. Ved vedtaket av KPA Finnøy 2019-2029 i oktober 2019 ba Kommunestyret om nye vurderinger av arealbruken på Reilstad ved neste KPA prosess som vi har nå. Det ble også vedtatt at DRP Reilstad vedtatt i juni 2019 for midtre deler av område gjelder foran gjeldende kommuneplan fra 2019 ved motstrid.



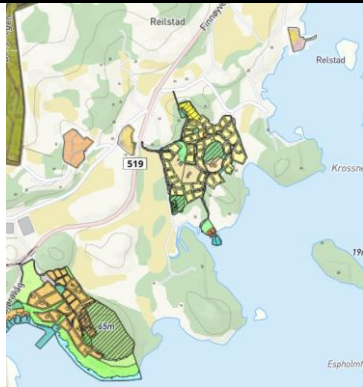
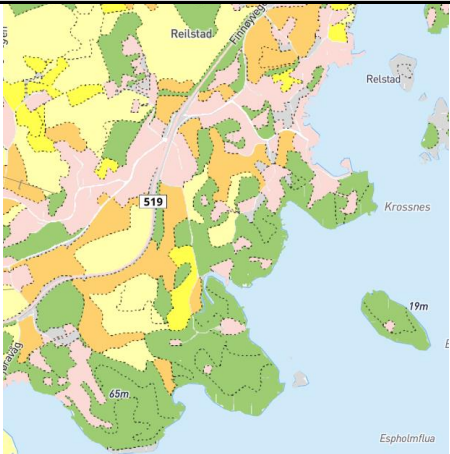
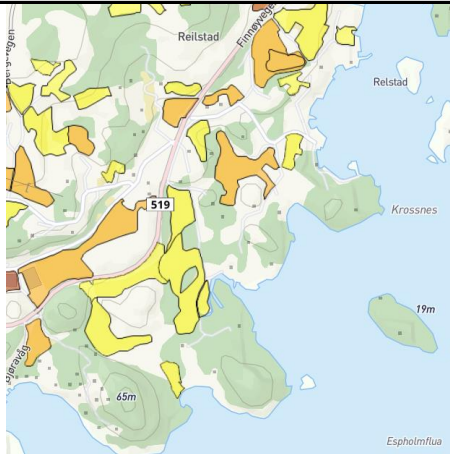
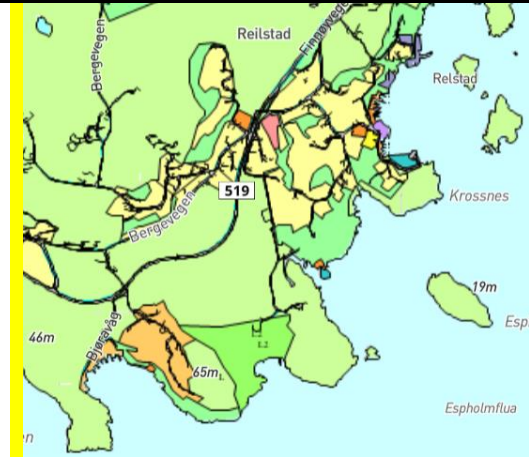
Gjeldende planstatus på Reilstad er vist i disse plankartene:



Gjeldende kommuneplanens arealdel for Finnøy 2019-2029, delplan Reilstad



DRP Reilstad, juni 2019

Kartutsnitt		
Eksisterende situasjon (flyfoto)	Gjeldende kommuneplan arealdel for Finnøy 2019-2029	Gjeldende reguleringsplaner
		
Jordverdi: AR5 og Nijos – middels og høy jordverdi for delområder		
		
Forslag om endret arealbruk i ny KPA :		
		

Vurderinger og begrunnelse for å gjøre endringer i ny KPA:

I området Reilstad bør flere arealbehov og arealendringer vurderes samlet noe flere arealinnspill indikerer, og oppgaven er nevnt i planprogrammet for ny KPA. Sammenhengende grøntstruktur i strandsonen langs dette attraktive bolig og hytteområdet er viktig. Det har lenge vært en målsetting å få etablert en sammenhengende tursti rundt hele Finnøy, og særlig langs sjøen på Reilstad mot Judaberg. Deler av denne turstien kan etableres på eks. gardsveier, noen steder nærmere strandsonen gjennom skog og utmark, og noen steder langs etablerte stier langs sjøen.

Det arealgrepet som ble gjort i KPA 2014 for å sikre sammenhengende grøntstruktur var en løsning som har skapt konflikter mellom innbygger og kommune i mange år etter. Allerede før dette planarbeidet startet var det en målsetting å rydde i forholdene slik at lovlig etablert arealbruk ble gjenspeilet i ny kommuneplan. Da det er kommet nye og repeterende innspill til denne planprosessen gjennomgås og vurderes elementer i disse før samlet vurdering og konkrete endringer foreslås.

Prioriterte arealinnspill fra grovsorteringssaken i UBS 2.12.21 og KOM 7.12.21 2021:

Innspill 74 - gbnr. 104/10 - Jannik E. Krogh 9.6.2020 – grense grøntstruktur bolig:

Innspillet gjelder avgrensning av grøntstruktur på eksisterende og bebygde eiendommer.



Avgrensningen mellom boligformål og grøntstruktur på Kroghs eiendom bør justeres slik at større del av eiendommen vises som boligformål, se forslag arealplankart under.

Innspill 75 gbnr. 20/01909 – 87 - 104/96, 104/134 Tor og Ragnar Haver – fra LNF til bolig, fritidsbolig:

Forslag om en boligtomt og 5 fritidsboligtomter på gbnr. 104/96 og 134.



Forslaget om boligtomt i nord anbefales avvist da det er arealreserver i DRP Reilstad fra 2019. Forslaget om fritidsboligtomter i LNF og strandsonen bør avvises da det er i strid med friluftslivsinteresser og strandsonevernet.

Innspill 76 20/01909 – 92 gbnr. 104/105 Einar Reilstad – grøntstruktur bolig

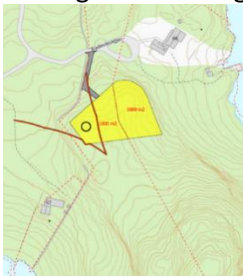
Eier gbnr. 104/105 Vonheim og er uenig i vist grøntstruktur i kommuneplanen m.m.



Avgrensingen mellom boligformål og grøntstruktur på Einar Reilstad sin eiendom bør justeres slik at hele eiendommen vises som boligformål. Smal grøntstruktur mellom eks. boligeiendommer bør vurderes nærmere i event. framtidig reguleringsplan. Se forslag om å ta ut smalt grøntdrag i arealplankartet under.

Innspill 78 20/01909 – 115 – gbnr. 104/96, 104/134 Brit Haver fra LNF til fritidsbolig

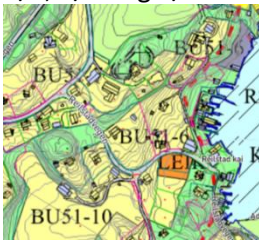
Forslag om fradeling av 2 tomter for fritidsboliger på gbnr. 104/96 og 134.



Forslaget om fritidsboligtomter i LNF og strandsone bør avvises da det er i strid med friluftslivsinteresser og strandsonevernet.

Innspill 79 20/01909 -136 gbnr. 104/195, 104/6, 104/45, 104/10 Olav Skartveit m.fl, - boliger, grøntstruktur

Innspillet gjelder avgrensning av grøntstruktur på eksisterende og bebygde eiendommer gbnr. 4/105, 4/6, 4/45 og 4/10. Jf. også innspill til planprogrammet og innspill i tidligere planprosesser.



Det anbefales å justere avgrensingen mellom boligformål og grøntstruktur på eiendommene slik at eiendommen i større grad vises som boligformål. Smal grøntstruktur mellom eks. bolig-eiendommer bør vurderes nærmere i event. framtidig reguleringsplan. Se forslag om å ta ut smalt grøntdrag i arealplankartet under.

Innspill 80 20/01909 – 138, gbnr. 104/161, 104/43, 104/93 Olav og Tone Lise S. Reilstad

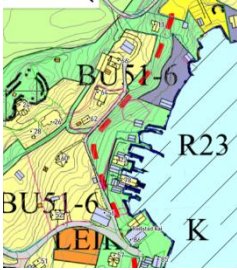
Eier gbnr.104/161,43,93. Innspillet gjelder klage på at eksisterende næringsområde og Reilstad kai ble lagt som grøntstruktur i kommuneplanen i 2014, og til regulering av område Leik 2 til lekeplass da det ligger tankanlegg på eiendommen. Jf. også innspill i tidligere plansaker og byggesaker.



Det anbefales å endre arealbruken for Leik 2 til bebyggelse og anlegg. Behovet for felles leke og uteareal utover arealer avsatt i ny reguleringsplan og område med ballbinge øst for fv. bør vurderes nærmere ved event. fortetting i eks. boligområder utenfor DRP. Det anbefales å ta ut grøntstruktur over eksisterende kai og næringseiendommer, og erstatte det med formålet næring.

Innspill 82 20/01909 – 171 gbnr. 104/6, 104/72 Ranveig Reilstad m.fl

Gjelder eiendom 104/6, et større område med flere bygninger som eies av Ranveig Reistad, Jenny Reilstad, Olav Reilstad og Ragnhild Reilstad Leganger. Mener avgrensingen mellom boligformål, næringsformål og grøntstruktur bør justeres. Grøntstruktur er lagt over eks. boliger. Mener grensen mellom gjestebrygge/ reiselivsområde/ næringsområde og grøntområde ikke stemmer. Leik 2 er avsatt til felles lekeplass og ligger på område med nedgravde tanker der det har vært slike anlegg siden 1986. Jf. også innspill i tidligere planprosesser.



Avgrensingen av arealformål bør justeres slik at den stemmer med faktisk bruk. Reiselivsområde R23 gjestehavn justeres slik at privat naust i nord utgår. Eksisterende naustrekke får formålet bebyggelse og anlegg.

Smal sone med grøntstruktur mellom eks. boligeiendommer i vest tas ut av KPA og vurderes nærmere i event. framtidig reguleringsplan. Se forslag om justeringer i arealplankartet under.

Innspill 84 20/01909-192 gbnr. 104/157 m.fl. Sigrid, Brynjar Steinsøy «Ferdelsåre» over naboeiendom

Mener det er behov for ferdselsårer, grøntstruktur og tilgang til sjø for allmennheten, inkl. offentlig tilgang til Reilstad kai. Ønsker at smalt grøntdrag «ferdselsåre» i søndre del av eiendom gbnr. 104/157 opprettholdes.



Det er behov for turstier og sammenhengende grøntstruktur på Reilstad. Disse kan i noen grad videreføres på eks. gardsveier og stier m.m. Opprettelse av smalt grøntdraget i bratt terreng mellom eksisterende og etablerte boligeiendommer har imidlertid skapt konflikter og uenighet etter at KPA 2014 ble vedtatt. Det er unaturlig å vise så detaljert arealbruk på kommuneplannivå uten at de detaljerte løsningene er varslet til berørte grunneier. Smal grøntstruktur mellom eks. boligeiendommer bør derfor tas ut av ny KPA og event. vurderes nærmere i framtidig regulerings-plan. Se forslag om justeringer og forslaget om å ta ut smalt grøntdrag i arealplankartet under.

Innspill 85 20/01909-198, flere eiend. på Reilstad, Erlend Eggebø, grøntstruktur, leik2, rekkefølgekrav

Mener grøntstruktur, Leik 2 og stiptet turvegtrase i gjeldene KPA er plassert lite hensiktsmessig, og at rekkefølgekrav i gjeldende KPA bør ses i sammenheng med vedtatt DRP for Reilstad. Se de vurderingene som er gjort vedr. grøntstruktur m.m. over, og vurderinger og forslag til endringer i nytt plankart under.

Samlede vurderinger:

I KPA 2014 ble mange detaljer tatt inn i kommuneplanen på Reilstad, og det ble stilt plankrav til midtre deler av området, og det ble vedtatt detaljerte bestemmelser for å unngå plankrav ved fortetting i øvrige områder. Mye av dette har skapt konflikter og uønskede virkninger i ettertid. I gjeldende arealdel fra 2019 gjelder detaljreguleringsplan for Reilstad vedtatt i juni 2019 foran kommuneplanen fra 2019 ved motstrid. I gjeldende kommuneplan og reguleringsplan er det rekkefølgekrav om opparbeidelse av G/S veg og tursti både til reguleringsplanen og til fortetting i uregulerte områder.

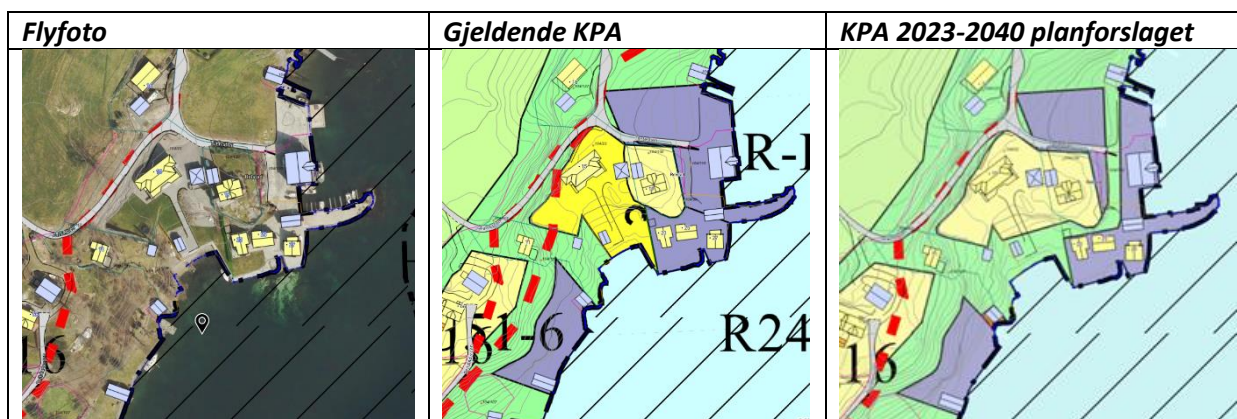
I forslag til reviderte og harmoniserte kommuneplanbestemmelser er flere detaljer tatt ut, men rekkefølgekravet på Reilstad er videreført. En fornuftig utbygging og fortetting både i regulert område og uregulerte områder krever en helhetlig tilnærming og avklaring av hva som faktisk menes med rekkefølgekravene og hvordan disse skal løses og finansieres i felleskap.

Dersom det ikke skjer en ny regulering og fortetting i uregulerte er det ikke nødvendigvis behov for å opparbeide lekeplassen «Leik 2» Det foreslås å vise «Leik2» hvor det også ligger nedgravd tankanlegg som bebyggelse og anlegg frem til dette er avklart. Behovet for felles leke- og uteareal utover arealer avsatt i ny reguleringsplan og område med ballbinge øst for fv. kan vurderes nærmere ved event. fortetting i eks. boligområder utenfor DRP Reilstad og i nye reguleringsplaner.

Grøntstruktur over eksisterende bolig, fritids, kai og næringseiendommer foreslås erstattet med rett arealformål bolig, fritidsbolig, næring og kai. Dette anbefales imidlertid ikke for eiendom gbnr. 104/23 (Tantestien 15) der det foreslås å legge grøntstruktur for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen og muligheter for gå langs strandsonen mellom to reiselivsområder og havneområder.

Når det lages arealplaner til sjø skal det etter dagens forvaltningspraksis vises byggegrense til sjø eller et arealformål som sikret allmennheten tilgang til å bevege seg i strandsonen. Dette både av hensyn til strandsonerinteressene og at det langs sjø er en aktsomhetszone på 3 moh som skal sikre at det ikke etableres bygg for varig opphold her uten risikovurderinger og nødvendige sikringstiltak. Aktsomhetssonen ved sjø er satt for å ivareta framtidig risiko forbundet med havnivåstigning, stormflo og/eller høye bølger.

Det er viktig å sikre allmennhetens interesser og muligheter for å bevege seg i strandsonen over eiendommen som i dag er svært privatisert. Stiplet rød linje for framtidig turvegtrase er lagt delvis i gårdsveg og over haugen sørvest for eiendommen. Det er likevel behov for en sammenhengende gangsti langs strandlinjen mellom de to reiselivsområdene og de opparbeidede havneområdene i denne nordre delen av Reilstad. I forslaget til ny kommuneplanen er også grøntdraget fra gjeldende reguleringsplan for reiselivseiendommen i nord tatt inn i kommuneplanforslaget, se flyfoto og kartutsnitt under.



I forbindelse med ny arealdel er det også kommet 2 arealinnspill i søre del av Reilstad fra familien Haver nær tidligere avsatt reiselivsområde R22. Dette reiselivsområdet er ikke regulert og realisert og ligger delvis over kulturminne Borgaråsen. I sak om tilbakeføring av områder til LNF vises potensiale for å tilbakeføre deler av dette reiselivsområdet til LNF. Grunneier her har gitt uttrykk for at det er mer interesse for å kunne bygge 1-2 utleiehytter enn å bygge ut hele reiselivsområdet. Det finnes også 3 eksisterende hytter i LNF i området.

Det anbefales nå å tilbakeføre hele området til LNF. Se forslag til endret arealdel i kartutsnitt under.

Oppsummert anbefales følgende endringer i ny KPA:

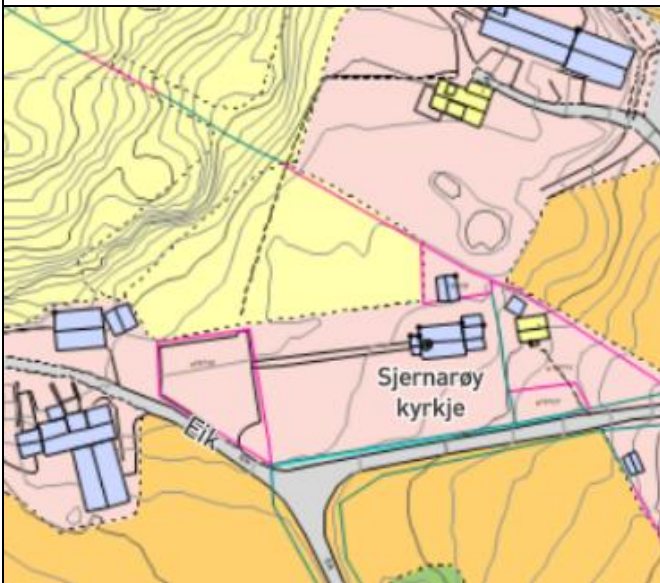
- Det er krav om regulering ved fortetting eller utbygging i Reilstad (unntaksbestemmelser tas ut av KPA)
- Rekkefølgekravet om forholdsmessig andel av G/S veg langs fylkesv. ved utbygging videreføres
- Rekkefølgekrav om forholdsmessig andel av tursti i strandsone og langs sjø ved utbygging videreføres
- Justert trase for tursti vises i plankartet
- Eks Reilstad kai og event. opparbeidede parkeringsplasser reguleres til næringsformål inkl. kai/trafikkareal og eiendommene på begge sider av kaien
- Reiselivsområde R23 justeres
- Reiselivsområde R22 Breivik tas ut av kommuneplanen
- Naustrekkene nord og sør for Reilstad kai vises med arealformål bebyggelse og anlegg (naust)
- Småbåthavn/havneområde lenger sør vises som småbåthavn i sjø og kai/trafikkareal på land
- Eksisterende og opparbeidede boligeiendommer får i større grad arealformål bolig enn i dag
- Nedre del av eiendommen Tantestien 15 gbnr 104/23 vises som grøntstruktur
- Det anbefales å justere plankart og bestemmelser og retningslinjer i forhold til punktene over.

3.2.2 Gravlund ved Sjernarøyane kirke

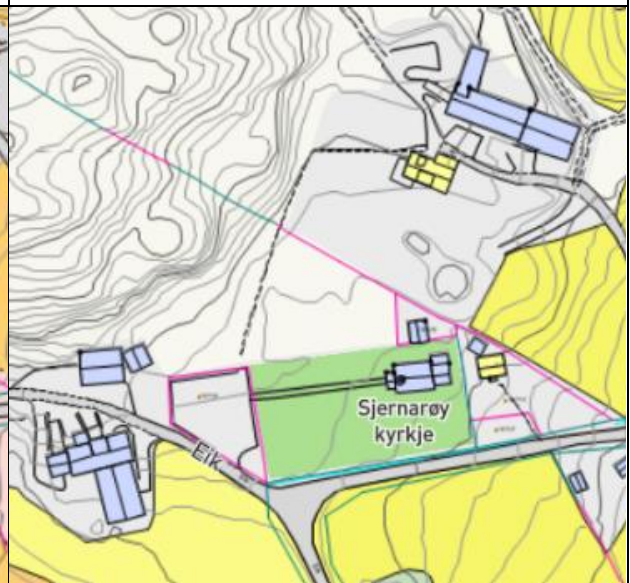
Gravplass og parkering ved Sjernarøy kirke, Kyrkjøy, Finnøy kommunedel		
Forslagsstiller: Den norske kirke v/ kirkeverge Rune Skagestad og gravlundsjeff Sissel Bryne Hedland		
Gård- og bruksnr.: Gnr. 167, bnr. 1,3, 28 og 35		
Arealstørrelse og dagens bruk: 2,5 – 3 da LNF formål. Parkeringsplass innenfor LNF formålet er opparbeidet		
Kort beskrivelse av innspillet: Kirkeverge og gravlundsjeff har i møter med adm. spilt inn behov for utvidet areal for gravplass nord for Sjernarøyane kirke. Kirken ligger i dag som offentlig og privat tjenesteyting i uregulert område. Opparbeidet parkeringsplass er vist som LNF-formål i kommuneplanens arealdel.		
Kartutsnitt		
<i>Eksisterende situasjon (flyfoto)</i>	<i>Gjeldende kommuneplan-arealdel</i>	<i>Kart kulturminner, vegger, eiendomsgrenser</i>



Jordverdikart, AR5



NIJOS jordverdikart



Forslag om endret arealbruk fra forslagstiller:



Vurdering og begrunnelse for å ta inn forslaget:

Sjernerøyane kirkesogn har begrenset gravplasskapasitet og det er behov for å sette av areal til gravplassformål nær Sjernerøyane kirke. Samtidig med at det settes av nytt areal til gravplass bør opparbeidet parkeringsplass ved kirken avsettes til utbyggingsformål.

Dagens kirke og gravplassen rundt har formålet offentlig og privat tjenesteyting sosikode 1160 i gjeldende kommuneplan. Grav- og urnelund er et eget arealformål og ny gravplass bør få dette arealformålet med sosikode 1700. Parkeringsplassen kan inngå i begge typer arealformål, eller vises med formålet parkering sosikode 2080.

Sjernerøyane kirke er fredet og det er kulturminner i landskapet rundt kirken. Innenfor foreslått område for ny gravplass finnes arter av nasjonal forvaltningsinteresse. AR5 kartet viser område som innmarksbeite, jordverdi er ikke fastsatt i NIJOS sin kartlegging i 2019/19..

Når det gjelder grunneierforholdene ligger selve kirken og dagens gravplass på gbnr. 167/3 som er registret på privat eier i matrikkelen. Det samme gjelder deler av foreslått område for gravplass i nord på gbnr. 167/1. Stavanger kommune /den norske kirke eier parkeringsplassen på gbnr. 167/35 og en mindre parsell gbnr. 167/28 der det står bårehus/redskapshus.

Det anbefales å sette av foreslått område noe justert for eiendomsgrenser til gravlund med sosikode 1700. Videre parkeringsplassen til formålet (framtidig) offentlig og privat tjenesteyting slik som kirken. Arealendringen er KU-pliktige og grunneiere må varsles særskilt gjennom høringen. Se detaljerte vurderinger i KU og ROS rapport og kartutsnittet under som viser arealforslag i ny KPA.

Foreslått arealendring i ny arealdel:



4 Innspill fra Grønn plan

På bakgrunn av arbeidet med delprosjekt 3, *Grønn plan*, er det gjort en omfattende og systematisk gjennomgang av behovet for sikring av arealer som er viktige med sikte på å ta vare på naturen, motvirke klimaendringer og for innbyggerne. I denne forbindelsen er både eksisterende og nye arealer vurdert på nytt for å få en enhetlig bruk av planvisninger for hele kommuneplanen. Mer informasjon ligger i vedlegg til Grønn plan.

De ulike Interessene foreslås i størst grad sikret med hensynsonene for friluftsliv (H530), grønnstruktur (H540), naturmiljø (H560) og landskap (H570). Særlig i det utbygde byområdet der presset på arealene er størst foreslås imidlertid sikringen gjennom ulike grønnstruktur formål heller enn som hensynssone.

Grønn plan har utarbeidet prinsipper for sikring av areal for natur og friluftsliv som legges til grunn for arealinnspillene. De viktigste prinsippene er:

- Overordnet grønnstruktur og annen **grønnstruktur i byen, i tettsteder** og ellers i tilknytning til byggesonen skal som hovedregel sikres med **arealformål grønnstruktur/friområde** i kommuneplanens arealdel.
Hensikten er å sikre en offentlig tilgjengelig grønnstruktur i nærmiljøet, sammenheng til overordnet grønnstruktur og viktige arealer for natur og friluftsliv
- I **landbruksområder** eller områder med andre viktige arealinteresser skal viktige grønne områder sikres med **hensynssone** (grønnstruktur, friluftsliv, naturmiljø eller landskap) (f.eks. vestsiden av Stokkavatnet, Hålandsvatnet, Jåttå, landbruksarealene i Finnøy og Rennesøy kommunedel)
- **Enkelte områder** (også i kulturlandskapet) der det er særlig viktig å sikre allmennhetens tilgang (f.eks. badeplasser) eller statlig sikrete friluftsområder sikres med **arealformål friområde**.
Hensikten er at disse områdene sikres som offentlig areal og skal i framtiden forvaltes offentlig.

Arealforslagene fra Grønn plan er vurdert og i stor grad innarbeidet i høringsforslaget til kommuneplan.

4.1 Forslag hensynssoner friluftsliv H530

Med hensynssone friluftsliv sikres arealer som er viktig for friluftsliv, både på land eller i sjøen. Dette kan være områder som brukes for friluftsliv i dag (f.eks. turområder) og områder der det er ønskelig med mer tilrettelegging (f.eks. merking av turløyper eller parkering). På land overlapper disse områdene ofte med arealformål LNF (landbruk, natur og friluftsliv), slik at hensynssone friluftsliv vil sette ekstra fokus på friluftsliv her. Hensynssone friluftsliv på land brukes i hovedsak i Rennesøy og Finnøy kommunedel, mens det brukes hensynssone grønnstruktur i byen og nærme tettsteder. I tillegg brukes hensynssone friluftsliv i sjøområder.

Som kunnskapsgrunnlag for forslag for hensynssone friluftsliv er det brukt kartlegging og verdisetting av friluftsområder (A- og B-områder), FINK-områder og strandsonekartlegging. Også eksisterende hensynssoneområder i gjeldende kommuneplaner er gjennomgått og vurdert. Enkelte er tatt ut.

Det er naturlig at områder med hensyn friluftsliv ofte har høye natur- og/eller landskapskvaliteter. For å unngå for mange overlappende hensynssoner i kommuneplanen er det forsøkt å velge enten naturmiljø eller friluftsliv som hensynssone. Dette forutsetter at retningslinjene til hensynssonene tydeliggjør at natur og landskap skal tas vare på.

De største endringer foreslås for Finnøy kommunedel der det var få hensynssoner friluftsliv på land fra før. Basert på eksisterende friluftslivbruk foreslås hensynssoner friluftsliv for flere områder på Kyrkjøy, på Nord-Hidle, på Ombo, på Halsnøy, på Talgje og på Fogn. Det foreslås hensynssone friluftsliv i strandsonen på noen av Fisterøyene. På Finnøy er det i tillegg til eksisterende områder også foreslått hensynssone friluftsliv

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

konsekvenser for landbruket

Det meste av LNF-områdene i kommunen er jordbruksarealer som regnes som innmark. Kommunen har relativt små arealer som kan defineres som utmark. Unntaket er Ombo der store deler av øya er skog og fjellområder. Friluftsløven gir på visse vilkår rett til allmenn ferdsel i utmark. Allmenn ferdsel er ikke tillatt på innmark uten etter avtale med grunneier. Kommunedelene Finnøy og Rennesøy har kun små arealer som er regulert til offentlig friområde. I kommunedelene Rennesøy og Finnøy er en derfor avhengig av avtaler med grunneier for å opprette og vedlikeholde turløyper og få tilgang til turområder.

Ferdsel i landbruksområder kan skape konflikter i forhold til beitedyr og slitasje i form av tråkkaskader. Grunder som ikke blir lukket, ødelagt gjerder og hunder kan føre til at beitedyr kommer på avveie. Hund kan skremme og jage sau og i verste fall føre til tap av dyr. Storfe på beite kan føre til farlige situasjoner hvis turgåere blir for nærgående. Det er derfor behov for informasjon om adferd når turområder skal kombineres med aktiv landbruksdrift.

Ved å tilrettelegge for turstier i aktive landbruks-/beiteområder kan en være med å skape legitimitet for landbrukets verdi for både matproduksjon og landskapsproduksjon.

4.2 Forslag hensynssone bevaring naturmiljø H560

Med hensynssone bevaring av naturmiljø sikres arealer med viktige naturverdier som skal beskyttes fra inngrep og/eller skjøttes slik at kvalitetene bevares. Dette kan gjelde naturtyper eller arter og sammenhenger, både på land eller i sjø og vann. På land overlapper hensynssonene ofte med arealformål LNF (landbruk, natur og friluftsliv), og bidrar slik til å sette ekstra fokus på naturverdiene og nødvendig skjøtsel. I byområdet overlapper det også med arealformål friområde.

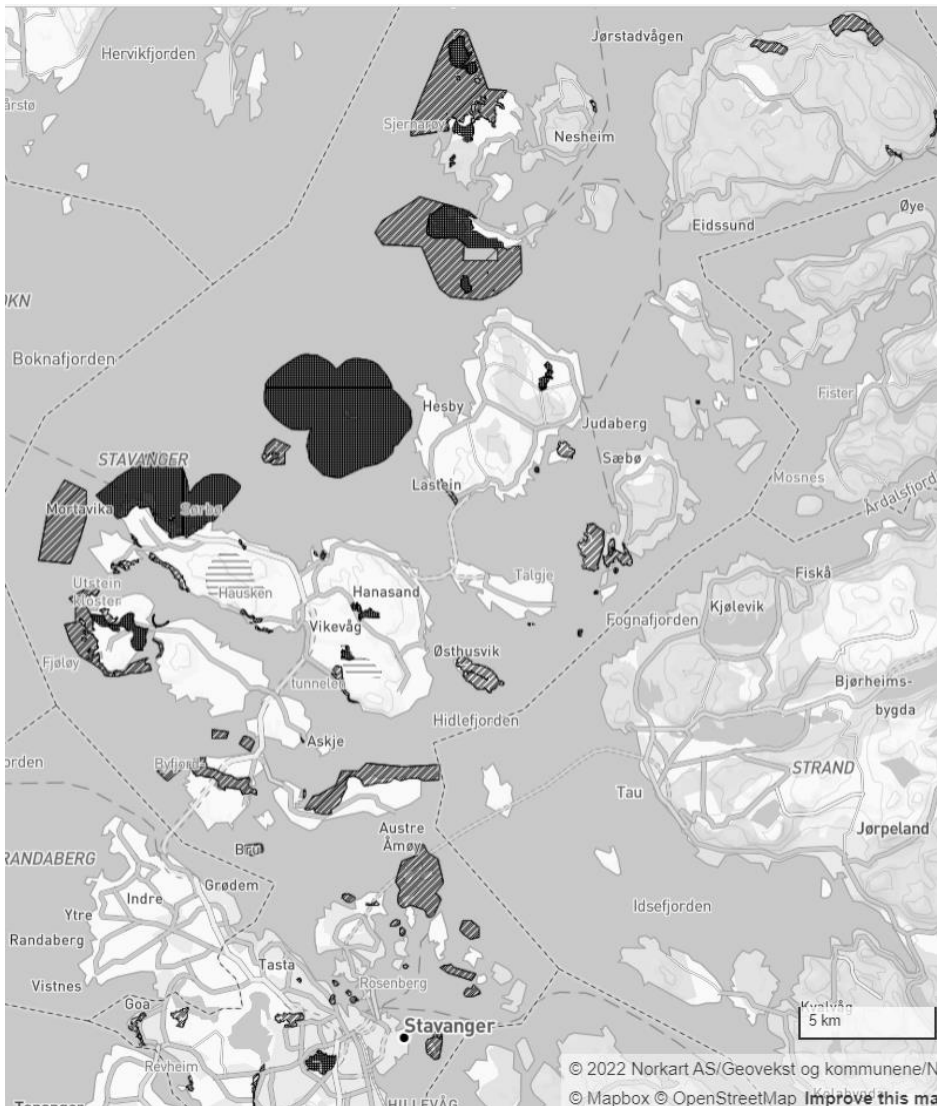
Kunnskap som er lagt til grunn for utvalg av områder for hensynssone naturmiljø kommer fra ulike kartlegginger etter nasjonale metoder eller lokale data. Det er de samme dataene som er lagt til grunn for temakart natur som knyttes til kommuneplan. Dette er for eksempel karlegging etter DN-håndbok 13, 17 og 18, NIN-kartlegging og viltkartlegging. I sjøen gir dataene fra marine grunnkart viktig informasjon som må anvendes enda mer i fremtiden. Også informasjon fra lokale dykkere er innarbeidet.

I Finnøy kommunedel foreslås det to nye hensynssoner på Ombo (boreonemoral regnskog), to på Fogn (hule eiker på Hovda og kystlynghei på Fjellberg) og to på Finnøy (Nåløya og Lastefjellet). Ellers legges noen av hensynssonene i sjøen om fra friluftsliv til naturmiljø. Ertensøya tas med som nytt område i sjøen.

I Rennesøy kommunedel er det kun små områder som legges til hensynssone naturmiljø på land, f.eks. ved Dale eller Brimse. I sjøen foreslås det flere nye områder f.eks. vest for Mortavika og Reianes (viktig marin naturtype), rundt Fjøløy (tareskog), Soknasundet (gyteområde torsk), Bruholmene (viktig fugleområde) og Kjeøya (viktig hekkeplass for sjøfugl). Nord for Åmøy foreslås det en sammenhengende hensynssone i sjøen og delvis på land pga. et svært viktig rasteområde for sjøfugl. Dette suppleres av arealformål natur i sjøen. Gyteområder for torsk tas ut fra hensynssone naturmiljø for å bruke samme prinsipp som i resten av kommunen.

I byområdet foreslås hensynssone naturmiljø for flere områder med arealformål friområde for å styrke fokus på bevaring av naturverdiene innenfor grønnforvaltningen (f. eks. Smiodden, Litle Stokkavatnet, Madlaforen og buffersonen til Gauselskogen naturvernområdet). Ved Møllebekken mellom Store Stokkavatnet og Møllebukta i Hafrsfjord foreslås det hensynssone naturmiljø både på kommunalt friområde og på areal med forsvarsformål på vestsiden. Hensynssone naturmiljø foreslås også for noen viktige fugleholmer (bl.a Gauselholmen og Plenting), i overgang mellom sjø og land (Revheimsvågen) og

som buffersone rundt Litle Marøy naturreservat inkl. Store Marøy. Hensynssone natur for nordsiden av Langøy, Sandøy og holmene foreslås videreført.



Figur 98: Kartet viser forslag for hensynssone bevaring naturmiljø H560. Båndleggingsområder for verneområder natur vises med rutete skravour.

konsekvenser for landbruket

De fleste arealene som har fått hensynssone natur på land er mindre områder som uansett ikke høstes maskinelt. Bevaring av noen viktige naturtyper som lynghei og naturbeitemark krever skjøtsel i form av beite, forbud mot gjødsling etc. Det vil si at bevaring av naturtyper noen ganger ikke er forenelig med moderne driftsformer. Områdene kan ikke godkjennes som spredeareal for husdyrgjødsel.

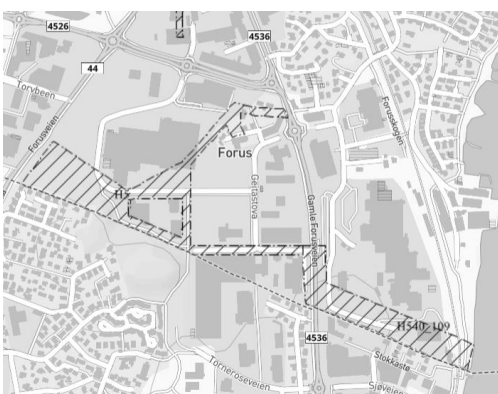
4.3 Forslag hensynssone grønnstruktur H540

Hensynssone grønnstruktur brukes i bynære eller tettstedsnære områder eller områder som er knyttet til bebyggelse. Det brukes for å sikre sammenhenger i grønnstrukturen og fremtidige grønne korridorer mellom arealer med arealformål. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal disse natur og turveiforbindelser sikres. I strandsonen, særlig i byen, brukes hensynssone grønnstruktur i etablerte naustområde for å tydeliggjøre at strandsonen bør være offentlig tilgjengelig. I gjeldende kommuneplan for Stavanger er hensynssone grønnstruktur også brukt for å begrense utvidelsesmuligheter for satellittbebyggelse i friområder. Dette foreslås videreført i ny kommuneplan.

Områder med annet arealformål, men med særlig betydning for grønnstruktur foreslås også for hensynssone grønnstruktur (f.eks. kirkegårder i byen)



Figur 94: Kartet viser forslag for hensynssone grønnstruktur i byområdet.



Figur 95: Forslag for hensynssone grønnstruktur som skal sikre grønne forbindelser mellom Forus og Gandsfjorden.



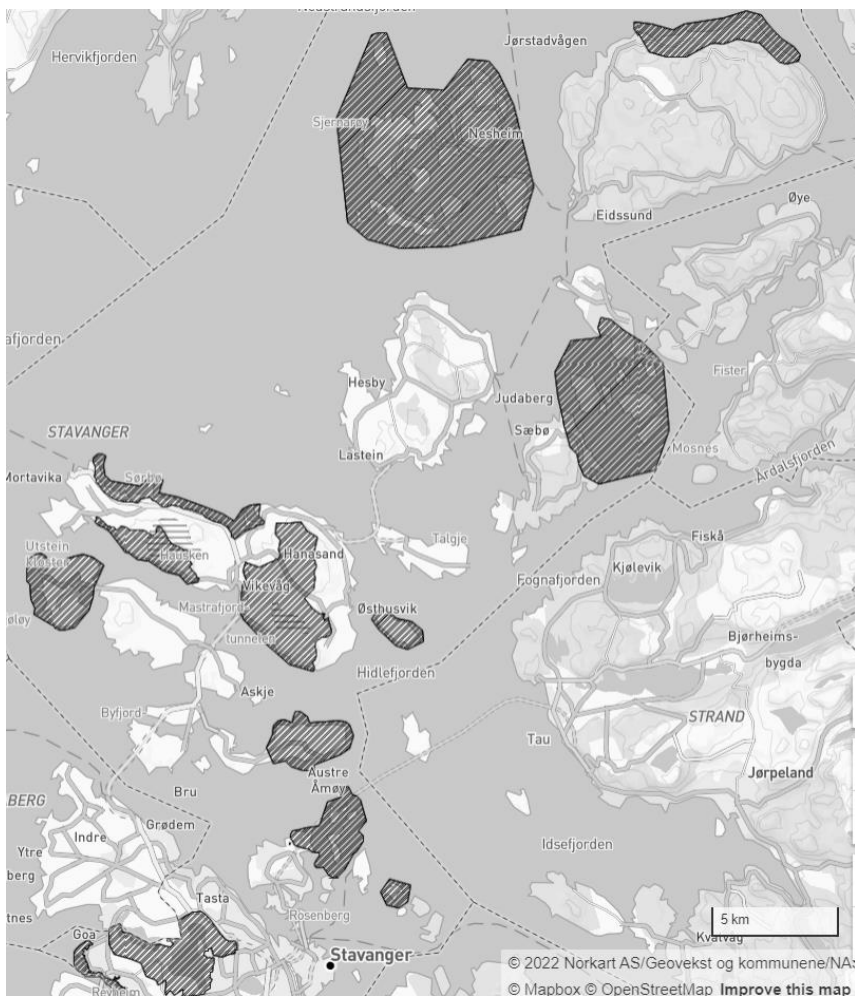
Figur 96: Forslag for hensynssone grønnstruktur som skal sikre grønne forbindelser i strandsonen i Judaberg som supplerer arealformål.

4.4 Forslag hensynssone landskap H570

Hensynssone landskap er foreslått for å synleggjøre særlig viktige landskapsområder. Dette gjelder «Utvalgte kulturlandskap», deler av «Kulturhistoriske landskap (KULA)», deler av «Vakre landskap Rogaland» og noen områder hentet fra kulturminneplanen.

Det er valgt ut større sammenhengende landskapsområder med karakteriske kvaliteter for hensynssone landskap, ikke enkeltelementer. Hensynssone landskap overlapper derfor ofte med hensynssone naturmiljø eller friluftsliv, noen ganger også med kulturminne. Hensyn til viktige enkeltelementer i landskapssammenheng vil fanges opp av en generell retningslinje/bestemmelse. Småstrukturene må også inngå i stedsanalyse på detaljplannivå.

Målet med utvalg av hensynssoneområder var å fange opp et representativt utvalg av ulike landskapstyper i kommunen. Områdene er derfor fordelt over hele kommunen. De største sammenhengende områder er Sjernerøyene, Fisterøyene, nordsiden på Ombo, Rennesøy, Åmøy, Lunde/Sandøy/Langøy, Stokkavatnene/Hålandsvatnet, Hafrsfjord og Jåttå. På Rennesøy foreslås gjeldende hensynssone landskap endret, slik at de inngår i større områder. Bortsett fra Rennesøy og Klosterøy er alle foreslåtte hensynssoner landskap nye.



Figur 99: Kartet viser forslag for hensynssoner landskap H570.

konsekvenser for landbruket

Ved behandling av alle saker i landbruksområdene skal hensyn til landskap være med i vurderingsgrunnlaget. Der hensynssone landskap er vist i tillegg til LNF-formålet skal dette hensynet ivaretas og retningslinjer til hensynssonen blir utgangspunkt for vurderingen.

Forutsetning for opprettholdelse og ivaretagelse av disse landskapsverdiene er aktiv landbruksdrift.

Landskapsområdene omfatter også viktige naturtyper som krever egne driftsformer. Innenfor «utvalgte kulturlandskap» er det inngått avtaler om skjøtsel av så som kystlynghei og naturbeitemark. Områdene «utvalgte kulturlandskap» er et samarbeidsprosjekt mellom bonden og myndighetene for å ivareta disse unike naturverdiene gjennom aktiv skjøtsel med beitedyr og redusert eller ingen gjødsling.

4.5 Båndlegging av områder med vedtak etter naturmangfoldloven

Dette gjelder områder som er vernet etter naturmangfoldloven. Områdene vises i kommuneplanen med egen skravur, men har ikke andre virkninger enn det som allerede er vedtatt i forskriften til verneområdene. I tillegg til etablerte verneområder foreslås det å legge inn biotopvernområde for Klostervågen og biotopvernområde for Mosvatnet inn som båndleggingsområde. Disse to er i prosess.

4.6 Forslag arealformål friområde

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

Grønn plan foreslår å endre arealformål på noen enkeltområder til friområde. Områdene har ulike arealformål i gjeldende plan, f.eks. LNF, offentlig tjenesteyting, boligområde eller gravlund. Som gjennomgående prinsipp er alle områder som er statlig sikrede friluftsområder lagt inn med arealformålet friområde. Dette gir endringer i arealformål for Talgjeholmene og vestsiden av Nord-Talgje, Lundarøy, Rossøya, Eidsholmen, Sauøya og Forøya.

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

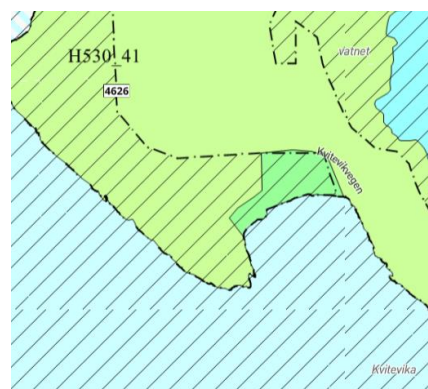
Arealformålet til eksisterende kolonihager endres fra LNF til uteoppholdsareal slik at dette vises som en del av grønnstrukturen. Framtidig kolonihage på Ullandhaug videreføres som LNF. Det er videre lagt inn arealformål natur i sjø i Torsteinsvika og langs nordre del av Åmøy. Det er også lagt inn hensynsone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

Nedenfor nevnes noen av områdene der det er foreslått arealformål friområde:

- Kvitevika på Finnøy

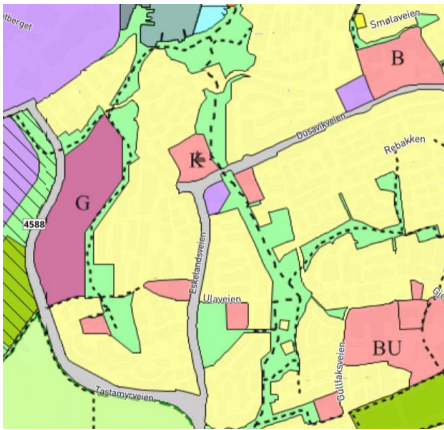


Figur 100: Utsnitt fra gjeldende KPA. Badeplassen vises som LNF-formål



Figur 101: Forslag der er badeplassen i Kvitevika vises med friområdeformål.

- Tastamyra på Tasta

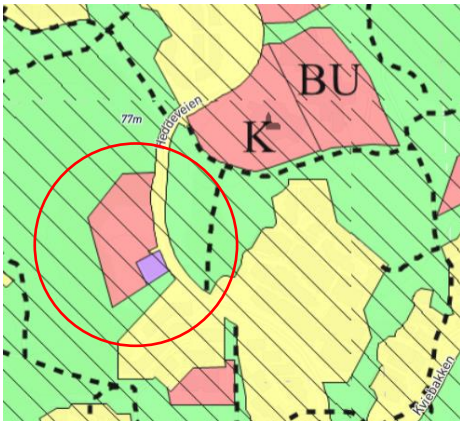


Figur 102: Utsnitt fra gjeldende KPA. Tastamyra vises med gravlundformål.

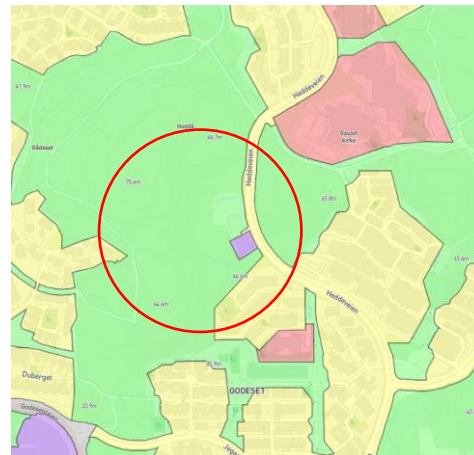


Figur 103: Forslag ny kommuneplan. Tastamyra vises med arealformål friområde.

- Heddåskogen på Hinna



Figur 104: Utsnitt fra gjeldende kommuneplan. Område har arealformål offentlig tjenesteyting



Figur 105: Forslag ny kommuneplan. Område vises med arealformål friområde

- Friområde ved Fjøløy fort



Figur 106: Utsnitt fra gjeldende kommuneplan. Område har arealformål offentlig tjenesteyting



Figur 107: Forslag ny kommuneplan. Område vises med arealformål friområde

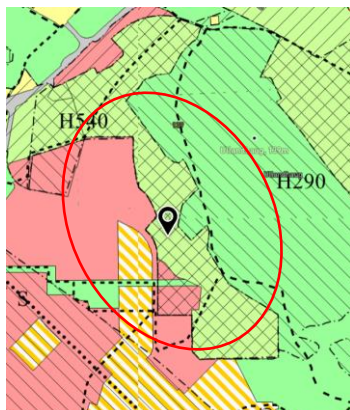
Utover dette er det gjort en del tilpasninger til reguleringsformål som foretas i ny kommuneplan slik at areal som er regulert til friområde eller friluftsområde og som er del av overordnet grønnstruktur, vises med arealformål friområde, f.eks. botanisk hage eller boligområde på Talgje.



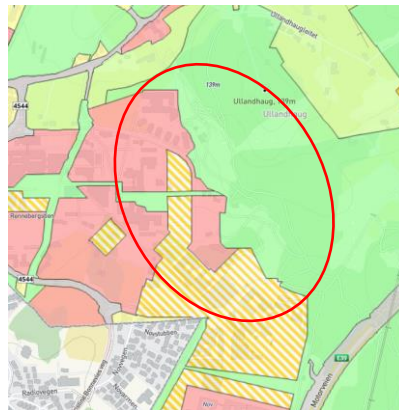
Figur 108: Utsnitt fra gjeldende KPA på Talgje. Området er vist med arealformål bolig



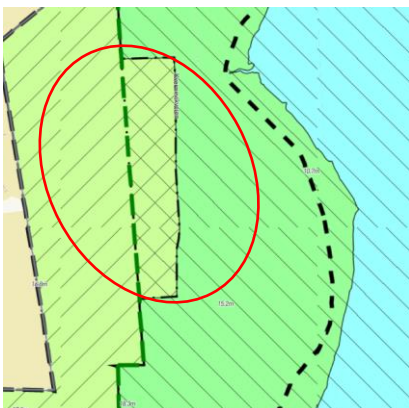
Figur 109: Forslag ny KPA. Området vises med arealformål friområde.



Figur 110: Utsnitt fra gjeldende KPA ved Stavanger botanisk hage. . Området er vist med arealformål LNF.



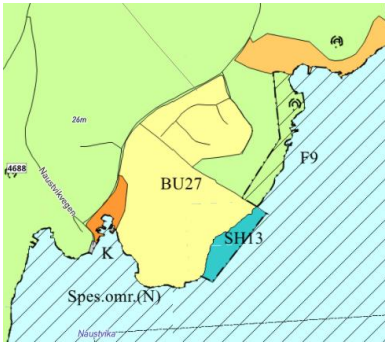
Figur 111: Forslag ny KPA. Området vises med arealformål friområde som i reguleringsplan.



Figur 112: Tomt til tidligere kommunalt gartneri på Tasta ligger som LNF i kommuneplanen i dag. Reguleringsplan sier at dette skal være friområde etter endt gartneridrift.



Figur 112a: Utsnitt fra ny KPA. I høringsforslag legges området som friområde.



Figur 113: Kyrkjøy, Neshaugen: Området langs sjøen vises som bolig i gjeldende KPA. Reguleringsplan viser friluftsområde.



Figur 114: I høringsforslag til KPA er arealet lagt inn med arealformål friområde for å sikre offentlig tilgang til strandsonen.

4.7 Forslag arealformål natur i sjøen

Torsteinsvika og nord for Åmøy



Figur 115: I gjeldende plan er kun halv Torsteinsvika vist med arealformål natur i sjøen.



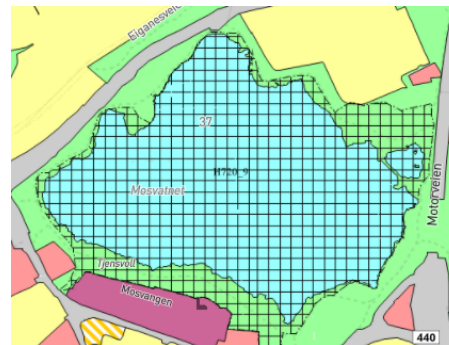
Figur 116: forslag at hele Torsteinsvika og Rosnesvika sikres med arealformål natur i sjøen. I tillegg sikrer hensynssone også landarealene for rastende sjøfugl.

4.8 Forslag arealformål natur i vann

Mosvatnet



Figur 117: I gjeldende kommuneplan ligger Mosvatnet med arealformål friluftsliv i vann.



Figur 118: Forslag for Mosvatnet med arealformål natur i vann og båndlegging for framtidig biotopvernområde.

4.9 Forslag for turnett

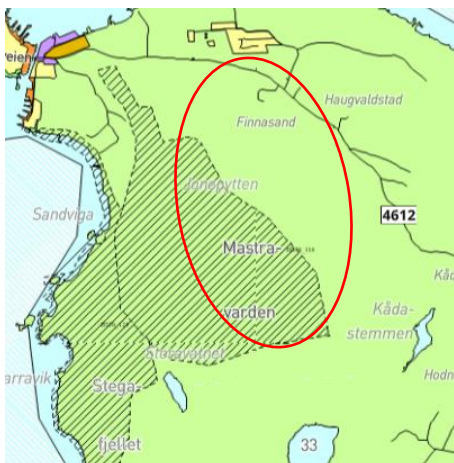
For å sikre befolkningen i alle kommunedeler tilgang til nære turområder er det et mål å utvikle et turnett over hele kommunen. I kap. 4.5.5 vises kart med merket/tilrettelagt turnett over hele kommunen. Turnettet består av ulike typer forbindelser med ulike standarder og eierskap, fra offentlig eid og driftet turvei, over turforbindelser i gater eller traktorveier til merkede turstier på privat grunn. Turnettet i de nye kommunedelene er grunnleggende forskjellig til turnettet i byen. På øyene er det i hovedsak merkede turstier, og kun noen få turveier i tilknytning til byggesonen. I byområdet består turnettet til en stor del av offentlig turvei eller turforbindelser i offentlige gater og færre stier.

I kommuneplanen bør turnettet med eksisterende og fremtidige traseer sikres. I hovedkartet til kommuneplanen skal de viktigste turtraseer og forbindelser som er viktig for overordnede sammenhenger i grønnstrukturen sikres med linjesymbol. Det bør skilles mellom eksisterende (svart farge) og fremtidige/ ikke etablerte turforbindelser (rød farge) for å tydeliggjøre behovet for tiltak.

I bestemmelser bør det skilles mellom turtraseer i by- og tettstedsområder der manglende lenker bør etableres som turveier iht. norm for utomhusanlegg og turløyper i natur- og kulturlandskapet der det skal i hovedsak tilrettelegges merkede turstier. For enkelte områder som Rennesøyhodnet kan økt tilretteleggingsgrad vurderes basert på brukerfrekvens og behov for styring av ferdsel ift. landskaps- og naturkvaliteter. På Fjøløy, Kalhagnes, Austbøstemmen, Hegraberg, Prestvågen og Line skal opparbeidet turvei videreføres. Også i strandsonen, på byøyene og i naturområder kan turstier få en enklere tilrettelegging. Ved planlegging og opparbeiding av turveier og turstier skal alltid landskap, naturverdier, landbruk og forhold til kulturminner legges til grunn for plassering og utforming.

I tillegg til hovedkartet foreslås det et temakart tur som skal legges til grunn for videretutvikling av turnettet i byområdet. Temakartet differensierer mellom turveier, turstier, turforbindelser og grønne spaserdrag. Det skal knyttes bestemmelser til temakartet som stiller krav om utforming av de ulike type turtraseer. Bl.a. er det viktig å definere Grønne spaserdrag der det skal legges vekt på å styrke den grønne kvaliteten og skape gode, trygge gangforbindelser og oppholdssoner.

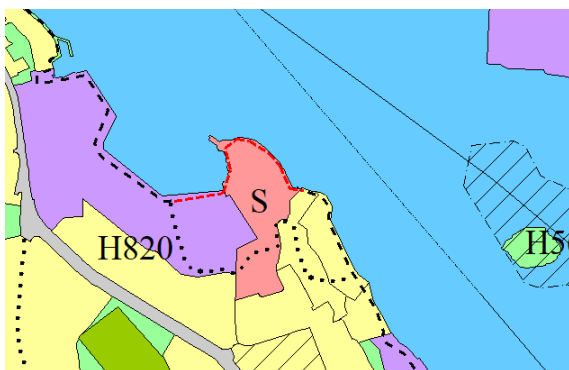
Følgende turtraseer foreslås endret i hovedkartet:



Figur 115: Tidligere turstirasé til Mastravarden i Rennøy kommunedel tas ut. Det er lagt inn hensynssone basert på ny foreslått trasé.



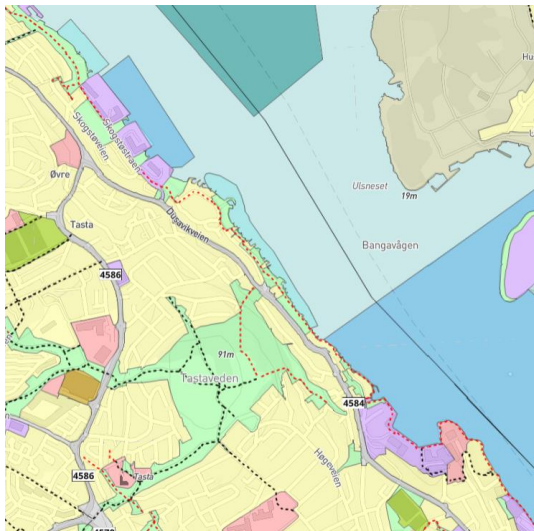
Figur 116: Fremtidig turveitrasé på Reilstad i Finnøy kommunedel legges om og forlenges. Det tilpasses dermed eksisterende traktorveier som forenkler gjennomføringen.



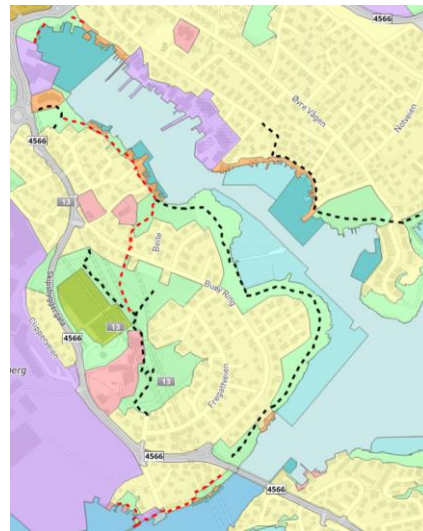
Figur 117: Fremtidig turveitrasé rundt Kalhammaren i Tasta kommunedel legges om

Av fremtidige turveier som legges inn i hovedkartet og som bør prioriteres for gjennomføring nevnes spesielt turveien fra Vardeneset til Kalhammeren langs Byfjorden som er en viktig manglende forbindelse i turveisystemet. I tillegg er det f.eks. manglende turveier langs kystlinjen Hillevåg, Jåttåvågen, Gauselvågen, Forus, Buøy og Galeivågen, Skeie på Hundvåg og diverse forbindelser på byøyene. Det er også mange kortere «missing links» i sammenhengende turnett. Noen kan sikres som rekkefølgekrav i reguleringsplaner. Noen strekninger må Stavanger kommune prioritere å tilrettelegge ifm. prosjekt friområde.

Følgende manglende forbindelser burde kommunen prioriteres for gjennomføring (ifm. Prosjekt friområde)



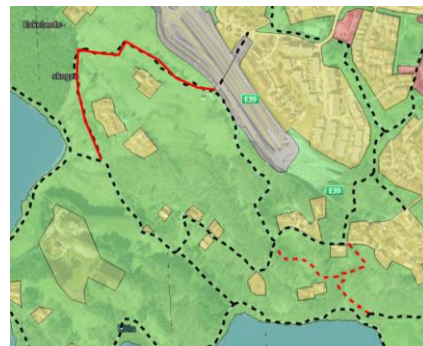
Figur 118: Turstrekning fra Vardeneset til sentrum langs Gandsfjorden



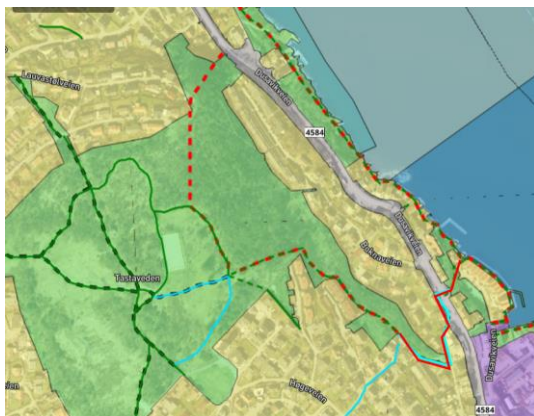
Figur 119: Turstrekninger langs sjøen ved Pyntesundet og rundt Galaivågen.



Figur 120: Byhaugen og Gramstadhaugen



Figur 121: Lierdal og Vølstaiveien/Litle Stokkavatnet



Figur 122: Tverrforbindelser mellom sjø og grøntområder, f.eks. mellom Tastaveden og Byfjorden

5 Oversikt over andre arealendringer

5.1 Nye reguleringsplaner tatt opp i ny plan

Reguleringsplaner som er vedtatt etter at gjeldene kommuneplaner i de tidligere kommunene ble vedtatt i 2019 er nå innarbeidet i planforslaget. I forslag til 1. gangs høring som behandles politisk i mai og juni 2022 er reguleringsplaner vedtatt i kommunestyret før 1.4.2022 innarbeidet i planforslaget.

Det er oppdaget mangler ved tidligere revisjoner av kommuneplanen. Planer vedtatt i tidligere perioder er derfor også innarbeidet i planforslaget der en har funnet det hensiktsmessig. Dette gjelder bl.a. reguleringsplanen som viser parkeringsplass i Møllebukta.

Det er utarbeidet oversikt med kartutsnitt over de endringene som er gjort.

5.2 Retting av feil i plankartet

I planarbeidet har en også sett mindre feil i plankartet som er rettet opp. Dette gjelder der kommuneplanen f.eks. viser offentlig formål, reguleringsplan viser friområde mens det som faktisk er etablert er en parkeringsplass. Kommuneplanen er da rettet opp slik at det som faktisk er bygget stemmer med arealformålet i ny kommuneplan.

Det er også gjort rettinger slik at fradelte tomter stemmer bedre med etablert veinett. Noen steder er det vist større områder for husklynger enn det som faktisk er fradelt. I slike tilfeller er kommuneplanen rettet slik at den viser rett avgrensning av boligområde, hytteområde e.a.

Det er utarbeidet oversikt med kartutsnitt over de endringene som er gjort.

5.3 Byggegrense i strandsone

I tidligere Rennesøy og Finnøy kommune er det satt byggegrense i strandsone der dette manglet i plan. Byggegrensene er gjennomgått og justert noe i planforslaget, og det er også satt ny byggegrense til sjø noen steder på øyene i tidligere Stavanger kommune.

Se eks. her fra Roaldsøy

