



Planbeskrivelse

Høringsversjon, november 2026



Innhold

1	Om planforslaget og prosess	7
1.1	Hva er en kommuneplan?.....	7
1.2	Plankart.....	8
1.3	Bestemmelsesdokument	9
1.4	Planbeskrivelsen.....	9
1.5	Avgrensning av planen – ulike plannivåer	9
1.6	Prioriterte tema i planrevisjonen	10
1.7	Planprosess og medvirkning.....	10
2	Føringer for planarbeidet, målsetninger og hovedgrep	12
2.1	Overordnede føringer for arbeidet.....	12
2.1.1	Nasjonale føringer.....	12
2.1.2	Regionale føringer	12
2.1.3	Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi.....	13
2.2	Kunnskapsgrunnlag	14
2.2.1	Befolkning og demografi	14
2.2.2	Kunnskapsgrunnlag for boligbehov og boligstruktur.....	17
2.3	Hvordan møter vi utfordringsbildet?.....	20
2.3.1	Den demografiske utfordringen	21
2.3.2	Samfunnssikkerhet under press	22
2.3.3	Utenforskap og økt ulikhet.....	22
2.3.4	Klima- og naturkrise	23
2.3.5	Fra oljehovedstad til et grønnere næringsliv	23
2.3.6	Kamp om arealene	23
2.4	Målkonflikter.....	24
3	Hovedgrep i KPA 2027.....	26
3.1	Strategisk innretning av kommuneplanens arealdel	26
3.2	Behovsbasert utvikling innenfra og ut basert på senterstruktur	27
3.3	Sterkere vekt på Stavangers særpreg og kvalitet	28
3.4	Boligpolitikk tilpasset framtidige behov.....	29
3.5	Planvask og tilbakeføring av utbyggingsområder	30
3.6	Styrket natur-, klima- og jordvern hensyn	30

3.7	Bestemmelser og retningslinjer	30
4	Strategisk plankart med plansoner	32
4.1	Arealstrategien overført til plansoner i KPA.....	33
4.2	Fra korridor- til senterutvikling i planperioden	34
4.3	Plansoner som nytt grep i plankartet.....	35
4.4	Differensiert utvikling i plansonene	37
4.4.1	Plansone 1 A - Stavanger sentrum.....	38
4.4.2	Plansone 1 B - Bydelssentre	38
4.4.3	Plansone 1 C - Lokalsentre	38
4.4.4	Plansone 2 – utvikling og byomforming.....	39
4.4.5	Plansone 3 - Skånsom fortetting i sentrumsnære områder med kulturmiljøverdier..	39
4.4.6	Plansone 4 – stedstilpasset videreutvikling av etablerte boligområder og nabolag ..	40
4.4.7	Plansone 5 - begrenset og stedstilpasset utvikling som støtter levende lokalsamfunn.	41
5	Tematisk beskrivelse	43
5.1	By- og stedsutvikling	43
5.1.1	Strategisk innretning av bestemmelsene til plansonene	43
5.1.2	Fra kvantitativ glideskala til kvalitativ styring av tetthet	44
5.1.3	Kvalitet og tetthet i byutviklingen.....	45
5.1.4	Plankrav og forholdet til andre planer	46
5.2	Boligbehov og boligkvalitet	47
5.2.1	Boligbehov og boligpolitiske mål.....	48
5.2.2	Bestemmelser om bolig.....	49
5.2.3	Bosettingshensyn	50
5.2.4	Aldersvennlig boliger	50
5.2.5	Uteoppholdsareal	52
5.2.6	Støy, boliger og grøntområder.....	54
5.3	Offentlige arealbehov og infrastruktur.....	55
5.3.1	Offentlige arealbehov – sosial infrastruktur	55
5.3.2	Teknisk infrastruktur - energi	58
5.4	Transport og mobilitet	59
5.4.1	Båndleggingssone for Øyfast	61
5.4.2	Skinnegående kollektivtilbud	61
5.5	Grønnstruktur og landskap	61

5.5.1	Markagrense for Sørmarka: Hensynssone grønnstruktur.....	62
5.5.2	Grønnstruktur i KPA.....	63
5.5.3	Temakart tur	65
5.5.4	Sikring av områder for friluftsliv og natur	66
5.5.5	Landskap.....	66
5.6	LNF og jordvern.....	67
5.6.1	Landbruk og langsiktig grense.....	67
5.6.2	Jordvern.....	69
5.6.3	LNF-spredt for bolig- og fritidsbebyggelse	70
5.7	Vassdrag, kantsoner, overvann og flom.....	73
5.7.1	Kantsoner langs vassdrag.....	73
5.7.2	Overvann, klimatilpasning og naturbaserte løsninger	74
5.7.3	Flom og flomveier.....	74
5.8	Sjøområder og strandsone	75
5.9	Næring og verdiskaping	77
5.10	Stavanger havn og havnefronten.....	79
5.11	Samfunnssikkerhet og risiko.....	82
5.11.1	Sammenheng og forhold til helhetlig ROS for Stavanger	82
5.11.2	ROS-vurderinger av arealendringer	83
5.11.3	Naturfare og klimatilpasning.....	83
5.11.4	Teknisk infrastruktur og forsyningssikkerhet	85
5.11.5	Helse, miljø og sikkerhet.....	85
5.11.6	Transport og trafikksikkerhet.....	87
5.11.7	Nasjonale og regionale sikkerhetsinteresser	87
6	Naturnøytralitet og klimahensyn	88
6.1	Naturmangfold og naturnøytralitet.....	88
6.1.1	Bynatur	89
6.1.2	Naturmangfold og naturnøytralitet.....	90
6.1.3	Trær.....	92
6.2	Tilbakeføring av utbyggingsområder.....	93
6.2.1	Metode og ulike plantyper i planvask.....	93
6.2.2	Foreslåtte arealer for tilbakeføring	95
6.3	Klima og miljøhensyn i byggeprosjekter.....	100
6.3.1	Klimagassutslipp ved utbyggingstiltak.....	100

6.3.2	Massehåndtering	102
6.3.3	Energi og fjernvarme.....	103
6.4	Karbonrike arealer	103
7	Karttekniske endringer og oppdateringer	105
7.1	Reduksjon i antall temakart	105
7.2	Endringer i samferdselsformål og -linjer	106
8	Konsekvensutredning og ROS-analyse	108
8.1	Innledning KU og ROS.....	108
8.2	Konsekvensutredning.....	109
8.2.1	Virkninger av arealendringer og andre plangrep	109
8.2.2	Konsekvenser for klima, natur og miljø.....	110
8.2.3	Konsekvenser for samfunnet	111
8.3	Risiko og sårbarhet (ROS)	114
8.3.1	Klimaendringer, overvann og stormflo	115
8.3.2	Naturfare (flom, skred og kvikkleire).....	115
8.3.3	Kritisk infrastruktur og energiforsyning	115
8.3.4	ROS-vurdering av arealendringene.....	115
8.3.5	Samlet ROS-vurdering	116
9	Gjennomføring og videre planlegging.....	117
9.1	Oppfølging i reguleringsplaner	117
9.2	Forhold til områdereguleringsplaner og kommunedelplaner	117
9.3	Hensynssoner og videre planarbeid	117
10	Vedlegg.....	119

Politisk 1. gangs behandling

Bystyret behandlet forslag til KPA 2027 den 12. oktober 2026. Det ble vedtatt flere endrings- og tilleggssforslag som er innarbeidet i høringsforslaget. Planbeskrivelse er derfor justert på noen punkter.

Planforslaget er utarbeidet av avdeling for byutvikling i Stavanger kommune. Kunstig intelligens er brukt som støtteverktøy i arbeidet med kommuneplandokumentene, blant annet til språklig bearbeiding, strukturering og kontroll av konsekvent begrepsbruk. Faglige vurderinger og konklusjoner er gjort av kommunen, som har ansvaret for innholdet.



1 Om planforslaget og prosess

1.1 Hva er en kommuneplan?

Kommuneplanen er det øverste styringsdokumentet i kommunen, som legger føringer for hvordan Stavanger skal utvikle seg i årene framover. Hvilken retning skal samfunnet gå i, og hvordan skal vi bruke land- og sjøområdene på en fornuftig måte? Hvor skal det være boliger, næringsarealer, butikker, turveier og sykkeltraseer, og butikker, og hvordan kan vi sørge for at samfunnsutviklingen blir bærekraftig?

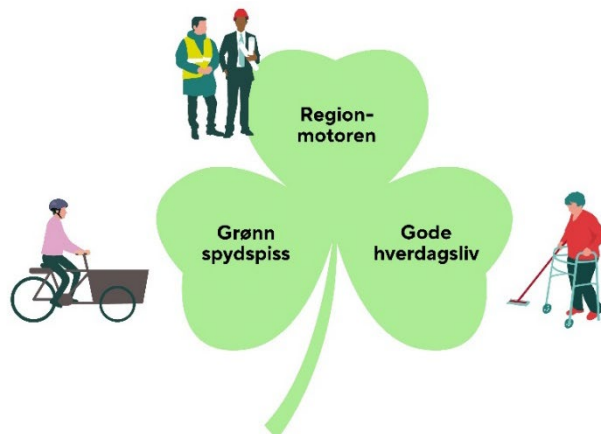
Kommuneplanen består av to deler: En arealdel og en samfunnsdel. [Samfunnsdelen](#) inneholder overordna mål og strategier for kommunens langsiktige samfunnsutvikling. Samfunnsdelen inneholder også arealstrategien som gir konkrete føringer for arealutviklingen. Arealdelen bygger på kommuneplanens samfunnsdel og er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå målene som er vedtatt i samfunnsdelen. Arealdelen gir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer for nye tiltak som iverksettes i planperioden 2027-2042. Planen beskriver også hvilke hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.

Kommuneplanens arealdel 2027 (KPA 2027) består av plankart, juridiske bestemmelser og denne planbeskrivelsen. I tillegg har arealdelen flere vedlegg som begrunner og forklarer valgene som er tatt: konsekvensutredning, arealregnskap, analyser og rapporter.

Planforslaget består av følgende dokumenter:

Dokumenter og vedlegg	Kunnskapsgrunnlag, rapporter, analyser
<ul style="list-style-type: none">• Plankart og temakart (digitalt)• Bestemmelser og retningslinjer• Planbeskrivelse• Vurdering av arealendringer og arealinnspill med konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsvurdering (ROS)• Arealregnskap	<ul style="list-style-type: none">• Delprosjekt «planvask• Delprosjekt «Offentlige arealbehov fram mot 2050»• Fagrapport strategisk plankart med plansoner• Notat befolkning og demografi 2025-2050• Notat Boligstatistikk for bydelene• Notat bokvalitet• Notat lovlig fradelte boliger og fritidsboliger i LNF-områder• Vurdering Stavanger havn og havnefront• Notat Øyfast• Øyfast – finansieringsanalyse 2026

Planen er juridisk bindende for alle tiltak som skal gjennomføres i henhold til plan- og bygningsloven. Det betyr at all byggeaktivitet, både små og store tiltak, skal være i samsvar med denne planen.

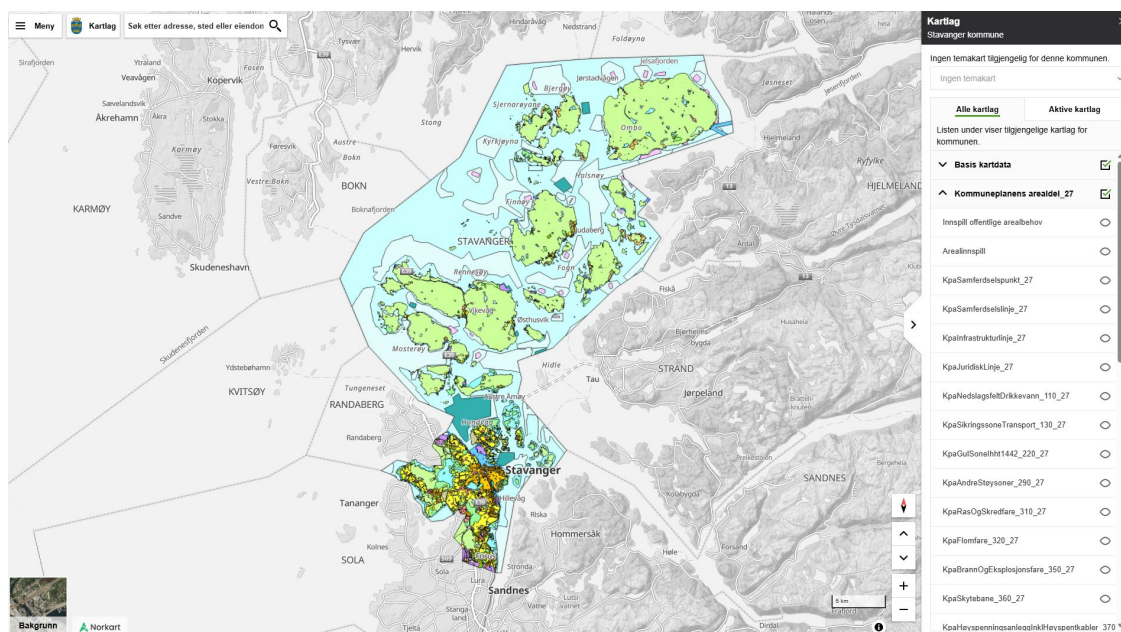


1.2 Plankart

[Plankartet](#) til kommuneplanens arealdel er digitalt og presenteres på kommunens nettside.

Under fanen «kommuneplanens arealdel_27» er det mulig å klikke på/av ulike lag i plankartet. I startinnstillingen vises kun arealformål. Plankartet viser de formelle arealdisponeringene etter plan- og bygningsloven med arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder.

I tillegg til hovedplankartet er det utarbeidet flere temakart som er koblet til kommuneplanens arealdel gjennom bestemmelser og retningslinjer. Temakartene er tilgjengelige under fanen «Kommuneplanens temakart_27» og kan vises enkeltvis eller sammen med hovedplankartet. De sammenstiller strategier, kunnskapsgrunnlag og føringer for ulike tema, og inngår sammen med plankart, bestemmelser og retningslinjer i de juridiske rammene for planlegging, forvaltning og utbygging. Der bestemmelser eller retningslinjer viser direkte til et temakart, fungerer dette både som et støttekart for tolkning av planens føringer og som et strategisk kart som synliggjør kommunens prioriteringer og ønsket utvikling.



Figur 1: Digitalt kartportal med plankartet for KPA 2027.

1.3 Bestemmelsesdokument

Bestemmelsene utgjør sammen med plankartet kommuneplanens arealdels juridisk bindende dokumenter. Noen av temakartene vedlagt kommuneplanen har også juridisk bindende innhold, mens andre kun tydeliggjør utvalgte tema og føringer.

Bestemmelsene skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner, men avvikende løsninger kan vurderes innenfor rammen av formålsbestemmelsene og andre vedtatte føringer. Bestemmelsene er bindende for søknader om tiltak etter pbl §1-6.

Retningslinjene gir ikke hjemmel for avslag i enkeltsaker, men utdyper bystyrets politikk og gir utfyllende føringer, særlig for planforslag og dispensasjonsvurderinger etter pbl. §19-2.

1.4 Planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen redegjør for planens premisser, innhold og virkninger, og danner grunnlag for vurdering av planforslaget. Den beskriver hensikten med dokumentet og hvordan det skal brukes, samt gir veiledning til planens bestemmelser. Planbeskrivelsen gir også bakgrunn for bestemmelsene og skal være en støtte til å tolke og forstå det juridiske innholdet.

Kapittel 1 omhandler planens rammer og prosess.

Kapittel 2 beskriver overordnede føringer, kunnskapsgrunnlaget og utfordringsbilder.

Kapittel 3 nevner kort hovedgrepene i nytt planforslag

Kapittel 4 beskriver den strategiske innretningen av plankartet og viser hvordan arealstrategien er tydeliggjort i planforslaget.

Kapittel 5–7 gir en mer utdypende tematisk forklaring av planens innhold og tekniske endringer.

Kapittel 8 viser konsekvensutredning og Risiko og sårbarhetsanalyse for nytt planforslag.

I tillegg er det utarbeidet et dokument som omtaler alle arealendringer i plankartet (vedlegg 03) samt konsekvensutredning (KU) og Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for disse. Arealregnskapet til ny kommuneplan vises i vedlegg 04.

1.5 Avgrensning av planen – ulike plannivåer

Kommuneplanens arealdel er ment å være en strategisk og overordnet plan som angir hovedtrekkene for arealbruk i kommunen. Den skal følges opp gjennom regulering (område- og detaljregulering), men kan også gi direkte rammer for tiltak og byggesaksbehandling, for eksempel knyttet til spredt boligbygging. Hovedoppgaven til KPA er å ta arealstrategiske valg, og ikke detaljstyring av tiltak. Arealdelen har følgelig ikke intensjonen å ha detaljeringsnivå som en reguleringsplan, men gi rammer for arealdisponeringer som besluttet i reguleringsplaner.

Arealdelen beskriver hovedtrekkene i arealbruken og fastsetter juridisk bindende bestemmelser og plankart. Den avklarer hva som inngår i KPA, og hva som skal følges opp og konkretiseres på reguleringsnivå, slik at plansystemet samlet gir både strategisk retning og nødvendig detaljering.

1.6 Prioriterte tema i planrevisjonen

Planprogrammet legger til grunn at revisjonen av arealdelen avgrenses til prioriterte tema. Målet for planrevisjon er å videreutvikle planen som et strategisk styringsverktøy for kommunens arealutvikling, samtidig som planen blir enklere å bruke og mer tilpasset dagens utfordringer og rammebetingelser. Gjeldende arealdel har en tydelig natur- og klimavennlig profil, med sterkere sikring av landbruksjord, naturverdier og landskap, og dette videreføres og videreutvikles i ny plan, men oppdateres med nytt kunnskapsgrunnlag, nye nasjonale føringer og vurderinger av framtidige arealbehov. Samtidig skal planarbeidet konsentreres om utvalgte tema. Andre større plantema og utredningsbehov kan følges opp gjennom egne temaplaner, strategier eller senere planprosesser, og eventuelt innarbeides i KPA gjennom justering av kart, bestemmelser eller retningslinjer ved senere revisjoner.

Følgende tema har vært særlig prioritert i planarbeidet:

- Naturnøytralitet og tilbakeføring av utbyggingsarealer (planvask)
- Langsiktig behov og sikring av offentlige arealer
- Boligutvikling basert på boligbehov og boligkvalitet
- Mer strategisk plankart og arealstyring
- Oppdatering og forenkling av bestemmelser.

Offentlige arealbehov og “planvask” har vært organisert i egne delprosjekter med egne rapporter (se vedlegg).

I tillegg er gjeldende arealbruk og innkomne arealinnspill vurdert som del av planarbeidet. Arealinnspillene er vurdert opp mot kommuneplanens samfunnsdel, arealstrategien og øvrige relevante hensyn, blant annet natur, jordvern, klima, samfunnssikkerhet, boligbehov og offentlige arealbehov. Endringer i plankartet og vurdering av konkrete arealendringer er nærmere omtalt i konsekvensutredningen og i kapittelet om arealendringer og samlede virkninger.

Som grunnlag for planforslaget er det utarbeidet egne fagrapporter og delutredninger for flere av de prioriterte temaene. Dette gjelder blant annet offentlige arealbehov, planvask, boligbehov og demografi. Rapportene utdyper kunnskapsgrunnlaget og begrunner de viktigste vurderingene som er gjort i planforslaget. KPA bygger dermed på en avgrenset, men oppdatert kunnskapsbase, der de viktigste arealpolitiske avveiningene er løftet inn i plankart, bestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse.

1.7 Planprosess og medvirkning

Planarbeidet følger opp bestillingen i sak om planbehov og arbeidsprogram 2024-2028 ([sak 62/2024](#)) og arbeidsprogrammet for kommuneplanarbeidet ble vedtatt 14.10.2024, sak 102/24.

Det ble varslet oppstart for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel med [sak 39/2024](#) 23.04.2024 i kommunalutvalget (KOM). Planprogrammet ble godkjent av Stavanger bystyre (BYS) 14.10.2024 ([sak 107/24](#)). Arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel startet våren 2025 og er planlagt ferdigstilt sommer/høst 2027. Det legges opp til høring og offentlig ettersyn høsten 2026 og deretter vurdering og innarbeiding av innkomne merknader.

Planen er utarbeidet gjennom en prosess med politiske avklaringer, faglige utredninger og medvirkning. Planarbeidet bygger på kommuneplanens samfunnsdel og arealdel og oppdatert kunnskapsgrunnlag om blant annet demografi, boligbehov, natur, jordvern, offentlige arealbehov og samfunnssikkerhet.

Som del av planarbeidet er det gjennomført et arealvindu våren 2025 der private og offentlige aktører kunne sende inn forslag til arealendringer. Innspillene er vurdert opp mot kommuneplanens samfunnsdel, arealstrategien og øvrige relevante hensyn, og har vært gjenstand for politisk behandling og prioritering før videre utredning. Planforslaget er også utviklet gjennom egne delprosjekter og faglige vurderinger, blant annet om planvask, offentlige arealbehov og boligbehov.

2 Føringer for planarbeidet, målsetninger og hovedgrep

2.1 Overordnede føringer for arbeidet

2.1.1 Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og statlige planretningslinjer (SPR) er lagt til grunn for utarbeidingen av planforslaget og fulgt opp gjennom arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer. Relevante føringer for kommuneplanens arealdel er statlige planretningslinjer for vernede vassdrag, barn og unges interesser i planleggingen, differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, klima og energi, samt de temaovergripende retningslinjene for arealbruk og mobilitet.

Planforslaget følger opp retningslinjene gjennom blant annet byggegrenser og hensyn til kantsoner langs vassdrag, bestemmelser om kvaliteter i boligområder, tilgang til uteoppholdsarealer, leke- og aktivitetsområder og sikring av arealer til parker og grønnstruktur. Retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen er fulgt opp gjennom en restriktiv praksis for nye utbyggingsformål innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet følges opp gjennom arealstrategiens prinsipper om å bygge byen innenfra og ut, med prioritering av fortetting og transformasjon i eksisterende byggesone og i områder med god kollektivdekning. Dette skal bidra til at flere av hverdagens målpunkter kan nås til fots, med sykkel eller kollektivtransport og dermed redusere transportbehov og klimagassutslipp.

Statlige planretningslinjer for klima og energi følges opp gjennom en arealutvikling som begrenser nedbygging av natur- og landbruksarealer, prioriterer utbygging på allerede bebygde eller avsatte utbyggingsarealer og stiller krav til energiløsninger og vurdering av klimagassutslipp i større bygge- og utbyggingsprosjekter. Planforslaget inneholder også bestemmelser og retningslinjer som skal bidra til klimatilpasning, bevaring av blågrønne strukturer og håndtering av overvann.

2.1.2 Regionale føringer

Gjeldende regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050 med flere, gir føringer for kommunenes planarbeid. Det samme gjelder byvekstavtalen for Nord Jæren og andre regionale samarbeids-konstellasjoner.

Regionalplanen bygger på prinsippet om samordnet areal- og transportutvikling, der vekst i størst mulig grad skal skje gjennom fortetting og transformasjon i eksisterende by- og tettstedsområder og i områder med god kollektivdekning. Et sentralt mål er å redusere arealforbruket, begrense transport-behovet og styrke by- og tettstedssentrene som regionale og lokale tyngdepunkter. Regionalplanen legger samtidig stor vekt på vern av landbruksjord, naturverdier og regional grønnstruktur.

Forslaget til kommuneplanens arealdel følger opp regionalplanens hovedstrategier gjennom å prioritere utbygging innenfor eksisterende byggesone og langs viktige kollektivakser, samtidig som natur-, landbruks- og friluftsinnteresser gis økt vekt i arealforvaltningen. Planforslaget inneholder også grep for å redusere nedbygging av landbruksjord og andre viktige naturarealer gjennom tilbakeføring og omdisponering av enkelte utbyggingsområder. Dette bidrar til å styrke samsvaret mellom kommunens arealpolitikk og de regionale målene om arealeffektiv utvikling, jordvern og bærekraftig mobilitet.

Regionalplanen revideres nå gjennom FRAM-arbeidet (Fylkesplan for regional utvikling og mobilitet) som Stavanger kommune deltar i der målet er å ha færre regionale planer og ha en felles regionalplan for alle regioner i fylke.

2.1.3 Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS) er kommunens øverste strategiske styringsdokument og angir mål og retning for utviklingen av Stavanger-samfunnet og kommunen som organisasjon. Samfunnsdelens langsiktige mål forteller hvilken retning kommunen og samfunnet skal utvikle seg i.

KPS fastsetter de tre satsingsområdene – **Gode hverdagsliv, Grønn spydspiss og Regionmotoren**.



Arealstrategien er bindeleddet mellom samfunnsutfordringene og arealbruken, og viser hvordan kommunens arealforvaltning skal bidra til å møte framtidens utfordringer gjennom en sosialt, økonomisk og miljømessig bærekraftig utvikling. KPS og arealstrategien legger særlig vekt på å bygge byen innenfra og ut, redusere arealforbruket, styrke kollektivaksene, ta vare på natur og matjord og bidra til gode hverdagsliv gjennom en mer kompakt og sammenhengende byutvikling.

Arealstrategien bygger på prinsippet om å utvikle byen innenfra og ut. Vekst og transformasjon skal i hovedsak skje i eksisterende by- og tettstedsområder, med særlig vekt på områder langs

Bussveien og andre kollektivakser. Samtidig skal naturverdier, landbruksområder, karbonrike arealer og viktige blågrønne strukturer ivaretas. Arealstrategien legger også til grunn at Stavanger skal utvikles som en kompakt kommune med korte avstander, redusert transportbehov og gode nærmiljøer.

Forslaget til kommuneplanens arealdel følger opp arealstrategien gjennom plankart, sonestruktur, arealformål og bestemmelser. Soneinndelingen i plankartet bygger på arealstrategiens hovedgrep om å bygge byen innenfra og ut og prioritere utbygging i områder med god kollektivdekning. KPA 2027 reduserer samtidig utbyggingspresset på landbruksjord, karbonrike arealer og områder med viktige naturverdier gjennom tilbakeføring og justering av utbyggingsarealer. Videre er det innarbeidet bestemmelser og retningslinjer som skal bidra til gode nabolag, høy arealutnyttelse, kvalitet i arkitektur og uteoppholdsarealer, samt styrking av blågrønne strukturer og hensyn til klima og natur.

KPS og arealstrategien har fungert som overordnet vurderingskriterium i konsekvensutredningen. Arealforslag som bidrar til kompakt byutvikling, effektiv arealutnyttelse og redusert press på natur- og landbruksområder er i større grad vurdert å støtte opp under kommunens langsiktige mål. Tilsvarende er arealforslag som medfører økt arealforbruk, nedbygging av viktige naturverdier eller svekker målsettingen om en kollektivbasert byutvikling vurdert som mindre i samsvar med kommunens vedtatte arealstrategi.

2.2 Kunnskapsgrunnlag

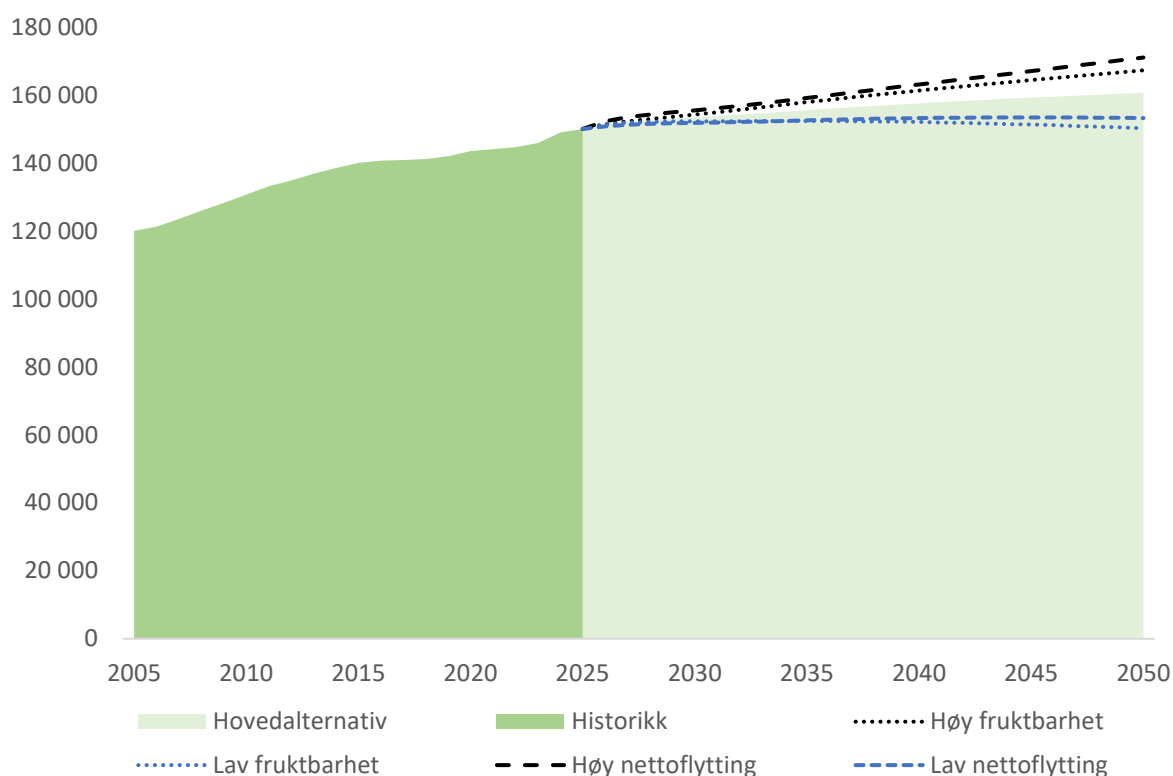
Kommuneplanens samfunnsdel (KPS) bygger på et omfattende kunnskapsgrunnlag om utviklingstrekk, utfordringer og muligheter i Stavanger fram mot 2040. Kunnskapsgrunnlaget er sammenfattet i [utfordringsdokumentet](#) og danner grunnlaget for samfunnsdelens mål, arealstrategi og revisjonen av kommuneplanens arealdel. I tillegg er det utarbeidet oppdatert kunnskapsgrunnlag om den demografiske utviklingen, se vedlegget 08 Befolkning og demografi 2025-2050. Vedlegget oppdateres i forhold til prognoser fra juni 2026 til endelig planforslag.

2.2.1 Befolkning og demografi

Stavanger kommune lager befolkningsframskrivinger hvert år ved hjelp av modell-verktøyet KOMPAS. Sist oppdatert framskriving er beskrevet i vedlegg «Befolkning og demografi 2025-2050». Vedlegget oppdateres med ny befolkningsframskriving for 2026-2050 før endelig vedtak av KPA. Det er alltid en viss usikkerhet med framskrivinger. Derfor lager vi ulike alternativer hvor det justeres på forutsetninger vi er mest usikre på. For hele kommunen bruker vi disse alternativene:

- Lav fruktbarhet (litt færre barn per kvinne)
- Lav nettoflytting (litt lavere innvandring og innflytning)
- Hovedalternativ (alternativet vi har mest «tro» på)
- Høy fruktbarhet (litt flere barn per kvinne)
- Høy nettoflytting (litt høyere innvandring og innflytning)

Hovedalternativet er den utviklingsbanen som det anbefales å ta utgangspunkt i for økonomiske beregninger, dimensjonerings av tjenestetilbud og videre planarbeid i Stavanger det neste året. Høy- og lavalternativene må forstås som en illustrasjon på usikkerhet. Robust, bærekraftig planlegging og dimensjonering bør tåle avvik fra hovedalternativet dersom utviklingen viser seg å bli annerledes enn forventet.

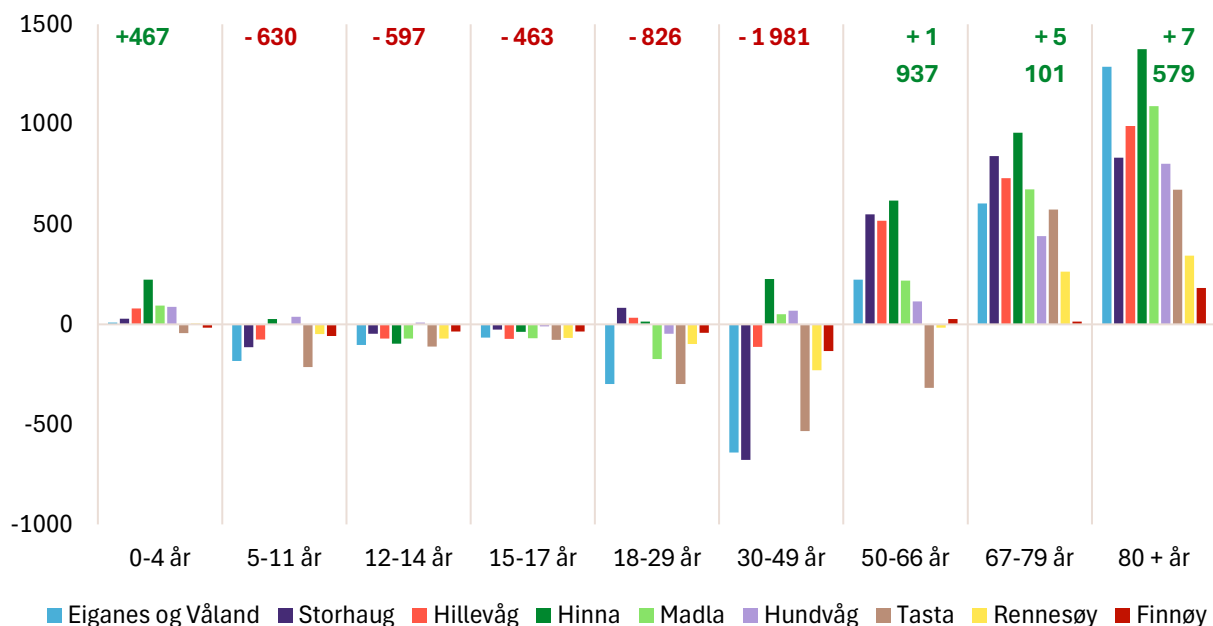


Figur 2. Historisk og framskrevet befolkningsutvikling for Stavanger. Grafen viser hovedalternativet (med middels fruktbarhet og flytting), samt alternativer for høy/lav flytting og fruktbarhet. Kilde: SSB/KOMPAS

De siste 25 årene har befolkningen i Stavanger vokst fra omtrent 115 000 innbyggere i år 2000 til rundt 151 000 i år 2025. Dette tilsvarer en økning på om lag 36 000 innbyggere, eller rundt 32 prosent. De neste 25 årene, eller fram mot 2050 forventes det fortsatt vekst, men på et lavere nivå enn tidligere. Hovedalternativet anslår at det vil være omkring 161 000 innbyggere i Stavanger i 2050, omtrent 10 000 flere enn i dag.

Hovedtendensene er:

- Fortsatt vekst, men på et lavere nivå enn de siste årene.
- Litt stigende fruktbarhetsrate, men med færre kvinner i fruktbar alder blir det ikke særlig vekst i antall fødsler.
- Flere eldre - sterk økning i de eldste aldersgruppene.
- Fortsatt sentralisering - sterkest vekst i de mest sentrale delene av kommunen.



Figur 3. Befolkning i 2050 som endring fra 2025. Grafene viser hvor mange flere og færre vi blir i 2050 med hovedalternativet etter bydel. Kilde: SSB/KOMPAS

Gjennom KPA sikrer vi areal til den befolkningen vi får i framtiden.

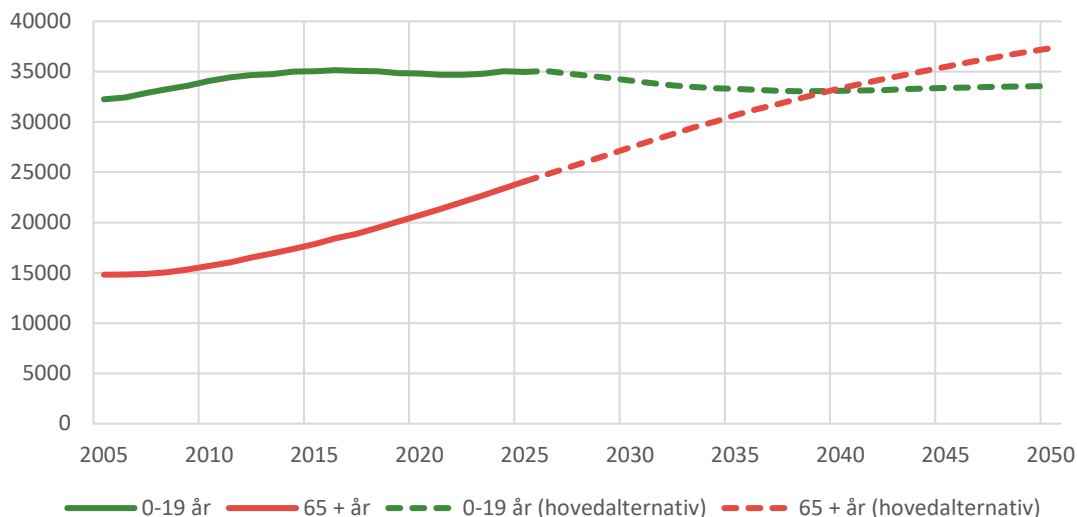
Befolkningsveksten vil være konsentrert til de mest sentrale deler av kommunen hvor boligreserven er størst. Her vil det være viktig å sikre tilstrekkelig areal til sosial infrastruktur.

Levealderen fortsetter å øke, vi får bedre helse og flere friske leveår. Men på tross av slike fremskritt vil vi få en stor økning av eldre med behov for et mer tilrettelagt samfunn, som aldersvennlig bolig, tjenestetilbud osv. Dette skyldes store årskull som i den neste tiden vil utgjøre de eldre i samfunnet, blant annet etterkrigsbarna.

Både i Norge og i Europa forventes det nedgang i voksne i alderen 20-39 år, noe som også gjelder for Stavanger. Det er de unge voksne som flytter mest, enten mellom kommuner, eller inn og ut av landet. Færre unge voksne i europeiske land og i landet som helhet vil mest sannsynlig påvirke innvandring og innenlands flytting. Arbeidsinnvandring har til nå vært en stor driver for befolkningsveksten i Stavanger, men med endret demografi i Europa kan vi få en annen utvikling framover. Framover forventer SSB lavere innvandring til Norge, noe som også påvirker våre forutsetninger. Men med et komplisert verdensbilde kan spesielt flyktningstrømmer endre seg raskt.

Vi forventer heller ingen særlig vekst av barnefamilier. Lave fødselstall de siste årene vil de neste ti årene gi færre barn i skolealder. Samtidig forventer vi noe økende fruktbarhetsrate, som kan holde fødselstallene nokså stabilt.

Vi står overfor et demografisk skifte som vil få følger for hvordan vi planlegger framtidig arealbruk. Konsekvenser av dette er beskrevet i eget avsnitt i planbeskrivelsen.



Figur 4. Historisk og framskrevet (hovedalternativ) unge og eldre. Fra og med 2040 vil vi ha flere eldre enn unge. Kilde: SSB/KOMPAS

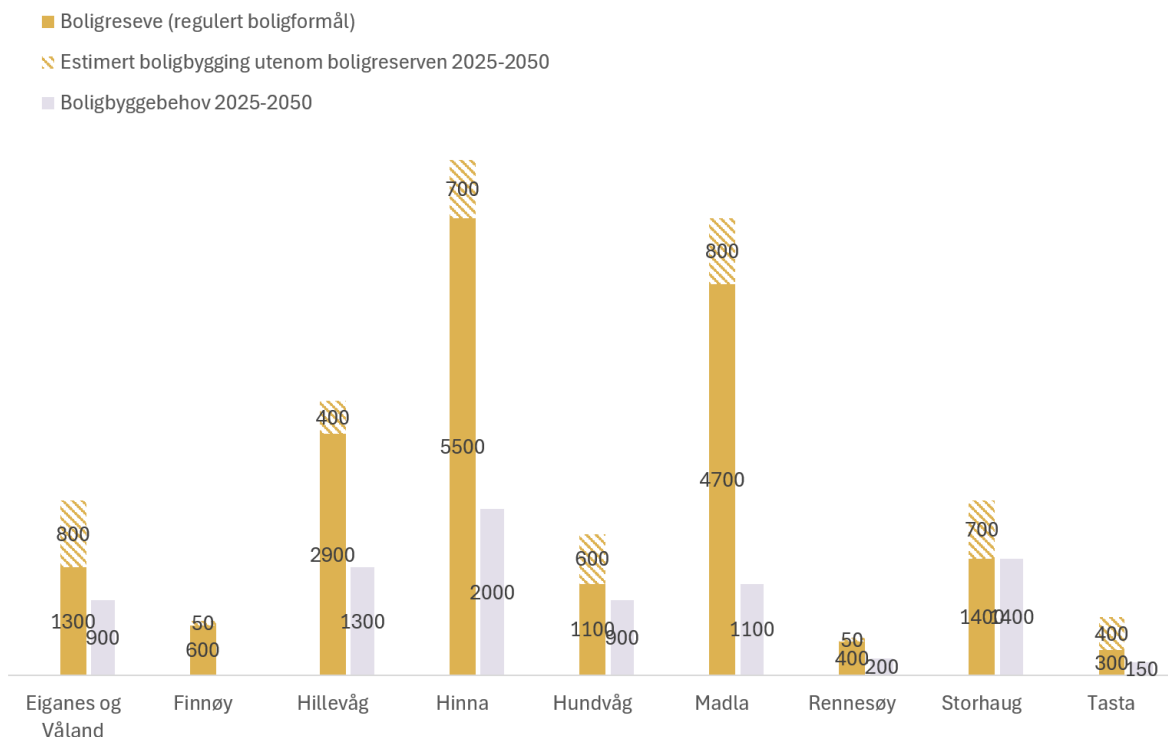
2.2.2 Kunnskapsgrunnlag for boligbehov og boligstruktur

Kunnskapsgrunnlaget om boligbehov er oppdatert i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Vedlegget «Boligstatistikk for bydelene» gir et samlet kunnskapsgrunnlag om befolkningsutvikling, husholdningssammensetning, boligbehov, boligreserve, boligsammensetning og boligmarked i Stavanger og i de enkelte bydelene.

Analysene viser at Stavanger samlet sett forventes å få moderat befolkningsvekst fram mot 2050. Veksten kommer i hovedsak blant eldre innbyggere og i små husholdninger, særlig aleneboende og par uten hjemmeboende barn. Samtidig forventes antallet barnefamilier å være relativt stabilt eller avta i flere bydeler. Dette innebærer at framtidig boligbehov i større grad drives av endringer i husholdningssammensetningen enn av sterk befolkningsvekst.

Kunnskapsgrunnlaget viser også at den samlede boligreserven i Stavanger er større enn det beregnede demografiske boligbehovet fram mot 2050. Hovedutfordringen er derfor ikke først og fremst å legge ut mer areal til boligbygging, men å sikre at boligtilbudet får riktig sammensetning, lokalisering og gjennomførbarhet. Det er særlig behov for flere mindre, tilgjengelige og aldersvennlige boliger, samtidig som boligtilbudet må være variert nok til å møte behovene til ulike husholdningstyper og livsfaser.

Boligmarkedet i Stavanger preges samtidig av økte byggekostnader og sterk boligprisvekst de siste årene. Stavanger har hatt sterk prisvekst sammenlignet med andre storbyer og har det høyeste prisenivået på Nord-Jæren målt i kvadratmeterpris. Dette gjør økonomisk tilgjengelighet til en viktig del av kunnskapsgrunnlaget. Analysene viser at særlig enslige, enslige forsørgere og førstegangskjøpere har svakere kjøpekraft i boligmarkedet enn parhusholdninger.



Figur 5: Figuren viser boligreserven, estimert boligbygging utenfor boligreserven og demografisk boligbehov per bydel i Stavanger. Kilde: SSB/KOMPAS og regulert boligreserve (stavagerstatistikken.no)

Felles hovedfunn for alle bydelene, er at Stavanger samlet sett har mer enn stor nok boligreserve fram mot 2050. Den største utfordringen er å sikre riktig boligsammensetning, med flere mindre, tilgjengelige og aldersvennlige boliger tilpasset en eldre befolkning og flere små husholdninger.

2.2.2.1 Bydelsvis hovedtrekk

Hundvåg har en boligreserve som overstiger beregnet boligbehov. Utfordringen er ikke antall boliger, men at boligene i stor grad er eneboliger og småhus, mens framtidig vekst kommer blant eldre og mindre husholdninger. Bydelen er attraktiv, med positiv flyttebalanse og sterk prisvekst, men har relativt få førstegangskjøpere. Det er behov for flere mindre og aldersvennlige boliger.

Tasta forventes å ha stabil eller svakt fallende befolkning fram mot 2050. Boligbehovet drives derfor i hovedsak av endringer i husholdningssammensetningen, med flere eldre, aleneboende og par uten barn. Bydelen har tilstrekkelig boligreserve og et langsiktig fortettings- og transformasjonspotensial, særlig langs Randabergveien. Dette området peker seg ut som aktuelt for mer tilgjengelige og aldersvennlige boliger nær kollektiv, tjenester og eksisterende bebyggelse.

Eiganes og Våland er en sentral bydel med svak videre vekst fram mot 2050. Veksten kommer hovedsakelig blant eldre og mindre husholdninger, mens antallet barnefamilier forventes å gå noe ned. Boligreserven består i stor grad av blokkleiligheter, noe som i hovedsak samsvarer med framtidige behov. Samtidig gjør høye boligpriser at det kan være krevende for førstegangskjøpere og husholdninger med lavere kjøpekraft å etablere seg i bydelen.

Madla har en svært stor boligreserve, særlig knyttet til Madla–Revheim. Bydelen forventes å vokse moderat, og veksten vil i hovedsak komme blant eldre og små husholdninger. Dagens boligmasse

er dominert av eneboliger og småhus, men den store boligreserven gir gode muligheter til å utvikle et mer variert boligtilbud med flere leiligheter, mindre boliger og aldersvennlige boliger.

Hinna har den største boligreserven i Stavanger og forventes å få betydelig befolkningsvekst fram mot 2050. De største utviklingsområdene er knyttet til Forus øst, Jåttåvågen og Jåttå nord, og har god kollektivbetjening. Boligreserven består i hovedsak av blokkbebyggelse, noe som gir gode muligheter til å møte etterspørselen etter mindre og mer tilgjengelige boliger. Utfordringen er å sikre at den store boligreserven realiseres med tilstrekkelig variasjon, slik at både unge, familier og eldre kan finne egnede boliger i bydelen.

Hillevåg er en sentral transformasjonsbydel med stor boligreserve og betydelig potensial for videre byutvikling, spesielt langs bussveien. Bydelen har allerede en relativt variert og urban boligstruktur, med høy andel blokkleiligheter sammenlignet med flere andre bydeler. Befolkningsveksten forventes å komme særlig blant voksne, eldre og små husholdninger. Hillevåg har også en relativt høy andel førstegangskjøpere og framstår som strategisk viktig for framtidig boligbygging og transformasjon i Stavanger.

Storhaug har hatt sterk befolkningsvekst de siste 20 årene, men forventes å vokse mer moderat fram mot 2050. Bydelen har en urban boligstruktur, høy andel blokkbebyggelse og en viktig funksjon som inngangsport til boligmarkedet for førstegangskjøpere. Framtidig boligbehov er særlig knyttet til flere aleneboende, eldre og små husholdninger. Det blir viktig å videreutvikle et variert og tilgjengelig boligtilbud, samtidig som bydelens rolle for unge og førstegangsetablerere opprettholdes.

Rennesøy forventes å ha liten befolkningsvekst fram mot 2050, men får flere eldre og små husholdninger. Boligreserven er større enn beregnet boligbehov og består i stor grad av eneboliger og småhus. Samtidig er det planlagt en del blokkbebyggelse, blant annet i og rundt Vikevåg. Dette gir et godt utgangspunkt for å utvikle et mer variert boligtilbud med mindre og mer tilgjengelige boliger nær tjenester, handel og kollektivtilbud.

Finnøy skiller seg fra de sentrale bydelene ved at befolkningen forventes å være stabil eller svakt fallende fram mot 2050. Samtidig øker andelen eldre og små husholdninger. Boligreserven er relativt stor, men består i stor grad av eneboliger og småhus. I tillegg har Finnøy en høy andel sekundærboliger, særlig på de ikke-landfaste øyene. Framtidens utfordring handler derfor om å styrke helårsbosetting og utvikle flere mindre, tilgjengelige og aldersvennlige boliger nær tjenester og møteplasser sentralt i bydelen.



2.3 Hvordan møter vi utfordringsbildet?

I KPS er seks sentrale samfunnsutfordringer løftet fram som særlig viktige for den langsiktige samfunns- og arealutviklingen: den demografiske utfordringen, klima- og naturkrisen, samfunnsikkerhet under press, omstilling til et grønnere næringsliv, utenforskap og økende ulikhet, samt kampen om arealene.



Kommuneplanens arealdel er et viktig verktøy for kommunen for å møte disse utfordringene. Arealdelen skal ikke løse alle samfunnsutfordringer alene, men den legger rammene for hvor og hvordan kommunen kan vokse, hvilke arealer som skal bevares, og hvilke kvaliteter som skal sikres i nye bolig- og byutviklingsområder. Gjennom plankart, bestemmelser og retningslinjer skal KPA bidra til at utviklingen bygger opp under målene i kommuneplanens samfunnsdel: **Gode hverdagsliv, Grønn spydspiss og Regionmotoren.**

Denne samlede forståelsen av samfunnsutfordringer og utviklingstrekk har vært et sentralt grunnlag for vurdering av arealinnspill, konsekvensutredning og utforming av planforslaget. Kunnskapsgrunnlaget har dermed bidratt til å sikre at kommuneplanens arealdel understøtter målene i kommuneplanens samfunnsdel og legger til rette for en langsiktig bærekraftig utvikling av Stavanger.



2.3.1 Den demografiske utfordringen

Den demografiske utviklingen har vært en viktig føring for utformingen av planforslaget. Stavanger får flere eldre, flere små husholdninger og færre yrkesaktive per innbygger. Dette skaper behov for et mer variert boligtilbud og flere boliger som er tilpasset alderdom, små husholdninger og endrede behov gjennom livsløpet. Arbeidet med aldersvennlig boligbygging viser at boligen ikke kan vurderes isolert. Beliggenhet, tilgjengelighet, nærhet til handel, møteplasser, helse- og omsorgstjenester, kollektivtilbud og mulighet for sosial deltakelse er avgjørende for at flere skal kunne bo hjemme lenger. KPA følger opp dette ved å prioritere boligbygging i sentrale og tilgjengelige områder, der korte avstander til daglige gjøremål, tjenester, møteplasser og kollektivtransport kan redusere transportbehovet, styrke hverdagsmestringen og bidra til at flere kan bo hjemme lenger.

Det er behov for flere boliger, men også for et mer variert boligtilbud som i større grad svarer på befolkningens behov. Det innebærer blant annet boliger tilpasset eldre, boliger med mulighet for fellesskap, boliger for enslige og mindre husholdninger, samt boliger som kan være tilgjengelige for førstegangsetablerere og barnefamilier. KPA skal derfor legge til rette for riktig type boliger på riktig sted, med kvaliteter som gjør dem egnet for ulike husholdninger og livsfaser. Dette er fulgt opp gjennom forslag til justerte bestemmelser om boligsammensetning, større fleksibilitet i sentrale og kollektivnære områder og fortsatt vekt på grunnleggende bokvaliteter som uteoppholdsarealer, tilgjengelighet og gode nabolag.

For øyene er sammenhengen mellom demografi, bosettingsmønster og tjenestetilbud særlig viktig. Kunnskapsgrunnlaget viser at flere av de ikke-landfaste øyene har et sårbart fast bosettingsgrunnlag, samtidig som flyttemønstre og boligstruktur peker mot behov for en mer målrettet lokalisering av aldersvennlige boliger. Ved å konsentrere slike boligtilbud til de mest tilgjengelige delene av øykommunedelen kan kommunen legge bedre til rette for stabile tjenestetilbud, sosialt fellesskap og nærhet til hverdagsfunksjoner. Samtidig kan ordinære helårsboliger fortsatt bidra til levende lokalsamfunn på de mindre øyene.



2.3.2 Samfunnssikkerhet under press

Klimaendringer og et mer sammensatt risikobilde stiller større krav til arealplanleggingen. Ekstremvær, havnivåstigning, flom, overvann, skredfare, støy og annen miljøbelastning påvirker hvor og hvordan ny utbygging kan lokaliseres.

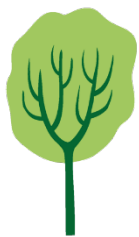
Utfordringene knyttet til samfunnssikkerhet er fulgt opp gjennom økt oppmerksomhet på risiko- og sårbarhetsforhold i arealplanleggingen. Klimaendringer, ekstremvær, havnivåstigning, flom, overvann, skredfare, støy og annen miljøbelastning stiller større krav til hvor og hvordan nye tiltak kan lokaliseres. KPA skal bidra til robuste lokalsamfunn ved å styre utvikling bort fra områder med uakseptabel risiko og ved å stille krav som gjør bebyggelse, infrastruktur og uteområder bedre tilpasset framtidige klima- og beredskapsutfordringer.

Samtidig må mange av de konkrete vurderingene og avklaringene skje på riktig plannivå. Kommuneplanen gir de overordnede rammene for arealbruk og samfunnssikkerhet, mens mer detaljerte avklaringer knyttet til risiko, klimatilpasning og tekniske løsninger ofte må utredes og løses i reguleringsplaner og byggesaker. Dette gjelder også tiltak i LNF-områder og områder avsatt til LNF-spredd utbygging. Samfunnssikkerhet er derfor et gjennomgående tema som må ivaretas gjennom hele plan- og byggesaksprosessen.



2.3.3 Utenforskap og økt ulikhet

Utenforskap og økende ulikhet er også relevante arealpolitiske utfordringer. Hvor folk har mulighet til å bo, påvirkes av boligpriser, boligtyper, tilgang til tjenester, kollektivtransport, grøntområder og nærmiljøkvaliteter. Kommunens boligpolitikk skal bidra til å motvirke sosial ulikhet, og KPA følger opp dette ved å legge til rette for et mer variert boligtilbud og gode nabolag i ulike deler av kommunen. Arealplanleggingen skal bidra til inkluderende lokalsamfunn der flere har tilgang til egnede boliger, møteplasser, grøntområder og hverdagsfunksjoner. Et variert boligtilbud i ulike deler av kommunen er viktig for å motvirke geografiske forskjeller i levkår og bidra til sosial bærekraft. Trygge og attraktive nærmiljøer med møteplasser, aktivitet og sosial deltakelse kan også bidra til å forebygge kriminalitet og styrke målet om gode hverdagsliv.



2.3.4 Klima- og naturkrise

Klima- og naturkrisen har vært en av de viktigste føringene for planarbeidet. Planforslaget legger derfor større vekt på vern av naturmangfold, sammenhengende grønnstruktur, karbonrike arealer og landbruksjord. Vekst skal i hovedsak skje gjennom fortetting, transformasjon og økt gjenbruk av eksisterende ressurser, herunder bygninger, materialer og masser, framfor nedbygging av nye arealer. Dette skal bidra til å redusere klimagassutslipp fra arealbruk og transport, styrke klimatilpasningen og bevare naturverdier som er viktige både for økosystemer, lokalklima, overvannshåndtering og folkehelse.



2.3.5 Fra oljehovedstad til et grønnere næringsliv

Omstillingen fra oljehovedstad til et grønnere og mer mangfoldig næringsliv krever arealer som kan støtte opp under framtidsrettet verdiskaping, arbeidsplasser og regional konkurransekraft. KPA legger til rette for videreutvikling av eksisterende næringsområder, mer effektiv arealbruk og god kobling mellom arbeidsplasser, kollektivtransport og byutvikling. Dette skal bidra til å styrke Stavanger som regionmotor, samtidig som arealforbruk og transportbehov reduseres.



2.3.6 Kamp om arealene

Kampen om arealene er en gjennomgående utfordring i Stavanger. Behovet for nye boliger, arbeidsplasser, tjenestetilbud og infrastruktur må balanseres mot hensynet til natur, landbruk, kulturmiljø, landskap, grønnstruktur, stedsidentitet og bokvalitet. I en tett bykommune gir dette krevende avveininger. Fortetting og transformasjon er nødvendig for å redusere presset på

ubebygde arealer, men må samtidig skje på en måte som ivaretar historie, nabolagskvaliteter, grøntområder, lysforhold, støyhensyn og gode utearealer. KPA svarer på dette gjennom arealstrategiens prinsipp om å bygge byen innenfra og ut, prioritere utvikling i eksisterende byggesone og stille kvalitetskrav til arkitektur, uteområder og nabolag.

Kampen om arealene handler også om å finne balansen mellom behovet for flere boliger og hensynet til natur, landbruk, kulturmiljø og bokvalitet. Samtidig må boligbyggingen bidra til å møte framtidige behov knyttet til aldring i befolkningen, flere små husholdninger og behovet for et mer variert boligtilbud. KPA søker å møte disse utfordringene gjennom å prioritere fortetting og transformasjon i områder med god tilgjengelighet til tjenester, møteplasser og kollektivtransport.

Samlet sett viser kunnskapsgrunnlaget at Stavanger må bruke arealene mer effektivt, samtidig som boligtilbudet må bli mer variert og bedre tilpasset framtidige behov. KPA svarer på dette gjennom en arealpolitikk som kombinerer fortetting og transformasjon med sterkere vern av natur- og landbruksverdier, tydeligere kvalitetskrav og mer fleksible rammer for boligbygging. Slik skal kommuneplanens arealdel bidra til å møte samfunnsutfordringene som er løftet fram i KPS, og legge til rette for en sosialt, økonomisk og miljømessig bærekraftig utvikling av Stavanger. Planforslaget skal samlet bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel om Gode hverdagsliv, Grønn spydspiss og Regionmotoren, og legge til rette for en sosialt, økonomisk og miljømessig bærekraftig utvikling av Stavanger.

2.4 Målkonflikter

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel og følge opp nasjonale og regionale føringer. Samtidig innebærer planarbeidet en rekke målkonflikter der ulike hensyn og samfunns mål må veies mot hverandre. KPA kan ikke løse alle disse konfliktene alene, men setter de overordnede rammene for arealutviklingen og for de avveiningene som senere må gjøres i reguleringsplaner og byggesaker.

En av de mest sentrale målkonfliktene gjelder behovet for flere boliger opp mot hensynet til natur, landbruksjord og andre ubebygde arealer. Stavanger skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, samtidig som kommunen skal redusere nedbygging av natur, ta vare på jordressurser og begrense presset på karbonrike arealer. Dette har vært en viktig begrunnelse for arealstrategiens prinsipp om å bygge byen innenfra og ut, der fortetting, transformasjon og ombruk prioriteres framfor utbygging på nye arealer.

Samtidig oppstår det målkonflikter mellom fortetting og bokvalitet. For å redusere arealforbruk og transportbehov må en større del av framtidig vekst skje innenfor eksisterende byggesone. Høyere tetthet kan imidlertid gi utfordringer knyttet til støy, uteoppholdsarealer, solforhold, grønnstruktur, bynatur og opplevelsen av steds kvalitet. Planforslaget søker å balansere disse hensynene gjennom sikring av overordnet grønnstruktur, krav til uteoppholdsarealer og kvalitetskrav til bebyggelse, nabolag og byrom. Samtidig legges det vekt på at fortetting skal bidra til attraktive nærmiljøer med tilgang til tjenester, møteplasser og kollektivtransport.

Den demografiske utviklingen skaper også nye målkonflikter. Flere eldre og færre yrkesaktive gjør det nødvendig å legge til rette for aldersvennlige boliger i områder med god tilgang til tjenester,

handel, kollektivtransport og sosiale møteplasser. Samtidig er det et mål å opprettholde levende lokalsamfunn i hele kommunen.

Dette er særlig aktuelt på øyene i Finnøy og Rennesøy kommunedel. Mange ønsker å bli boende på øyene gjennom hele livet, også når behovet for helse- og omsorgstjenester øker. Samtidig gjør begrenset befolkningsgrunnlag, mangel på arbeidskraft og økende kostnader det utfordrende å tilby et godt og bærekraftig tjenestetilbud spredt på mange øyer. KPA legger derfor til rette for at aldersvennlige og omsorgsnære boliger i hovedsak lokaliseres til kommunedelssentrene og andre områder med god tilgang til tjenester og møteplasser. Dette skal bidra til at flere kan bo hjemme lenger, samtidig som kommunen kan opprettholde robuste fagmiljøer og bærekraftige tjenester. Ordinære boliger kan fortsatt bidra til bosetting og levende lokalsamfunn på de mindre øyene.

Planarbeidet må også håndtere målkonflikter knyttet til boligmarkedet og sosial bærekraft. Kommunen har behov for flere boliger som er tilgjengelige for ulike grupper, blant annet førstegangsetablerere, barnefamilier og eldre. Samtidig har kommunen begrensede muligheter til å påvirke boligprisene direkte gjennom arealplanleggingen. KPA kan derfor først og fremst bidra gjennom å legge til rette for en mer variert boligstruktur, fleksibilitet i boligsammensetningen og utvikling av boliger som er tilpasset ulike livsfaser og husholdningsstørrelser.

Klima-, natur- og landbrukshensyn kan også trekke i ulike retninger. Vern av landbruksjord er viktig for matproduksjon og kulturlandskap, mens naturhensyn kan innebære behov for å restaurere eller bevare arealer med viktige økologiske funksjoner. Klimahensyn kan samtidig tale for høy arealutnyttelse, fortetting og lokalisering nær kollektivtransport for å redusere transportbehov og klimagassutslipp. Planforslaget innebærer derfor en rekke avveininger mellom hensynet til jordvern, naturmangfold, klimautslipp, klimatilpasning og arealutvikling.

Videre kan det oppstå målkonflikter mellom klima- og transporthensyn på den ene siden og lokale interesser på den andre. Arealstrategien legger opp til at en større del av utbyggingen skal skje i områder med god kollektivdekning og korte avstander til daglige målpunkter. Dette kan bidra til redusert bilavhengighet og lavere klimagassutslipp, men kan samtidig medføre endringer i etablerte nærmiljøer og økt utbyggingspress i enkelte områder.

Kommuneplanens arealdel er utformet gjennom avveininger mellom disse hensynene. Det har ikke vært mulig å løse alle utfordringer samtidig eller fullt ut. Planforslaget søker derfor å finne en balansert utvikling som samlet sett bidrar til å nå målene om gode hverdagsliv, grønn spydspiss og regionmotor, samtidig som viktige natur-, klima-, landbruks-, bolig- og andre samfunnshensyn ivaretas.



3 Hovedgrep i KPA 2027

Dette kapittelet gir en samlet oversikt over de viktigste strategiske grepene i KPA 2027. Planforslaget viderefører den overordnede arealstrategien og utviklingspolitikken, men videreutvikler og tydeliggjør hvordan denne følges opp gjennom plankart, plansoner og bestemmelser. Med hovedgrep menes endringer som har betydning for planens samlede innretning og styring av den framtidige arealutviklingen, i motsetning til enkeltvis arealvurderinger eller rene oppdateringer av planen. De enkelte temaene/ hovedgrepene utdypes nærmere i senere kapitler.

3.1 Strategisk innretning av kommuneplanens arealdel

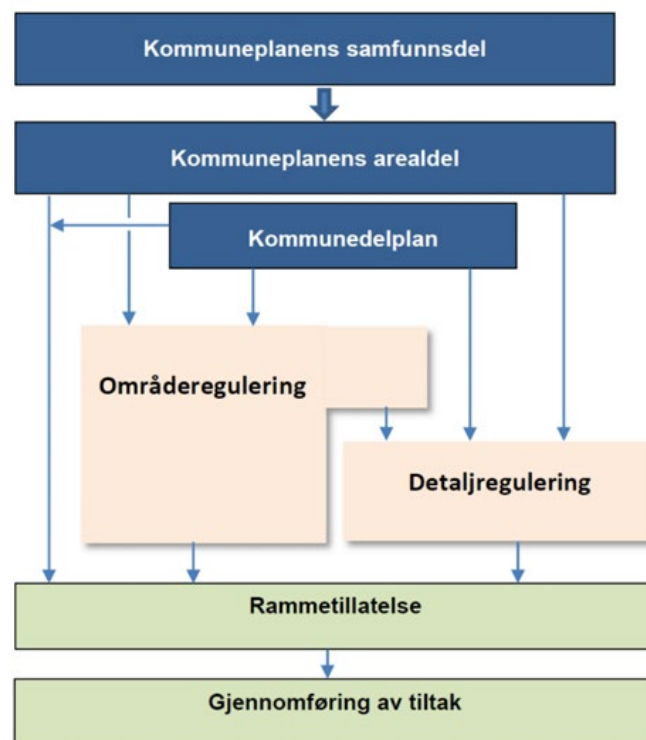
I arbeidet med ny kommuneplanens arealdel (KPA 2027) er det et mål å gjøre planen mer overordnet, strategisk og fleksibel. Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealbruken og gi tydelige rammer for videre planlegging, men ikke løse alle detaljer på kommuneplannivå. Flere stedsspesifikke vurderinger og konkrete løsninger skal derfor avklares i reguleringsplaner og byggesaker, mens KPA skal sikre de overordnede prinsippene, kvalitetene og hensynene som skal ligge til grunn for videre utvikling.

Planforslaget bygger på flere prinsipielle endringer for å tydeliggjøre kommuneplanens arealdel som en overordnet strategisk plan. Dette innebærer endringer i både plankart og bestemmelser.

Plankartet endres fra en tradisjonell formålsbasert framstilling til et system basert på plansoner. Endringen bidrar til å synliggjøre og operasjonalisere arealstrategien i både plankart og bestemmelser. Hovedplankartet blir mer strategisk og mindre detaljert, mens styringen i større grad skjer gjennom samspillet mellom plansoner, temakart og overordnede bestemmelser. Flere

temakart videreutvikles fra å være rene temavisninger til å bli strategiske verktøy som synliggjør ønsket utvikling og kommunens prioriteringer, samtidig som de gir støtte for tolkning og oppfølging av planens bestemmelser.

Også bestemmelsene er innrettet mer strategisk. Det legges større vekt på overordnede prinsipper og kvalitetskrav, mens detaljerte avklaringer i større grad skal håndteres gjennom reguleringsplanlegging. Dette skal styrke reguleringsplanens rolle som kvalitetsarena, gi større rom for stedstilpassede løsninger og redusere behovet for detaljstyring på kommuneplannivå. Samtidig er rollefordelingen mellom planens virkemidler tydeliggjort: Bestemmelsene fastsetter de juridiske rammene, mens retningslinjer, temas kart og veiledning brukes mer aktivt til å synliggjøre ønsket utvikling og støtte opp under tolkning og oppfølging av planen.

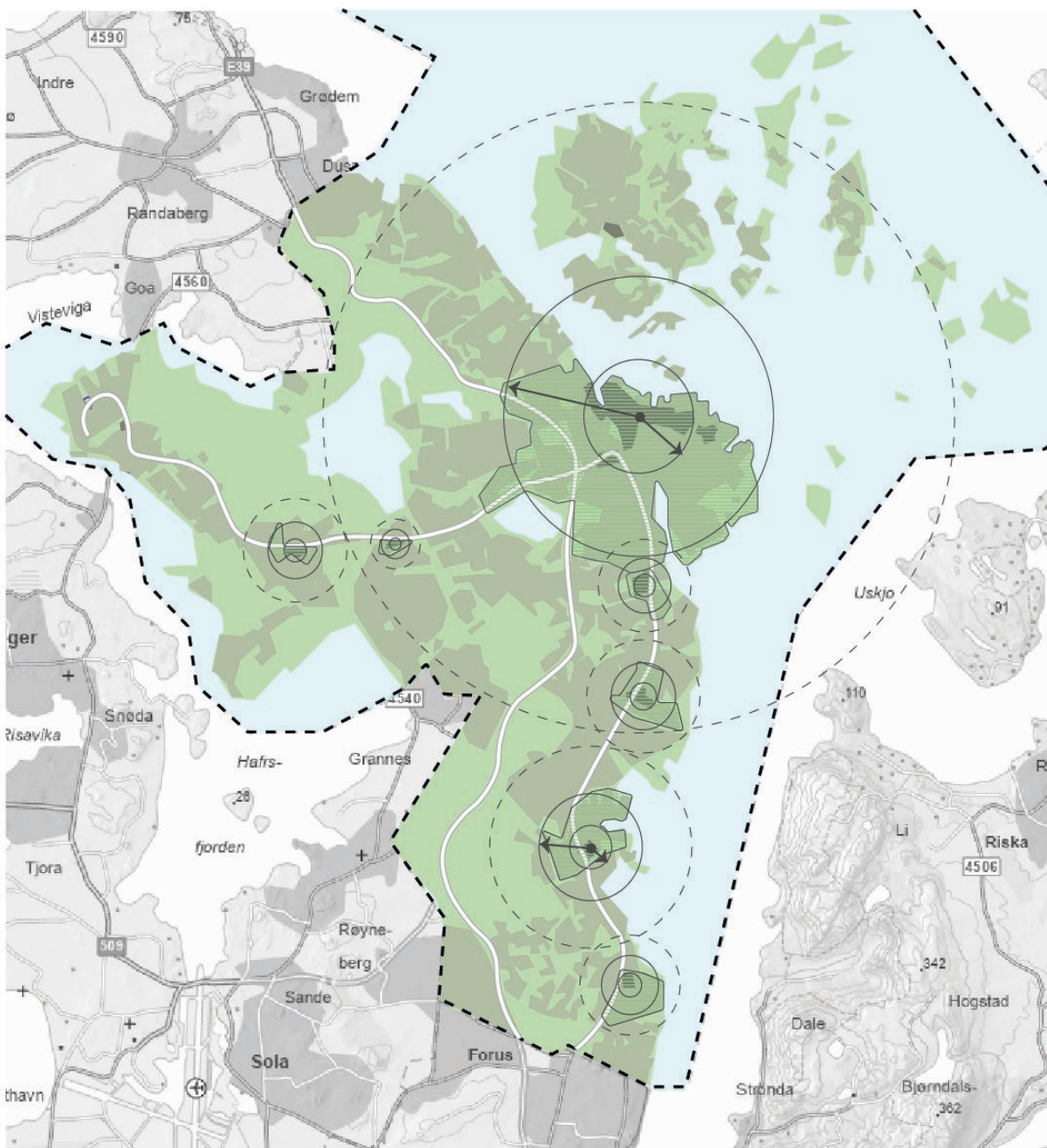


Figur 6: Skjema viser hierarki og samspill mellom plannivåene fram til tiltak. (Asplan Viak 2025, notat Strategisk vending for kommuneplanens arealdel, side 7)

3.2 Behovsbasert utvikling innenfra og ut basert på senterstruktur

Kommuneplanens arealdel har en planhorisont fram til 2042, mens arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel peker på en mer langsiktig utviklingsretning. Planforslaget er derfor tilpasset bolig- og utviklingsbehovene i planperioden, og legger opp til en mer behovsstyrt arealutvikling, der utviklingen styres sterkere innenfra og ut med utgangspunkt i senterstrukturen.

Vekst og transformasjon prioriteres i og rundt Stavanger sentrum, bydelssentre, lokalsentre og prioriterte byomformingsområder. Dette skal bidra til bedre samsvar mellom framtidige behov og arealbruk, mer effektiv bruk av eksisterende infrastruktur, kortere hverdagsreiser og sterkere sentre som tyngdepunkter for handel, tjenester, møteplasser og kollektivtransport.



Figur 7: Prinsippskisse for innenfra-og-ut-strategien viser utviklingsstrategien basert på plansone 1 (sentrene) og plansone 2 (prioriterte byomformingsområder).

3.3 Sterkere vekt på Stavangers særpreg og kvalitet

Stavanger har store variasjoner i bystruktur, kulturmiljø, arkitektur, natur og landskap. I tråd med arealstrategien legges det derfor større vekt på å ta vare på og videreutvikle stedsqualiteter og særpreg når nye områder utvikles eller eksisterende områder fortettes.

En rekke av planens bestemmelser og retningslinjer skal bidra til at nye tiltak får riktig omfang og kvalitet. Dette gjelder blant annet byform, arkitektur, kulturmiljø, bokvalitet, uteoppholdsarealer, grønnstruktur, barn og unges interesser, samt hensyn til støy og miljø. Krav og forventninger varierer mellom plansonene og er tilpasset områdenes karakter og utviklingsrolle.

KPA 2027 styrer i større grad gjennom kvalitative krav til stedstilpasning, byform, arkitektur og bokvalitet, og i mindre grad gjennom standardiserte og kvantitative krav til tetthet og utnyttelsesgrad. Hensikten er å sikre at utviklingen tilpasses lokale forhold og steds karakter, samtidig som planens mål om effektiv arealutnyttelse og god kvalitet ivaretas.

3.4 Boligpolitikk tilpasset framtidige behov

En egnet bolig er en viktig forutsetning for et godt hverdagsliv, trygghet og deltakelse gjennom hele livet. Med utgangspunkt i kunnskapsgrunnlaget om boligbehov er det utviklet mål og strategier som skal bidra til at boligbyggingen i Stavanger blir mer behovsstyrt, sosialt bærekraftig og bedre tilpasset ulike livsfaser og deler av kommunen. Disse er vist i figur 8 og ligger til grunn for endringene i kommuneplanens arealdel.

Stavanger har tilstrekkelig boligreserve fram mot 2050. Hovedutfordringen er ikke mangel på arealer til boligbygging, men å sikre at det bygges riktige boliger på riktige steder og med gode bokvaliteter. Samtidig gir befolkningsutviklingen nye boligbehov. Flere eldre, flere enslige og mindre husholdninger tilsier behov for et mer variert boligtilbud enn i dag.

Planforslaget legger derfor til rette for større fleksibilitet i boligutviklingen og et mer variert boligtilbud som er bedre tilpasset ulike husholdninger og livsfaser. Samtidig videreføres ambisjonen om høy bokvalitet, gode bomiljøer og attraktive nærmiljøer. Endringene i planforslaget skal bidra til at boligutviklingen i større grad støtter opp under et aldersvennlig samfunn og gode hverdagsliv for ulike grupper av befolkningen. Aldersvennlig boliger er beskrevet nærmere i kapittel 5.2.4.



Figur 8: Målene for boligpolitikken som legges til grunn for kommuneplanens arealdel og videre boligplanlegging.

3.5 Planvask og tilbakeføring av utbyggingsområder

Et viktig grep er gjennomføringen av «planvask» dvs. en gjennomgang av kommunens arealplaner med mål om å tilbakeføre eller endre planer i konflikt med oppdatert kunnskap om naturverdier, karbonrike arealer og dyrka jord. På bakgrunn av dette foreslås flere tidligere utbyggingsområder tilbakeført til LNF-formål eller andre arealformål som sikrer natur-, jordbruks- og landskapsverdier. Arbeidet beskrives nærmere i kap. 6.2.

3.6 Styrket natur-, klima- og jordvern hensyn

Natur-, klima- og jordvern hensyn er styrket i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel. Planforslaget bygger videre på føringene i gjeldende plan, men med tydeligere mål, sterkere virkemidler og større vekt på å redusere tap av natur, karbonrike arealer og jordbruksarealer.

Planforslaget styrker også oppfølgingen av klimamålene gjennom økt vekt på fortetting, transformasjon og gjenbruk av allerede utbygde arealer, samt tydeligere krav knyttet til klimagassutslipp og karbonrike arealer.

Naturvern hensyn er integrert sterkere i både plankart, temakart og bestemmelser. Naturnøytralitet legges til grunn som et sentralt prinsipp for arealforvaltningen, og kommunen stiller tydeligere krav til vurdering av naturmangfold og håndtering av naturinngrep i planleggingen.

3.7 Bestemmelser og retningslinjer

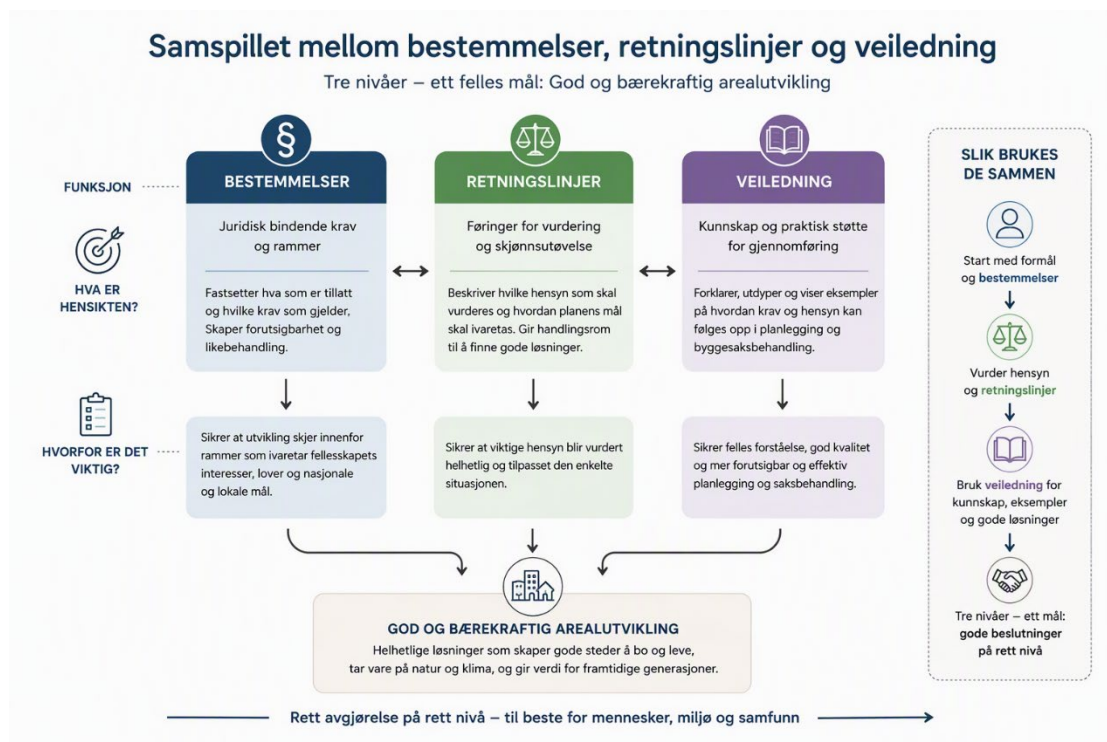
I arbeidet med ny kommuneplanens arealdel er bestemmelsene og retningslinjene revidert med sikte på å skape et mer oversiktlig, helhetlig og strategisk bestemmelsesverk. Den nye arealdelen legger større vekt på å fastsette overordnede mål, prinsipper og rammer, mens flere konkrete avklaringer og detaljerte løsninger skal vurderes på reguleringsplannivå og i byggesaksbehandlingen. Dette bygger på prinsippet om at beslutninger bør tas på riktig nivå i plansystemet. Samtidig skal kommuneplanen gi tilstrekkelig styring og de nødvendige verktøyene for å sikre ønsket utvikling.

Kommuneplanens virkemidler består av bestemmelser, retningslinjer, planbeskrivelse og veiledning. Hvert virkemiddel har sin egen funksjon, men det er i samspillet mellom dem at planens mål, hensyn og føringer får praktisk betydning i planlegging og saksbehandling. Bestemmelsene fastsetter juridisk bindende krav og rammer. Retningslinjene beskriver hvilke hensyn som skal vektlegges og gir føringer for skjønnsutøvelse. Planbeskrivelsen forklarer planens mål, intensjoner og valg, og er et viktig grunnlag for forståelse og tolkning av planen.

Som et nytt grep er det innført en formålsparagraf for bestemmelsene. Formålsparagrafen beskriver de overordnede målsettingene og intensjonene som ligger til grunn for bestemmelsesverket. Den tydeliggjør planens verdigrunnlag, målsettinger og prioriterte hensyn, og skal bidra til en helhetlig forståelse av bestemmelsene ved tolkning og skjønnsutøvelse.

Revisjonen har også hatt som mål å redusere unødvendig detaljering, fjerne overlappende eller motstridende bestemmelser og unngå gjentakelser av krav som allerede følger av lov og forskrift.

Samtidig er det lagt vekt på å beholde konkrete krav der dette er nødvendig for å sikre kvalitet og måloppnåelse. Bestemmelsene skal derfor være både robuste og fleksible, med detaljeringsgrad tilpasset det enkelte tema og behovet for styring på kommuneplannivå.



Figur 9: Illustrasjonen beskriver samspillet mellom bestemmelser, retningslinjer og veiledning.

For flere tema utvikles det egne veiledningssider som skal utfylle bestemmelsene og retningslinjene. Veiledningssidene skal ikke innføre nye krav, men bidra til å forklare den praktiske anvendelsen av føringer i planen, beskrive vurderingskriterier og vise eksempler på hvordan krav og hensyn kan følges opp i planlegging og byggesaksbehandling. Målet er å gjøre bestemmelsene mer tilgjengelige og samtidig unngå at relevante faglige avklaringer må innarbeides som stadig mer detaljerte bestemmelser.

Flere av veiledningene vil inngå som en del av kommunens veiledning for private reguleringsplaner, mens andre bygger videre på eksisterende fagveiledning innen tema som blågrønn faktor, trær og vegetasjon. Samlet skal bestemmelsene fastsette rammene, retningslinjene gi føringer for vurderingene og veiledningssidene gi praktisk støtte til gjennomføring og saksbehandling.

Ved høring av planforslaget er ikke alle veiledningssidene ferdigstilt. Fram mot endelig planforslag vil veiledningene videreutvikles og kobles tydeligere til de aktuelle bestemmelsene og retningslinjene. Målet er å gjøre sammenhengen mellom planens mål, krav, vurderingstema og veiledning lettere å forstå og bruke.

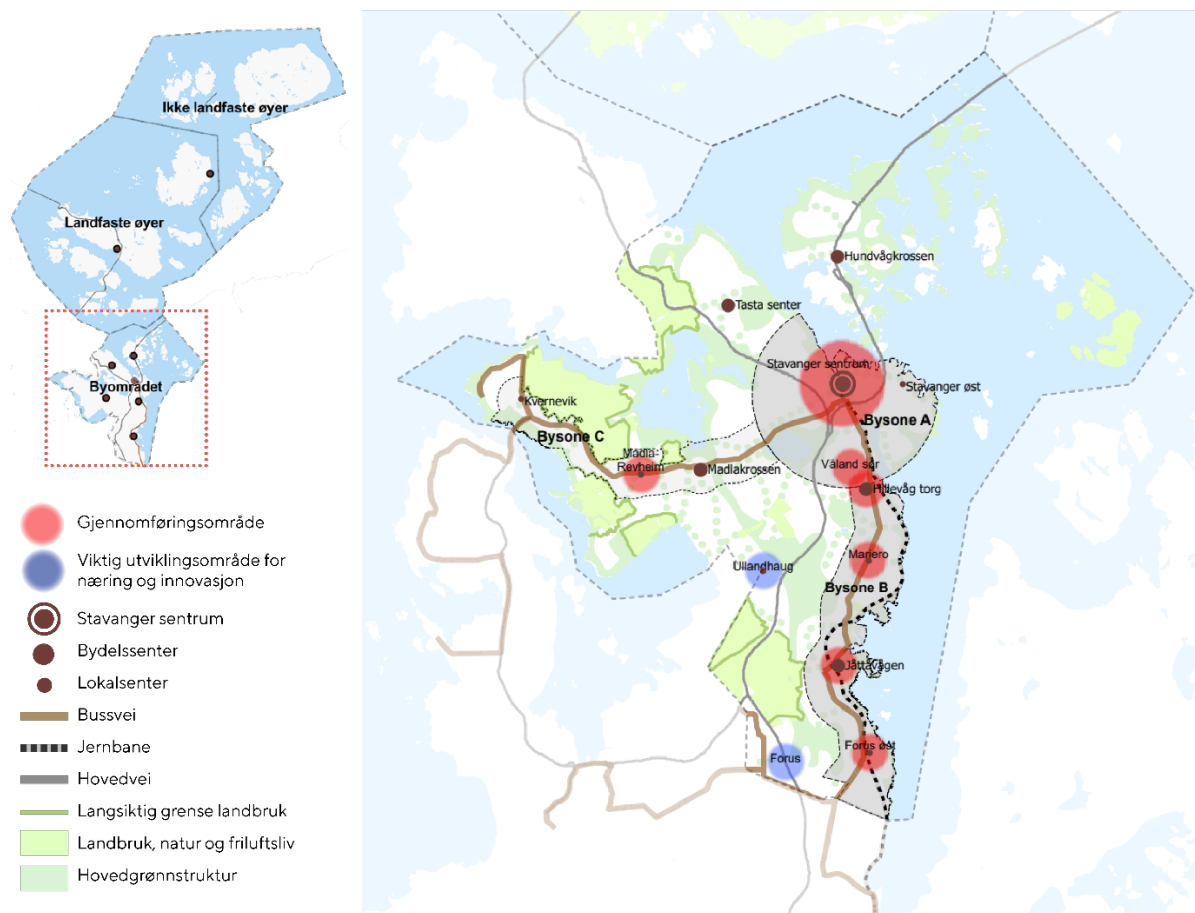
4 Strategisk plankart med plansoner

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Deler inn plankartet i ulike plansoner etter sentralitet og ønsket utvikling, i tråd med arealstrategien
- Gir konkrete føringer om utviklingsmuligheter for plansonene etter beliggenhet og størrelse
- Gir differensierte bestemmelser for de ulike plansonene for å fremme byutvikling i de to mest sentrale byggesonene

Kommuneplanens arealdel skal angi retning for den langsiktige utviklingen av kommunen. For å tydeliggjøre arealstrategiens prioriteringer er byggesonen delt inn i plansoner som viser hvor vekst og transformasjon skal prioriteres, og hvor utviklingen i større grad skal skje med utgangspunkt i eksisterende bystruktur, landskap og stedskvaliteter.

Fagrapport «strategisk plankart med plansoner» (vedlegg 07) beskriver målsetninger og vurderinger i forbindelse med arbeidet med soneinndelingen av planen. Det beskriver også sonene nærmere. De viktigste trekkene gjengis her.



Figur 10: Kommunens arealstrategikart som er vedtatt sammen med kommuneplanens samfunnsdel.

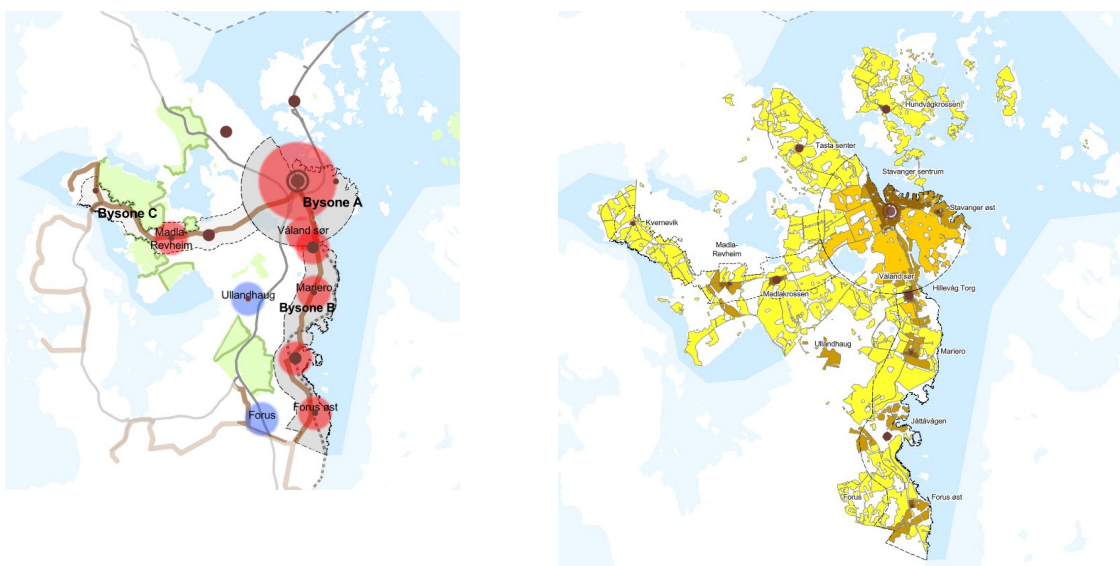
4.1 Arealstrategien overført til plansoner i KPA

Kommuneplanens arealdel følger opp [arealstrategien](#) i kommuneplanens samfunnsdel. Arealstrategien legger til grunn at Stavanger skal utvikles innenfra og ut, med vekst konsentrert til sentrale områder og langs hovedkollektivaksene. Samtidig skal viktige arealer for natur, friluftsliv og landbruk ivaretas. Arealstrategien bygger på bysonene A, B og C, senterstrukturen og kommunens prioriterte gjennomføringsområder.

Bysonene A, B og C i arealstrategien gir en overordnet og langsiktig struktur for hvordan Stavanger skal utvikles, også utover planperioden for KPA 2027. KPA 2027 konkretiserer arealstrategien for perioden 2027–2042 gjennom plansoner og tilpasser arealstyringen til forventet bolig- og utviklingsbehov i planperioden. Plansonene i KPA 2027 bygger på den langsiktige bysoneinndelingen, men gir mer differensiering av byggesonen ut fra blant annet sentralitet, senterstruktur, transformasjonspotensial, eksisterende bystruktur og ønsket utviklingsintensitet. I KPA 2027 brukes derfor plansonene som grunnlag for plankart og differensierte bestemmelser, mens bysonene fortsatt uttrykker den overordnede og langsiktige utviklingsretningen i arealstrategien.

I det nye plankartet er disse prinsippene konkretisert gjennom en inndeling i plansoner. Mens arealstrategien viser de overordnede prioriteringene, viser plansonene i KPA-kartet hvordan disse prioriteringene skal følges opp konkret i arealforvaltningen.

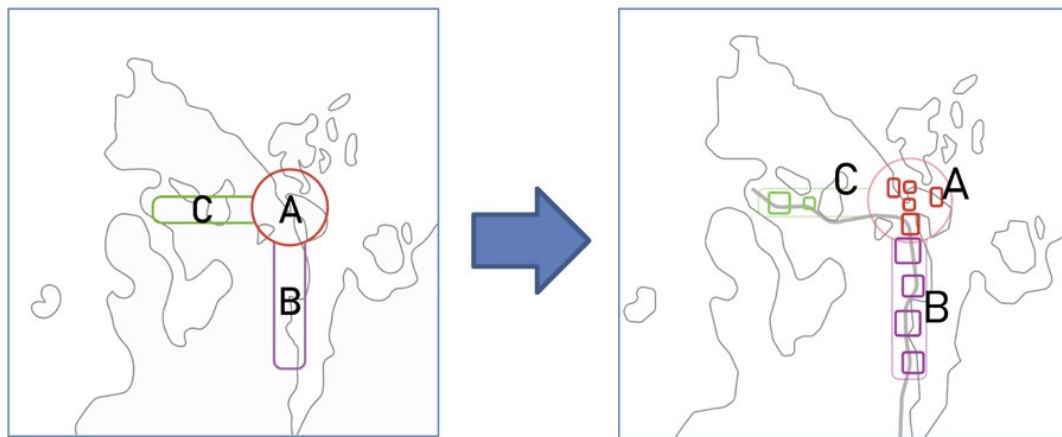
Arealformål i tidligere KPA beskrev hva et område primært skal brukes til. Plansonene i nytt plankart beskriver hvordan området skal utvikles. Plansonene bygger på sentralitet, ønsket byutvikling og områdenes rolle i bystrukturen, og gir grunnlag for ulike rammer for transformasjon, fortetting, funksjonsblanding og tilpasning til eksisterende bebyggelse. Dette gir et mer strategisk plankart, der det i større grad er mulig å styre utviklingen gjennom kvaliteter og utviklingsretning fremfor gjennom detaljerte avgrensninger av arealbruk. Plankartet vil med dette ikke bare vise bruk, men også utviklingsintensjonen.



Figur 11: Arealstrategi for byområdet til venstre og forslag til soneinndelingen for byområdet i KPA 2027 til høyre.

4.2 Fra korridor- til senterutvikling i planperioden

Et viktig grep i planforslaget er å videreutvikle prinsippet om utvikling langs bussveien. Arealstrategien viser bysoner langs hovedkollektivaksene og rundt Stavanger sentrum. I kommuneplanens arealdel er dette konkretisert gjennom en tydeligere prioritering av sentrum, bydelssentre, lokalsentre og prioriterte byomformingsområder.



Figur 12: Prinsippskisse viser hvordan arealstrategiens utvikling i korridorer i bysone A, B og C er overført til en mer konsentrert senterutvikling innenfor bysonene i KPA 2027.

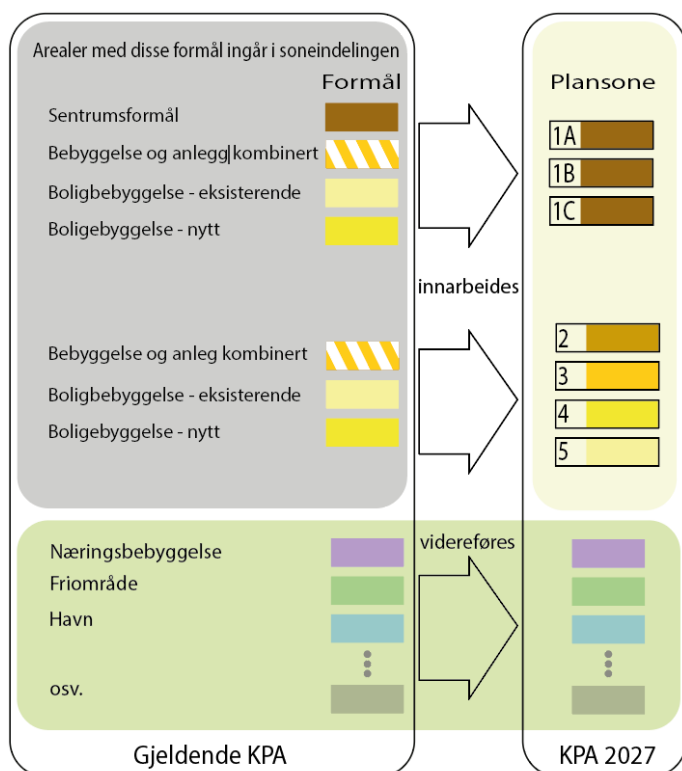
Utviklingen skal fortsatt skje innenfra og ut, men i stedet for en generell fortetting langs hele kollektivkorridoren konsentreres veksten til sentrene og de viktigste transformasjonsområdene. Dette følger opp arealstrategiens mål om en kompakt by med korte avstander, redusert transportbehov og effektiv bruk av eksisterende infrastruktur.

Planforslaget legger derfor til rette for fortetting med høyere utnyttelse og transformasjon i prioriterte utviklingsområder, særlig rundt sentrene og langs de viktigste kollektivaksene. Bussveien er fortsatt en sentral strukturerende forbindelse som understøtter denne utviklingen, men utviklingen konsentreres i større grad til områder med størst potensial for byutvikling og gode hverdagsreiser.

Dette bygger på prinsippet om at byveksten skal prioriteres i og rundt sentrene og de utpekte utviklingsområdene (gjennomføringsområdene). Formålet er å styrke sentrene som tyngdepunkter for bolig-, arbeidsplass- og tjenesteutvikling, bygge videre på eksisterende bystruktur og infrastruktur, og konsentrere transformasjon og fortetting til områder med de beste forutsetningene for bærekraftig byutvikling. Denne strategiske styringen er en kommunal oppfølging av regionalplanens prinsipp om utvikling «innenfra og ut»

Samtidig skal utviklingen tilpasses forventet boligbehov i planperioden og ta vare på viktige stedskvaliteter, kulturmiljøer og eksisterende bystruktur.

Stavanger sentrum har en særskilt rolle som regionalt tyngdepunkt og fylkeshovedstad. Bydelssentrene skal dekke bydelenes behov for handel, tjenester, arbeidsplasser og møteplasser, mens lokalsentrene skal bidra til et mer kortreist hverdagsliv gjennom nærservice og lokale funksjoner. Enkelte lokalsentre har også funksjoner som betjener et større omland.



Figur 13: Figuren viser hvilke arealformål fra plankart i gjeldende KPA som inngår i plansoneinndeling i KPA 2027, og hvilke som er videreført med arealformål.

4.3 Plansoner som nytt grep i plankartet

I nytt plankart er områder som tidligere var avsatt til boligbebyggelse, sentrumsformål eller kombinert formål delt inn i fem plansoner. Sonene er definert ut fra sentralitet, utviklingspotensial og ønsket byutvikling. Hver plansone har egne bestemmelser og retningslinjer som skal bidra til å oppnå kommunens mål for arealutviklingen.

Soneinndelingen gjør det mulig å differensiere utviklingsmuligheter og bestemmelser etter stedets rolle i bystrukturen. Den gir større handlingsrom for transformasjon og fortetting i de mest sentrale områdene, samtidig som eksisterende kvaliteter i etablerte boligområder kan ivaretas bedre.

Utgangspunkt for endringer er arealformål sentrum, kombinert formål og boligbebyggelse. Disse områdene deles inn i plansoner avhengig av sentralitet, prioritering for utvikling og tetthet/rammer for tilpasning. Områder med andre arealformål som grønnstruktur, næring, offentlig tjenesteyting og LNF ol. legges i utgangspunktet ikke inn i soneinndelingen, men det kan forekomme noen tilpasninger der f.eks. mindre næringsarealer inkluderes i plansone 2.

Denne kartfortellingen på kommunens nettside beskriver nærmere hvordan soneinndelingen har blitt utviklet og hva de enkelte sonene betyr: [Rullering av kommuneplanens arealdel \(KPA\)](#)

I følgende tabell gis en kort beskrivelse av plansonene:

	<p>Plansone 1 – Sentrene Omfatter kommunens senterstruktur og er delt inn i tre nivåer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1A Stavanger sentrum – kommunalt og regionalt tyngdepunkt og fylkeshovedstad. Stavanger sentrum er det viktigste område for handel, tjenester, kultur, arbeidsplasser og byliv, • 1B Bydelssentre – lokale tyngdepunkt med funksjoner for en større del av kommunen eller bydelen. • 1C Lokalsentre – nærsentre som skal dekke daglige behov i lokalmiljøet. <p>Sentrene har ulike roller i bystrukturen og ulike rammer for handel, tjenesteyting, arbeidsplasser og boligbygging.</p> <p>Felles for sentrene er at de skal være attraktive møteplasser og tyngdepunkter for byliv, handel, service og kollektivtransport. Sentrene skal være attraktive knutepunkt for kollektivtransport, gange og sykling, og bidra til et levende og tilgjengelig hverdagsliv for innbyggere i hele kommunen. Plansonen skal styrke senterstrukturen og bidra til et mer kompakt og tilgjengelig utbyggingsmønster.</p>
	<p>Plansone 2 – Prioriterte byomformingsområder Omfatter områder med særlig gode forutsetninger for byutvikling gjennom nærhet til bussveien, sentrene og annen viktig infrastruktur. Dette er de viktigste transformasjons- og fortettingsområdene i planperioden. Sonen følger i hovedsak opp gjennomføringsområdene i arealstrategien og skal ta en stor del av framtidig bolig- og arbeidsplassvekst. Her åpnes det for større grad av omforming og høyere tetthet enn i de øvrige sonene.</p> <p>I sonen åpnes det for følgende formål:</p> <p>Bolig, næring, kontor, tjenesteyting, handel, kombinerte formål, offentlig funksjoner</p>
	<p>Plansone 3 – Sentrumsnære områder</p> <p>Plansone 3 omfatter de sentrumsnære delene av trehusbyen i bysone A. Områdene har et potensial for videre utvikling, men er samtidig preget av kulturhistoriske verdier og en etablert bystruktur som skal videreføres og styrkes. Fortetting kan skje gjennom mindre prosjekter, men skal tilpasses områdenes karakter, skala og steds kvaliteter.</p> <p>I motsetning til plansone 2, som omfatter kommunens prioriterte omformings- og transformasjonsområder, bygger plansone 3 på en strategi om styrking av eksisterende bystruktur. Utviklingen skal i hovedsak skje gjennom byreparasjon, videreutvikling og stedstilpasset fortetting innenfor historiske strukturer. Målet er å ivareta og videreutvikle kulturmiljø, bystruktur og steds kvaliteter, samtidig som områdene styrker sin funksjonelle og fysiske sammenheng med sentrum.</p> <p>I sonen åpnes det for følgende formål:</p> <p>Bolig, offentlig/privat tjenesteyting, forretning, bevertning. Dagligvare inntil 1250 m² BRA. Nærservice/detaljhandel/bevertning enkeltvis inntil 500 m² BRA</p>
	<p>Plansone 4 – Boligområder Plansone 4 omfatter etablerte boligområder der hovedhensynet er å bevare og videreutvikle gode bomiljøer og nabolagskvaliteter. Utviklingen skal i hovedsak skje gjennom begrenset og stedstilpasset fortetting innenfor eksisterende bebyggelsesstruktur. Områdene er ikke utpekt for større transformasjon eller vesentlig økning i tetthet, men kan utvikles gradvis gjennom mindre tiltak tilpasset lokale forhold.</p>

	<p>I sonen åpnes det for følgende formål:</p> <p>Bolig, offentlig/privat tjenesteyting, forretning med dagligvareprofil (inntil 1250 m² BRA) + tilknyttet nærservice, samt inntil 500 m² BRA detaljhandel i tilknytning til dagligvare/nærservice-klynger</p>
	<p>Plansone 5 – Øyene</p> <p>Plansone 5 omfatter boligområdene på øyene i Rennesøy og Finnøy bydeler. Sonen skal ivareta den særlige sammenhengen mellom bosetting, landskap og tjenestetilbud som kjennetegner øysamfunnene. Utviklingen skal legge til rette for levende lokalsamfunn og helårsbosetting, samtidig som natur-, landskaps- og kulturmiljøverdier ivaretas.</p> <p>Plansonen åpner for begrenset og stedstilpasset boligutvikling som kan bidra til å opprettholde befolkningsgrunnlaget og styrke lokale funksjoner og møteplasser. Samtidig skal utviklingen tilpasses eksisterende bosettingsmønster og ikke endre områdenes karakter som lavt utbygde og landskapspregede øysamfunn.</p> <p>I sonen åpnes det for følgende formål:</p> <p>Boligformål som småhusbebyggelse (ene-/tomannsboliger). Dagligvare inntil 500 m² + tilknyttet nærservice inntil 500 m² BRA, kun i tilknytning til kaianlegg for rutebåt/gjestehavn</p>

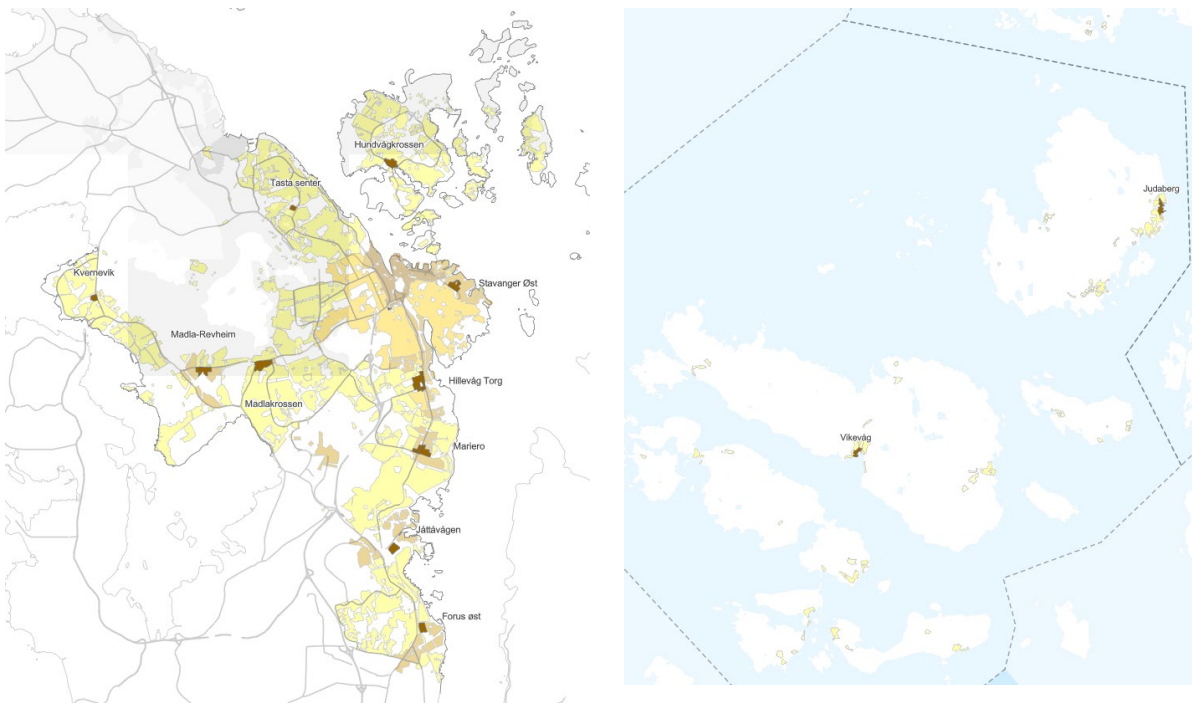
Plankartets soneinndeling gir en tydeligere kobling mellom kommuneplanens arealstrategi og den konkrete arealforvaltningen. Sonene viser hvor kommunen ønsker at vekst og transformasjon skal skje, og hvor utviklingen i større grad skal ta utgangspunkt i eksisterende bystruktur, landskap og stedskvaliteter. Soneinndelingen skal bidra til en mer målrettet og forutsigbar arealforvaltning, og understøtte målet om en kompakt, attraktiv og bærekraftig kommune.

4.4 Differensiert utvikling i plansonene

Planforslaget gir tydeligere føringer for hvor fortetting og transformasjon skal prioriteres, og hvor utviklingen i større grad skal ta utgangspunkt i eksisterende struktur, skala og stedskvaliteter. Plansonene følger opp arealstrategien og gir en mer differensiert styring av byutviklingen enn i gjeldende kommuneplan. I enkelte områder stilles det også krav om felles planlegging for å sikre helhetlige løsninger for bebyggelse, mobilitet, grønnstruktur og offentlige rom.

Planen legger opp til en differensiert areal- og byutviklingsstrategi der vekst, fortetting og funksjonsblanding konsentreres til sentrum, sentrene og prioriterte byomformingsområder. I områder lenger ut i bystrukturen skal utviklingen i større grad skje gjennom tilpasning til eksisterende skala, bebyggelsesmønstre og stedskvaliteter. Samlet skal plansonene balansere målet om kompakt byutvikling med hensynet til kulturmiljø, bomiljø, grønnstruktur, stedskarakter og identitet.

Senterstrukturen med eksisterende sentrumsområder og knutepunkter er et viktig virkemiddel for å samle handel, tjenester, kulturtilbud, arbeidsplasser og møteplasser der flest har god tilgjengelighet til fots, med sykkel og kollektivtransport. Dette skal styrke sentrum, bydelssentrene og lokalsentrene som hverdagslige tyngdepunkt og redusere behovet for bilbaserte reiser.



Figur 14: Senterstrukturen i byområde (til venstre) og i øyområdet (til høyre) (plansone 1).

4.4.1 Plansone 1 A - Stavanger sentrum

Intensjonen er å utvikle Stavanger sentrum som et tett, levende og funksjonsblandet byområde med høy urban kvalitet. Sentrum skal ha et rikt innhold av boliger, arbeidsplasser, handel, tjenester og publikumsfunksjoner, og samtidig være et tydelig kulturelt og historisk forankret bymiljø. Ny utvikling skal skje gjennom høy arkitektonisk kvalitet og sterk tilpasning til eksisterende struktur og kulturmiljø, der stedets karakter ikke svekkes, men forsterkes. Det er i KDP Sentrum avsatt arealer for transformasjon og fortetting, inkludert mulighet for høyhus der overordnede planer åpner for det.

4.4.2 Plansone 1 B - Bydelssentre

Intensjonen er å etablere og styrke flere sekundære sentra som kan dekke viktige funksjoner på bydelnivå. Disse skal ha en tydelig bymessig struktur med funksjonsblanding, gode møteplasser og god tilgjengelighet til kollektivtransport og tjenester. Bydelssentrene skal fungere som lokale tyngdepunkt for arbeidsplasser, handel og service, og bidra til å redusere behovet for transport. Samtidig skal utviklingen tilpasses eksisterende strukturer og skala, spesielt i Judaberg og Viken, der vekst skal skje innenfor stedstilpassede rammer.

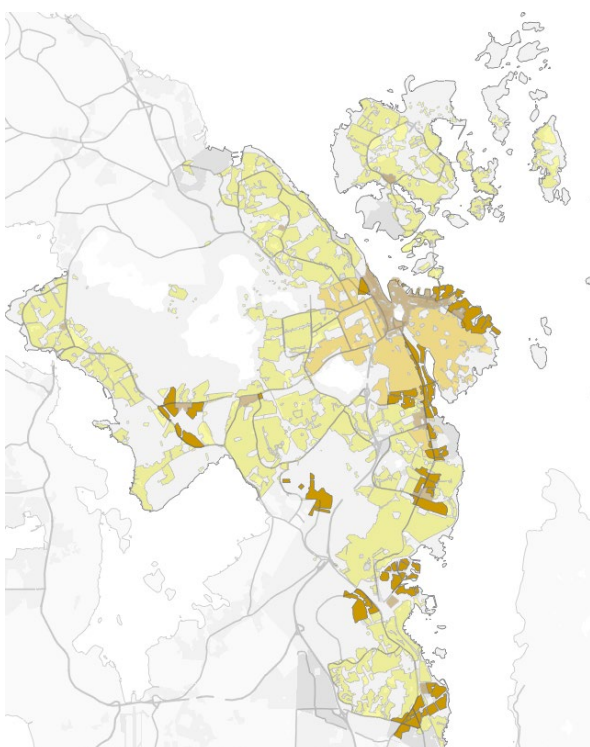
4.4.3 Plansone 1 C - Lokalsentre

Intensjonen er å sikre lokalsentre som dekker daglige behov i nærområdene og legger til rette for et kortreist hverdagsliv. Utviklingen skal skje gjennom fortettings- og utfyllingstiltak som er tilpasset eksisterende bebyggelsesstruktur, skala og karakter i og ved sentrene, med hovedvekt på bolig, tjenesteyting og handel i form av nærservice og daglige funksjoner. Lokalsentrene skal

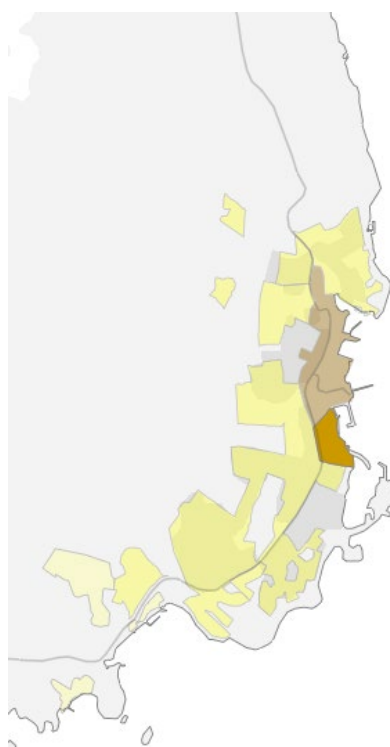
bidra til tilgjengelige og funksjonelle nærmiljøer uten å utvikle seg til større bymessige knutepunkt.

4.4.4 Plansone 2 – utvikling og byomforming

Intensjonen er å legge til rette for transformasjon av utvalgte områder til mer kompakt, funksjonsblandet og arealeffektiv bystruktur med urbane kvaliteter. Områdene skal kunne utvikles med høyere arealutnyttelse og større grad av omforming enn omkringliggende bebyggelse, forutsatt høy kvalitet i bygg, byrom og grønnstruktur. Områdene skal fungere som motorer for byvekst og støtte opp om en «innenfra og ut»-utvikling, samt sikre helhetlige byromsnettverk.



Figur 15: Prioriterte byomformingsområder i byen i planperioden 2027-2042 (brun farge) er vist med plansone 2 i KPA 2027.



Figur 12: I øyområde er det kun avsatt et lite område med plansone 2 (brun farge) sør for sentrum som har plansone 1 (dus brunfarge)

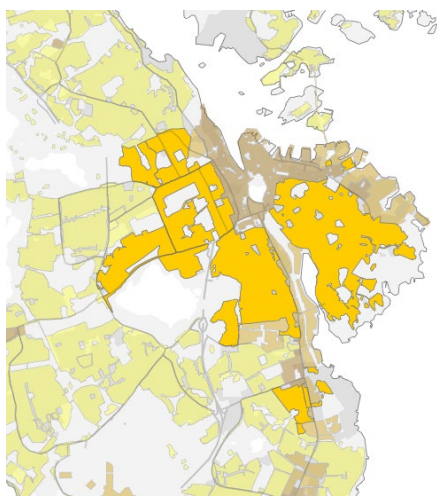
4.4.5 Plansone 3 - Skånsom foretting i sentrumsnære områder med kulturmiljøverdier

Plansone 3 skal fungere som en overgangssone mellom sentrum og de mer rendyrkede boligområdene. Utviklingen skal skje skånsomt og med sterk tilpasning til eksisterende bystruktur, kulturmiljøer og trehusbyens karakteristiske kvaliteter. Områdene skal videreføre stedets karakter og kvaliteter, og sikre at foretting og endringer ikke bryter opp etablerte bebyggelsesmønstre, romlige sammenhenger og historiske strukturer.

Plansonen omfatter i hovedsak trehusbyen og andre sentrumsnære områder med historisk utviklet småhusstruktur, kvartalsbebyggelse og villaområder. Den småskala bebyggelsen og de tydelige sammenhengene mellom bygninger, gater, byrom og grønnstruktur gir områdene høy kulturhistorisk verdi og er viktige kvaliteter for identitet, bokvalitet og bymiljø.

Fortetting kan skje gjennom stedstilpassede prosjekter, men skal ikke svekke områdenes historiske karakter eller etablerte strukturer. Nye tiltak skal tilpasses omgivelsene i skala, form og bebyggelsesmønster.

Områdenes nærhet til sentrum gir gode forutsetninger for et kortreist hverdagsliv med høy andel gange og sykling. Utviklingen skal styrke forbindelsene til sentrum og bidra til attraktive og sammenhengende byrom langs viktige ferdselsårer.



Figur 13: Kartet framhever plansone 3 i mørkegult.

4.4.6 Plansone 4 – stedstilpasset videreutvikling av etablerte boligområder og nabolag

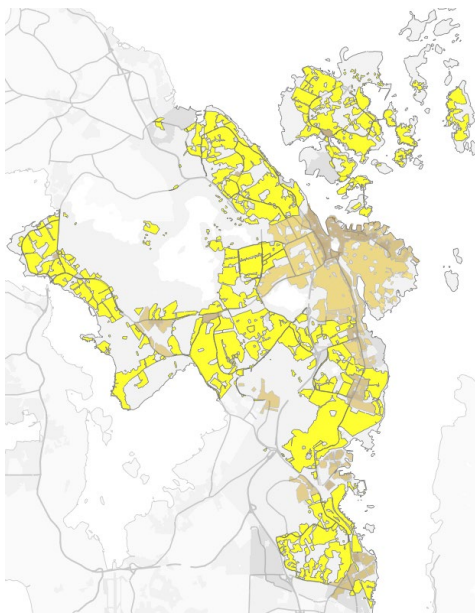
Plansone 4 skal videreutvikles som boligområder med vekt på gode bomiljøer, nabolagskvaliteter og ivaretagelse av eksisterende bebyggelsesstruktur.

Plansonen omfatter kommunens etablerte boligområder utenfor sentrum, sentrene og byomformingsområdene, blant annet eneboligfelt, rekkehusbebyggelse og etablerte nabolag. Her er hovedgrepet å videreføre og styrke eksisterende bomiljøer og nabolagskvaliteter, framfor å åpne for større transformasjon.

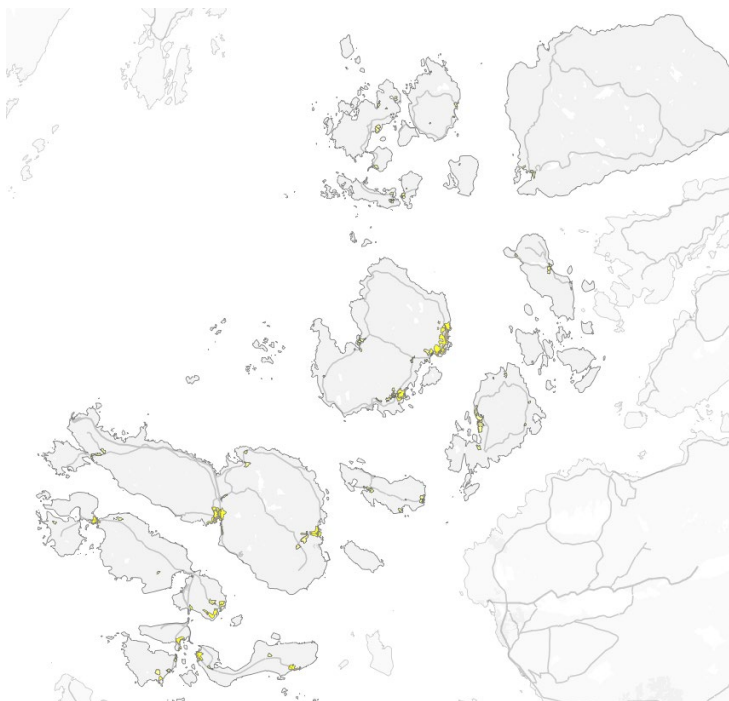
Områdene skal derfor utvikles gjennom gradvis og stedstilpasset videreutvikling, samtidig som natur-, kultur- og bokvaliteter ivaretas. Fortetting kan skje gjennom mindre, stedstilpassede prosjekter som utfylling av ledige tomter, deling av enkelttomter og erstatningsbebyggelse. Plansonen omfatter også enkelte større områder for framtidig boligutbygging. Utviklingen skal være tilpasset områdets karakter, landskap, natur- og kulturverdier og bidra til å videreutvikle gode boligområder og nabolag.

I områder med nærhet til bussvei og viktige kollektivholdeplasser kan høyere tetthet vurderes der dette kan gjennomføres uten at områdets kvaliteter og boligpreg svekkes.

Plansone 4 skal dermed leses som to ting samtidig: en tydelig beskyttelse av etablerte nabolags kvalitet og struktur, og en smal, kontrollert åpning for fortetting der kollektivtilbudet kan bære den.



Figur 14: Gule områder i kartet viser plansone 4, til venstre i byområdet og til høyre på øyene



Figur 15: På øyene er boligbebyggelse delt inn i plansone 4 (gult) og plansone 5 (lysgult).

4.4.7 Plansone 5 - begrenset og stedstilpasset utvikling som støtter levende lokalsamfunn.

Plansone 5 skal legge til rette for levende øysamfunn gjennom begrenset og stedstilpasset boligutvikling, samtidig som landskap, natur, kulturmiljø og eksisterende bosettingsmønster ivaretas. Utviklingen skal støtte opp under helårsbosetting, lokale møteplasser og grunnlaget for tjenester og aktivitet i lokalsamfunnene.

Nye tiltak vil i hovedsak være få og bestå av eneboliger eller tomannsboliger. Utbygging skal tilpasses terreng, landskap og eksisterende bebyggelsesstruktur, og ikke endre øyenes karakter som lavt utbygde og spredt bebygde områder.

Handel og tjenester er bevisst kanalisert til de stedene folk uansett må passere: dagligvare og tilhørende nærservice tillates kun i tilknytning til kaianlegg for rutebåt og gjestehavn, med klare arealgrenser. Dette sikrer at kommersiell aktivitet styrker eksisterende knutepunkt for øysamfunnet, i stedet for å spres og svekke det.

Plansone 5 må ses i sammenheng med bestemmelsene for spredt bosetting i landbruks-, natur- og friluftsområdene (LNF-spredt), som gjelder for bebyggelse utenfor selve plansonen. De to utfyller hverandre: plansone 5 er der planlagt boligutvikling skal skje, mens LNF-spredt-bestemmelsene ivaretar unntaksvis, spredt bebyggelse i det øvrige kulturlandskapet. Sammen skal de bidra til at bosettingsmønsteret på øyene opprettholdes og gis mulighet til å vokse, uten at det skjer på bekostning av landskapet og lokalsamfunnets egenart.

5 Tematisk beskrivelse

5.1 By- og stedsutvikling

5.1.1 Strategisk innretning av bestemmelsene til plansonene

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Innfører fem plansoner (1–5, med 1A, 1B og 1C i sentersystemet).
- Stiller krav om reguleringsplan til alle områder i plansonene, og fjerner unntakene.
- Gjør stedsanalysen obligatorisk som grunnlag for alle planforslag.

Plansoneinndelingen i ny KPA skal gi et tydeligere strategisk grunnlag for hvordan ulike deler av kommunen skal utvikles. Bestemmelsene til plansonene skal understøtte de to strategiene: styrking av eksisterende byområder og byforming i områder med behov for transformasjon og ny struktur.

Bestemmelsene til plansonene gir en differensiert styring av utviklingen. I plansone 1 og 2 skal de legges til rette for høyere arealutnyttelse, funksjonsblanding, gode byrom og høy kvalitet i arkitektur og omgivelser. I plansone 3 og 4 sikrer bestemmelsene i større grad at ny utvikling tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, steds karakter og kvaliteter, samtidig som det åpnes for gradvis og stedstilpasset videreutvikling.

KPA 2027 skal først og fremst fastsette utviklingsretning, kvalitetskrav og overordnede rammer for de ulike plansonene. Mer konkrete avklaringer om utbyggingsvolum, utforming og gjennomføring skal i større grad skje gjennom område- og detaljregulering. Slik blir reguleringsplanen en viktig arena for kvalitet og for å vurdere hvordan utviklingen kan tilpasses stedets forutsetninger og planens strategiske mål.

Samtidig skal bestemmelsene gi nødvendig fleksibilitet i arealbruken. Fleksibiliteten er særlig viktig i områder der utviklingen krever en samlet vurdering av struktur, funksjoner, mobilitet, byrom og grønnstruktur. Bestemmelsene skal derfor gi tydelige nok rammer til å styre utviklingen i ønsket retning, men samtidig åpne for løsninger som kan tilpasses lokale forhold og avklares nærmere i senere planprosesser.

5.1.2 Fra kvantitativ glideskala til kvalitativ styring av tetthet

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Avvikler veiledende retningslinje med utnyttelsestall (%BRA) som hovedmodell for ulike områder, og erstattes med en kvalitativ vurdering av områdets utviklingspotensial, forankret i stedsanalysen.
- Flytter konkret fastsettelsen av utbyggingsvolum til område- og detaljregulering basert på stedsanalyse.
- Viderefører uendret føringer fra allerede vedtatte områdereguleringer, inkludert fastsatte %BRA-rammer.

Sammen med sonesystemet endres også prinsippet for hvordan utbyggingsvolum og tetthet fastsettes. I gjeldende KPA reguleres tetthet i hovedsak gjennom en kvantitativ %BRA-glideskala. Denne avvikles som hovedmodell og erstattes av en kvalitativ vurdering av områdets utviklingspotensial. Vurderingen skal ta utgangspunkt i byggehøyder, stedstilpasning, arkitektur, byrom, eksisterende bebyggelse, blågrønne kvaliteter og andre forhold som belyses gjennom stedsanalysen.

Endringen gir bedre grunnlag for å styre utviklingen etter stedets kvaliteter, tåleevne og muligheter. %BRA-glideskalaen i gjeldende plan gir en enkel form for forutsigbarhet, fordi utnyttelsestallet er kjent på forhånd. Samtidig kan samme tall passe dårlig for ulike steder: noen områder tåler mer enn normen tilsier, mens andre tåler mindre. I KPA 2027 skal utviklingspotensialet derfor vurderes mer presist ut fra områdets faktiske forutsetninger og de rammene som følger av plansen.

Forutsigbarheten ligger i at vurderingen skjer innenfor tydelige plansoner, med faste og kjente kriterier for stedsanalyse. Stedsanalysen skal vise hvilke kvaliteter som bør videreføres, hvilke endringer som er ønsket, og hvordan ny bebyggelse kan tilpasses og tilføre området kvalitet. Utfallet kan variere fra sted til sted, men vurderingsgrunnlaget er kjent på forhånd og skal være faglig begrunnet og etterprøvbart.

Den konkrete fastsettelsen av utbyggingsvolum flyttes dermed i større grad fra kommuneplanens generelle tallrammer til område- og detaljregulering. Plansen setter den overordnede rammen for hvilket ambisjonsnivå som er aktuelt, mens stedsanalysen konkretiserer handlingsrommet innenfor denne rammen. Forutsigbarheten erstattes dermed ikke av fritt skjønn, men sikres gjennom plansoner, faste vurderingskriterier og dokumentert stedsanalyse.

Samtidig sikrer planforslaget kontinuitet der noe allerede er avklart ved å gjøres unntak for vedtatte områdereguleringer. Der det i gjeldende områdereguleringer er fastsatte %BRA-rammer – disse videreføres disse uendret. Der utviklingen allerede er avklart gjennom et underliggende plannivå, skal KPA ikke gjenta eller overstyre disse føringene.

Kommuneplanen angir derfor ikke lenger et samlet utbyggingsvolum. Endringen i KPA 2027 for styring av utnyttelse innebærer dermed to grep:

- omlegging av plankartet fra arealformål til plansoner og
- overgang fra kvantitativ til kvalitativ styring av tetthet.

Utbyggingsvolum skal i større grad vurderes ut fra plansone, stedlige kvaliteter og reguleringsplan, fremfor gjennom faste tallkrav i kommuneplanen.

5.1.3 Kvalitet og tetthet i byutviklingen

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Styrker stedsanalysen som obligatorisk verktøy for å sikre at tiltak vurderes i sammenheng med omgivelsene og stedegne kvaliteter og behov.
- Stiller tydeligere krav til byform og arkitektur, med skjerpede krav til stedstilpasning
- Legger kommunens arkitekturstrategi til grunn for alle typer tiltak.
- Innfører prinsippet «bevar eller forklar» for bebyggelse, bystrukturer og vegetasjon med kvaliteter for bymiljø, identitet, klima eller naturmangfold.

Kapittel 5.1.2 beskriver overgangen fra %BRA-glideskala til kvalitativ styring. Dette kapittelet viser hvordan stedsanalyse, byform, arkitektur og stedstilpasning skal gjøre kvalitetsvurderingen konkret og etterprøvbart.

Når planen går fra faste tall for utnyttelse til mer kvalitativ styring, blir det enda viktigere at kvalitetskravene er tydelige. Et %BRA-tall gir en klar grense, mens kvalitetskrav må tolkes og vurderes i hvert enkelt tilfelle. Dersom de samme kravene gjelder likt for hele kommunen, kan de få uheldige virkninger. Det kan gjøre det vanskeligere å få til ønsket vekst og høy tetthet i sentrale områder, eller åpne for mer fortetting enn ønskelig i etablerte boligområder. Derfor er det viktig at kravene er tilpasset de ulike plansonene. Det er kombinasjonen av sonedifferensiering og presise bestemmelser som skal sikre at kvalitetskravene faktisk styrer utviklingen i ønsket retning

Stedsanalysen som felles grunnlag

Alle planforslag skal bygge på en stedsanalyse som beskriver stedets viktigste karaktertrekk, blant annet bystruktur, landskap, kulturmiljø, skala og eksisterende kvaliteter. Planforslaget skal redegjøre for hvordan vurderingene i stedsanalysen er lagt til grunn for byggehøyder, utnyttelse og planutforming.

Stedsanalysen er verktøyet som gjør kvalitetskravene i dette kapittelet konkrete og stedstilpassede. Den skal vise hvilke kvaliteter som bør videreføres, hvilke endringer som kan vurderes, og hvordan ny bebyggelse kan tilpasses og tilføre stedet kvalitet. Slik forankres vurderingen i et dokumentert og etterprøvbart grunnlag.

Fram til endelig planvedtak vil kommunens oppdaterte veiledningsside for stedsanalyser [Stedsanalyse-veileder | Stavanger kommune](#) og tilpasses de til nye krav i KPA 2027.

Byform og arkitektur

Ny bebyggelse skal planlegges med utgangspunkt i menneskelig skala og et finmasket byromsforløp, der opplevelsen fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen. Sammenhengende byrom, blågrønne strukturer og offentlig tilgang til sjø er satt som grunnleggende premisser for bystrukturen i seg selv. I områder med kulturmiljøverdier skal nye tiltak utformes i samspill med omgivelsene og stedets karakter.

Kravene skal virke ulikt avhengig av plansonens rolle. I sone 1 og 2 skal de bidra til at høyere tetthet følges av god byform, sammenhengende byrom og høy kvalitet i bebyggelse og uteområder. I sone 3 og 4 skal de i større grad sikre at ny utvikling tilpasses eksisterende struktur, skala og steds karakter. Koblingen mellom kvalitetskrav og plansoner gjør det mulig å stille ulike forventninger til utvikling i ulike deler av kommunen, i tråd med områdenes rolle i bystrukturen.

Arkitekturstrategien legges til grunn

Kommunens strategi for arkitektur legges til grunn for planlegging, utvikling og utbygging av alle typer tiltak.

«Bevar eller forklar»

Prinsippet «bevar eller forklar» innføres som prinsipp i stedsanalysen. Bevar eller forklar innebærer at eksisterende bygninger, bystrukturer, vegetasjon og andre steds kvaliteter skal vurderes som ressurser før de erstattes eller fjernes. Prinsippet legger til grunn at videreføring, ombruk og transformasjon skal vurderes før riving eller omfattende omforming. Når eksisterende kvaliteter ikke videreføres, skal det begrunnes hvorfor dette gir en bedre løsning enn å bygge videre på det som allerede finnes.

5.1.4 Plankrav og forholdet til andre planer

KPA 2027 legger opp til at flere avveininger og beslutninger skal tas gjennom reguleringsplanlegging. Plankravene skal bidra til at viktige utviklingsområder planlegges helhetlig og med tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag før utbygging kan gjennomføres. Når kommuneplanen blir mer strategisk, blir reguleringsplanen den sentrale arenaen for å avklare omfang, kvalitet og utforming av nye tiltak. Plankravene skal sikre at slike avklaringer skjer gjennom åpne planprosesser med medvirkning og grundige vurderinger av stedets kvaliteter og utfordringer.

Generelt plankrav

Tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 krever reguleringsplan, med unntak av tiltak i LNF-områder, grønnstruktur og sjø/vassdrag der reguleringsplan ikke er nødvendig for gjennomføring. Formålet med plankravet er å sikre at tiltak av en viss størrelse eller kompleksitet vurderes helhetlig – med hensyn til mobilitet, uteoppholdsareal, teknisk infrastruktur og steds kvalitet – før de tillates, i stedet for å avgjøres enkeltvis uten sammenheng med omgivelsene.

Flere unntak fra plankrav for mindre utbyggingsområder i gjeldende KPA som var videreført fra KPA Finnøy er nå tatt ut av bestemmelsene. Det betyr at behovet for reguleringsplan må vurderes fra sak til sak, og det må søkes om dispensasjon fra plankravet. Bestemmelse 1.2 viser hvilke

tiltak som vil være unntatt plankrav i ny KPA. Dette gjelder også for boligklynger på øyene, bl.a. Skartveit nord.

For erstatningsbygg og andre nærmere definerte unntak kan det gis unntak fra plankravet, forutsatt at området ikke er vist med hensynssone fare (flom/skred) eller ligger på løsmasser under marin grense

Enhetlig utbygde områder

Innenfor områder som framstår som en planlagt eller funksjonell helhet – der bebyggelse, tomtestruktur, uteområder, gatestruktur og andre stedlige kvaliteter henger sammen på en måte som bør ivaretas ved videre utvikling – gjelder plankravet med særlig vekt på at nye tiltak vurderes opp mot denne helheten. Eksempler på enhetlig utbygde områder kan være

- boligområder fra en bestemt periode med lik bebyggelsesstruktur, tomtestørrelser, gatesystem og grøntområder (for eksempel et større felt med rekkehus eller eneboliger)
- blokkområder der bygninger, utearealer, parkering og gangforbindelser er planlagt samlet
- næringsområder eller industriområder med felles infrastruktur og funksjonell sammenheng
- nye byutviklingsområder der flere eiendommer inngår i en samlet bystruktur



5.2 Boligbehov og bokvalitet

Basert på kunnskapsgrunnlaget i vedlegget 09 «Boligstatistikk for bydelene» er det utarbeidet mål og strategier for boligpolitikken i Stavanger. Disse målene og strategiene ligger til grunn for forslag til endringer i bestemmelser i KPA om bolig og uteoppholdsareal.

Notatet «bokkvalitet» (vedlegg 10) i vedlegget beskriver faglig grunnlag for endringer i bestemmelser om bolig og uteoppholdsareal. Målet med arbeidet har vært å forenkle og modernisere bestemmelsene, men uten å senke ambisjonsnivået for bokkvalitet.

5.2.1 Boligbehov og boligpolitiske mål

Kapittel 2.2.2 oppsummerer kunnskapsgrunnlaget for boligbehov og boligstruktur i Stavanger. Kunnskapsgrunnlaget viser at kommunen samlet sett har en boligreserve som er større enn det beregnede demografiske boligbehovet fram mot 2050. Hovedutfordringen er derfor ikke først og fremst å legge ut nye arealer til boligbygging, men å sikre at det bygges riktige boliger på riktige steder og med gode bokkvaliteter. Flere eldre, flere enslige og mindre husholdninger, kombinert med store forskjeller mellom bydelene, tilsier behov for et mer variert og treffsikkert boligtilbud.

Mål og strategier for boligpolitikken er omtalt i kapittel 3.4. Disse legger til grunn at boligbyggingen i Stavanger skal være mer behovsstyrt, sosialt bærekraftig og bedre tilpasset ulike livsfaser og deler av kommunen. Bestemmelsene i KPA 2027 følger opp disse målene gjennom endringer i krav til bolig, bokkvalitet og uteoppholdsarealer.

Planforslaget legger ikke opp til nye utbyggingsområder for bolig, men prioriterer bedre bruk av eksisterende boligreserve, transformasjonsområder og allerede avsatte byggeområder. Boligbyggingen skal i større grad bidra til riktig boligtype på riktig sted, med flere mindre, tilgjengelige og aldersvennlige boliger der det er god tilgang til kollektivtransport, handel, tjenester, møteplasser og grøntområder. Samtidig skal det fortsatt legges til rette for variasjon i boligtilbudet, familieboliger og gode nabolag.

Plansonene brukes som et viktig virkemiddel for å tilpasse boligutviklingen til ulike områder og behov. I sentrale og kollektivnære områder gis det større handlingsrom for fortetting, transformasjon og nye boligkonsepter. I etablerte boligområder og på øyene skal utviklingen i større grad skje med utgangspunkt i eksisterende struktur, landskap, stedskvaliteter og lokale behov.

Forslag til KPA 2027 innebærer også en forenkling og justering av boligbestemmelsene. Bestemmelsene dreies fra detaljert styring av boligstørrelser, antall rom og bestemte boligtyper til en mer overordnet regulering av boligsammensetning og bokkvalitet. Flere vurderinger flyttes til reguleringsplan, der behov, stedlige forhold og prosjektets samlede kvaliteter kan vurderes konkret. Samtidig videreføres sentrale krav som skal sikre variasjon i boligtilbudet og gode bokkvaliteter.

Økt fleksibilitet i bestemmelsene må balanseres med tydelige krav til kvalitet.

Uteoppholdsarealer, tilgjengelighet, stedstilpasning, fellesfunksjoner og gode nabolag er derfor fortsatt viktige virkemidler for å sikre gode bomiljøer og sosialt bærekraftige boligområder.

5.2.2 Bestemmelser om bolig

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Viderefører ambisjonen om høy bokvalitet i bestemmelsene
- Større fleksibilitet i boligstørrelser og boligsammensetning. Fjerner kravet om en bestemt andel boliger over 80 m².
- går fra detaljert styring av antall rom og boligtyper til mer overordnede krav til boligsammensetning og bokvalitet.
- Viderefører krav om minstestørrelse og en andel mellomstore boliger, for å sikre variasjon og hindre ensidig småboligbygging.
- Flytter flere vurderinger av boligsammensetning til reguleringsplan, der behov, stedlige forhold og prosjektets samlede kvaliteter kan vurderes konkret.
- Tydeliggjør krav til bokvalitet for hybler og boligprosjekter, slik at økt fleksibilitet følges opp med krav til funksjonalitet, tilgjengelighet og gode bomiljøer

Forslag til KPA 2027 innebærer en forenkling og justering av bestemmelsene om bolig, med mål om å gi større fleksibilitet og bedre tilpasning til framtidige boligbehov. Stavanger har et tilstrekkelig planlagt boligpotensial fram mot 2050. Hovedutfordringen er derfor ikke først og fremst å sikre mer areal til boligbygging, men å legge til rette for at det bygges riktige boliger på riktige steder og med gode bokvaliteter.

Bestemmelsene dreies fra detaljert styring av boligstørrelser, antall rom og bestemte boligtyper, til en mer overordnet regulering av boligsammensetning og bokvalitet. Kravet om at en bestemt andel av boligene skal være større enn 80 m² foreslås tatt ut, og krav til antall rom videreføres ikke. Bakgrunnen er at slike krav kan være lite fleksible og i begrenset grad fange opp variasjonen i husholdningsstruktur, boligbehov og nye boligkonsepter. Samtidig videreføres krav om minstestørrelse for ordinære boliger og krav til en viss andel mellomstore boliger. Endringene innebærer derfor ikke en generell åpning for svært små boliger, men legger til rette for et mer variert og treffsikkert boligtilbud.

Endringene innebærer heller ikke at kommunen går bort fra mål om familieboliger eller sosialt bærekraftige bomiljøer. Stavanger har allerede en stor andel eneboliger, småhus og familieboliger, og slike boliger vil fortsatt være en viktig del av boligtilbudet. Samtidig vurderes det som mer hensiktsmessig å styre gjennom fysiske og funksjonelle kvaliteter, som boligstørrelse, uteoppholdsareal, tilgjengelighet og boligmangfold, enn gjennom bestemmelser som retter seg direkte mot bestemte beboergrupper.

Levekår og boligsosiale hensyn skal fortsatt være viktige tema i planleggingen. I forslag til KPA 2027 foreslås det likevel å ta ut generelle bestemmelser som knytter levekårsundersøkelser, utbyggingspolitikk og boligpolitikk direkte til vurdering av boligsammensetning i hver plansak. Bakgrunnen er at levekår er et komplekst og sammensatt tema som vanskelig lar seg operasjonalisere gjennom generelle juridiske krav. I stedet skal levekår og sosial bærekraft

ivaretas gjennom kunnskapsgrunnlag, stedsanalyse og konkrete vurderinger i reguleringsplan, bl.a. ifm. folkehelsevurderinger.

Når boligbestemmelsene gjøres mer fleksible, blir det særlig viktig å opprettholde tydelige krav til bokvalitet. Uteoppholdsareal, tilgjengelighet, fellesfunksjoner, stedstilpasning og gode planløsninger blir sentrale virkemidler for å sikre varige og gode bomiljøer. Det foreslås også en egen bestemmelse om hybler, som skal sikre et minimum av bokvalitet når mange personer bor i samme bolig. Samlet sett legger endringene til rette for større fleksibilitet i boligbyggingen, samtidig som kommunen viderefører ambisjonen om høy bokvalitet, boligmangfold og sosialt bærekraftige bomiljøer.

5.2.3 Bosettingshensyn

Bosettingshensyn er viktig på de ikke-landfaste øyene fordi fast bosetting er en forutsetning for levende lokalsamfunn, lokale møteplasser og et grunnlag for tjenester og aktivitet gjennom året. I planforslaget er bosettingshensynet derfor videreført i bestemmelsene for de ikke-landfaste øyene. Hensynet kan inngå som del av dispensasjonsvurderingen der eksisterende boliger ligger i LNF-områder og tiltak ikke kan behandles direkte etter kommuneplanen.

I tillegg er lovlig fradelte eiendommer som er vurdert egnet, vist som LNF-spredd i eget temakart og liste, jf. omtalen i kapittel 5.7.3. For disse eiendommene kan tiltak som er i samsvar med bestemmelsene behandles uten dispensasjon fra arealformålet.

Samlet skal dette gi større forutsigbarhet for eksisterende bebyggelse, samtidig som bosettingshensyn balanseres mot landbruks-, natur-, landskaps- og friluftsinnteresser.

5.2.4 Aldersvennlig boliger

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Legger til rette for flere tilgjengelige og lettstelte boliger nær handel, tjenester, kollektivtransport og møteplasser.
- Åpner for større variasjon i boligstørrelser og boligtyper tilpasset eldre, små husholdninger og ulike livsfaser. Fjerner kravet om en fast andel store boliger over 80 m², men viderefører krav til minstestørrelse og bokvalitet.
- Åpner for avvik fra ordinære krav til boligstørrelser når prosjekter tilbyr gode fellesskapsløsninger.
- Vurderer boligsammensetning mer konkret i reguleringsplan, ut fra lokalisering, boligkonsept og behov i området.

Stavanger står foran en betydelig økning i antall eldre, samtidig som flere husholdninger vil bestå av én eller to personer. Dette gir behov for flere boliger som er tilgjengelige, lettstelte og godt lokalisert i forhold til daglige funksjoner, kollektivtransport, tjenester og sosiale møteplasser.

Aldersvennlige boliger handler derfor ikke bare om den enkelte bolig, men også om nærmiljøet rundt boligen og muligheten til å leve aktive og selvstendige liv lengst mulig.

Forslag til KPA 2027 følger opp dette gjennom mer fleksible bestemmelser om boligstørrelser og boligsammensetning. Ved å fjerne kravet om en bestemt andel store boliger og åpne for større variasjon, legges det bedre til rette for mellomstore, mindre og mer tilgjengelige boliger i sentrale og kollektivnære områder. Dette kan gjøre det enklere å utvikle boliger som passer for eldre, små husholdninger og personer som ønsker å bo mer lettstelt, samtidig som krav til grunnleggende bokvalitet videreføres. Minstestørrelse for bolig beholdes med 40m², bl.a. fordi svært små boliger gjør det krevende å kunne tilby gode tjenester innenfor helse og velferd.

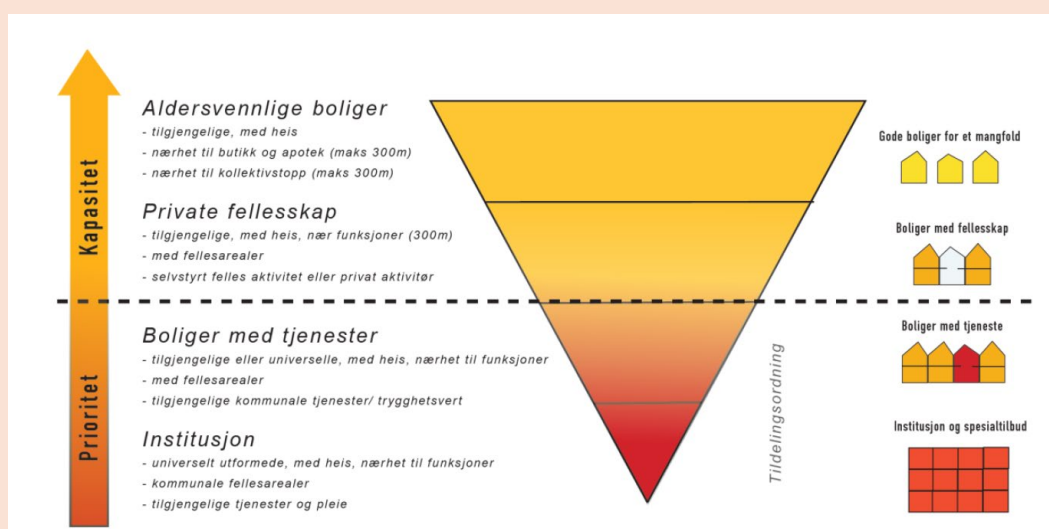
Aldersvennlig bolig

I samarbeid med Boligforum i Stavanger, har det blitt utarbeidet en rapport «[Aldersvennlig boligbygging](#)». I rapporten er det brukt følgende kjennetegn for aldersvennlig bolig:

- Alle hovedfunksjoner på ett plan
- Trinnfri tilgjengelighet fra bakkeplan, direkte eller via heis
- Nærhet til nærservice og kollektivtilgjengelighet
- Bomiljø som stimulerer aktivitet og fellesskap

Boligtype og boform kan ses i sammenheng med kommunens innsats for å sikre omsorg til befolkningen. Figuren under viser fire boligtyper som korresponderer med ulike brukergrupper og behov.

Rapporten viser at det i dag er en underdekning av egnede boliger, særlig i kategoriene boliger med fellesskap og boliger med tilrettelagte tjenester. Eldre flytter i liten grad før behovet er akutt, noe som forsterker utfordringen.



Figur 16: Figuren viser aldersvennlige boliger, forenklet inndelt i fire kategorier, etter prioritet og kapasitet.

Planen legger også til rette for nye boformer og boliger med fellesfunksjoner. Slike løsninger kan bidra til sosial kontakt, trygghet og fellesskap, og kan være et viktig supplement til ordinære boliger og kommunale helse- og omsorgstilbud. KPA regulerer ikke slike boformer gjennom detaljerte generelle krav, fordi kvaliteten i stor grad avhenger av prosjektets utforming, lokalisering, fellesarealer og sammenheng med nærmiljøet. I stedet åpnes det for at slike løsninger kan vurderes konkret i reguleringsplan.

Den geografiske dimensjonen er også viktig. Aldersvennlige boliger bør i størst mulig grad lokaliseres i områder med god tilgjengelighet til tjenester, handel, kollektivtransport og møteplasser. Dette gjelder særlig i sentrale og kollektivnære deler av kommunen, og i kommunedelssentre der boligutvikling kan støtte opp under et bærekraftig tjenestetilbud. På øyene tilsier hensynet til bosetting, tjenestegrunnlag og sosialt fellesskap at aldersvennlige boliger og tjenestenære botilbud bør konsentreres til de mest tilgjengelige områdene, samtidig som ordinære helårsboliger fortsatt kan utvikles i mindre lokalsamfunn. Ved regulering av områder nær lokale kollektivknutepunkt, herunder kaianlegg for rutebåt, bør boligsammensetning og aldersvennlighet vurderes som del av stedsanalysen, jf. § 3.2.

Samlet sett skal endringene bidra til et mer aldersvennlig boligtilbud ved å gjøre det enklere å utvikle tilgjengelige boliger i områder med god nærhet til tjenester og møteplasser. Dette kan gi flere innbyggere mulighet til å bo trygt og selvstendig lenger, bidra til sosial deltakelse og fellesskap, og støtte opp under en mer bærekraftig utvikling av helse- og omsorgstjenestene.

5.2.5 Uteoppholdsareal

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Viderefører tredelingen mellom arealkrav, funksjonskrav og kvalitetskrav
- Differensierer utearealkrav tilpasset til plansonene
- Innfører nye regler for områder uteareal ved boligbebyggelse i plansone 5
- Hører to alternativer for 20+10-ordning i plansone 2: én med sambruk med offentlige friområder og én med mer mulighet for bruk av takarealer.
- Mer fleksible regler for dokumentasjon av solforhold

Selv om planforslaget på flere områder legger opp til en mer overordnet og fleksibel kommuneplan, er det avgjørende å videreføre tydelige krav til uteoppholdsareal. Når krav til blant annet solforhold, utnyttelsesgrad og boligstørrelser i større grad kan vurderes ut fra stedlige forhold og den enkelte plansak, blir uteoppholdsareal et av de viktigste virkemidlene for å sikre bokvalitet, gode bomiljøer og en jevn fordeling av kvaliteter mellom husholdningene.

Krav til uteoppholdsareal bidrar til å opprettholde luft mellom bygningene, sikre rom for grønnstruktur, lek, opphold og møteplasser, og motvirke at fortetting skjer på bekostning av bomiljø og folkehelse. Utearealene skal oppfylle arealkrav, og samtidig være brukbare, tilgjengelige og ha kvaliteter som gjør dem egnet for ulike aldersgrupper og behov.

Forslaget til nye bestemmelser gir en tydeligere kobling mellom krav til uteoppholdsareal og den nye plansoneinndelingen. Kravene differensieres etter lokalisering, sentralitet og ønsket byutvikling, slik at områdenes ulike forutsetninger reflekteres bedre enn i gjeldende bestemmelser. Samtidig videreføres en tredeling mellom arealkrav, funksjonskrav og kvalitetskrav. Dette gir et mer oversiktlig og forutsigbart system, samtidig som det åpnes for stedstilpasning og faglige vurderinger i den enkelte plansak.

Alle kravene gjelder samtidig. I enkelte prosjekter kan det derfor være behov for større uteareal enn minimumskravet per boenhet for å oppfylle funksjons- og kvalitetskravene. Dette gjelder blant annet krav til lek, aktivitet, opphold, møteplasser, universell utforming, blågrønne kvaliteter og solforhold.

Arealkravene knyttes direkte til plansonene. Bydelssentre og lokalsentre i sone 1B og 1C har et minimumskrav på 20 m² felles eller offentlig uteoppholdsareal per boenhet. I prioriterte byomformingsområder i sone 2 og sentrumsnære områder i sone 3 videreføres et krav på 30 m² per boenhet. I sone 2 åpnes det samtidig for redusert utearealkrav med to alternativer for 20+10. Dette gir større fleksibilitet i tette transformasjonsområder, samtidig som det samlede kravet til uteoppholdsareal opprettholdes. I etablerte boligområder i sone 4 økes kravet til 40 m² per boenhet.

For plansone 5 legges det til grunn at behovet for uteoppholdsareal primært skal løses på egen eiendom. Det stilles derfor krav om minimum 100 m² egnet og sammenhengende privat uteoppholdsareal på bakkeplan per boenhet. Dersom kravet ikke oppfylles, skal manglende privat uteoppholdsareal erstattes med felles uteoppholdsareal tilsvarende kravene i sone 4. Bestemmelsen er tilpasset den mer spredte bebyggelsesstrukturen, større tomter og lokale forhold på øyene. Samtidig videreføres ikke kravene til nærmøteplass og nabolagspark i plansone 5, men det stilles krav om en mindre felles lekeplass der dette er relevant.

Sentrale kvalitetsprinsipper videreføres i hovedsak fra gjeldende plan. Krav til solforhold videreføres som et viktig kvalitetskrav, men dokumentasjonen gjøres mer fleksibel ved at solforhold enten kan vises på bestemte tidspunkt eller som et sammenhengende tidsrom med sol. Hensikten er ikke å redusere ambisjonen for solkvalitet, men å legge bedre til rette for stedstilpassede vurderinger i ulike bystrukturer. I tette byområder kan terreng, orientering, eksisterende bebyggelse og bystruktur gjøre det krevende å oppnå sol på eksakte klokkeslett, selv om utearealene samlet sett har gode solforhold gjennom dagen.

Funksjonskravene til uteoppholdsareal videreføres i hovedsak fra gjeldende kommuneplan. Det stilles fortsatt krav om ulike typer uteoppholdsarealer som dekker behov for lek, aktivitet, opphold og møteplasser på ulike nivå, med krav som varierer etter utbyggingens størrelse og plansone. De nye bestemmelsene gir dermed større rom for stedstilpasning og avklaringer gjennom reguleringsplanleggingen, samtidig som hovedprinsippet om at alle boliger skal ha tilgang til tilstrekkelige og gode uteoppholdsarealer videreføres.

Alternativer for 20+10-ordningen

I KPA 2023 ble det vedtatt en ordning som åpnet for at kravet om 30 m² uteoppholdsareal per boenhet kunne oppfylles med 20 m² innenfor planområdet og 10 m² gjennom sambruk med offentlige uteområder i bysone A og B langs Bussveien.

Hensikten var å gi større fleksibilitet i sentrale transformasjonsområder og legge til rette for høyere tetthet, samtidig som ordningen skulle bidra til opparbeiding av offentlig grønnstruktur. Erfaringene viser imidlertid at ordningen har vært vanskelig å følge opp i praksis. Den har krevd omfattende avklaringer mellom utbyggere og kommunen, og koblingen mellom redusert uteoppholdsareal i boligprosjektene og faktisk opparbeiding eller finansiering av offentlige grøntområder har vært krevende å operasjonalisere.

I høringsforslaget ligger det 2 alternativer som begge er avgrenset til plansone 2:

I alternativ 1 kan krav om 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet løses med inntil 10 m² på tak. Dette gir fleksibilitet i tette transformasjonsområder, samtidig som det gir større sikkerhet for at utearealene blir opparbeidet nær boligene, er tilgjengelige og tilpasset beboernes daglige behov. Samtidig styrkes sammenhengen mellom boligene og uteoppholdsarealene som skal betjene prosjektet.

Endringen innebærer at det kan bli behov for større arealer til uterom i den enkelte reguleringsplan. Dette kan blant annet løses ved å ta i bruk egnede takarealer, der felles uteoppholdsarealer og andre fellesskapsløsninger kan etableres. Reglene blir mer forutsigbare og enklere å praktisere, samtidig som utearealene i større grad kommer beboerne direkte til gode. Når 20+10-ordningen ikke lenger brukes som virkemiddel for opparbeiding av ny offentlig grønnstruktur, blir derfor desto viktigere å sikre tilstrekkelige offentlige parker, grønnstruktur og møteplasser gjennom områdeplanlegging, reguleringsplaner og kommunale investeringsprosjekter.

Alternativ 2 viderefører 20+10-ordningen fra gjeldende plan, men avgrenset til plansone 2. Her kan kravet om 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet løses med 20 m² innenfor planområdet og 10 m² som sambruk med offentlige friområder.

5.2.6 Støy, boliger og grøntområder

Bestemmelsene om støy er oppdatert og differensiert for å balansere hensynet til fortetting og byutvikling med krav til gode bokvaliteter. Mens ny støyfølsom bebyggelse som hovedregel ikke tillates i rød støysone, åpnes det i plansone 1 og 2 for boliger, helsebygg og videregående skoler i rød støysone dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende bokvaliteter gjennom blant annet stille side og uteoppholdsarealer med akseptable støynivåer og gode solforhold. Dette gir større mulighet for transformasjon og fortetting i sentrale byområder, samtidig som kravene til boligkvalitet opprettholdes.

Det stilles samtidig tydeligere krav til støyutredninger, dokumentasjon og gjennomføring av avbøtende tiltak. Hensikten er å sikre gode lydforhold både i boliger og på uteoppholdsarealer. Bestemmelsene om støyskjerming er også videreutviklet for å fremme løsninger som gir gode byrom og minst mulig fysiske og visuelle barrierer.

For hensynssone støy og stilleområder er bestemmelsene tydeliggjort og styrket. Samtidig som planen åpner for større fleksibilitet i sentrale transformasjonsområder, gis det økt beskyttelse til stille områder, friområder og grønnstruktur som er viktige for rekreasjon, naturopplevelse og

folkehelse. Nye tiltak som medfører støy over anbefalte grenseverdier begrenses derfor i disse områdene.

5.3 Offentlige arealbehov og infrastruktur

Fysisk og sosial infrastruktur er nødvendige elementer i samfunnsutviklingen som kommunen og andre virksomheter har ansvar for å etablere. Offentlige arealer eller sosial infrastruktur handler om bygg og anlegg for tjenester, mens teknisk eller fysisk infrastruktur er veier, vann og avløpsnett, strømforsyning og andre typer infrastruktur som samfunnet trenger for å fungere.

Samferdselsinfrastruktur som veier, farleder, kollektivtilbud, gangveier, sykkelveier, turveier, jernbane, havner og flyplass har linjesymbol, arealformål og hensynsoner i gjeldende og ny kommuneplanen. Det samme gjelder energisystemer. Denne type infrastruktur fremgår også av temakart og andre kartportaler som kan brukes i plan- og byggesaksbehandlingen.

Konkrete endringer i plankart og temakart når det gjelder transport og mobilitet er omtalt i kapittel 5.4.

5.3.1 Offentlige arealbehov – sosial infrastruktur

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Foreslår nye arealer til offentlige formål der det er behov i forhold til befolkningsutviklingen fram mot 2050, bl.a utvidet areal ved Revheim, Hafrsfjord og St. Svithun skoler.
- Hensynssone H810 felles plan legges der arealavklaring bør skje gjennom reguleringsplan (Emmaus/Rosendal m.fl.)
- Bestemmelser og retningslinjer sikrer at offentlige arealbehov ivaretas i videre reguleringsplanlegging og byggesaksbehandling

Delprosjekt «offentlige arealer» har vurdert arealbehovet i de kommunale tjenestene. Vedlagte fagrapport - Offentlige arealbehov fram mot 2050 (vedlegg 6) - viser status og problemstillinger, og er et kunnskapsgrunnlag for innspillene til kommuneplanen og andre planer og prosjekter.

Det må være samsvar mellom arealer til offentlige tjenester og demografiutviklingen. Kommuneplanen skal sikre arealer til skoler, barnehager, sykehjem og andre offentlige formål i takt med befolkningsutviklingen.

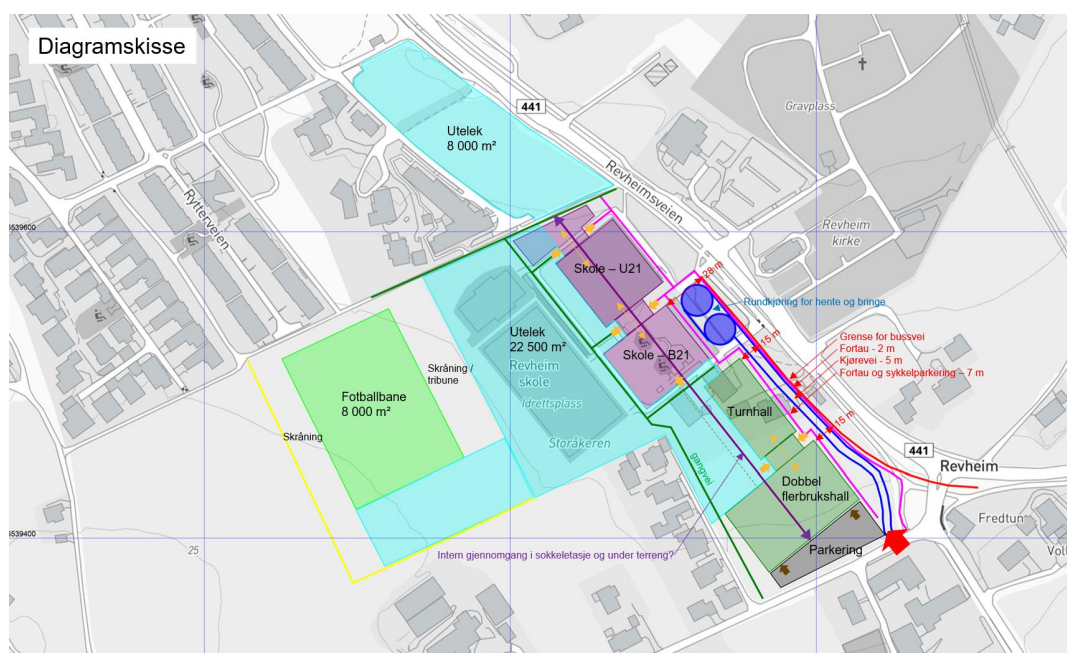
Forventet demografiutvikling, boligbygging og offentlige arealbehov er vurdert i et 25 års perspektiv fram til 2050. Der det ikke er satt av tilstrekkelig areal i gjeldende kommuneplan er det foreslått nye arealer. KU-pliktige arealendringer er omtalt i vedlegg 03. Her omtales konkrete forslag om å sikre arealer for barnehager, skoler, bofelleskap og gravlunder.

Arealbehovet må sikres gjennom arealformål i plankartet og gjennom bestemmelser og retningslinjer. Arealer for offentlige tjenester er vist med arealformål offentlig eller privat tjenesteyting i plankartet for å sikre dem langsiktig til slike behov. Samtidig åpner plansone 1–4 for at offentlige tjenester også kan etableres innenfor disse områdene. Mange formålsbygg ligger i tilknytning til friområder og grøntstruktur.

Det er viktig å sette av tilstrekkelig med utearealer ved tjenestebygg. Skoleområder og barnehager m.m. har konkrete arealnormer som må ivaretas.

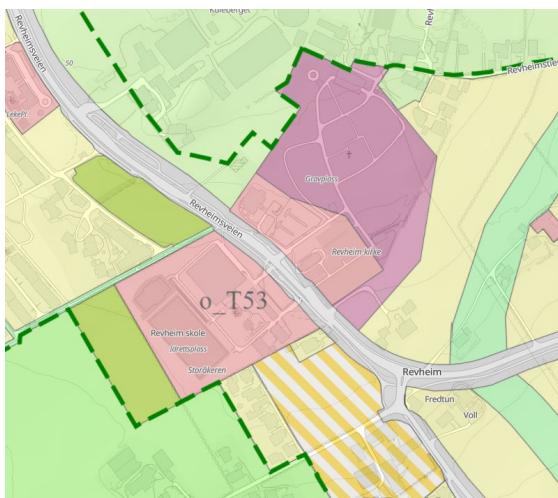
Det er satt av knapt med arealer til barnehageformål i gjeldende planer for å dekke det forventede behovet fram mot 2050. Dette er særlig utfordrende i Storhaug bydel der Emmaus barnehage trenger permanente arealer, og i Hinna bydel som har stor vekst. Foreslått barnehageområde ved Rosenli vil være i konflikt med kolonihage og grønnstruktur og bør følges opp i egen reguleringsplan. Dette er vist med hensynssone for felles plan (H810) i plankartet.

Selv om barnetallet går ned i de fleste bydeler er det viktig å sikre tilstrekkelig skolekapasitet i sentrale byområder og utbyggingsområder. Dette gjelder bl.a. kapasiteten i områdene mellom Våland og Hinna, men også i ytre deler av Madla og i Hundvåg bydel. Med lavere barnetall er det ikke behov for ny skoletomt innenfor Madla/Revheimplanen. Det foreslås å styrke arealsituasjonen ved eksisterende skoler som Hafrsfjord og Revheim for å møte behovet. Mulighetsstudie for samling av flere funksjoner (barneskole, ungdomsskole og idretts-funksjoner) ved dagens ungdomsskole på Revheim er grunnlaget for innspillet om utvidet areal i kommuneplanen. I pågående revisjon av Madla Revheim-planen vurderes hvilke områder for tjenesteyting og idrett som skal videreføres. I revidert skolestrukturplan og oppfølgende reguleringsplanprosess for Revheim skole må det gjøres konkrete vurderinger av omfanget og hvilke funksjoner som er ønskelig å legge i dette området og hvilke en vil bevare innenfor områdeplanen eller i andre områder.

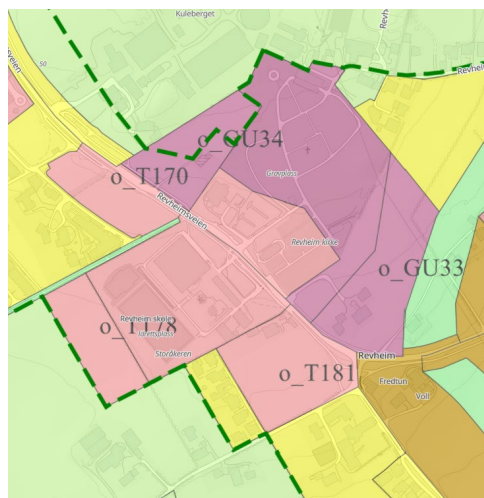


Figur 17: Mulighetsstudie Revheim skole

Det er et stort behov for flere bofelleskap for personer med funksjonsvariasjoner og boliger innen rus og psykiatrifeltet. Kommunen mangler også arealer for å ivareta krav i lowerket om tilstrekkelig gravplasskapasitet og område for nytt krematorium. Dette er bakgrunnen for forslagene om utvidet areal for gravplassformål på Tasta, Jåtten og Revheim.



Figur 18: Utsnitt av plankart for gjeldende KPA ved Revheim skole og kirkegård.



Figur 19: Utsnitt fra nytt plankart som viser utvidelse av skoletomt (rødt) og utvidelse av gravlundformål (lilla).

Med bakgrunn i vurderingene av offentlige arealbehov fram mot 2050 er følgende KU pliktige arealinnspill innarbeidet i KPA:

- Utvidet areal for Emmaus barnehage – hensynsone H810 felles plan
- Utvidet areal for Tyrhans barnehage – fra bolig til tjenesteyting
- Utvidet areal for Nymannsveien barnehage – fra bolig til tjenesteyting
- Utvidelsesareal ved Revheim skole – fra LNF, kombinert, bolig, idrett til tjenesteyting
- Utvidet areal v/ Hafrsfjord skole - fra friområde, lekeplass til tjenesteyting
- Utvidet areal for St. Svithun skole – fra bolig til tjenesteyting
- Regulerte sykehjemtomter på Storhaug og Godeset innarbeides delvis:
 - o Fra friområde til tjenesteyting nord for Rosenberg sykehjem (bofelleskap)
 - o Fra friområde til tjenesteyting i Heddeveien (småhus med base)
- Hensynsone H810 felles plan vises for område som bør reguleres til bofelleskap for personer med funksjonsvariasjon i Rektor Oldens gate
- Lagård gravlund – eks. driftsareal endres fra baneformål til gravplassformål
- Urnelunder ved Tasta og Vardeneset kirker – areal regulert til offentlig formål, kirke endres til gravplassformål. I tillegg endres deler av friområder til gravplassformål.
- Revheim gravlund – utvidet areal til gravplass og krematorium (1 av 3 alt). LNF formål og boligformål endres til gravplassformål
- Jåttå gravlund - utvidet gravplass og krematorium (1 av 3 alt). LNF formål endres til gravplassformål
- Askje kirke - utvidet gravplass. LNF-formål endres til gravplassformål i tråd med ny reguleringsplan. LNF-formål i gjeldende KPA tilbakestilles til LNF.
- Hesby kirke - utvidet parkeringsplass. Fra LNF til gravplassformål.

Den demografiske utfordringen er omtalt i kap. 2.3.1, og boligbehov og aldersvennlig samfunn og kap. 3.4 og 5.2. Med flere eldre øker hjelpebehovet, men det er ikke lagt inn nye områder for å kunne opprettholde dagens dekningsgrad for sykehjem når antallet eldre stiger. Hjelpebehovet må dekkes av mindre ressurskrevende tilbud på lavere trinn i omsorgstrappen, og gjennom privat og frivilling innsats.

Som omtalt i kapitlene om boligbehovet vil det være avgjørende at innbyggerne i større grad tar ansvar for egen boligsituasjon når man blir eldre og hjelpetrengende. Flere aldersvennlige boliger i privat regi vil redusere kommunens ansvar. Kommunen kan da konsentrere innsatsen til nødvendig hjelp i hjemmet, og til etablering av boligtilbud til de som ikke har økonomiske muligheter til dette selv.

Det er ikke lagt inn rekkefølgekrav for å sikre tjenestekapasitet i konkrete områder i nye bestemmelsene og retningslinjene, men det er lagt inn føringer om å vurdere dette i arbeidet med reguleringsplaner.

5.3.2 Teknisk infrastruktur - energi

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Legge opp til fortetting langs eksisterende infrastruktur
- Arealformål, hensynsoner og bestemmelser og retningslinjer sikrer at teknisk infrastruktur ivaretas i videre reguleringsplanlegging og byggesaksbehandling

Med elektrifiseringen av samfunnet er tilgangen på energi sentralt i arealplanleggingen slik også statlige planretningslinjer (for areal og mobilitet og klima og energi) peker på.

Strømnettet i Stavanger er gammelt og må oppgraderes og fornyes for å gi samfunnet sikker energiforsyning. Det pågår prosesser etter energiloven for å oppgradere transmisjonsnettet og regionalnettet. Stavanger kommune er høringsinstans, og har inngått avtaler med Lyse/Lnett om jordkabelutredninger for å få framtidig regionalnett lagt i jordkabel.

Lyse/Lnett har fremmet innspill til kommuneplanen for å ivareta arealbehovet for eksisterende og nye energianlegg. Dette er nærmere omtalt i vedlegg 03– kapittel 3.8.

Større transformatorstasjoner vises med arealformålet annen bebyggelse og anlegg i ny arealdel. Eksisterende og framtidige kabelstrekk vises med hensynsone fare H370 eller H740 båndlagt etter annet lowerk.

Nye bestemmelser og retningslinjer sikrer at hensynet til teknisk infrastruktur ivaretas i videre plan- og byggesaksbehandling. I områder med konsesjon for fjernvarme skal det vurderes om denne typen energi skal være en del av energimiksen. Etter tolkningsuttalelse fra Kommunal- og

distriktsdepartementet må krav om tilknytningsplikt for fjernvarme sikres i reguleringsplaner. Kommuneplanen har bestemmelse om at tilknytningsplikt skal vurderes der det er relevant i reguleringsplanleggingen.

Stavanger kommune utvikler energiplanleggingsverktøy til bruk i planleggingen og byggesaksbehandlingen. Verktøyet vil bli offentlig tilgjengelig når det er testet internt.

5.4 Transport og mobilitet

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Prioriterer vekst i sentre og langs Jærbanen og bussveitraseene for å legge til rette for kortreist hverdagsliv og økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport.
- Viderefører gjeldende krav om mobilitetspunkt, mobilitetsplan og differensierte krav til parkering og tilrettelegging for bylogistikk som virkemidler for å redusere bilavhengighet og tilrettelegge for fleksibel og delt mobilitet.
- Sikrer arealer til gange, sykkel, kollektivtransport, mobilitetspunkt og nødvendig transportinfrastruktur.
- Ta ut båndleggingssone for bru- og tunnelprosjektet Øyfast
- Videreføre bestemmelse om hurtiggående kollektivtilbud til Ullandhaug, Forus og Stavanger lufthavn.

Transport og mobilitet er et grunnleggende premiss for kommuneplanens arealdel og tett knyttet til planens arealstrategi og strategi for by- og stedsutvikling. Lokalisering av boliger, arbeidsplasser, handel, tjenester og møteplasser påvirker hvordan mennesker forflytter seg til ulike gjøremål i hverdagen, og er avgjørende for å nå mål om et mer tilgjengelig, klimavennlig og arealeffektivt transportsystem. Transport og mobilitet har ikke vært utredningsteama i denne rulleringen av kommuneplanen. Planforslaget bygger videre på prinsippene i gjeldende kommuneplan og transport- og mobilitetsstrategi, der et kortreist hverdagsliv, aktiv transport og nullvekst i personbiltrafikken ligger til grunn for planleggingen.

Jærbanen og traseene for Bussveien er de viktigste regionale kollektivaksene i kommunen og utgjør en sentral struktur for areal- og transportplanleggingen. Arealstrategien bygger på at vekst i størst mulig grad skal skje i områder med god kollektivtilgjengelighet, særlig i sentrumsområder, bydelssentre og lokalsentre langs bussveiaksene. Dette kommer også til uttrykk gjennom inndelingen i plansoner, hvor de mest sentrale områdene langs bussveien inngår i plansone 1 og 2. I disse områdene legges det til rette for høy arealutnyttelse, redusert parkeringsdekning og løsninger som fremmer gange, sykkel, kollektiv-transport og delte mobilitetsløsninger. Slik understøtter kommuneplanen investeringene i kollektivinfrastrukturen og styrker samspillet mellom arealbruk og transport.

Mobilitetspyramiden videreføres som overordnet føring for prioritering av transportformer. Gående skal prioriteres høyest, deretter sykkel, kollektivtransport og delte mobilitets-løsninger. Dette skal legges til grunn både ved lokalisering av nye utbyggings-områder og ved utforming av gater, byrom og transportsystemer. Samtidig videreføres bestemmelsene som skal sikre nødvendige arealer til transport-formål, mobilitetstilbud og sammen-hengende nettverk for gange, sykkel og kollektivtransport.



Figur 20: Mobilitetspyramiden

Mobilitetsplan videreføres som et sentralt virkemiddel for større utbygginger og etableringer. For reguleringsplaner som åpner for arbeidsplasser med mer enn 50 ansatte eller byggetiltak over 1 000 m² BRA skal det utarbeides mobilitetsplan. Mobilitetsplanen skal redegjøre for hvordan utbyggingen bidrar til økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport, redusert transportbehov, nullvekst i personbiltrafikken og effektiv arealutnyttelse. Mobilitetsplanen skal danne grunnlag for vurdering av parkering, mobilitetstiltak og tilgjengelighet i reguleringsplaner og videre oppfølging i byggesak og for bygg i drift.

Kommuneplanen viderefører bestemmelser om mobilitetspunkt som et virkemiddel for å styrke bærekraftige reisevaner, tilrettelegge for delt mobilitet og redusere behovet for privat bilhold. Mobilitetspunkt skal etableres i senterområder, knutepunkt, ved stasjoner og viktige holdeplasser, og kan også etableres i nabolag og ved lokale målpunkt. Et mobilitetspunkt er et sted hvor mobilitetstilbud er tilgjengelige og kan tas i bruk ved behov. Tilbudene vil typisk omfatte delte mobilitetstjenester som delebiler, bysykler og elsparkesykler, og kan kombineres med sykkelparkering, pakkeautomater, miljøstasjoner og andre tjenester. Formålet er å gjøre det enklere å kombinere ulike transportformer og velge alternativer til privatbil.

Parkeringsbestemmelsene skal støtte opp under kommunens areal- og transportpolitikk. Parkeringskravene er differensiert på formål og gjennom parkeringssonene som er tilpasset områdenes kollektivtilgjengelighet og sentralitet. For bilparkering er de laveste kravene i de mest sentrale områdene med god tilgang til kollektivtransport og tjenester. For sykkelparkering vektlegges god tilgjengelighet og tilrettelegging for lastesykler og andre større sykler. Dette skal bidra til at sykkel blir et attraktivt og praktisk transportvalg i både bolig- og næringsområder. Parkeringsbestemmelsene gir føringer for minimum og maksimums antall plasser. Det gir fleksibilitet til å tilpasse behovet til utbyggingen og tiltakene som gjøres i planen. Med kommuneplanforslaget legger vi opp til at krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel fastsettes i reguleringsplan. Det er tydeliggjort at mobilitetsplan skal brukes for å begrunne tilpassede behov. Ut over det er det gjort noen justeringer. For bilparkering er det presisert behov for parkering for hjemmebaserte tjenester og krav til størrelse på bilparkeringsplass justert i tråd med normer.

For å sikre effektiv transport av varer, tjenester og avfall videreføres bestemmelser om bylogistikk. Nye utbygginger skal avsette tilstrekkelig areal til varemottak, losse- og lastearealer, varelevering og avfallshåndtering. Samtidig videreføres temakartet for hovedbilnett, hvor hensynet til biltrafikk og næringstransport skal ivaretas og tilpasses lokale forhold. Målet er å sikre nødvendig framkommelighet for personer, varer og tjenester samtidig som transportarealene brukes effektivt og gir minst mulig beslag på arealer som kan benyttes til byliv, grønnstruktur og annen ønsket byutvikling.

5.4.1 Båndleggingssone for Øyfast

Båndleggingssone for Øyfast tas ut av planen. Sonen ble innarbeidet i kommuneplan for Finnøy i 2019 for å sikre en mulig framtidig trasé for fastlandsforbindelse til flere av øyene i Finnøy-området. Båndleggingen er tidsbegrenset etter plan- og bygningsloven, og rettsvirkningen opphører i 2027. Det er ikke gjennomført videre planlegging av prosjektet etter at sonen ble lagt inn, og oppdaterte vurderinger av prosjektets økonomiske gjennomførbarhet tilsier at traseen ikke lenger bør sikres gjennom kommuneplanens arealdel. (se notat med vurderinger i vedlegg 12).

5.4.2 Skinnegående kollektivtilbud

Gjeldende kommuneplan har en bestemmelse om at det skal utarbeides kommunedelplan for et hurtiggående skinnegående kollektivtilbud til Ullandhaug, Forus og Stavanger lufthavn, Sola. Det er ikke vist arealvisning eller hensynssone ifm. dette. Det vises til budsjettvedtak i bystyret 15.12.2025 hvor arbeidet er stilt i bero. Med bakgrunn i dette tas bestemmelser ut av KPA 2027.

5.5 Grønnstruktur og landskap

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Innfører markagrense for Sørmarka gjennom hensynssone grønnstruktur med retningslinjer for langsiktig sikring av området
- Tar i bruk et nytt temakart grønnstruktur som viser hvor grønne sammenhenger skal bevares, styrkes eller etableres.
- Sikrer den overordnede grønnstrukturen gjennom arealformål friområde, hensynssoner og bestemmelser.
- Viderefører og sikrer kommunens overordnede turnett gjennom temakart tur.

Grønnstrukturen er en av Stavangers viktigste fellesressurser og har stor betydning for naturmangfold, folkehelse, friluftsliv, klimatilpasning og gode hverdagsliv. Bevaring og videreutvikling av grønnstrukturen er et sentralt mål i kommuneplanens samfunnsdel, arealstrategien og Grønn plan. Et viktig premiss for revisjonen av kommuneplanens arealdel har derfor vært å ivareta og styrke den sammenhengende grønnstrukturen, både som bruks- og

rekreasjonsområder, leveområder for naturmangfold og som en viktig del av kommunens klimatilpasning.

Planforslaget bygger videre på målet om at alle innbyggere skal ha tilgang til grønne områder av tilstrekkelig størrelse og kvalitet nær der de bor. Kravet om maksimalt 300 meter til grønnstruktur videreføres og ses i sammenheng med prinsippene om 3–30–300, som vektlegger både tilgang til og kvalitet på grønne omgivelser.

For å sikre den overordnede grønnstrukturen over tid er arealformålet grønnstruktur bevisst videreført i det nye plankartet, også etter innføringen av plansoner som nytt styringsverktøy. Dette gir en tydelig og langsiktig sikring av de viktigste grønne sammenhengene i kommunen.

Planforslaget innebærer kun mindre endringer i arealformål grønnstruktur og hensynssoner sammenlignet med gjeldende arealdel. Enkelte justeringer er gjort mellom friområder, idrettsanlegg og andre arealformål. Endringene er nærmere omtalt i vedlegget Arealendringer med KU og ROS (vedlegg 03), kapittel 3.3.

5.5.1 Markagrense for Sørmarka: Hensynssone grønnstruktur

Sørmarka er et av Stavangers viktigste sammenhengende natur- og friluftsområder. Området har stor verdi for rekreasjon, folkehelse, naturmangfold og klimatilpasning, og utgjør samtidig en sentral del av den overordnede grønnstrukturen i byen. Den sentrale beliggenheten gjør at området over tid har vært utsatt for betydelig utbyggingspress, og behovet for en mer langsiktig sikring har derfor vært et tilbakevendende tema i kommunal planlegging.

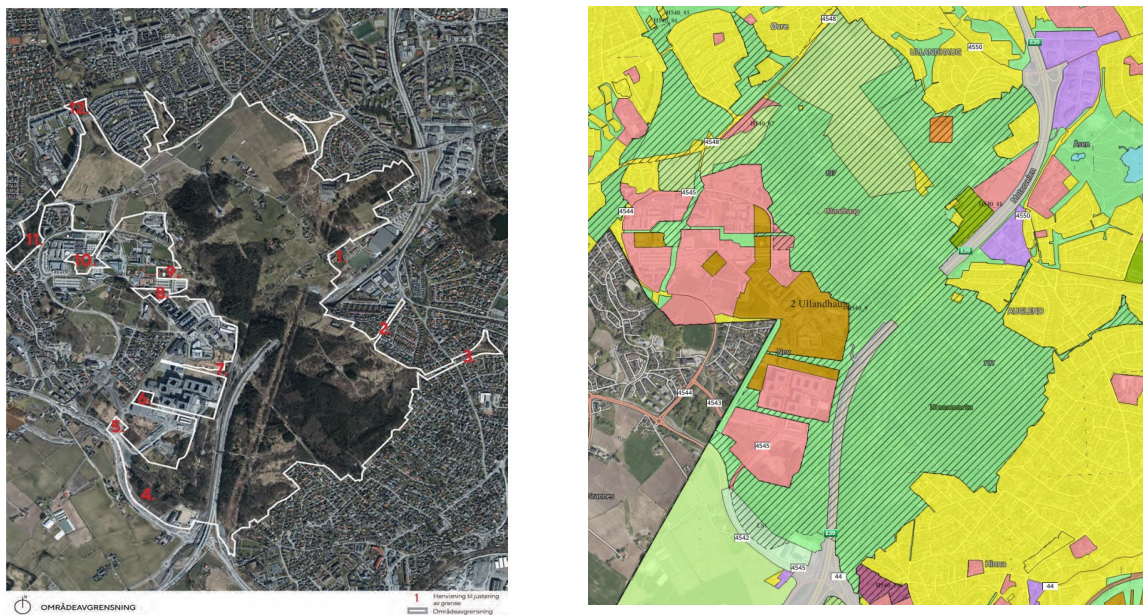
Strategien *Sørmarka og grønnstruktur – strategi for langsiktig sikring* anbefaler etablering av markagrense som et virkemiddel for langsiktig sikring av Sørmarka. Dette er fulgt opp i kommuneplanen gjennom hensynssone grønnstruktur med tilhørende retningslinjer. Kommunen arbeider samtidig videre med statlig sikring av friluftslivsområder og vurdering av en mer langsiktig verneform for området.

I planforslaget er det derfor lagt inn en egen hensynssone grønnstruktur for Sørmarka. Hensynssonen markerer en langsiktig avgrensning mot utbygging og skal legges til grunn ved framtidig planlegging og saksbehandling. Retningslinjene legger til grunn at tiltak og arealbruk ikke bør svekke områdets funksjon som sammenhengende natur- og friluftsområde. Det innebærer blant annet at oppsplitting av grønnstrukturen bør unngås, og at natur-, landskaps- og friluftsverdier samt gode overganger mellom bebyggelse og marka skal ivaretas. De gir også føringer for hvordan nye tiltak og overgangen mellom marka og bebygde områder bør håndteres.

Avgrensningen tar utgangspunkt i området som er anbefalt i strategidokumentet, men er tilpasset kommuneplanens arealformål og eksisterende bebyggelse. Området er også samordnet med eksisterende hensynssoner grønnstruktur der disse allerede er etablert.

Hensynssonen overlapper enkelte steder med andre arealformål. Ved et område avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting må hensynet til grønnstruktur vurderes nærmere i senere planlegging, slik at behovet for sammenhengende grønnstruktur kan ivaretas og integreres i den videre utviklingen av området. Ved Madlaveien overlapper hensynssonen med et område som i

gjeldende kommuneplan er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. I planforslaget er det lagt fram to alternativer for området: tilbakeføring til LNF-formål eller videreføring som byggeområde i plansone 2. Hensynssonen synliggjør områdets betydning som del av Sørmarkas grønnstruktur i begge alternativene, og vil inngå som et viktig premiss ved framtidig planlegging og vurdering av arealbruken.



Figur 21: Områdeavgrensing for Sørmarka som er brukt i strategidokumentet til venstre er brukt som utgangspunkt for avgrensning av hensynssone grønnstruktur i KPA.

5.5.2 Grønnstruktur i KPA

Grønnstrukturen i kommuneplanens arealdel ivaretas gjennom et samspill mellom arealformål, hensynssoner, bestemmelser og temakart. Arealformål grønnstruktur og friområde sikrer de viktigste grønne arealene i hovedplankartet, mens hensynssone grønnstruktur brukes for å synliggjøre områder der sammenhenger, tilgjengelighet, opplevelsesverdier og naturverdier skal vektlegges særskilt. Temakart grønnstruktur supplerer plankartet ved å vise den overordnede grønne strukturen og hvor forbindelser bør bevares, styrkes eller etableres. Samlet skal disse virkemidlene bidra til at grønnstrukturen utvikles som et sammenhengende nettverk for rekreasjon, naturmangfold, klimatilpasning og gode hverdagsliv.

Hensynssone grønnstruktur supplerer arealformål ved å synliggjøre områder der grønnstrukturens sammenhenger, tilgjengelighet, opplevelsesverdier og naturverdier skal vektlegges særskilt. I denne revisjonen er det i hovedsak gjort mindre justeringer av sonen for å sikre bedre samsvar med hovedplankartet, temakartet og oppdatert kunnskapsgrunnlag. Retningslinjene gir føringer for vurdering av nye planer og tiltak, men innebærer ikke et generelt byggeforbud. Tiltak bør ikke svekke sammenhenger, allmenn tilgang, ferdsel, opplevelseskvaliteter eller naturverdier i grønnstrukturen.

Temakart grønnstruktur er videreutviklet i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel. Kartet bygger på analysekartet for grønnstruktur i Grønn plan og skal fungere som et strategisk verktøy for å ivareta og videreutvikle kommunens blågrønne struktur.

I tidligere arealdel viste temakartet i hovedsak eksisterende arealformål og hensynssoner. I den nye planen er kartet tydeligere strategisk, og viser den overordnede grønnstrukturen og hvilke sammenhenger som bør sikres og styrkes i framtidig planlegging. Temakartet viser områder avsatt til friområde og skiller mellom friområder som allerede er i kommunalt eie og områder som ennå ikke er sikret gjennom offentlig eierskap. Kartet viser også hensynssoner grønnstruktur i byggesonen samt hensynssoner for friluftsliv og naturmangfold i LNF-områder både på land og i sjø. Grønne forbindelser gjennom byområdet, herunder grønne spaserdrag i gatene, inngår også som en del av den overordnede grønnstrukturen.

For Stavanger by er det i tillegg vist sammenhenger og forbindelser i grønnstrukturen. Disse bygger på analysekartet i Grønn plan, men er presentert i en forenklet form. Grønne linjer viser eksisterende sammenhenger som allerede bidrar til å knytte grøntområdene sammen. Disse skal ivaretas og videreutvikles. Røde linjer viser mangelfulle sammenhenger der det mangler forbindelser eller hvor dagens løsninger har begrenset funksjon. Dette kan skyldes fysiske barrierer, manglende grønn utforming, utilstrekkelig tilgjengelighet eller at arealene ikke er tilstrekkelig sikret gjennom offentlig eierskap eller langsiktige avtaler. Ved planer og tiltak innenfor disse områdene skal det legges til rette for å forbedre sammenhengen i grønnstrukturen.

Forbindelsene i temakartet representerer ikke først og fremst turforbindelser som turstier, turveier eller gang- og sykkelveier. Hensikten er å synliggjøre behovet for sammenhengende grønne korridorer som kan ivareta både opplevelsesverdier, biologisk mangfold, klimatilpasning og rekreasjon. Grønne korridorer gir bedre leveområder og spredningsmuligheter for arter, samtidig som de bidrar til et mer attraktivt og sammenhengende bymiljø. Der fullverdige korridorer ikke er mulig, bør det som minimum etableres grønne elementer som trekker, vegetasjonsbelter eller andre tiltak som styrker den grønne sammenhengen.

Temakartet er fulgt opp gjennom bestemmelser som skal sikre at blågrønne strukturer ivaretas og videreutvikles i framtidig planlegging. Bestemmelsene skal bidra til at eksisterende sammenhenger bevares og styrkes, samtidig som manglende forbindelser etableres eller forbedres. De gir grunnlag for å sikre nødvendige arealer, enten gjennom offentlig eierskap eller andre varige løsninger, slik at den overordnede grønnstrukturen kan utvikles som et sammenhengende nettverk over tid.

Temakartet har dermed både en dokumenterende og en strategisk funksjon. Det viser eksisterende verdier som skal ivaretas, samtidig som det synliggjør hvor framtidige planer og tiltak bør bidra til å styrke den overordnede grønnstrukturen i tråd med kommunens langsiktige arealstrategi.



Figur 22: Utsnitt fra temakart grønnstruktur som viser eksisterende og mangelfulle områder og forbindelser i overordnet grønnstruktur.

5.5.3 Temakart tur

Temakart tur supplerer temakart grønnstruktur ved å vise viktige eksisterende og framtidige turveier, turstier og turforbindelser i hele kommunen. Kartet og tilhørende bestemmelser er i hovedsak videreført fra gjeldende kommuneplan.

Turnettet består av forbindelser med ulike standard og ulike eierforhold, fra offentlig eide og driftede turveier til turforbindelser i gater og turstier på privat grunn. Mens Grønn plan viser det merkede og tilrettelagte turnettet for hele kommunen, viser temakart tur i kommuneplanens arealdel det samlede turnettet i byområdet samt utvalgte turstier i kommunedelene Rennesøy og Finnøy. I hovedplankartet er de viktigste eksisterende turveiene og framtidige turveiforbindelser i byområdet vist.

Bestemmelsene som skal bidra til å sikre etablering og videreutvikling av turnettet er videreført. Temakartet gir grunnlag for å sikre nødvendige arealer og sammenhenger gjennom framtidige planer og utbyggingsprosjekter.

Temakart tur suppleres av temakart gange, som viser viktige forbindelser for hverdagsreiser og framkommelighet.

Temakartet er i hovedsak videreført fra gjeldende kommuneplan. Turstien til Mastravarden ble fjernet ved forrige revisjon, men det er nå innarbeidet en ny trasé etter at kommunen har avklart løsning med grunneier. I tillegg er det gjort mindre justeringer for å sikre samsvar med

hovedplankartet.

5.5.4 Sikring av områder for friluftsliv og natur

Mange av kommunens viktigste områder for friluftsliv er også områder med høye naturverdier. Særlig i de større sammenhengende natur- og landbruksområdene utenfor byområdet er naturmangfold, landskapsopplevelser og muligheter for rekreasjon tett knyttet sammen, og de samme områdene har ofte stor verdi både for natur og friluftsliv. I byområdet ivaretas mange av de bynære friluftsområdene gjennom arealformål grønnstruktur og hensynssone grønnstruktur, mens hensynssonene friluftsliv og bevaring naturmiljø i større grad brukes i LNF-områder og i sjøen utenfor den sammenhengende byggesonen.

Hensynssonene for friluftsliv og bevaring naturmiljø brukes for å synliggjøre natur- og rekreasjonsverdier som skal vektlegges i videre planlegging og saksbehandling. Retningslinjene er i hovedsak videreført fra gjeldende kommuneplan, men er samordnet for å tydeliggjøre samspillet mellom natur- og friluftslivsinteresser. Naturverdier skal ivaretas i friluftsområder, samtidig som friluftsliv fortsatt kan tilrettelegges innenfor hensynssone bevaring naturmiljø dersom dette ikke går på bekostning av naturverdiene.

Planforslaget innebærer enkelte justeringer av hensynssonene basert på oppdatert kunnskapsgrunnlag. Det er blant annet lagt inn noen nye hensynssoner bevaring naturmiljø på grunnlag av ny NiN-kartlegging og andre registrerte naturverdier. I områder med særlig høye naturverdier foreslås enkelte arealer endret fra hensynssone friluftsliv til hensynssone bevaring naturmiljø for å gi naturhensynet større vekt. Flere stedsspesifikke retningslinjer er samtidig forenklet eller tatt ut.

Hensynssonene innebærer ikke et generelt byggeforbud, men gir føringer for hvilke hensyn som skal tillegges vekt ved nye planer og tiltak. Tiltak kan fortsatt vurderes, men må utformes slik at de ikke svekker verdiene sonen skal ivareta. I hensynssone bevaring naturmiljø skal naturmangfold og økologiske funksjoner være førende, mens hensynssone friluftsliv særlig skal ivareta områdenes verdi for rekreasjon, ferdsel og naturopplevelser.

5.5.5 Landskap

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Styrker kravene til stedsanalyse og stedstilpasning for å ivareta viktige landskapskvaliteter.
- Sikrer at nye tiltak tilpasses terreng, landskapskarakter og stedlige kvaliteter.
- Viderefører hensynssone landskap for områder med særlig verdifulle kultur- og naturlandskap

Landskapet er en viktig del av kommunens identitet og danner rammen for opplevelsen av både byområder, kulturlandskap og naturområder. Hensynet til landskap handler om å ivareta steders karakter, sammenhenger og særegne kvaliteter, samtidig som det legges til rette for utvikling som er tilpasset omgivelsene.

Hensynet til landskap er ivaretatt gjennom flere bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen. Generelle krav til stedstilpasning, stedsanalyse, terrengtilpasning og bevaring av landskapstrekk skal bidra til at nye tiltak tar utgangspunkt i områdenes naturgitte og bygde kvaliteter. Landskapshensyn inngår derfor som et gjennomgående tema i planlegging og byggesaksbehandling.

Hensynssone landskap brukes for områder med særlig viktige landskapsverdier, blant annet nasjonalt utvalgte kulturlandskap (UKL) og kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA). Retningslinjene er videreført, men forenklet fra gjeldende kommuneplan og skal bidra til å ivareta landskapenes karakter, viktige strukturer, arealbruk og kulturhistoriske spor.

5.6 LNF og jordvern

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Tilbakefører utbyggingsarealer til LNF og grønnstruktur for å styrke jordvern og redusere nedbygging av landbruksjord.
- Viderefører jordvernmålene og prioriterer fortetting og transformasjon før nye jordbruksarealer tas i bruk.
- Konkretiserer eksisterende boliger og fritidsboliger i LNF-spredd-områder og gir disse et mer forutsigbart plangrunnlag
- Viderefører bosettingshensynet på de ikke landfaste øyene i Finnøy kommunedel

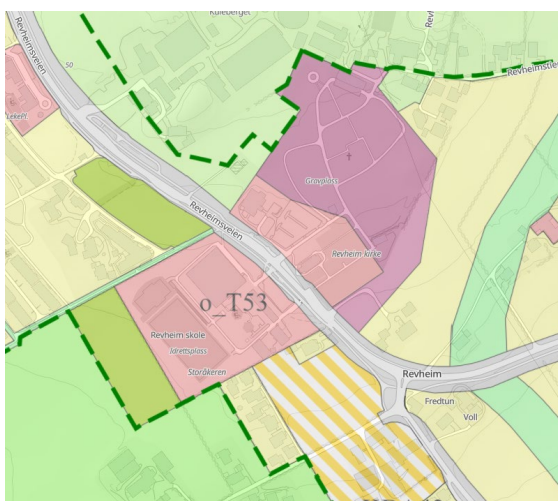
5.6.1 Landbruk og langsiktig grense

Gode landbruksareal er en premiss for matproduksjon og selvforsyningskapasitet. Arealene bør ivaretas i et langsiktig perspektiv og forvaltes etter et bærekraftig prinsipp. Landbruksareal er viktig for å opprettholde produksjon, kulturlandskap og kulturarv. Områdene har også en viktig funksjon i å håndtere klimaendringer. Plantedekket areal binder CO₂ og fordrøyer vann, noe som blir stadig viktigere med forventede klimaendringer og økt tetthet i bysonen. I tillegg utgjør områdene viktige biotoper for truede arter og areal for rekreasjon.

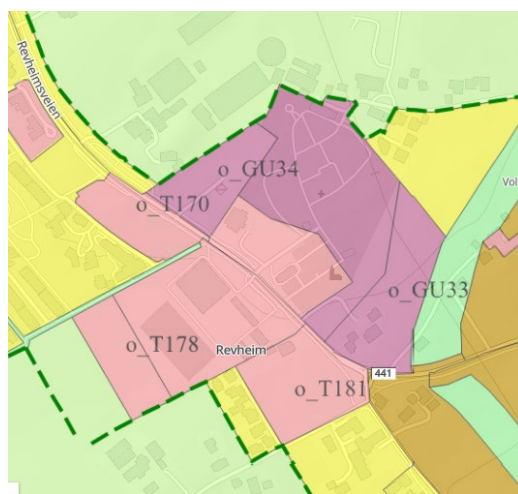
KPA 2027 har derfor hatt stort fokus på at det skal omdisponeres minst mulig landbruksjord til utbyggingsformål. Gjennom bestemmelsene til LNF-områder søker planforslag å ivareta bøndenes behov, samtidig som jordbruksområder skjermes mot utbygging. Landbruk og kulturlandskap er avhengig av drift, og gode rammer for drift og videreutvikling.

Flere arealinnspill til KPA gjaldt omdisponering av LNF, men jordvern har blitt vektet høyt i vurderingene. I tillegg ble utbyggingsareal tilbakeført til LNF ifm. planvask. Arealregnskapet (vedlegg 04) viser samlet et pluss på 872 daa mer LNF areal i KPA 2027.

Langsiktig grense landbruk er en regionalt fastsatt grense som skiller utbyggingsområder fra landbruksområder som skal bevares på lang sikt. Langsiktig grense ble justert i sist arealdel flere steder og viser en strengere avgrensing enn i tidligere regionale planer. Langsiktig grense landbruk fra sist KPA er videreført bortsett fra i ett område: Ved Revheim skole og gravlund på Madla foreslås justering av langsiktig grense og endret arealformål til gravlund og tjenesteyting (skole, idrett). Det ligger flere endringer fra LNF-formål til Offentlig formål til skole og gravlundformål i dette området i planforslaget.



Figur 23: Utsnitt av plankart for gjeldende KPA for Revheim skole og kirkegård.



Figur 24: Utsnitt fra nytt plankart som viser utvidelse av skoletomt (rødt) og utvidelse av gravlundformål (lilla). I tillegg er langsiktig grense landbruk endret.

Utvidet areal for offentlig og privat tjenesteyting ved Revheim skole vises fram til ny langsiktig grense vest for dagens skole slik at det mest omfattende alternativet vist i mulighetsstudien hensyntas (justeres før høring). I videre planprosesser vil det avklares hvilke funksjoner som skal ligge ved Revheim skole og hvilke som skal ligge innenfor Madla Revheim planen og i hvor omfattende grad man må utfordre jordvernet.

I sist KPA revisjon ble det tilbakeført store områder fra utbyggingsformål til LNF på Revheim. Sett i lys av de vurderingene som er gjort nå tilbakeførte man for store arealer. Samlet areal for tilbakeføring til LNF i kommuneplanen i 2023 var 1300 da og i denne revisjonen et tallet 872 da. Dette gir samlet et tilbakeført areal på over 2000 da. Når det nå endres 179/190 daa fra LNF til utbyggingsformål er det for å ivareta kommunens ansvar for lovpålagte oppgaver. Ved Revheim gravlund er det dokumentert manglende kapasitet allerede fra 2032. Bygging av krematorium her vil være viktig for å få økt kremasjonsandelen både i Stavanger og resten av regionen, slik at flere kan velge urnebegravelse som er mer arealeffektivt. Arealinnspillene som utfordrer landbruksjord og langsiktiggrense er vurdert grundig og omtalt i vedlegg 03 med konsekvensvurdering og ROS.

Bestemmelsene for LNF-områdene er blitt videreført, men forenklet og tydeliggjort i nytt planforslag, blant annet gjennom klarere regler for bosettingshensyn på de ikke landfaste øyene og tydeliggjøring av regler for vassdrag og kantvegetasjon.

5.6.2 Jordvern

Sammen med gjeldende kommuneplan 2023 er det vedtatt jordvern mål for Stavanger kommune. Dette målet videreføres i nytt planforslag:

Jordvernmål for Stavanger 2027-2042:

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

Jordvern er et sentralt hensyn i revisjonen av kommuneplanens arealdel og må ses i sammenheng med arealstrategiens prinsippt om å utvikle kommunen **innenfra og ut**. Vekst skal i størst mulig grad skje gjennom fortetting, transformasjon og bedre utnyttelse av allerede utbygde områder og avsatte byggeområder før nye arealer tas i bruk. Denne strategien bidrar til å redusere presset på jordbruksarealer og styrker grunnlaget for en mer arealeffektiv by- og tettstedsutvikling.

Særlig det siste punktet i jordvernmålet er fulgt opp i arbeidet med ny kommuneplan gjennom planvaskprosjektet. Her er urealiserte byggeområder vurdert opp mot blant annet jordbruksressurser, naturverdier, karbonrike arealer og samfunnsbehov. Vurderingene har ført til at flere arealer foreslås tilbakeført til LNF-formål eller grønnstruktur. Samlet foreslås om lag 1682 daa utbyggings- og samferdselsareal tilbakeført, noe som bidrar til å redusere den langsiktige planreserven på dyrka jord og styrke oppfølgingen av jordvernmålet.

Jordvernhensynet er også fulgt opp i planbestemmelsene. Planforslaget legger til grunn at eksisterende utbyggingsområder skal utnyttes bedre før nye jordbruksarealer tas i bruk, og at konsekvenser for jordbruksressurser skal vurderes i videre planlegging. Samlet bidrar plankart, bestemmelser og arealstrategi til å sikre jordbruksarealene som en langsiktig ressurs for matproduksjon, kulturlandskap og landbruksnæring.

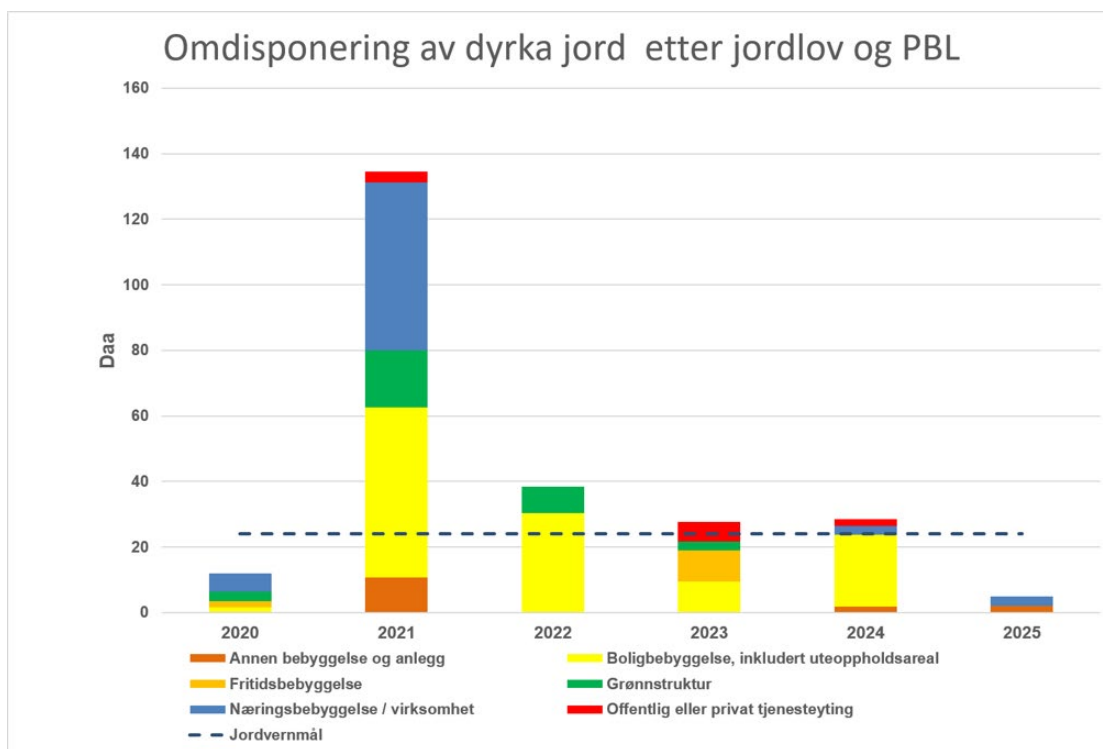
Arealregnskapet gir en nærmere omtale av g hvordan målet er fulgt opp i Stavanger. Metoder for beregning og rapportering av jordvernmål er under utvikling nasjonalt, og dette vil gi et viktig grunnlag for framtidige vurderinger og rapportering. Inntil videre er tilgjengelig statistikk og eksisterende kunnskapsgrunnlag lagt til grunn.

Tallene for omdisponering viser at Stavanger kommune i hovedsak har holdt seg innenfor jordvernmålet de siste årene. Særlig lav var omdisponeringen gjennom dispensasjoner i 2025.

Samlet gir dette et gjennomsnitt på om lag 25 daa per år de siste fire årene, og om lag 20 daa per år etter at gjeldende kommuneplan trådte i kraft.

Vi mangler ennå metodikk for å beregne årlig nedbygging av dyrka jord. Dette vil eventuelt kreve utvikling av egen metodikk. Det er imidlertid nasjonal metodikk på veg om kort tid, som vil være relevant å bruke. Det finnes årlige versjoner av arealstatistikk hos SSB, men den er ikke anbefalt brukt som tidsserie fordi datagrunnlaget og utvikling i metode ikke er sammenlignbar mellom de ulike årene. F.eks. er heller ikke tallene korrigert for endringer i kommunegrenser eller andre administrative endringer.

Avsatt utbygging av dyrka mark (Fulldyrka- og overflatedyrka jord, samt innmarksbeite) er tema for planvask og vurdering av nye innspill. Endring fra gjeldende plan framkommer av arealregnskapet, og viser at nytt planforslag har redusert avsatt areal med om lag 290 daa.



Figur 25 Omdisponering av dyrka jord etter jordlov og Plan og bygningslov.

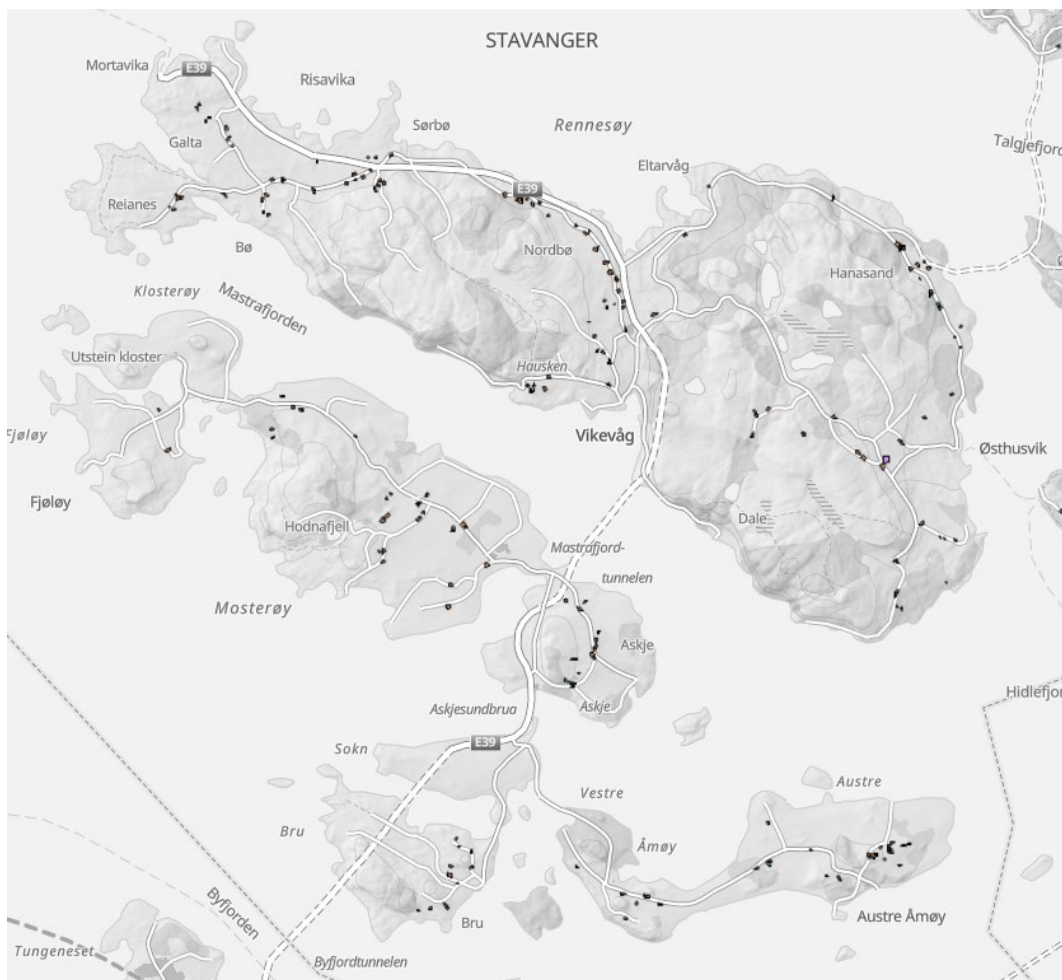
5.6.3 LNF-spredd for bolig- og fritidsbebyggelse

I KPA 2027 er det ryddet i LNF-spredd-arealer for bolig- og fritidsbolig. Slike arealer vises kun i temakart LNF spredd.

Det er gjennomført en systematisk gjennomgang av eksisterende boliger og fritidsboliger i LNF-områdene. Arbeidet følger opp nasjonal veileder for planlegging av spredd bebyggelse og innspill fra Statsforvalteren som påpeker at LNF-spredd ikke kan løses med generelle bestemmelser, men må konkretiseres for bestemte eiendommer. Bakgrunnen er at mange lovlig etablerte boliger og

fritidsboliger ligger innenfor LNF-formålet. For slike eiendommer vil byggetiltak som ikke er knyttet til landbruksdrift ofte kreve dispensasjon. Arbeidet har derfor hatt som mål å identifisere hvilke eiendommer som er egnet for avsetting til LNF-spredd og kan gis egne bestemmelser.

Totalt ble 1224 eiendommer vurdert gjennom GIS-analyser og faglige vurderinger opp mot blant annet jordvern, naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og naturfare. Etter siling og enkeltvurderinger ble 545 eiendommer vurdert som egnet for LNF-spredd. (se notat om LNF spredd i vedlegg 11). Disse vises i et eget temakart og er listet opp i et vedlegg til kommuneplanens bestemmelser.



Figur 26: Utsnitt fra temakart LNF-spredd som viser eiendommer som er definert som LNF-spredd i Rennesøy kommunedel.

Avsetting til LNF-spredd åpner ikke for nye boliger eller fritidsboliger. Hensikten er å gi eksisterende lovlig etablert bebyggelse et tydeligere og mer forutsigbart plangrunnlag. For eiendommer som er vist i temakartet og oppført i vedlegget, kan tiltak som er i samsvar med bestemmelsene behandles direkte etter kommuneplanen uten dispensasjon fra arealformålet. Jordloven og øvrig sektorlovgivning gjelder fortsatt.

For eksisterende boliger og fritidsboliger som ligger i ordinært LNF-formål, vil tiltak som ikke er knyttet til landbruksdrift som hovedregel måtte vurderes gjennom dispensasjon. På de ikke

landfaste øyene kan hensynet til bosetting inngå som en del av denne vurderingen.

Bestemmelsene for LNF-spredt vil samtidig gi veiledning om hvilke utbyggingsrammer kommunen normalt kan akseptere ved dispensasjonsbehandling.

Områder som tidligere var avsatt med arealformål LNF spredt er tatt ut av plankartet. Dette gjelder særlig Ombo, men også Kyrkjøy og Kalvøy. Tomter og områder som kvalifiserer for LNF spredt er lagt inn i temakart LNF spredt og i listen med gnr./bnr. som er vedlegg til bestemmelser isteden. Tomter som er i konflikt med utvalgskriteriene (se metodebeskrivelse i vedlegg 11) blir liggende som vanlige LNF-områder. Dette gjelder særlig områder innenfor 100 m-beltet til sjøen og i faresone for skred. KPA 2027 følger dermed enhetlig systematikk for LNF-spredt-arealer som kun er vist i temakart, ikke med arealformål.



Figur 27: Områder på Ombo som har LNF-spredt formål i gjeldende plan og som foreslås tatt ut i KPA 2027.



Figur 28: Eksisterende hytteområde på Kyrkjøy Tjøremila, som er endret til LNF spredt og lagt inn i temakart.



Figur 29: Eksisterende hytteområde på Kalvøy som er LNF spredt og lagt inn i temakart i KPA 2027.

5.7 Vassdrag, kantsoner, overvann og flom

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Stiller krav om lokal overvannshåndtering, fordrøyning og bruk av naturbaserte løsninger.
- Sikrer areal til vegetasjon, blågrønne løsninger og flomveier i nye utbyggingsområder.
- Stille krav om blågrønn faktor
- Styrker hensynet til flomveier, bekkeløp og restaurering av vassdrag

Klimaendringer gir økt risiko for overvannsflo, ekstremnedbør og større belastning på vassdrag og avløpssystemer. I KPA 2027 følges dette opp gjennom krav til lokal overvannshåndtering, naturbaserte løsninger, blågrønn faktor, kantsoner langs vassdrag og sikring av flomveier. Bestemmelsene skal bidra til at vann håndteres som en del av byens blågrønne struktur, samtidig som risiko for skader, erosjon og forringelse av vannmiljø reduseres.

5.7.1 Kantsoner langs vassdrag

Bestemmelsene om kantsoner langs vassdrag videreføres i hovedsak fra gjeldende kommuneplan. Det stilles fortsatt krav om vegetasjonssoner langs vassdrag med årssikker vannføring for å ivareta vannmiljø, redusere avrenning og erosjon, og sikre vassdragenes økologiske funksjon. Bestemmelsene er samtidig forenklet og samlet i et eget kapittel, og det tydeliggjøres hvilke krav som gjelder til kantsonens bredde, vegetasjon og funksjon. Kravene

gjelder på tvers av arealformål. Tidligere bestemmelser i LNF-kapitlet er derfor erstattet av henvisning til de generelle bestemmelsene.

5.7.2 Overvann, klimatilpasning og naturbaserte løsninger

Bestemmelsene om overvannshåndtering viderefører i hovedsak prinsippene i gjeldende kommuneplan, men styrker og tydeliggjør bruken av naturbaserte løsninger som virkemiddel for klimatilpasning. Det stilles krav om at overvann håndteres lokalt gjennom fordrøyning, infiltrasjon og åpne løsninger, og at det avsettes tilstrekkelig areal til vegetasjon, blågrønne strukturer og overvannstiltak. Utbygging skal ikke føre til økt belastning på vannmiljø eller eksisterende avløpssystemer.

Gjennom krav til blågrønn faktor, vegetasjon og naturbaserte løsninger skal overvann inngå som en ressurs i utviklingen av byrom, grønnsstruktur og utearealer. Bestemmelsene bidrar samtidig til å styrke naturmangfold, bynatur og klimatilpasning, og bygger opp under målet om en klimarobust og grønn byutvikling

5.7.3 Flom og flomveier

Bestemmelsene i KPA 2027 styrker kommunens arbeid med klimatilpasning ved å sikre at naturlige bekkeløp og flomveier ivaretas som en del av den blågrønne strukturen. Bekkelukking og kanalisering av eksisterende vassdrag tillates ikke, og ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal bekkeløpenes økologiske funksjoner og rolle i overvannshåndteringen bevares. Gjenåpning og forbedring av lukkede eller fysisk påvirkede bekkeløp skal vurderes ved arealutvikling.

Bestemmelsene skal bidra til at vann i større grad håndteres gjennom naturlige vannveier, fordrøyning, infiltrasjon og vegetasjon framfor lukkede tekniske løsninger. Tiltak som forringer flomveiers funksjon eller øker flomrisikoen tillates ikke. Dette skal redusere risikoen for oversvømmelser og skader ved kraftig nedbør, samtidig som vannmiljø, naturmangfold og økologiske sammenhenger langs vassdrag styrkes.

Bestemmelsene tydeliggjør sammenhengen mellom flomhåndtering, klimatilpasning og restaurering av vassdrag. Ved å bevare naturlige flomveier og legge til rette for gjenåpning og forbedring av lukkede bekkeløp kan vann håndteres på en mer robust måte, samtidig som vassdragene får økt verdi som natur- og landskapselement, leveområde for arter og ressurs for rekreasjon og opplevelser.

5.8 Sjøområder og strandsone

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Adressere større endringer og helhetlig planlegging av sjøområder til arbeidet med kystsoneplanen
- Hummerfredningsområder er vist med hensynsone natur
- Justert og forenklet bestemmelser og retningslinjer for sjøområder og strandsone

Sjøområder og strandsone har ikke vært et prioritert tema i denne kommuneplanrevisjonen da det i forbindelse med arbeidsprogrammet er vedtatt at arbeidet med ny kystsoneplan skal igangsettes i siste del av valgperioden. Flere innspill om endringer i sjø er foreslått utsatt og vurdert nærmere i dette arbeidet.

Kommuneplanen er likevel justert i forhold til nødvendige oppdateringer. Dette gjelder:

- Militære forbudsområder i sjø er utvidet i ny forskrift. Plankartet og bestemmelser er oppdatert i forhold til dette. Se KU og ROS kap. 3
- Ressursområder i sjø er oppdatert i plankartet i tråd med fiskeridirektoratets kartbaser
- Hummerfredningsområder er vist med hensynsone natur
- Byggesone til sjø på to eiendommer på Byre er tatt ut for ikke å være i strid med rettsavgjørelse, se KU og ROS kap. 3.
- Justerte og forenklete bestemmelser og retningslinjer for sjøområder og strandsone

Tabellen som viser akvakulturområder er tatt ut av bestemmelser og retningslinjer, men føringer for regulering av type art for noen akvakulturområder er videreført. Oppdatert tabell som viser gyldige akvakulturkonsesjoner og avsatte akvakulturområder i kommuneplanen er vist under.

Tabell: Akvakulturområder og lokaliteter ihht. Fiskeridirektoratet base Yggdrasil [Akvakultur](#) 28.7.2026

FlateID	Lokalitetnavn/ områdenavn	Type oppdrett	Lok.nr. Fiskerid	Virksomhet, andre merknader
AKV1/VK14	Dale II	matfisk	12007	Grieg Seafood AS, full drift
AKV2/VK7	Rennaren	matfisk	17357	Grieg Seafood AS, full drift
AKV3/VK13	Rossholmen N	matfisk	12003	Rogaland Fjordbruk
AKV4	Voll II	Bløtdyr, krepsdyr, pigghud (kamskjell)	23895	Kvitsøy Edelskjell, ikke i drift

FlateID	Lokalitetnavn/ områdenavn	Type oppdrett	Lok.nr. Fiskerid	Virksomhet, andre merknader
AKV5	Ombo øst 1			Ledig område, tidl. A8 i HK. Bruarvika, Ombofjorden. Kun tunikater, everte-brater, makroalger
AKV6	Ombo sør			Ledig område, tidl. A10 i HK. Kun tunikater, everte-brater, makroalger
AKV7	Ombo øst 2			Ledig område, Kun tunikater, everte-brater, makroalger
AKV8/VK26	Kjeringå	matfisk	18275	Eidesvik Laks
AKV9/VK34	Hesbygrunnen	matfisk	22596	Bremnes Seashore AS
AKV10/VK30	Kjeahola	matfisk	11913	Mowi AS
AKV11/VK21	Lyregrunnen	matfisk	45024	Seashore Sjø AS
AKV12/VK39	Norheimsøyna	matfisk	14494	Grieg Seafood AS
AKV13/VK29	Prestholmane	matfisk	11972	Bremnes Seashore AS
AKV14/VK25	Kobbavika	matfisk	10113	Mowi AS, full drift
AKV15/VK27	Nautvik	matfisk	13221	Eidesvik Laks, full drift
AKV16/ VK39	Dyrholmen	matfisk	21415	Grieg Seafood AS, full drift
AKV17/VK36	Kunes	matfisk	13222	Eidesvik Laks, full drift
AKV18/VK36	Smalskar	matfisk	11939	Eidesvik Laks, full drift
AKV19/VK40	Jørstadskjera	matfisk	30036	Bremnes Seashore, full drift
AKV20/VK28	Helgøy	slakteri	11969	Grieg Seafood Rogaland AS
AKV21	Ombo nord (Alveskjær)			Ledig område, tidl. A11 i FK. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
AKV22	Talgje	Andre arter - Berggylt, kveite, rognkjeks	37777	Sterling Breed AS
AVK23/VK41	Låva	matfisk	19353	Bremnes Seashore, full drift
AKV24/VK32	Djupevik	matfisk	10119	
AKV25/VK42	Talgje sør			Søknad pågår. (Erstatningsområde)
VK52	Ombo vest			Ledig område, tidl. A9 i FK. Kun tunikater, everte-brater, makroalger

FlateID	Lokalitetnavn/ områdenavn	Type oppdrett	Lok.nr. Fiskerid	Virksomhet, andre merknader
AKV26/VK50	Langavika (sør for Ombo)	matfisk	11928	Mowi AS
VK22	Vest for Kyrkjøy			Ledig område
VK11	Sør for Brimse			Ledig område
Arealformål i ny KPA er bysone 1	Judaberg	Bløtdyr, krepssdyr, pigghud	17736	Landanlegg, Rogaland havbrukspark
AKV25/VK42	Langholmen, Talgje			Søknad pågår, Seashore sjø AS

Arealbruk i sjø er i stor grad regulert av sektorlover som ivaretas av nasjonale myndigheter som Fiskeridirektoratet og Kystverket. For strandsonen gjelder egne statlige planretningslinjer der hele Stavanger kommune med unntak av den østre delen av Ombo er plassert i sone 2. Østre del av Ombo er plassert i sone 3 - [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

Kommunene kan gjennom kommuneplanen differensiere ytterligere i egen kommune. Dette er foreløpig ikke gjort i Stavanger. Kommuneplanen viser likevel hensynsoner som vil kunne begrense tiltak som utfordrer strandsonevernet.

Mer differensiering mellom områder med sterkt press på strandsone verdiene og grundigere vurdering av hvor byggegrense til sjø bør ligge kan være en oppgave for senere revisjoner av kommuneplanen eller arbeidet med ny kystsoneplan.

Når kommuneplanen revideres neste gang vil det være aktuelt å justere arealbruk i sjø og strandsone i tråd med føringene i ny kystsoneplan.

5.9 Næring og verdiskaping

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

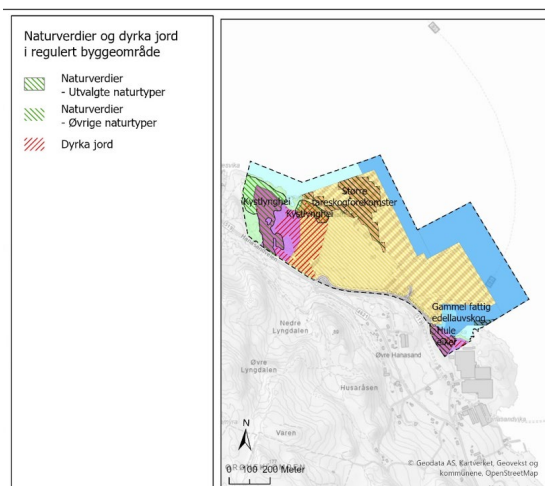
- Sikrer eksisterende næringsarealer for framtidig verdiskaping, sysselsetting og regional utvikling.
- Legger til rette for rett virksomhet på rett sted ved å lokalisere arbeidsplassintensive virksomheter i sentrale områder og langs kollektivaksene, og arealkrevende næringer der de har tilgang til nødvendig infrastruktur og logistikk.
- Tilpasser enkelte næringsområder til oppdatert kunnskap om naturverdier, samtidig som den overordnede næringsstrukturen videreføres.

Stavanger har en sentral rolle som regionmotor for verdiskaping, sysselsetting og næringsutvikling i Nord-Jæren og Rogaland. Kommuneplanens arealdel skal bidra til at kommunen har tilstrekkelig og egnede arealer for næringsvirksomhet, samtidig som utviklingen skjer innenfor rammene av arealstrategien, kommunens klima- og naturmål og målet om et bærekraftig transportsystem. Næringsutvikling er viktig for å sikre arbeidsplasser, konkurransekraft og videre utvikling av kommunen og regionen.

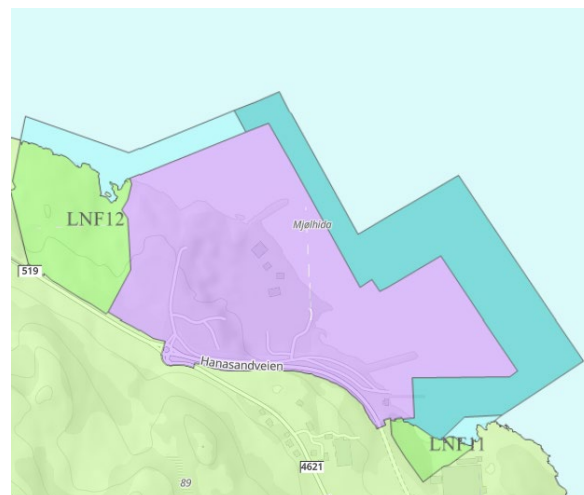
Næring har ikke vært et prioritert tema i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel, og det er derfor gjort få endringer i den overordnede næringsstrukturen. Planforslaget legger stor vekt på å videreføre eksisterende næringsområder og tidligere avklaringer om lokalisering av næringsvirksomhet. Dette gir forutsigbarhet for næringslivet og bidrar til å opprettholde kommunens arealberedskap for framtidig næringsutvikling. Samtidig viser arbeidet med kommuneplanen at det er behov for en mer helhetlig vurdering av framtidige næringsarealbehov. Endringer i næringsstruktur, energiomstilling og nye arealkrav gjør at det på sikt kan være behov for en egen næringsarealstrategi som vurderer både omfang, lokalisering og type næringsarealer i et regionalt perspektiv.

Nytt planforslag viderefører også prinsippet om å lokalisere virksomheter på steder som bygger opp under en bærekraftig areal- og transportutvikling. Arbeidsplassintensive virksomheter bør lokaliseres i sentrale områder og langs viktige kollektivakser, mens arealkrevende og sjønære næringer bør lokaliseres der de har tilgang til nødvendig infrastruktur og logistikk. Slik følger arealdelen opp målene i kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien om å styrke Stavanger som en attraktiv og konkurransedyktig regionmotor.

De fleste næringsområdene videreføres, og planen bygger i hovedsak videre på tidligere arealavklaringer. Samtidig er det gjort enkelte mindre justeringer og utvidelser for å møte konkrete næringsbehov. Ved Talgje ferjekai foreslås en utvidelse av eksisterende næringsområde for å legge til rette for videre utvikling av havbruksrelatert virksomhet, bioenergi og annen arealkrevende næring. På Ladstein foreslås en mindre justering av eksisterende næringsareal. På Mjølssnes på Finnøy foreslås også en utvidelse av næringsareal i sjøen som kan være aktuelt for ulike næringer, bl.a. bioenergi. Samlet sett representerer disse endringene begrensede tilpasninger av dagens næringsstruktur.



Figur 30: Kunnskapsgrunnlaget om naturverdier og dyrka jord for Hanasandområdet.



Figur 31: Områder som tilbakeføres til LNF på Hanasand (LNF11 og 12) i KPA 2027

Hanasand næringsområde er justert ift. naturverdier. I planvaskprosjektet ble (se kap. 6.2) området vurdert. Det viste seg at deler av området omfatter utvalgte naturtyper og har vesentlig større naturverdier enn det som tidligere ble lagt til grunn. Disse er ikke hensyntatt i gjeldende reguleringsplan, og naturmangfold er dermed ikke tilstrekkelig vurdert. Det foreslås derfor å tilbakeføre deler av næringsområdet til LNF-formål i KPA 2027 for å sikre disse verdiene. Forslaget innebærer ikke at næringsområdet som helhet tas ut av planen. Hoveddelen av Hanasand opprettholdes som næringsområde med sjønær beliggenhet. Selv etter justeringen vil området være betydelig større enn flere etablerte næringsområder i kommunen og fortsatt ha en viktig rolle som regionalt næringsområde. Endringen representerer derfor en avveining mellom hensynet til naturverdier og behovet for langsiktig næringsutvikling, samtidig som områdets funksjon som sjønært næringsområde i stor grad blir videreført.

5.10 Stavanger havn og havnefronten

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Temakart havn endres til havnefronten med ISPS, kai og offentlig sjøfront.
- Framtidig ISPS-kai på Holmen tas ut av planen og erstattes delvis med offentlig sjøfront.
- Bekhuskaia i Østre havn endres fra kai til offentlig sjøfront.
- Eksisterende ISPS-kai-kapasitet videreføres. Nye ISPS-kaier reduseres og tilpasses nye behov.

Stavanger havn inngår i hovedsak i Kommunedelplan for sentrum som videreføres i kommuneplanens arealdel. I nytt KPA planforslag foretas justeringer i planens havneløsninger. Endringene anbefales etter innspill og dialog med Stavangerregionen havn IKS (SRH), og

Stavanger Utvikling (SU), bystyrets vedtak strategi for Østre havnekaske og etter vesentlig endringer i forutsetningene for havneløsningene i gjeldende plan.

Gjeldende Temakart havn i KDP sentrum er revidert og omarbeidet til Temakart Havnefronten i ny KPA. Formålet er å tydeliggjøre havnefrontens todelte funksjon: Tilrettelegging for sjøtransportens behov på den ene siden og behov for allmenn tilgjengelighet til sjølinjen og ny sentrumsbebyggelse nær sjøen på den andre siden. Anbefalt temakart skiller derfor nå 3 kategorier: ISPS-kai, kai og offentlig sjøfront.

Det er lagt inn følgende endringer i KPA plankartet:

- ISPS-kai på utfyllingsområdet på Holmen er fjernet. I gjeldende plan er området vist som framtidig ISPS-kai. I nytt planforslag omdisponeres Havnefronten på Holmen til Offentlig sjøfront. Dette følges opp både i Temakart Havnefronten og i hovedplankartet, der arealer avsatt til framtidig ISPS-kai (samferdselsformål) utgår og erstattes med plansone 1 for sentrumsområdet. Utbygging av piren tas helt ut av plankartet.

For temakart havnefronten gjøres disse endringer:

- Kai på Bekhuskaien i gjeldende temakart tas ut. Havnefronten på Bekhuskaien vises i stedet som Offentlig sjøfront på temakartet. I hovedkartet vises Bekhuskaien som plansone 1 (uendret).
- Kai nord på Holmen i gjeldende temakart tas ut. Denne vises i stedet som offentlig sjøfront på temakart og med plansone 1 på plankart (uendret).
- Kai på Kjerlingholmen i gjeldende temakart tas ut. Denne vises i stedet som offentlig sjøfront på temakart og med plansone 1 på plankart(uendret).
- Kaier for småbåter og veteranbåter vises som offentlig sjøfront på temakart.

Endringen innebærer en presisering og differensiering av bestemmelsene for havneområdene. Føringene fra kommunedelplan for sentrum videreføres i hovedsak, men bestemmelsene gir nå tydeligere rammer for ulike funksjoner langs havnefronten. Bestemmelsene for ISPS-kai er presisert med krav knyttet til sikring, anløp, passasjerhåndtering og nødvendig lasting og lossing. Samtidig tydeliggjøres det at disse arealene skal være åpne for allmenn ferdsel når sikringskravene ikke gjør avstenging nødvendig. I tillegg innføres bestemmelser for offentlig sjøfront, der allmenn ferdsel, opphold og aktivitet skal være den primære funksjonen, samtidig som mindre fartøy og småbåter kan tillates når dette er forenlig med hovedformålet.

Eksisterende og framtidig ISPS på Skagenkaien videreføres. Eksisterende ISPS på Strandkaien og konserthuskaien samt framtidig ISPS på Bjergsted videreføres også. Dette skal bidra til å sikre regionens framtidige behov for ISPS-kaier. Havnefronten skal fortsatt kunne ivareta nødvendig havneaktivitet, men sjøfrontens rolle som offentlig tilgjengelig byrom og rekreativ forbindelse blir tydelig innarbeidet i nytt planforslag.

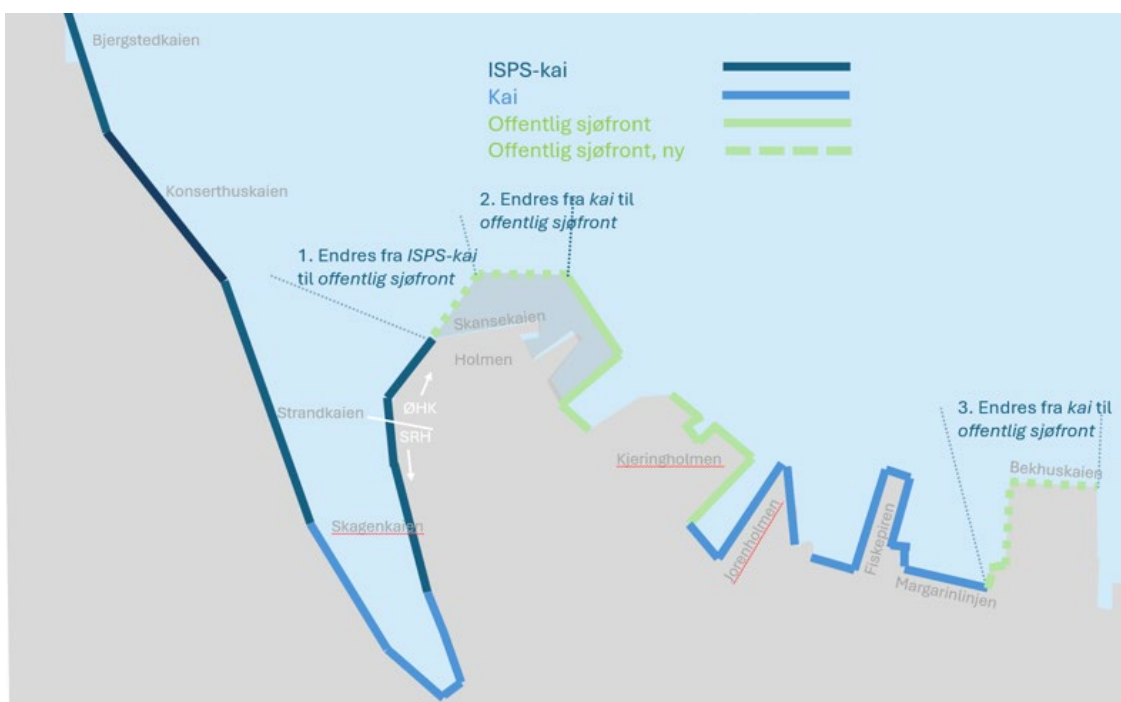
Bakgrunnen for endringene er oppdaterte vurderinger av hvordan sentrumshavnen kan og bør bidra til å dekke regionens havnebehov, herunder eierskiftet for Østre havn og vurderinger i samspill mellom sentrumsbebyggelse og havneaktivitet.

ISPS-kai på Holmen innebærer sikringskrav og havnefunksjoner som i liten grad er forenlige med ønsket byutvikling og en tilgjengelig sjøfront. Bybrygge og offentlig sjøfront gir bedre forutsetninger for opphold, rekreasjon, ferdsel langs sjøen og sammenhengende byrom på Holmen, samtidig som sentrale havnefunksjoner videreføres andre steder langs havnefronten. På Bekhuskaia vil endring fra kai til offentlig sjøfront gi større frihet i tilpasning av sjøfronten til ny sentrumsbebyggelse, og muliggjøre tilrettelegging av sjøfronten for allmenn ferdsel og opphold på en bedre måte.

Endringene innebærer at ny kommuneplan, sammenlignet med gjeldende plan, øker antall løpemeter ISPS-kai i sentrum noe. Ventekaikapasitet til innenriks sjøtransport uten krav til ISPS-sikring reduseres.

Konsekvensene for sjøtransporten vurderes som nøytrale. Eksisterende ISPS-kaier videreføres, det legges til rette for utvidelse av ISPS kapasitet på Skagenkaia og i Bjergsted. Videre vurderes at behovet for ventekaier til innenriks rutegående sjøtransport og charterbåter samlet sett ivaretas. Dette er og i tråd med den regionale havnestrategier som tilsier at framtidig vekst i havne- og cruisevirksomhet i større grad skal håndteres utenfor Stavanger sentrum.

Konsekvensene for utvikling av Stavanger sentrum vurderes som positive, da planlagt sentrumsutvikling i Østre havn i større grad kan realiseres med allmenn ferdsel og opphold som primær funksjon i sjøfronten, med havneaktivitet tilpasset dette.



Figur 32: Sammenstilling av endringer som legges inn i planforslag temakart havnefront

5.11 Samfunnssikkerhet og risiko

Samfunnssikkerhet handler om å forebygge tap av liv og helse, skade på miljø og materielle verdier og svikt i viktige samfunnsfunksjoner. Kommuneplanens arealdel er et sentralt virkemiddel for å redusere risiko og sårbarhet gjennom langsiktig arealplanlegging.

Planforslaget bygger på kommunens helhetlige ROS-analyse og risiko- og sårbarhetsvurderinger av foreslåtte arealendringer. Samfunnssikkerhet følges opp gjennom arealformål, hensynssoner, bestemmelser og krav til videre utredning. I dette kapitlet omtales planens oppfølging av:

- naturfare og klimatilpasning
- teknisk infrastruktur og forsyningssikkerhet
- helse, miljø og sikkerhet
- transport og trafikkssikkerhet
- nasjonale og regionale sikkerhetsinteresser

5.11.1 Sammenheng og forhold til helhetlig ROS for Stavanger

Den helhetlige risiko- og sårbarhetsanalysen for Stavanger kommune, HROS 2024, skal ligge til grunn for kommunens arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap, både i langsiktig og kortsiktig planlegging på ulike organisatoriske nivå. Analysen gir et felles kunnskapsgrunnlag for kommunens risikobilde og skal bidra til målrettet og systematisk arbeid med å redusere risiko og sårbarhet gjennom forebygging, styrket beredskap og bedre krisehåndtering. HROS 2024 er derfor benyttet som et sentralt grunnlag i arbeidet til kommuneplanens arealdel.

Flere av de uønskede hendelsene og sårbarhetene som er identifisert i HROS har direkte relevans for arealplanlegging. Dette gjelder blant annet:

- klimarisiko, ekstremvær, flom, stormflo, havnivåstigning,
- ras og skred,
- kritisk infrastruktur,
- storulykkevirksomhet,
- svikt i strømforsyning og andre forhold som kan påvirke liv og helse, stabilitet og materielle verdier.

I ROS-arbeidet er det derfor vurdert hvordan foreslått arealbruk kan bli påvirket av slike forhold, og om ny arealbruk kan bidra til å øke eller redusere risiko og sårbarhet i kommunen.

HROS 2024 peker særskilt på at funn fra den helhetlige ROS-analysen, mål, plan for oppfølging og overordnet beredskapsplan bør integreres og følges opp i planer og prosesser etter plan- og bygningsloven. For kommuneplanens arealdel innebærer dette at relevante funn fra HROS er brukt som del av kunnskapsgrunnlaget ved vurdering av nye arealinnspill, endret arealbruk og behov for bestemmelser, hensynssoner eller videre utredning. ROS-vurderingene på kommuneplannivå bygger på tilgjengelig kunnskap og er tilpasset planens detaljeringsnivå. Der risiko ikke kan avklares fullt ut på kommuneplannivå, må forholdet følges opp gjennom krav til nærmere vurdering og ROS-analyse i reguleringsplan.

5.11.2 ROS-vurderinger av arealendringer

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsvurderinger av foreslåtte nye byggeområder og av endringer i eksisterende byggeområder der formål eller rammer for utnyttelse endres vesentlig. Formålet har vært å avdekke forhold som har betydning for om arealbruken kan innarbeides i kommuneplanens arealdel, og hvilke krav som eventuelt må stilles til videre planlegging og gjennomføring.

Vurderingene omfatter både risiko som kan påvirke den foreslåtte arealbruken, og risiko som kan oppstå eller forsterkes som følge av arealendringen. Det er blant annet vurdert naturfare og klimarelaterte hendelser, forurensning, risikofylt virksomhet, kritisk infrastruktur, forsyningssikkerhet, brann, transport og trafiksikkerhet. ROS-vurderingene framgår av konsekvensutredningen.

Analysene bygger på tilgjengelig kunnskap og er tilpasset kommuneplanens overordnede nivå. På dette plannivået er arealbruken kjent, mens konkrete tiltak, terrenginngrep, tekniske løsninger og utforming ofte ikke er avklart. Forhold som kan avklares på kommuneplannivå, er søkt håndtert gjennom valg av arealformål, avgrensning av utbyggingsområder, hensynssoner og bestemmelser. Der risikoen er avhengig av den konkrete utformingen av tiltaket, må vurderingene utdypes i reguleringsplan, konsesjonsbehandling, byggesak eller teknisk prosjektering. Arealformål i kommuneplanen er derfor ikke i seg selv en dokumentasjon på at sikker byggegrunn eller øvrige sikkerhetskrav er oppfylt.

5.11.3 Naturfare og klimatilpasning

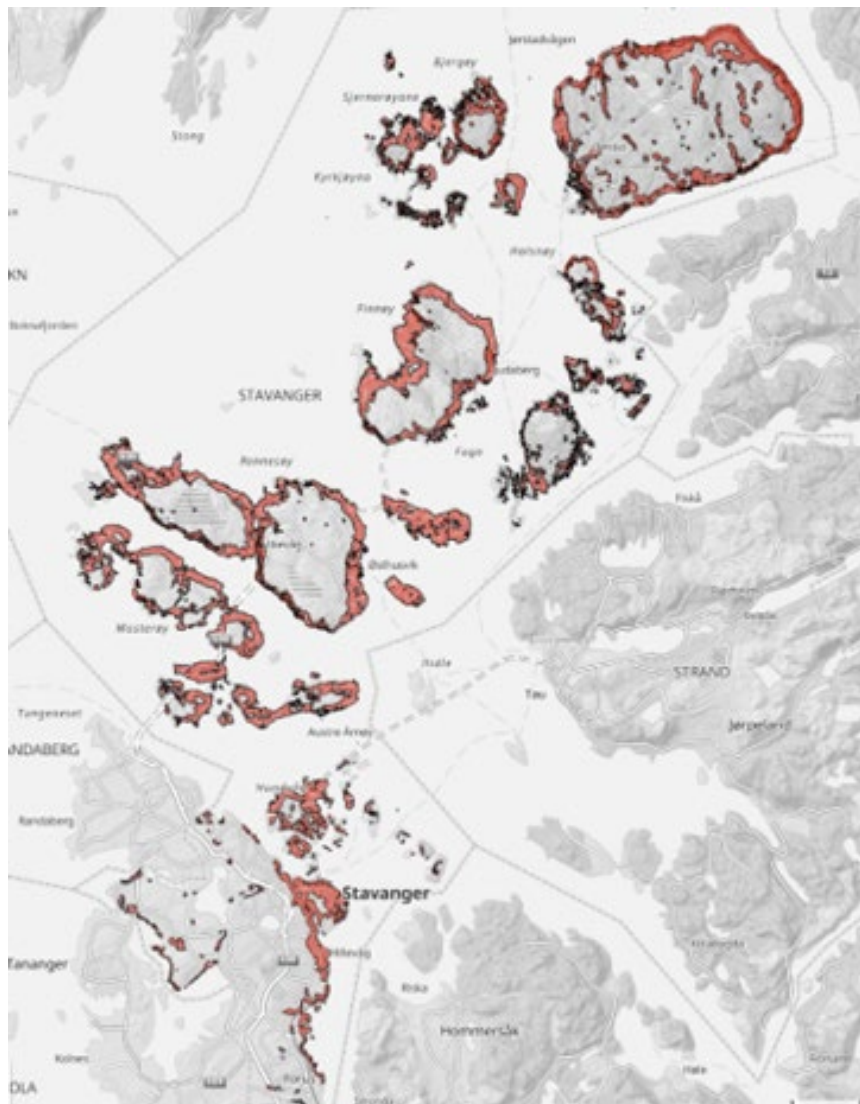
Klimaendringene forventes å gi økt nedbør, hyppigere episoder med ekstremnedbør, høyere havnivå og økt belastning på overvanns- og avløpssystemene. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det derfor tas hensyn til dagens og framtidens klima. Planforslaget følger opp dette gjennom hensynssoner og bestemmelser om blant annet flom, stormflo, havnivåstigning, bølgepåvirkning, overvann, erosjon og skredfare.

5.11.3.1 Ras- og skredfare (H310)

Områder med kjent eller mulig ras- og skredfare er synliggjort med hensynssone H310 i plankartet. Sonene bygger på tilgjengelig kart- og kunnskapsgrunnlag, blant annet fra NVE. Kartgrunnlaget omfatter aktsomhetsområder og viser derfor områder hvor fare må undersøkes nærmere. Det dokumenterer ikke nødvendigvis at det foreligger reell fare på den enkelte eiendommen.

Innenfor hensynssonen må reell fare og nødvendig sikkerhet avklares før nye tiltak kan tillates. Behovet for nærmere undersøkelser og dokumentasjon må vurderes ut fra tiltakets art, omfang og plassering samt kvaliteten på eksisterende kunnskapsgrunnlag. Der sikkerheten ikke er tilstrekkelig dokumentert, kan tiltak ikke gjennomføres.

5.11.3.2 Kvikkleireskred



Figur 33 aktsomhet kvikkleire skred

Store deler av Stavanger ligger under marin grense, og tilgjengelig aktsomhetskart viser områder hvor det kan være mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire og fare for områdeskred. Aktsomhetskartet er et overordnet grunnlag for videre vurdering og dokumenterer ikke at det finnes kvikkleire eller reell skredfare på den enkelte eiendommen.

Ved nye byggeområder og vesentlig endret arealbruk er forholdet til kvikkleireskred vurdert som del av ROS-analysen. Der fare ikke kan utelukkes på grunnlag av tilgjengelig kunnskap, må områdestabilitet og sikker byggegrunn dokumenteres nærmere i reguleringsplan eller før konkrete tiltak kan tillates. Vurderingen må omfatte om tiltaket kan bli rammet av et områdeskred, eller om tiltaket selv kan påvirke stabiliteten i eller utenfor tiltaksområdet.

For eiendommer som avsettes til LNF-spredd, kan kommuneplanens arealdel være siste plannivå før byggesak. Omtrent 275 av de 560 eiendommene som stod igjen etter den innledende silingen, ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Planendringen gjelder eksisterende

bebyggelse og åpner ikke for nye boliger, fritidsboliger eller boenheter, men kan gi adgang til blant annet tilbygg, påbygg og erstatningsbygg. Der sikkerheten ikke allerede er tilstrekkelig avklart, må behovet for geoteknisk dokumentasjon derfor vurderes ved behandlingen av det konkrete tiltaket.

NVE planlegger å starte arbeidet med å oppdatere aktsomhetskartet for kvikkleireskred høsten 2026. Fram til et mer detaljert kart- og kunnskapsgrunnlag foreligger, må usikkerheten håndteres gjennom kommuneplanens bestemmelser og vurdering av sikkerhet i den enkelte planen eller byggesaken.

5.11.3.3 Flomfare, stormflo og havnivåstigning (H320)

Områder som kan være utsatt for flom, stormflo eller framtidig havnivåstigning, er synliggjort med hensynssone H320. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak innenfor sonen skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet. Vurderingene skal bygge på oppdatert kunnskap og ta hensyn til forventede klimaendringer, herunder havnivåstigning, stormflo, bølgepåvirkning og økt nedbør.

Planens bestemmelser om overvann skal samtidig bidra til at nye tiltak ikke øker faren for skade på egen eller omkringliggende eiendom. Naturlige flomveier og arealer som er viktige for fordrøyning og infiltrasjon, skal ivaretas så langt som mulig.

5.11.4 Teknisk infrastruktur og forsyningssikkerhet

Vannforsyning, avløpssystemer, energiforsyning og elektronisk kommunikasjon er viktige samfunnsfunksjoner. Planforslaget skal både beskytte eksisterende infrastruktur og legge til rette for nødvendig utvikling og forsyningssikkerhet.

5.11.4.1 Drikkevann og vannforsyning

Drikkevannsforsyningen ivaretas blant annet gjennom sikringssone for Store Stokkavatnet, vern av nedbørsfelt og krav til vann- og avløpsløsninger og VA-rammeplan ved videre planlegging. Nye tiltak skal ikke medføre fare for forurensning av drikkevannskilder eller redusere sikkerheten i vannforsyningen.

5.11.4.2 Energiforsyning og høyspentanlegg (inkludert faresone H370)

Energiforsyning og kritisk energiinfrastruktur følges opp gjennom arealformål, hensynssoner og bestemmelser for energianlegg, høyspenningsanlegg og fjernvarme. Faresone H370 synliggjør høyspenningsanlegg og behovet for nærmere avklaring ved tiltak i nærheten av slike anlegg. Konkrete løsninger og risikoforhold må ved behov vurderes videre gjennom reguleringsplan, konsesjonsbehandling og teknisk prosjektering.

5.11.5 Helse, miljø og sikkerhet

Planforslaget inneholder bestemmelser og hensynssoner som skal redusere risiko og ulemper knyttet til støy, luftforurensning, forurenset grunn, nedlagte deponier samt brann- og eksplosjonsfare.

5.11.5.1 Støy og luftkvalitet

Retningslinje T-1442 skal legges til grunn ved planlegging og behandling av tiltak i støyutsatte områder. Ny støyfølsom bebyggelse skal lokaliseres og utformes slik at tilfredsstillende støyforhold kan oppnås. Skoler, barnehager og helseinstitusjoner skal ikke lokaliseres i rød sone for luftforurensning.

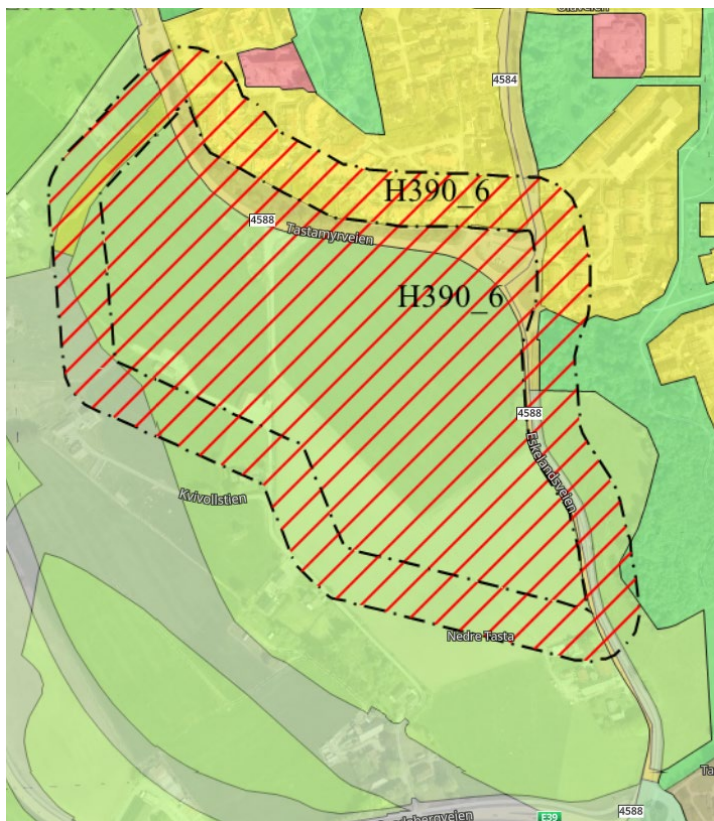
5.11.5.2 Brann og eksplosjonsfare (H350)

Området rundt tankanlegget på Dreyersholmane er vist med faresone H350 for brann- og eksplosjonsfare. Innenfor og i nærheten av sonen må risiko knyttet til virksomheten vurderes før nye tiltak eller endret arealbruk kan tillates.

5.11.5.3 Nedlagte avfallsdeponier (H390)

For å synliggjøre områder hvor tidligere avfallsdeponering kan medføre risiko knyttet til forurenset grunn, sigevann og deponigass, er nedlagte avfallsdeponier innarbeidet som hensynssone H390 i plankartet. Hensynssonen skal sikre at miljø- og sikkerhetsmessige forhold kartlegges og vurderes før det gjennomføres tiltak eller inngrep i grunnen. Bestemmelsene stiller krav til undersøkelser, risikovurderinger og nødvendige sikringstiltak der tiltak kan påvirke deponiområdene.

For Tasta-deponiet er det i tillegg etablert en egen randsone på grunn av særskilte utfordringer knyttet til deponigass og påvirkning av deponiets sigevanns- og gassforhold. Hensynssonen kan medføre økte krav til dokumentasjon ved framtidige tiltak, men skal bidra til å redusere risiko for forurensning, helsefare og uforutsette miljøkonsekvenser.



Figur 34: utsnitt fra plankart med hensynssone 390 på Tasta som dekker den gamle kommunale avfallsdeponien og randsonen til deponi.

5.11.6 Transport og trafikkssikkerhet

Trafikkssikkerhet inngår i vurderingen av nye byggeområder og vesentlig endret arealbruk. Ved videre planlegging skal det legges vekt på trafikkssikre adkomstforhold, sammenhengende gang- og sykkelforbindelser og trygge uteoppholdsarealer. For arealer nær hovedveier, transportårer, havner og farleder må det også vurderes om virksomheten er utsatt for eller kan øke risikoen for trafikkulykker, ulykker med farlig gods eller uønskede hendelser i sjø.

5.11.7 Nasjonale og regionale sikkerhetsinteresser

Planforslaget ivaretar nasjonale og regionale sikkerhetsinteresser gjennom arealformål, hensynssoner og bestemmelser for blant annet militære områder, militære forbudsområder i sjø, restriksjonssoner rundt Stavanger lufthavn samt energianlegg og annen kritisk infrastruktur.

Innenfor slike områder kan tiltak være avhengige av særskilt tillatelse, samordning med berørte myndigheter eller nærmere vurdering etter annet lovverk. Kommuneplanen synliggjør de overordnede begrensningene, mens konkrete sikkerhetsmessige og operative forhold må avklares med ansvarlig sektormyndighet.

6 Naturnøytralitet og klimahensyn

I Stavanger er kampen om arealene særlig tydelig. Behovet for nye boliger, næringsarealer, transport-løsninger og offentlige formål må balanseres mot hensynet til naturmangfold, landbruksjord, karbonrike arealer og grønne kvaliteter i byen.

Klima- og naturhensyn er derfor en sentral premiss for kommuneplanens arealdel. Gjennom kommuneplanens samfunnsdel er det lagt til grunn at Stavanger skal utvikles som en grønn spydspiss, med mål om klima- og naturnøytral utvikling. Arealstrategien følger opp dette gjennom prinsippet om å bygge byen innenfra og ut, redusere arealforbruket, ta vare på natur- og landbruksområder og bruke eksisterende arealer og ressurser mer effektivt.

Arealstrategien er kommunens viktigste virkemiddel for å redusere klimagassutslipp og begrense tap av natur. Ved å bygge byen innenfra og ut, konsentrere veksten til eksisterende byggesone og områder med god kollektivdekning, redusere transportbehovet og begrense nedbygging av natur- og landbruksarealer, kan kommunen redusere både arealforbruk og klimagassutslipp. Samtidig er det ikke tilstrekkelig å styre hvor utbyggingen skjer. Også måten vi bygger på har stor betydning for klima, naturmangfold og bynatur. Derfor inneholder arealdelen bestemmelser om blant annet natur-nøytralitet, naturregnskap, ombruk, energiløsninger og massehåndtering, for å redusere klima-avtrykket og ivareta naturverdier i utbyggingsområdene. Prinsippet «bevar eller forklar» skal bidra til å redusere klimagassutslipp gjennom ombruk av eksisterende bebyggelse, samtidig som verdifulle trær, vegetasjon, bynatur og naturmangfold ivaretas i utbyggingsområder. Slik følger kommuneplanen opp klima- og naturhensyn både gjennom overordnede arealvalg og gjennom krav til planlegging og utbygging av de arealene som tas i bruk.

Naturen er også en viktig del av løsningen på mange av utfordringene kommunen står overfor. Natur- og grøntområder bidrar til karbonlagring, klimatilpasning, overvannshåndtering, renere luft, biologisk mangfold og gode nærmiljøer. Både større naturområder, landbruksområder, karbonrike arealer og bynatur har derfor stor verdi for kommunen.

I denne kommuneplanrevisjonen er klima- og naturhensyn styrket på flere områder. Planforslaget legger større vekt på naturmangfold, naturnøytralitet, karbonrike arealer, ombruk og sirkulær ressursbruk. Samtidig er det gjennomført en planvask av utbyggingsområder i konflikt med naturverdier, karbonrike arealer og dyrka jord. Målet er å redusere arealforbruket, bevare viktige natur- og klimaverdier og sikre at framtidig utvikling skjer innenfor naturens tålegrenser.

6.1 Naturmangfold og naturnøytralitet

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Styrker beskyttelsen av naturmangfold, bynatur og økologiske sammenhenger.
- Tydeliggjøre bestemmelser for naturtyper og viltområder med registrerte naturverdier.
- Innfører bestemmelser om naturnøytralitet i reguleringsplanleggingen.
- Gjør tiltakshierarkiet (unngå, begrense, restaurere og kompensere) til en del av bestemmelsene.

- Krever at muligheter for naturrestaurering vurderes ved regulering.
- Innfører naturregnskap som verktøy for reguleringsplaner.
- Fjerner kravet om bevaring av trær med stammeomkrets over 90 cm.

6.1.1 Bynatur

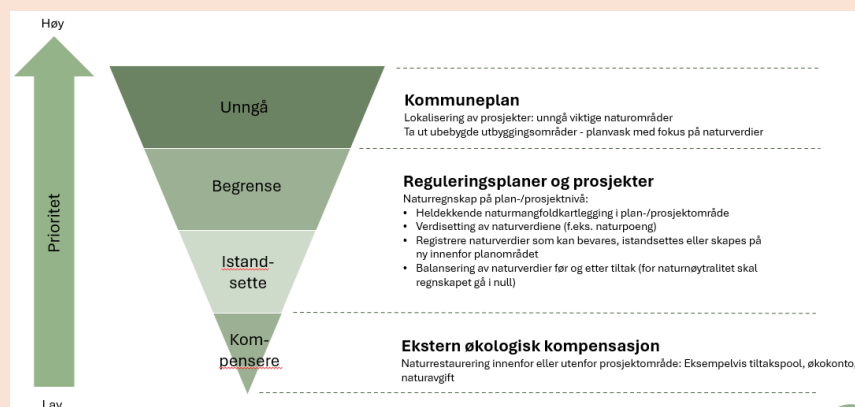
Med bynatur menes natur og biologisk mangfold i byen og tettstedet som er en del av byens økosystem. Bynaturen omfatter både grønne og blå arealer, naturpregede områder og enkeltelementer som trær, vegetasjon, bekker, dammer, hager, kantsoner og andre leveområder for planter og dyr innenfor byggesonen. Selv om bynaturen er sterkt påvirket av menneskelig aktivitet, har den viktige økologiske funksjoner, bidrar til naturopplevelser og leverer en rekke naturgoder til mennesker.

Bynaturen skiller seg fra større natur- og landskapsområder ved at den ofte består av små og spredte arealer integrert i den bebygde byen. Dette kan være alt fra parker, grøntområder og vannmiljøer til hager, trær, vegetasjonsbelter, kantsoner og naturpregede restarealer. Slike områder fungerer som leveområder for planter og dyr, bidrar til spredning av arter gjennom byen og kan utgjøre viktige økologiske sammenhenger mellom større naturområder. Selv små arealer og enkeltelementer kan derfor ha stor betydning for naturmangfoldet når de inngår i et sammenhengende nettverk av grønne og blå strukturer.

Bynaturen har stor verdi både for naturmangfoldet og for mennesker. Den gir tilgang til natur i hverdagen, bidrar til helse, trivsel og livskvalitet, og leverer viktige økosystemtjenester som luftrensing, kjøling i varme perioder, støyreduksjon, overvannshåndtering og flomdemping.

I arealplanleggingen er bynatur viktig fordi den bringer naturverdier inn i de områdene hvor mennesker bor og oppholder seg til daglig. Selv små arealer, trær, vegetasjonsbelter, bekker og andre naturelementer kan ha stor betydning som leveområder og spredningskorridorer når de inngår i et sammenhengende nettverk av grønne og blå strukturer gjennom byen. Dette er også bakgrunnen for at ny kommuneplan legger større vekt på økologiske sammenhenger, bynatur og naturnøytralitet. Målet er å ivareta og styrke naturverdier både innenfor byggesonen og i større natur- og landskapsområder utenfor byen.

Naturnøytralitet og tiltakshierarki



Naturnøytralitet er et overordnet mål for arealplanleggingen og innebærer at naturens økologiske verdi samlet sett skal opprettholdes eller forbedres over tid. Tiltaks-hierarkiet er det viktigste virkemiddelet for å oppnå dette målet. Prinsippet innebærer at inngrep i natur først skal unngås, deretter begrenses, restaureres og til slutt eventuelt kompenseres dersom det fortsatt gjenstår et tap av naturverdier.

Arbeidet med naturnøytralitet starter på kommuneplannivå gjennom lokalisering av utbyggingsområder og valg av arealstrategi. På reguleringsplannivå skal naturregnskap og andre naturfaglige vurderinger brukes aktivt for å dokumentere naturverdier, sammenligne planalternativer og finne løsninger som reduserer naturtap. Formålet er at naturhensyn skal påvirke planutformingen og bidra til at naturens økologiske funksjoner, sammenhenger og verdier ivaretas gjennom hele planprosessen.

6.1.2 Naturmangfold og naturnøytralitet

Kommunens mål om naturnøytralitet omfatter både naturverdier i større natur- og landskapsområder og bynatur innenfor byggesonen. Naturmangfold, økologiske sammenhenger og økologiske funksjoner skal ivaretas uavhengig av om naturen ligger i byområder eller utenfor tettstedsbebyggelsen. Dette innebærer en tydeligere bred tilnærming til naturforvaltning, der også mindre naturområder, trær, kantsoner, bekker og andre naturelementer i den bebygde byen tillegges større vekt som del av kommunens samlede økologiske nettverk.

Bestemmelsene om naturmangfold er styrket sammenlignet med gjeldende kommuneplan. Mens dagens plan i stor grad vektlegger kartlegging, utredning og vurdering av naturverdier, innføres det nå tydeligere krav til hvordan naturmangfold og økologiske sammenhenger skal ivaretas i planleggingen. Naturmangfold, økologiske sammenhenger og blågrønne strukturer skal sikres i alle plan- og byggesaker, og det legges større vekt på å bevare og styrke sammenhengende økologiske nettverk i kommunen. Videre innføres krav om at muligheten for naturrestaurering skal vurderes ved regulering, slik at planleggingen ikke bare skal begrense tap av natur, men også bidra til å forbedre og gjenopprette naturverdier der dette er mulig.

Naturtyper og viltområder med registrerte naturverdier gis samtidig en sterkere beskyttelse enn i gjeldende plan. For naturtyper med svært stor, stor eller middels verdi og for viktige viltområder innføres bestemmelser som i utgangspunktet ikke tillater tiltak som kan forringe naturverdiene. Dette gir tydeligere rammer for arealbruk i verdifulle naturområder og styrker naturhensynet som premiss for planlegging og utbygging.

Naturnøytralitet er et sentralt mål i kommuneplanens samfunnsdel og innebærer at utvikling og utbygging skal skje uten netto tap av naturverdier. Målet er at naturens økologiske funksjoner, kvalitet og verdi samlet sett skal opprettholdes eller forbedres over tid. I ny kommuneplan følges dette opp gjennom en egen bestemmelse om nye reguleringsplaner skal utformes slik at hensynet til naturmangfold, bynatur og økologiske sammenhenger ivaretas, og at det skal tilstrebes naturnøytralitet innenfor planområdet. Naturnøytralitet defineres som at den økologiske verdien innenfor planområdet skal være minst like høy etter gjennomføring av tiltak som før utbygging.

Dette innebærer en vesentlig styrking av gjeldende plan. I dagens kommuneplan er naturnøytralitet og tiltakshierarkiet i hovedsak forankret gjennom retningslinjer og som planfaglige prinsipper. I ny kommuneplan følges disse opp gjennom bestemmelser som stiller tydeligere krav til hvordan naturhensyn skal ivaretas i planleggingen. Tiltakshierarkiet – unngå, begrense, restaurere og eventuelt kompensere – skal legges til grunn ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Dersom naturnøytralitet ikke kan oppnås innenfor planområdet, skal gjenværende tap av naturverdier dokumenteres og kompenserende tiltak vurderes.

Plan- og prosjektbasert naturregnskap

For å følge opp målet om naturnøytralitet innføres naturregnskap som nytt verktøy i reguleringsplanleggingen. Naturregnskapet skal dokumentere planens påvirkning på naturmangfold, naturverdier, bynatur og økologiske sammenhenger, men også brukes som grunnlag for utforming og vurdering av planforslaget. I tråd med naturavtalen arbeides det både nasjonalt og lokalt med utvikling av metoder for naturregnskap. Norge har forpliktet seg til å levere et nasjonalt regnskap innen 2027, og har utviklet et metode for dette. Denne metodikken kan imidlertid ikke overføres lokalt, så det arbeides derfor videre med metodikk som kan benyttes på kommunenivå. Dette skjer både nasjonalt, gjennom MilDir og KS, samt regionalt gjennom bla. Utvikling av fylkesvise arealregnskap. Det siste nivået retter seg mot prosjekt. Annerledes enn kommunens overordnede naturregnskap, som viser status og utvikling for naturverdier i hele kommunen, skal naturregnskap på reguleringsplannivå brukes til å vurdere konsekvensene av et konkret plan- eller utbyggingsprosjekt.

Naturregnskapet skal synliggjøre hvordan ulike utbyggingsalternativer påvirker naturverdiene i planområdet og bidra til at naturhensyn integreres tidlig i planprosessen. Formålet er ikke bare å dokumentere konsekvenser, men å gi grunnlag for å velge løsninger som unngår eller reduserer naturtap, styrker økologiske sammenhenger og vurderer muligheter for naturrestaurering. Naturregnskapet skal dermed være et aktivt planverktøy som bidrar til at målet om naturnøytralitet påvirker utformingen av reguleringsplanen.

Naturregnskapet skal også gi grunnlag for å vurdere hvordan tiltakshierarkiet er fulgt opp i planarbeidet, og dokumentere hvordan hensynet til naturmangfold, bynatur og økologiske

sammenhenger er ivare tatt. På denne måten blir naturregnskapet et verktøy for å vurdere og følge opp målet om naturnøytralitet i den enkelte reguleringsplan.

Det finnes allerede flere verktøy og metoder som kan brukes for naturregnskapsmetoder, f.eks. naturkalkulatorer fra FutureBuilt eller [naturkompass](#) fra Fornybar Norge. Disse er under utvikling og utprøving nasjonalt. Bestemmelsen og veiledningen vil derfor ikke låse det til én bestemt metode, men legge til rette for bruk av anerkjente verktøy som kan dokumentere naturverdier, naturtap og effekten av avbøtende tiltak på en etterprøvable måte. Samlet innebærer dette en mer systematisk, kunnskapsbasert og forpliktende oppfølging av naturhensyn enn i gjeldende kommuneplan.

6.1.3 Trær

Trær bidrar til steds karakter, biologisk mangfold, klimatilpasning og opplevelseskvaliteter, og utgjør en sentral del av bynaturen. Særlig i tettbygde områder kan enkelttrær og treklynger ha stor betydning som leveområder for planter og dyr, som elementer i økologiske sammenhenger og som bidrag til et bedre lokalklima. Bestemmelsene om trær endres i nytt planforslag.

I KPA 2027 legges det videre vekt på bevaring av eksisterende trær og vegetasjon ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Krav til kartlegging og sikring av verdifulle trær inkludert rotsone i reguleringsplaner videreføres og tydeliggjøres. I offentlige prosjekter skal eksisterende vegetasjon og trær som hovedregel bevares fremfor å erstattes. Bestemmelsene om blågrønn faktor og blågrønne strukturer trekker i samme retning og styrker planens vektlegging av bevaring og videreutvikling av eksisterende vegetasjon

Bestemmelser om bevaring av hule eiker videreføres også. Men kravet om bevaring av trær med stammeomkrets over 90 cm fjernes. Bestemmelsen i gjeldende KPA skulle bidra til å bevare store enkelttrær som bidrar til steds karakter, bynatur og klimatilpasning i den eksisterende byen, særlig i trehusbyen, som ikke er beskyttet gjennom plan.

6.2 Tilbakeføring av utbyggingsområder

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Gjennomgår og foreslår tilbakeført byggeområder i konflikt med naturverdier, dyrka jord og karbonrike arealer til LNF.
- Avklarer eldre reguleringsplaner i konflikt med utvalgte naturtype.

Et sentralt tema i revisjonen av kommuneplanens arealdel har vært gjennomgangen av kommunens eksisterende utbyggingsreserver gjennom prosjektet «planvask». Målet har vært å vurdere om arealer som tidligere er avsatt til utbygging fortsatt bør videreføres, eller om oppdatert kunnskap og nye målsettinger tilsier at arealene bør tilbakeføres til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) eller andre arealmål som sikrer natur- og landskapsverdier. Arbeidet er en viktig del av kommunens oppfølging av mål om naturnøytralitet, jordvern og en mer bærekraftig og arealeffektiv arealutvikling. Resultatene fra prosjektet er dokumentert i rapport om planvask (vedlegg 5).

Bakgrunnen for arbeidet er økt oppmerksomhet om tap av naturmangfold, nedbygging av jordbruksarealer og klimagassutslipp fra nedbygging av karbonrike arealer. Arbeidet er forankret i planprogrammet for kommuneplanrevisjonen, kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien, samt flere politiske vedtak knyttet til naturforvaltning, arealnøytralitet og naturnøytralitet.

6.2.1 Metode og ulike plantyper i planvask

Planvasken har omfattet både arealer som er avsatt til utbygging i kommuneplanen og utvalgte arealer med vedtatte reguleringsplaner som ennå ikke er bygget ut. Arbeidet bygger på en systematisk gjennomgang av urealiserte utbyggingsområder basert på oppdatert kunnskap om naturverdier, dyrka jord og karbonrike arealer. Vurderingene omfatter blant annet naturmangfold, naturtyper, jordressurser, innmarksbeite, myr, skog og andre karbonrike arealer. I tillegg er planstatus, samfunnsbehov og gjennomførbarhet vurdert som del av beslutningsgrunnlaget. Metoden bygger på en videreutvikling av den såkalte Agder-modellen for planvask.

Tre tema har vært særlig viktige ved vurdering av tilbakeføring:

- naturverdier og biologisk mangfold,
- dyrka jord og jordvern,
- karbonrike arealer som myr, torvmark og skog.

Gjennomgangen viser at deler av kommunens utbyggingsreserver kommer i konflikt med disse verdiene. Det foreslås derfor å tilbakeføre enkelte arealer til LNF-formål eller andre formål som sikrer langsiktig bevaring av natur-, jordbruks- og landskapsverdier. Andre arealer foreslås videreført eller justert der konfliktene vurderes som mindre, eller der samfunnsbehov og

utbyggingsinteresser vurderes å veie tyngre. Forslagene bygger på en samlet vurdering av arealenes verdi, konfliktgrad og betydning for framtidig arealutvikling.

I planvasken skilles det mellom arealer som kun er avsatt til utbygging i kommuneplanen og arealer som allerede er regulert gjennom vedtatte reguleringsplaner. For arealer som kun er avsatt i kommuneplanen kan tilbakeføring gjennomføres direkte gjennom revisjonen av kommuneplanens arealdel. For regulerte områder er situasjonen mer kompleks, ettersom utbyggingsrettighetene er fastsatt gjennom reguleringsplan. Slike arealer krever normalt egne planprosesser etter plan- og bygningsloven og håndteres derfor på en annen måte enn uregulerte arealer.

Kommunen har likevel vurdert enkelte eldre reguleringsplaner som er i konflikt med dagens kunnskapsgrunnlag eller med forskrift om utvalgte naturtyper. For et begrenset antall slike områder foreslås tilbakeføring til LNF-formål.

Planvasken har gitt et viktig faglig grunnlag for kommuneplanens plankart og konsekvensutredning. Arbeidet har bidratt til å identifisere hvilke utbyggingsreserver kommunen ønsker å prioritere for framtidig utvikling, og hvilke arealer som bør bevares av hensyn til natur, jordvern, landskap og klima. Gjennom dette styrkes kommuneplanens rolle som et strategisk verktøy for en mer langsiktig og bærekraftig arealforvaltning.

Ulike arealtyper i planvask

Planvasken omfatter både uregulerte og regulerte utbyggingsområder. Disse håndteres forskjellig fordi de ligger på ulike plannivåer og følger ulike prosesskrav

Arealstatus	Beskrivelse	Prosess
Uregulerte områder	Områder som kun er avsatt til utbygging i kommuneplanen, men mangler detaljregulering.	Behandles direkte i pågående kommuneplanrevisjon etter prosesskravene i PBL kap. 11.
Regulerte områder	Områder med vedtatt reguleringsplan (pbl. kap. 12).	Krever egne, mer krevende prosesser med mer omfattende medvirkning for berørte parter i henhold til PBL kap. 12

	Eldre reguleringsplaner i strid med naturmangfoldloven og forskrift for utvalgte naturtyper	<p>Dette er planer som uansett trenger en vurdering i forhold til naturmangfold, for planer som ikke kan realiseres uten å komme i strid med lov og tilhørende forskrift, søkes en avklaring gjennom gjeldende kommuneplanprosess.</p> <p>Dette gjøres enten ved forslag om tilbakeføring til LNF, eller ved å båndlegge området i påvente av regulering.</p>
--	---	---

6.2.2 Foreslåtte arealer for tilbakeføring

For detaljerte tallstørrelser og utdypende detaljer om planvasken, vises det til vedlagte rapport: «Rapport om planvask» (vedlegg 05). Når det gjelder samlet effekt av planforslaget henvises det til «Arealregnskap for kommuneplanens arealdel» (vedlegg 04).

Grunnen til dette er flere:

- **Planvaskprosjektet** omfatter både regulerte formål og kommuneplanformål. Det viser *brutto* resultat av tilbakeførte arealer, men med mer differensierte arealformål.
- **Arealregnskapet til Kommuneplan** medregner kun formål i kommuneplanen, men viser den *netto* effekten etter at nye arealinnspill er tatt med.

Datagrunnlag og justeringer: Beregningen av areal varierer fordi rapportene bygger på ulike grunnlag. I tillegg gir ikke denne rapporten et endelig tall for hva som faktisk tilbakeføres i gjeldende kommuneplanforslag, da det er gjort tekniske oppdateringer i plankartet samt justeringer som følge av øvrige arealinnspill.

Til sammen er det tilbakeført 1680 daa fra utbyggingsformål til LNF, grønnstruktur og bruk og vern av sjøareal i ny KPA 2027 på land.

Dette er summen av endringer, og arealer har også blitt omdisponert motsatt veg, dvs. til Bebyggelse og anlegg i planforslaget, tilsvarende 452 daa. Netto effekt av planforslaget for LNF, grøntstruktur og bruk og vern av sjøareal vil ligge på om lag 1230 daa. I dette tallet inngår også tekniske endringer, som ikke nødvendigvis er en endring av arealenes reelle utbyggingsmulighet.

Effekt for tilbakeførte verdier er som følger. (Tall fra arealregnskapet)

	Hovedformål Bebyggelse og anlegg tilbakeført til LNF/Grøntstruktur/bruk og vern av sjøareal
Naturverdier (Naturtyper)	446 daa
Myr (Grunnkart for arealanalyse)	32 daa
Dyrka jord	288 daa
Karbonrike arealer netto endring fra gjeldende plan (Kun landareal)	31.000 CO2 Ekv.

Endringer av uregulerte arealer i KPA 2027

Av uregulerte arealer foreslås det tilbakeføring fra følgende arealformål i KPA 2027:

- boligbebyggelse (bl.a. på Bru, Østhusvik, Golhaug, Kindingstad og Halsnøy),
- fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål (f.eks. på Ombo, Nord Hidle, Nord Talgje, Fogn, Tjul, Kyrkjøy),
- råstoffutvinning (på Rennesøy og i sjøen sør for Nord-Talgje),
- næringsbebyggelse (på Hanasand og på Ombo)
- gravlund på Askje
- idrettsanlegg (motorcrossbane på Eltarvåg)
- Areal for teknisk infrastruktur på Vestre Åmøy
- Småbåthavn på Malthaug (Madla)

Følgende arealer som er avsatt til utbyggingsformål foreslås tilbakeført til LNF. Disse tallene er fra Arealregnskapet og omfatter både regulert og uregulert, samt andre endringer som er gjort i plankartet:

Arealformål gjeldende	Fra byggeformål til LNF/Grønnstruktur/Bruk og vern av sjøareal (Daa)
1001 - Bebyggelse og anlegg	11
1110 - Boligbebyggelse	248
1120 - Fritidsbebyggelse	444
1130 - Sentrumsformål	7
1150 - Forretninger	0
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	50
1170 - Fritids- og turistformål	75
1200 - Råstoffutvinning	634
1300 - Næringsvirksomhet	115
1400 - Idrettsanlegg	41
1500 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	26
1600 - Uteoppholdsareal	0
1700 - Grav-og urnelund	3
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	22
2020 - Bane	0
2040 - Havn	0
2060 - Kollektivnett	4
2800 - Kombinerte formål samf., infrastr.	1
Totalsum	1682

Arealformål høringsforslag	Fra LNF/Grønnstruktur/Bruk og vern av sjøareal til byggeformål (Daa)
1120 - Fritidsbebyggelse	5
1150 - Forretninger	0
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	38
1170 - Fritids- og turistformål	2
1200 - Råstoffutvinning	14
1300 - Næringsvirksomhet	53
1400 - Idrettsanlegg	4
1500 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	11
1600 - Uteoppholdsareal	0
1700 - Grav-og urnelund	45
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	5
2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2
2010 - Veg	141
2020 - Bane	2
2040 - Havn	0
2060 - Kollektivnett	0
2800 - Kombinerte formål samf., infrastr.	0
Sone1	5
Sone2	20
Sone3	3
Sone4	91
Sone5	9
Totalsum	452

Endringer av regulerte områder i KPA 2027

Det er 4 eldre reguleringsplaner som er forslått endret som følge av konflikt med utvalgte naturtyper. I disse 5 planene foreslås hele eller deler av planarealet tilbakeført.

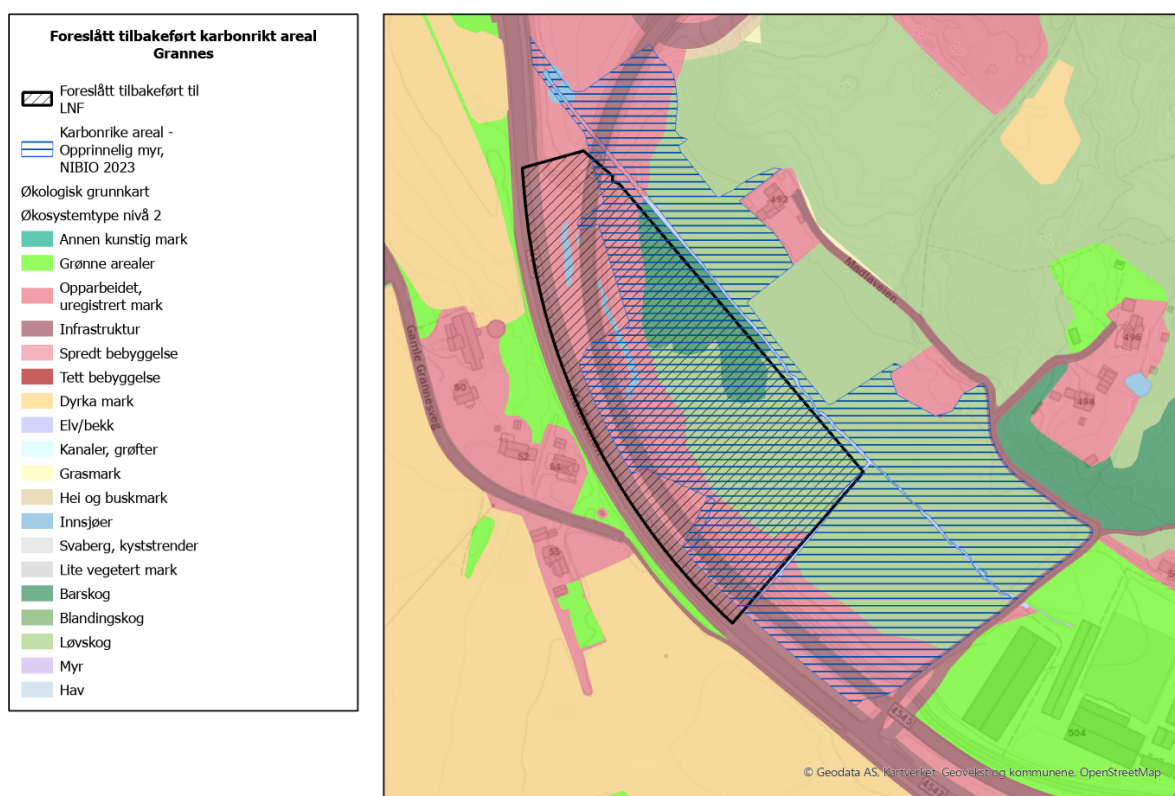
Foreslått tiltak	Reguleringsplan	Planreserve daa	Naturverdi - daa	Dyrka jord - daa
Tilbakeføres til LNF	Basthabn	9	8	4
	Eltarvåg A	16	14	7
	Hanasand	68	52	21
	Holmastø Nord	10	10	
	Totalsum	103	84	32

Andre arealer for tilbakeføring - Grannesmyra

I tillegg til forslag som følger av systematikken i planvask-prosjektet, er det foreslått tilbakeført noe areal i to relativt nye reguleringsplaner ved Grannesmyra. Foreslått planendring vil overstyre

utbyggingsformål i 2 reguleringsplaner: Detaljreguleringsplan for diagonalen og kollektivtrase til Ullandhaug, som nå er realisert, samt et utbyggingsområde helt sør i Områdereguleringsplan for universitetsområdet.

Arealet har tidligere vært myr og består av tykke lag med delvis sterkt omdannet torvjord. Området er i dag definert som skog. Det er ikke registrert spesifikke naturverdier i tilgjengelige kunnskapsbaser, men den dype, torvrike jorda tilsier at arealet sannsynligvis lagrer betydelige mengder karbon. Området har også potensial for restaurering. Heving av vannstanden kan bidra til økte naturverdier og redusere nedbryting av torv som følge av drenering.



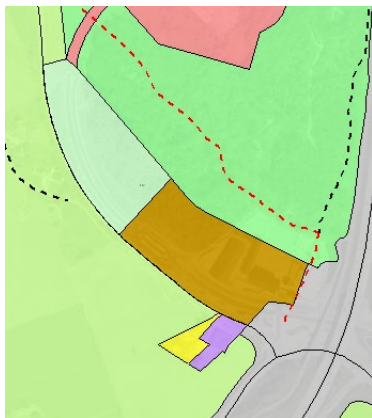
Figur 35: Kartutnitt viser foreslått tilbakeført areal sammen med opprinnelig myrareal og dagens økosystemtype

Området fra Hinna bro og forbi rideskolen ligger i tillegg i fareområde for oversvømmelse ved store nedbørsmengder. Det er i dag bekkeløp gjennom området og det står tidvis delvis under vann. Utbygging på strekningen fra Hinna bro/motorveien og til Sola grense krever spesielle tiltak med tanke på fundamentering og håndtering av overvann. Massene er lite egnet som byggegrunn.

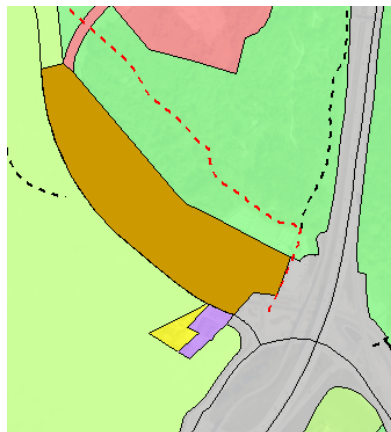
I førstegangsbehandling av KPA 2027 vedtok bystyret at den delen av området som er omfattet av langsiktig leieavtale med Rogaland Rideklubb ikke skal tilbakeføres. Det legges derfor fram følgende 2 alternativer:

Alternativ 1 innebærer at en del av området tilbakeføres til LNF/grønnstruktur, mens alternativ 2 viderefører utbyggingsformålet. Det må gjøres en avveining mellom natur- og klimahensyn på den ene siden og hensynet til langsiktig utviklingspotensial nær universitetet og hovedkollektivnettet på den andre.

Alternativ 1 vurderes som den løsningen som best følger opp målsettingene om naturnøytralitet, bevaring av karbonrike arealer og planvask av utbyggingsreserver. Det foreslås tilbakeføring til grøntstruktur/LNF grunnet svak byggegrunn, lagring av karbon og potensiale for restaurering av natur.



Figur 36: Alternativ 1: Delvis tilbakeføring til LNF. Arealet som det er avtale med Rogaland Rideklubb om blir liggende som utbyggingsareal.



Figur 37: Alternativ 2: Ingen tilbakeføring. Området blir liggende som utbyggingsområde med plansone 2..

6.3 Klima og miljøhensyn i byggeprosjekter

DETTE GJØR VI I AREALDELEN:

- Innfører krav om klimagassberegninger for reguleringsplaner som omfatter tiltak over 1000 m² BRA.
- Krever at utslippsreducerende løsninger vurderes tidlig i planprosessen, blant annet gjennom lokalisering, ombruk, massehåndtering og energivalg.
- Åpner for bruk av nye klimaverktøy alternativ til miljøoppfølgingsprogram i takt med videreutvikling i kommunen.
- Styrker kravene til massehåndtering som virkemiddel for å redusere transport, ressursbruk og klimagassutslipp.
- Innfører krav om massedisponeringsbudsjett og dokumentasjon av massehåndtering i større planer og tiltak.
- Styrker fokus på energifleksibilitet, lokal energiproduksjon, energilagring og energigjenvinning i større byggeprosjekter.

6.3.1 Klimagassutslipp ved utbyggingstiltak

Bestemmelsene om klimagassutslipp ved utbygging følger opp kommuneplanens arealstrategi og styrker klimahensynet i planleggingen.

Bestemmelsene om klimagassutslipp fra bygg er omarbeidet og videreutviklet sammenlignet med gjeldende kommuneplan. Mens gjeldende plan i stor grad knytter oppfølgingen av klima til miljøoppfølgingsprogram og klimagassberegninger, legger ny kommuneplan større vekt på de vurderingene og plangrepene som påvirker utslippene tidlig i planprosessen. Det stilles krav om at lokalisering, transport- og mobilitetsbehov, massehåndtering, ombruk av eksisterende bygg og konstruksjoner, fleksibel bruk og energiløsninger skal vurderes som grunnlag for å redusere klimagassutslipp. Kommunen kan også kreve tidlige klimavurderinger og utredning av alternative løsninger som dokumenterer lavere utslipp.

For tiltak over 1 000 m² BRA innføres det krav om klimagassberegninger etter NS 3720. Beregningene skal dokumentere prosjektets utslipp, synliggjøre effekten av utslippsreduserende tiltak og gi grunnlag for å vurdere hvordan ulike valg i planleggingen påvirker klimapåvirkningen. Formålet er at klima skal bli en integrert del av beslutningsgrunnlaget ved utforming av reguleringsplaner, og at utslippsreduserende løsninger vurderes tidlig i planprosessen fremfor først i detaljprosjektering og gjennomføring.

Gjeldende kommuneplan stiller krav om miljøprogram eller miljøoppfølgingsplan (MOP) for større byggeprosjekter. I arbeidet med ny kommuneplan har det vært et mål å utforme bestemmelsene slik at de beskriver hvilke klimaresultater som skal oppnås, uten å binde opp kommunen til ett bestemt verktøy eller én bestemt metodikk. Dette gir større fleksibilitet til å videreutvikle klimaverktøy, veiledere og arbeidsmetoder over tid, samtidig som ambisjonsnivået for klimagassreduksjon og oppfølging av kommunens klimamål opprettholdes. Miljøoppfølgingsprogram kan fortsatt brukes som ett av flere verktøy for dokumentasjon og oppfølging.

6.3.2 Massehåndtering



Figur 38: Ressurspyramiden skal legges til grunn i utbyggingsprosjekter.

Bestemmelsene om massehåndtering er styrket sammenlignet med gjeldende kommuneplan og kobles tydeligere til arbeidet med å redusere klimagassutslipp. Masseforflytning og transport av overskuddsmasser kan medføre betydelige utslipp i bygge- og anleggsprosjekter. I ny kommuneplan legges derfor ressurspyramidens prinsipper om reduksjon, ombruk og gjenvinning til grunn for håndtering av masser i byggeprosjekter. Det innføres krav om massedisponeringsbudsjett og redegjørelse for håndtering av masser i større planer og tiltak. Formålet er å redusere transportbehov, ressursbruk og klimagassutslipp, samtidig som overskuddsmasser i større grad ses som en ressurs. Massehåndtering løftes også inn som et tema som skal vurderes tidlig i reguleringsplanleggingen, slik at klimavennlige løsninger kan påvirke utformingen av planen.

Massehåndtering er et viktig tema i Stavanger, både av hensyn til klima, ressursutnyttelse og håndtering av overskuddsmasser. Særlig gjelder dette forekomsten av fyllitt som er en utbredt bergart i kommunen og som kan være syredannende og kreve særskilt håndtering for å unngå spredning av forurensning og tungmetaller. God masseforvaltning kan redusere behovet for transport, uttak av nye masser og deponering, og bidra til lavere klimagassutslipp. I arbeidet med kommuneplanen er det vurdert om det bør avsettes arealer til mellomlagring og håndtering av masser. Det er identifisert et behov for slike løsninger, men det foreligger ikke tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til å avklare konkrete lokaliseringer i denne planrevisjonen. Spørsmålet om mellomlagring og mottak av masser er derfor løftet videre som et tema som bør vurderes i et interkommunalt eller regionalt perspektiv.

6.3.3 Energi og fjernvarme

Bestemmelsene om energi viderefører i hovedsak føringene i gjeldende kommuneplan, men legger større vekt på energifleksibilitet og framtidsrettede energiløsninger. Ved planlegging av offentlige bygg og næringsbygg skal det redegjøres for hvordan energifleksibilitet, lokal energiproduksjon, energilagring og energigjenvinning kan ivaretas. Alternative energikilder og tiltak som reduserer behovet for tilført energi skal vurderes. Formålet er å legge til rette for energieffektive bygg og et mer robust energisystem med lavere klimapåvirkning.

Bestemmelsene om fjernvarme er samtidig justert sammenlignet med gjeldende kommuneplan. Tilknytning til fjernvarme er fortsatt et viktig mål der forholdene ligger til rette for det, men vurderingen av tilknytningsplikt skal nå skje i reguleringsplaner for bebyggelse i nærheten av eksisterende eller planlagt fjernvarmeinfrastruktur. I områder med kjente kapasitetsutfordringer i energisystemet skal det også vurderes løsninger for egen energi- eller varmeproduksjon. Dette skal bidra til at energiforsyning avklares tidlig i planprosessen og at det velges robuste og framtidsrettede energiløsninger tilpasset lokale forutsetninger.

6.4 Karbonrike arealer

DETTE GJØR VI I KPA 2027:

- Innfører bestemmelser om karbonrike arealer som myr, våtmark, gammel skog og karbonrik jord.
- Krever at løsninger som unngår eller begrenser inngrep i karbonrike arealer legges til grunn ved planlegging.
- Synliggjør klimaeffekten av arealbruk gjennom krav om dokumentasjon av påvirkning på karbonlagre og klimagassutslipp.

Karbonrike arealer er viktige naturlige karbonlager og spiller en sentral rolle i arbeidet med å redusere klimagassutslipp. Myr, våtmark, gammel skog og jord med høyt organisk karboninnhold lagrer store mengder karbon over lang tid. Når slike arealer bygges ned, dreneres eller på annen måte påvirkes, kan karbon frigjøres til atmosfæren som klimagasser. Bevaring av karbonrike arealer er derfor et viktig virkemiddel for å redusere utslipp fra arealbruk og følge opp kommunens klimaambisjoner.

Kommuneplanens arealstrategi bygger på prinsippet om å utvikle byen innenfra og ut, redusere arealforbruket og ta vare på viktige natur- og arealressurser. Ivaretagelse av karbonrike arealer er en del av denne strategien ved at nedbygging og forringelse av arealer med store karbonlagre skal begrenses. De nye bestemmelsene følger opp dette ved å kreve at løsninger som unngår eller begrenser inngrep i karbonrike arealer legges til grunn for planleggingen. Samtidig skal påvirkning på karbonrike arealer og tilhørende klimagassutslipp dokumenteres.

Bestemmelsene om karbonrike arealer viderefører og styrker tidligere føringer i kommuneplanen. I gjeldende plan er karbonrike arealer fulgt opp gjennom retningslinjer og et temakart.

Kunnskapsgrunnlaget på dette området utvikler seg imidlertid raskt, både gjennom nye kartlegginger og økt kunnskap om karbonlagring og utslipp fra ulike arealtyper. I ny kommuneplan legges derfor inn generelle bestemmelser som kan anvendes på grunnlag av oppdatert kunnskap i den enkelte plan- og byggesak. Dette gir større fleksibilitet og gjør det mulig å ta i bruk ny kunnskap uten at kommuneplanen må revideres.

Hensynet til karbonrike arealer følges også opp ved tilbakeføring av arealer som er karbonrike (se kap. 6.2). Karbonrike arealer er ett av kriteriene i vurderingen av tilbakeføringsområder. Dette bidrar til å redusere framtidig nedbygging av arealer med store karbonlagre og støtter opp under kommuneplanens mål om en mer arealeffektiv og klimavennlig utvikling.

7 Karttekniske endringer og oppdateringer

7.1 Reduksjon i antall temakart

Temakartene utdyper temaer og hensyn som ikke framgår direkte av hovedplankartet, og brukes som grunnlag for planlegging, saksbehandling og oppfølging av bestemmelser og retningslinjer. I denne revisjonen er temakartene gjennomgått og oppdatert der det har vært behov for nytt kunnskapsgrunnlag eller justeringer. Samtidig er antallet temakart redusert ved at flere temakart er slått sammen eller innarbeidet på annen måte i planen. Hovedinnholdet er i stor grad videreført.

Følgende temakart er slått sammen:

- Temakart lokalt gangnett, hovedgangnett og hovedgangnett sentrum er slått sammen til **temakart gangnett**.
- Temakart parkering og parkering sentrum er slått sammen til **temakart parkeringssoner**.
- **Temakart naturmangfold** samler tidligere kartlag for naturtyper etter DN-håndbok 13, utvalgte naturtyper etter DN-håndbok 19, NiN-kartlegging og hule eiker.
- **Temakart vilt** samler tidligere kart for sjørretbekker og viltområder.

Følgende temakart utgår:

- **Temakart bysoner og gjennomføringsområder**, fordi soneinndelingen nå er innarbeidet direkte i hovedplankartet.
- **Temakart karbon**. Hensynet til karbonrike arealer følges i stedet opp gjennom generelle bestemmelser og retningslinjer.

Følgende nye temakart er tatt inn:

- **Temakart havn**, som viderefører og erstatter havnekartet fra kommunedelplan for Stavanger sentrum.
- **Temakart LNF-spredt**, som viser områder avsatt til LNF-spredt bebyggelse (se kapittel XX).

Endringene gir en mer oversiktlig kartstruktur og bedre sammenheng mellom temakart, plankart og bestemmelser.

Temakart i nytt planforslag	Temakart i gjeldende KPA
KPA27Bilnett ☐	Bysoner ☐
KPA27Gangnett ☐	Båtruter ☐
KPA27Havn ☐	Gjennomføringsområder ☐
KPA27Hovedsykkelnnett ☐	Kp Grønnstruktur ☐
KPA27Lokalsykkelnnett ☐	Hovedbilnett ☐
KPA27Kollektivnett ☐	Hovedgangnett ☐
KPA27LNF_Spredt ☐	Hovedgangnett sentrum ☐
KPA27StøysonerAvinorsLufthavner ☐	Hovedkollektivnett ☐
KPA27Støysoner forsvarrets skyte og øvningsfelt ☐	Hovedsykkelnnett ☐
KPA27Støysoner jernbanenett ☐	Karbon Utslippseffekt ved endring til utbygd areal. ☐
KPA27Parkeringssoner ☐	Lokalgangnett ☐
KPA27Tur ☐	Lokalsykkelnnett ☐
KPA27Grønnstruktur ☐	Parkering ☐
	Parkering sentrum ☐
	Naturmangfold Bekkeutløp sjørøret ☐
	Naturmangfold Hule eiker ☐
	Naturmangfold Naturtyper DN13 ☐
	Naturmangfold Naturtyper DN19 ☐
	Naturmangfold Naturtyper NiN ☐
	Naturmangfold Viltområder ☐
	Støy flyplass 2019_2030 ☐

7.2 Endringer i samferdselsformål og -linjer

Som del av arbeidet med å forenkle plankartet og tydeliggjøre kommuneplanens strategiske nivå er framstillingen av samferdselsanlegg endret. I gjeldende kommuneplan er mange veier vist med arealformål samferdsel eller som samferdselslinjer, særlig i Rennesøy- og Finnøy-kommunedelene hvor også mindre veier og blindveier er vist i kartet.

I nytt plankart er antallet veier som vises redusert. Arealformål samferdsel er i hovedsak begrenset til overordnede transportanlegg som E39 og andre større arealkrevende samferdselsanlegg. Jernbanen videreføres med eget arealformål. Flere sentrale veiforbindelser vises fortsatt som samferdselslinjer for å synliggjøre viktige strukturerende akser i by- og tettstedsutviklingen.

Der arealformål samferdsel er fjernet, er veiarealene innlemmet i tilgrensende arealformål eller plansoner. I områder hvor veiene grenser til byggeområder og grønnstruktur, er arealene som

hovedregel innlemmet i tilstøtende byggeformål. Endringene innebærer i hovedsak en annen kartframstilling og ikke en endret arealbruk.

Endringen har betydning for arealregnskapet. Når arealformål samferdsel i større grad er innarbeidet i andre arealformål, vil disse framstå med et større areal enn i gjeldende kommuneplan. Økningen skyldes i stor grad endret kartteknisk framstilling og representerer ikke nødvendigvis en reell endring i arealbruken. Arealregnskapet i ny kommuneplan vil derfor ikke være direkte sammenlignbart med arealregnskapet i gjeldende plan.

8 Konsekvensutredning og ROS-analyse

8.1 Innledning KU og ROS

Dokumentet «Arealendringer med KU- og ROS» (vedlegg 03) beskriver og vurderer alle arealendringer i planforslaget, både KU-pliktige og ikke KU-pliktige. Dokumentet omfatter overordnede plangrep, administrative kartendringer samt private og offentlige arealinnspill. For de arealendringene som omfattes av forskrift om konsekvensutredninger, er det gjennomført konsekvensutredninger tilpasset kommuneplannivået. Utredningene skal gi et beslutningsrelevant grunnlag for å vurdere om foreslåtte arealendringer bør innarbeides, justeres, utsettes eller avvises.

Konsekvensutredningene vurderer virkninger for miljø og samfunn på et overordnet nivå, med særlig vekt på om arealene er egnet for framtidig utbygging og hvilke konsekvenser endret arealbruk kan medføre. For øvrige arealendringer gis det en forenklet beskrivelse og vurdering av virkninger, selv om disse ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskriften.

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi har vært et sentralt premiss for konsekvensutredningen av kommuneplanens arealdel. Arealstrategiens mål om å bygge byen innenfra og ut, redusere nedbygging av natur og landbruksarealer, prioritere utvikling langs kollektivaksene og legge til rette for gode hverdagsliv har dannet grunnlag for vurderingen av både nye arealinnspill og eksisterende utbyggingsområder.

I konsekvensutredningen er arealforslagene vurdert opp mot disse strategiske målene, i tillegg til de temaene som følger av KU-forskriften. Særlig er konsekvenser for naturmangfold, jordvern, klima, transportbehov, grønnstruktur og samfunnsutvikling vurdert i lys av arealstrategiens føringer. Dette har vært et viktig grunnlag for prioritering mellom ulike arealalternativer og for anbefalingene i planforslaget.

Som en del av planarbeidet er det også gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS). ROS-arbeidet vurderer om foreslått arealbruk kan anbefales på kommuneplannivå, og identifiserer risikoforhold som må følges opp i reguleringsplan, byggesak eller andre prosesser. Formålet er å avklare om arealbruken er forsvarlig som del av kommuneplanen, og om det er behov for videre utredninger, avbøtende tiltak eller særskilt oppfølging i senere planfaser.

Samlet viser konsekvensutredningen og ROS-analysen at planforslaget legger til rette for en mer strategisk, konsekvent og kunnskapsbasert arealstyring. Nødvendige arealer til offentlige tjenester, gravplasser, energi- og samfunnsinfrastruktur sikres, samtidig som eldre og mindre realistiske utbyggingsreserver reduseres eller tilbakeføres. Enkelte arealendringer kan gi lokale negative virkninger, men disse vurderes samlet som avgrensede og håndterbare gjennom videre planlegging og oppfølging.

8.2 Konsekvensutredning

8.2.1 Virkninger av arealendringer og andre plangrep

Planforslaget omfatter både nye arealdisponeringer og andre plangrep som påvirker framtidig arealbruk. Samlet vurderes endringene å bidra til en mer strategisk, forutsigbar og langsiktig arealforvaltning, der arealressursene i større grad brukes til å nå kommunens mål for klima, natur, samfunnsutvikling og tjenestetilbud fram mot 2050.

8.2.1.1 Nye områder til LNF og blå/grønnstruktur

En viktig konsekvens av planforslaget er at flere tidligere utbyggingsområder tilbakeføres til LNF eller grønnstruktur. Dette reduserer det samlede utbyggingspresset på natur-, landbruks- og friluftsområder, og bidrar til å styrke jordvern, naturmangfold, karbonlagring og viktige rekreasjonsverdier. Tilbakeføringene innebærer samtidig at deler av det langsiktige utbyggingspotensialet i tidligere arealdeler tas ut av planen. Kommunen vurderer likevel at det fortsatt er tilstrekkelige arealreserver til å dekke forventet behov for boliger, næringsarealer og offentlige formål i planperioden.

8.2.1.2 Plansoner som nytt styringsverktøy

Planforslaget innfører plansoner som et nytt virkemiddel for å styre utviklingen av ulike deler av kommunen. Flere områder som tidligere var avsatt til boligbebyggelse er erstattet med plansoner. Dette innebærer i hovedsak en tydeliggjøring av ønsket utviklingsretning og gir bedre sammenheng mellom arealbruk, transportsystem, tjenestetilbud og stedskvaliteter. Endringen medfører i liten grad nye utbyggingsmuligheter sammenlignet med gjeldende arealdel, men gir et mer differensiert og målrettet grunnlag for framtidig planlegging og utvikling.

Områder som er endret fra boligbebyggelse (1110) til plansone 1 eller 2 (sentrumsformål – 1130) anses ikke som nødvendig å KU-utrede, da funksjonene som det legges opp til, samt tillatt utnyttingsgrad, ikke endres vesentlig i forhold til gjeldende arealdel. Tildeling av senterfunksjonen (plansone 1) følger arealstrategien. Det er ikke foreslått nye sentre sammenlignet med gjeldene KPA.

8.2.1.3 Justering av hensynssoner og samfunnsinfrastruktur

Planforslaget innebærer også nye og justerte hensynssoner knyttet til blant annet naturmiljø, friluftsliv, grønnstruktur og samfunnssikkerhet. Samtidig sikres arealer til offentlige tjenester, gravplasser, energi- og samfunnsinfrastruktur ut fra forventede behov i planperioden. Dette bidrar til økt forutsigbarhet og et bedre grunnlag for å møte framtidige behov knyttet til befolkningsutvikling, tjenestetilbud og samfunnssikkerhet.

8.2.1.4 Administrative og karttekniske endringer

Flere av endringene i plankart og temakart er av administrativ eller kartteknisk karakter. Disse gir i hovedsak ikke vesentlige endringer i faktisk arealbruk eller utbyggingsmuligheter, men bidrar til et mer oversiktlig og oppdatert plansystem og bedre sammenheng mellom plankart, temakart, bestemmelser og retningslinjer.

8.2.1.5 Samlet vurdering

Samlet vurderes de overordnede plangrepene å gi et bedre grunnlag for å nå kommunens mål om gode hverdagsliv, grønn omstilling og langsiktig samfunnsutvikling. Endringene gir en tydeligere prioritering av natur- og jordvern, styrker sammenhengen mellom arealbruk og transport, og bidrar til at arealreservene i større grad samsvarer med forventede behov fram mot 2050. Samtidig vurderes det fortsatt å være tilstrekkelig handlingsrom for boligbygging, næringsutvikling og offentlig tjenesteyting i planperioden.

8.2.2 Konsekvenser for klima, natur og miljø

Planforslaget vurderes samlet å gi positive virkninger for klima, natur og miljø. Gjennom arealstrategien, nye bestemmelser og endret arealbruk styrkes hensynet til klima, naturmangfold, jordvern og klimatilpasning. Samtidig kan enkelte arealendringer gi lokale negative virkninger, som må følges opp i reguleringsplanlegging og videre prosesser.

8.2.2.1 Klimagassutslipp

Planforslaget vurderes samlet å bidra til reduserte klimagassutslipp sammenlignet med videreføring av gjeldende arealdel. Dette skyldes særlig at arealutviklingen i større grad konsentreres til eksisterende by- og tettstedsområder, at flere tidligere utbyggingsreserver tilbakeføres til LNF eller grønnstruktur, og at det stilles nye krav til vurdering av klimagassutslipp i planlegging og utbygging. Bestemmelser om klimagassberegninger, massehåndtering, ombruk og sirkulær ressursbruk bidrar til å redusere utslipp både fra arealbruksendringer og fra bygge- og anleggsvirksomhet.

En viktig del av klimaeffekten er også styrket vern av karbonrike arealer. Planforslaget legger til grunn at nedbygging av skog, myr, våtmark, karbonrik jord og andre arealer med stor betydning for karbonlagring skal unngås eller begrenses. Dette følges opp gjennom nye bestemmelser og vurderingskrav knyttet til karbonrike arealer, samt gjennom tilbakeføring av enkelte tidligere utbyggingsområder. Slik reduseres både direkte klimagassutslipp fra arealendringer og tap av arealenes langsiktige funksjon som karbonlager.

Nye utbyggingsområder og infrastrukturtiltak vil fortsatt medføre utslipp og redusert opptak/lagring av karbon. Samlet vurderes likevel planforslaget å gi lavere utslipp og mer lagring/opptak av karbon enn gjeldende plan.

8.2.2.2 Forurensning

Planforslaget gir bedre forutsetninger for å forebygge og håndtere forurensning gjennom krav til hensyn til luftkvalitet, støy og forurenset grunn. Særlig i transformasjonsområder og tettbygde områder vil krav til videre planlegging bidra til å redusere risikoen for negative virkninger på mennesker og miljø. Enkelte utbyggingsprosjekter kan gi lokale utfordringer knyttet til støy, luftforurensning og avrenning, men disse vurderes å kunne håndteres gjennom reguleringsplanlegging og avbøtende tiltak.

8.2.2.3 Sikring av jordressurser

Planforslaget styrker jordvernet sammenlignet med gjeldende arealdel. Gjennom planvask og tilbakeføring av tidligere avsatte utbyggingsområder reduseres omfanget av framtidige inngrep i landbruksarealer. Samtidig er det avsatt enkelte nye arealer til offentlige formål, infrastruktur og andre samfunnsbehov som kan berøre jordbruksarealer. Samlet vurderes planforslaget å bidra til en mer restriktiv forvaltning av jordressursene og en bedre oppfølging av nasjonale og regionale jordvernmål.

8.2.2.4 Naturmangfold og vannmiljø

Naturhensyn er styrket gjennom flere deler av planforslaget. Nye bestemmelser om naturnøytralitet, naturregnskap og tiltakshierarkiet skal bidra til å redusere tap av naturverdier og sikre bedre vurderinger av konsekvenser for naturmangfold ved framtidig utbygging. Samtidig foreslås nye og justerte hensynssoner for naturmiljø, sterkere ivaretagelse av sammenhengende grønnstruktur og tilbakeføring av enkelte utbyggingsområder til LNF eller grønnstruktur. For vannmiljø videreføres føringer knyttet til kantsoner, overvannshåndtering og blågrønne løsninger. Enkelte foreslåtte arealendringer kan likevel medføre lokale negative virkninger for naturmangfold eller vannmiljø. Disse vurderes nærmere i konsekvensutredningen for de enkelte arealendringene og må følges opp gjennom videre planlegging.

8.2.2.5 Friluftsliv og nærmiljø

Planforslaget styrker i hovedsak grunnlaget for friluftsliv, rekreasjon og gode nærmiljøer. Sikring av grønnstruktur, nye hensynssoner for natur- og friluftsområder, markagrense for Sørmarka og økt vektlegging av blågrønne kvaliteter bidrar til å bevare og videreutvikle viktige rekreasjonsområder. Samtidig legges det til rette for gode uteoppholdsarealer, møteplasser og tilgang til grønne områder i eksisterende og nye utbyggingsområder. Enkelte arealendringer kan redusere lokale grønnkvaliteter eller opplevelsesverdier, men disse vurderes samlet som begrensede sammenlignet med de positive virkningene av planens overordnede grep for grønnstruktur, natur og folkehelse.

8.2.2.6 Samlet vurdering

Samlet vurderes planforslaget å gi positive virkninger for klima, natur og miljø. Planen legger bedre til rette for redusert nedbygging av natur- og landbruksarealer, lavere klimagassutslipp, styrket naturforvaltning og forbedrede forutsetninger for klimatilpasning. Selv om enkelte arealendringer kan gi lokale negative virkninger, vurderes disse som avgrensede og håndterbare gjennom videre planlegging og oppfølging. De overordnede grepene i planforslaget trekker i retning av en mer bærekraftig og langsiktig arealforvaltning.

8.2.3 Konsekvenser for samfunnet

Planforslaget legger til rette for en mer langsiktig og forutsigbar utvikling av kommunen gjennom sikring av arealer til offentlige tjenester, gravplasser, energi- og samfunnsinfrastruktur. Flere grep bidrar til bedre sammenheng mellom arealbruk, transport og tjenestetilbud. Samtidig kan enkelte foreslåtte arealendringer påvirke nærmiljø, landskap eller eksisterende arealinteresser lokalt. Disse konsekvensene vurderes nærmere for de enkelte arealendringene i konsekvensutredningen. Planforslaget har som utgangspunkt å dekke kommunens forventede

behov fram mot 2050. Det legges derfor større vekt på realistiske arealreserver, faktiske utviklingsbehov og prioriteringer innen planperioden enn på å sikre et ubegrenset langsiktig utbyggingspotensial.

8.2.3.1 Mobilitet og trafikk

Et sentralt mål i kommuneplanens samfunnsdel og transportstrategien er at flere daglige reiser skal skje til fots, med sykkel eller kollektivtransport. Planforslaget vurderes å bidra positivt til dette ved å styrke grunnlaget for korte reiseavstander, god tilgjengelighet til tjenester og arbeidsplasser og mer effektive transportløsninger.

Planforslaget legger til rette for at framtidig vekst i befolkning, arbeidsplasser og tjenestetilbud i større grad skjer i områder med god tilgjengelighet og eksisterende transporttilbud. Dette vurderes å redusere transportbehovet sammenlignet med en mer spredt utbyggingsutvikling og gir bedre forutsetninger for at en større andel av reisene kan gjennomføres uten bil. Samtidig kan fortetting og byutvikling føre til økt aktivitet og trafikk i enkelte områder, noe som kan gi lokale utfordringer knyttet til trafikkavvikling, støy og tilgjengelighet.

Planforslaget legger også til rette for en mer differensiert utvikling av kommunen gjennom plansoner. Dette gir grunnlag for å tilpasse utbygging og arealutnyttelse til stedenes tilgjengelighet til kollektivtransport, tjenester og arbeidsplasser. Samlet vurderes dette å styrke sammenhengen mellom arealbruk og transportsystem, og å bidra til et mer bærekraftig reisemønster over tid.

Samtidig vil bilen fortsatt være et viktig transportmiddel i deler av kommunen, særlig på øyene og i områder med lengre avstand til sentrale funksjoner. Planforslaget vurderes likevel samlet å styrke grunnlaget for en mer areal- og transporteffektiv utvikling, redusert bilavhengighet og bedre tilgjengelighet til arbeidsplasser, tjenester og møteplasser fram mot 2050.

8.2.3.2 Offentlige tjenester og samfunnsinfrastruktur

Planforslaget sikrer arealer til skoler, barnehager, helse- og omsorgstjenester, gravplasser, energiforsyning og annen samfunnsinfrastruktur ut fra forventede behov fram mot 2050. Dette gir kommunen bedre forutsetninger for å møte befolkningsutviklingen og opprettholde et godt tjenestetilbud. Samtidig legger planen til rette for at nye tjenester kan lokaliseres slik at de er tilgjengelige for flest mulig innbyggere og kan utnytte eksisterende infrastruktur og transporttilbud. Samlet vurderes dette å styrke kommunens langsiktige kapasitet og robusthet.

8.2.3.3 Kommunens økonomi

Befolkningsutviklingen fram mot 2050 innebærer at andelen eldre vil øke samtidig som andelen yrkesaktive blir relativt lavere. Dette vil kunne gi økte utgifter til helse-, omsorgs- og velferdstjenester, samtidig som veksten i kommunens inntektsgrunnlag kan bli svakere. I en slik situasjon blir det viktig å legge til rette for en arealutvikling som gir effektiv bruk av kommunens ressurser og reduserer behovet for nye investeringer i infrastruktur og tjenestetilbud.

Planforslaget bidrar til dette ved å bygge videre på eksisterende tettsteder, byområder og infrastrukturelementer, og ved å sikre arealer til nødvendige offentlige tjenester ut fra forventede behov i planperioden. En mer konsentrert utbyggingsstruktur gir kortere avstander mellom

boliger, tjenester og arbeidsplasser, og kan bidra til mer kostnadseffektive løsninger for transport, teknisk infrastruktur og kommunal tjenesteyting.

Lokalisering av boliger og tjenester har også betydning for innbyggernes mulighet til å klare seg selv gjennom ulike livsfaser. Når boliger, kollektivtilbud, handel, møteplasser og helse- og omsorgstjenester ligger nær hverandre, øker muligheten for at flere kan bo hjemme og være selvhjulpne lenger. Dette kan bidra til bedre livskvalitet for den enkelte og samtidig redusere behovet for ressurskrevende kommunale tjenester.

Samlet vurderes planforslaget å gi et bedre grunnlag for en langsiktig og bærekraftig forvaltning av kommunens økonomiske ressurser. Samtidig vil framtidige demografiske endringer og behov for investeringer i tjenester og infrastruktur fortsatt representere betydelige utfordringer som må håndteres gjennom videre planlegging og prioriteringer.

8.2.3.4 Tilgang på næringsareal

Tilgang på egnede næringsarealer er en viktig forutsetning for verdiskaping, sysselsetting og kommunens framtidige inntektsgrunnlag. Planforslaget viderefører i hovedsak eksisterende næringsarealer og legger til grunn at kommunen skal ha tilstrekkelige arealreserver for næringsutvikling i planperioden fram mot 2050. Dette bidrar til forutsigbarhet for næringslivet og gir grunnlag for fortsatt utvikling av arbeidsplasser i kommunen.

Planforslaget bygger videre på prinsippet om rett virksomhet på rett sted, der ulike typer næringsvirksomhet lokaliseres ut fra virksomhetenes arealbehov, transportbehov og forholdet til omgivelsene. Samtidig er flere innspill om omdisponering av næringsarealer til andre formål ikke tatt inn i planforslaget. Dette bidrar til å opprettholde kommunens handlingsrom for framtidig næringsutvikling og reduserer risikoen for mangel på egnede næringsarealer senere i planperioden.

Samlet vurderes planforslaget å gi gode forutsetninger for næringsutvikling, sysselsetting og verdiskaping, samtidig som det sikrer en langsiktig og forutsigbar forvaltning av kommunens næringsarealer.

8.2.3.5 Konsekvenser for folkehelse

Folkehelse påvirkes av hvordan boliger, transportløsninger, møteplasser, grøntområder og tjenester lokaliseres. Planforslaget vurderes å gi positive virkninger for folkehelsen gjennom å legge til rette for nærhet til tjenester, kollektivtransport, arbeidsplasser, møteplasser og grønnstruktur.

Arealplanlegging er en av kommunens viktigste virkemidler for å påvirke befolkningens helse og livskvalitet over tid. Hvordan boliger, transportløsninger, møteplasser, grøntområder og tjenester lokaliseres, har direkte betydning for fysisk aktivitet, sosial tilhørighet, psykisk helse, miljøbelastning og levekår. Ved å satse på fortetting i sentrene langs kollektivakser og tett på bybåndet, sikrer kommunen større sjans for rettferdig tilgang på nødvendige tjenester, mindre behov for privat bilbruk og økt tilgang på arbeidsplasser, møteplasser og sosialt felleskap.

I tillegg legger KPA føringer for at de grønne lungene bevares og målet om å sikre grøntområder som både gir lek, møteplasser og rekreasjon innenfor 300 m ivaretas. Samtidig skal kommunen

strebe etter å planlegge for en fortetting som skjermer mest mulig for unødig forurensning av lyd, lys, støy, støv og andre miljøbelastninger.

Stavanger kommune har en variert og geografisk spredt struktur. God tilgang til tjenester, egnede boliger og prisgunstige boligtilbud er viktig for å motvirke sosiale ulikheter og styrke helse, livskvalitet og sosial mobilitet. Kommunen skal derfor arbeide for at innbyggere i alle deler av Stavanger har gode forutsetninger for å leve lange, gode og aktive liv, uavhengig av bosted. I framtidige reguleringsplaner og områdeplaner skal konsekvenser for folkehelse og sosial bærekraft vurderes i tråd med plan- og bygningsloven og folkehelseloven § 11. Dette vil Stavanger kommune følge opp i videre planlegging.

Samlet vurderes planens hovedgrep å kunne gi positive helsevirkninger gjennom nærhet til tjenester, kollektivtransport, møteplasser og grønnstruktur. Fortetting kan samtidig øke eksponeringen for støy, luftforurensning, press på utearealer og sosial ulikhet dersom kvalitetskravene ikke følges opp. Disse forholdene må ivaretas gjennom planbestemmelser, stedsanalyser og videre reguleringsplanlegging

8.2.3.6 Samlet vurdering

Samlet vurderes planforslaget å gi positive virkninger for samfunnsutviklingen i Stavanger. Planen legger til rette for en mer effektiv arealbruk og bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur, tjenester og samfunnsressurser. Samtidig styrkes sammenhengen mellom boligutvikling, arbeidsplasser, transport og offentlige tilbud, noe som bidrar til å støtte opp under målene i kommuneplanens samfunnsdel om et bærekraftig og inkluderende samfunn fram mot 2050.

Planforslaget gir også et bedre grunnlag for å møte framtidige utfordringer knyttet til demografiske endringer, tjenestebehov, mobilitet og næringsutvikling. Sikring av arealer til offentlige tjenester, energi- og samfunnsinfrastruktur bidrar til økt robusthet og forutsigbarhet for både innbyggere, næringsliv og kommune.

Samtidig innebærer planen enkelte målkonflikter og lokale negative virkninger knyttet til blant annet fortetting, arealpress og omdisponering av enkelte arealer. Disse vurderes i hovedsak som avgrensede og håndterbare gjennom videre planlegging, reguleringsplaner og konkrete utbyggingsprosjekter.

Overordnet vurderes planforslaget å gi et bedre grunnlag for en bærekraftig utvikling av kommunen og styrke samfunnets evne til å møte framtidige utfordringer gjennom en langsiktig og helhetlig arealforvaltning.

8.3 Risiko og sårbarhet (ROS)

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS) som en del av arbeidet med kommuneplanens arealdel, i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Analysene bygger på kommunens helhetlige risiko- og sårbarhetsanalyse (HROS) og vurderer både overordnede plangrep og konkrete arealendringer som inngår i planforslaget. Formålet har vært å avklare om arealbruken er forsvarlig på kommuneplannivå, og å identifisere forhold som må følges opp gjennom reguleringsplanlegging, byggesaksbehandling eller andre prosesser.

8.3.1 Klimaendringer, overvann og stormflo

Klimaendringer er en av de viktigste langsiktige utfordringene for arealutviklingen i Stavanger. Økt nedbør, hyppigere episoder med kraftig regn, havnivåstigning og stormflo kan gi økt risiko for skader på bebyggelse, infrastruktur og samfunnsfunksjoner. ROS-arbeidet viser at særlig overvannshåndtering og hensynet til framtidig havnivåstigning må tillegges stor vekt ved videre planlegging og utbygging.

Planforslaget følger opp disse utfordringene gjennom bestemmelser, hensynssoner og krav til videre planlegging. Bevaring og etablering av blågrønne strukturer, åpne overvannsløsninger og naturbaserte tiltak bidrar til å redusere sårbarheten over tid. Samlet vurderes planforslaget å styrke kommunens evne til å tilpasse seg et endret klima og redusere konsekvensene av framtidige klimaendringer.

8.3.2 Naturfare (flom, skred og kvikkleire)

ROS-analysene viser at naturfare er et viktig tema ved vurdering av framtidig arealbruk. Dette gjelder særlig flomfare langs vassdrag, skredfare i bratte områder og kvikkleire i deler av kommunen. Flere av de vurderte arealendringene ligger i områder der slike forhold må undersøkes nærmere før eventuell utbygging kan gjennomføres.

På kommuneplannivå er det ikke mulig å avklare alle detaljer knyttet til naturfare. Planforslaget legger derfor til grunn at nødvendige geotekniske undersøkelser, farekartlegginger og avbøtende tiltak skal gjennomføres i reguleringsplan og byggesak. Samlet viser ROS-arbeidet at de fleste identifiserte risikoene kan håndteres gjennom videre planlegging, men at naturfare fortsatt vil være et sentralt premiss for framtidig utbygging.

8.3.3 Kritisk infrastruktur og energiforsyning

En robust samfunnsutvikling er avhengig av sikker energiforsyning, transportsystemer, vann- og avløpsanlegg og annen kritisk infrastruktur. ROS-arbeidet viser at klimaendringer, økt energibehov og befolkningsvekst kan øke belastningen på eksisterende infrastrukturelementer. Samtidig er tilgang til energi og teknisk infrastruktur en forutsetning for videre bolig- og næringsutvikling.

Planforslaget legger til rette for nødvendige oppgraderinger og videreutvikling av energiinfrastruktur og andre samfunnskritiske anlegg. Sikring av arealer til energiforsyning, offentlige tjenester og teknisk infrastruktur bidrar til å redusere framtidig sårbarhet og styrke kommunens beredskap. Samlet vurderes planforslaget å gi et bedre grunnlag for en robust og framtidsrettet samfunnsutvikling.

8.3.4 ROS-vurdering av arealendringene

For de arealendringene som inngår i planforslaget er det gjennomført egne ROS-vurderinger tilpasset kommuneplannivået i vedlegg 03. Analysene viser at flere områder har identifiserte risiko- eller sårbarhetsforhold som må tas hensyn til i videre planlegging. Dette gjelder blant annet naturfare, overvann, infrastruktur, miljøforhold og andre stedlige forhold. I de fleste tilfeller vurderes risikoen å kunne håndteres gjennom nærmere undersøkelser, tilpasninger av utbyggingen eller krav som følges opp i reguleringsplan. For enkelte arealinnsnitt har risiko- og sårbarhetsforhold vært en del av grunnlaget for administrasjonens anbefaling.

8.3.5 Samlet ROS-vurdering

ROS-arbeidet viser at de viktigste risiko- og sårbarhetsforholdene for planforslaget er knyttet til klimaendringer, overvann, stormflo, naturfare og samfunnskritisk infrastruktur. Flere av disse utfordringene forventes å bli mer framtrædende som følge av klimaendringer og økt press på arealer og infrastruktur.

Planforslaget legger til rette for at disse utfordringene kan håndteres gjennom arealstyring, hensynssoner, bestemmelser og krav til videre planlegging. Samlet vurderes det ikke å foreligge risiko- eller sårbarhetsforhold som tilsier at planforslaget som helhet ikke kan gjennomføres. For enkelte områder og tiltak vil det likevel være nødvendig med nærmere utredninger og risikoreduserende tiltak i senere planfaser. Planforslaget vurderes samlet å styrke kommunens evne til å forebygge og håndtere framtidige risiko- og sårbarhetsutfordringer.

9 Gjennomføring og videre planlegging

9.1 Oppfølging i reguleringsplaner

Som følge av planvask og tilbakeføring av arealer i KPA 2027 må følgende reguleringsplaner følges opp/revideres:

Følgende reguleringsplaner må revideres med mindre endringer:

- Holmastø nord
- Hanasand
- Eltarvåg A
- Plan 2674. Detaljregulering for kollektivtrase til Ullandhaug – diagonalen
- Plan 2510. Områdeplan for Universitetsområdet.

9.2 Forhold til områdereguleringsplaner og kommunedelplaner

Nye planer må generelt forholde seg til nye bestemmelser og retningslinjer i KPA 2027.

For områder med bestående områdereguleringsplaner gjelder de vedtatte bestemmelser i denne planen videre når det er motstrid med bestemmelser i KPA 2027. For de pågående områdereguleringsprosesser Hillevåg og Våland sør skal fortsatt reglene i gjeldende KPA legges til grunn inntil. Dette sikrer mer forutsigbarhet.

Kommunedelplan for Stavanger sentrum skal fortsatt gjelde med både plankart, temakart, bestemmelser og retningslinjer, med unntak av reglene for havnefronten og Stavanger havn som er endret i KPA 2027. Også Interkommunal kommunedelplan for Forus skal gjelde videre. Bestemmelser og strategiene for disse planene er ikke tatt inn i KPA 2027 men finnes i de respektive planene. kommuneplanens bestemmelser om samferdselslinjer skal likevel gjelde også i disse områdene, uavhengig av hva som følger av kommunedelplan for Stavanger sentrum eller interkommunal kommunedelplan for Forus.

9.3 Hensynssoner og videre planarbeid

Planforslaget viser ett område med hensynssone H710 (båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven) der kommunen ønsker å reservere arealer for framtidig planlegging eller avklare en bestemt utviklingsretning. Innenfor sonen kan det ikke gjennomføres byggetiltak før framtidig arealbruk er avklart gjennom reguleringsplan. Hensynssonen benyttes i områder der det er behov for nærmere utredninger og avklaringer før det tas stilling til videre utvikling.

For Skogstøstraen er hensynssonen benyttet fordi innspill om omdisponering fra næringsformål til boligformål ikke er tatt inn i kommuneplanen. Samtidig pågår det planarbeid for området. Før eventuell regulering skal næringsbehovet og de regionale konsekvensene vurderes og avklares. Hensynssonen sikrer at disse avklaringene gjennomføres før det tas stilling til framtidig arealbruk.

Flere områder er satt av med hensynssone H810 (krav om felles planlegging) der utviklingen krever en samlet vurdering av struktur, arealbruk og gjennomføring. Dette er Hundvågkrossen/ Buøy nord, Randabergveien, Rosenli-Rosendal, Adjunkt Hauglands vei og Rektor Oldens gate. Hensikten er å sikre at enkeltprosjekter ikke vanskeliggjør en helhetlig utvikling av området. For noen områder krever dette en regulering, i andre områder kan områdeutviklingsstrategi brukes. Dette er et nytt verktøy i plan- og bygningsloven.

For områdene med pågående områdereguleringsplaner (Våland sør og Hillevåg) og for Madla Revheim må områdereguleringsplan foreligge før detaljregulering. Inntil områdereguleringsplan er vedtatt, skal det i planinitiativ for detaljregulering redegjøres for og dokumentere hvordan intensjonene i pågående områdeplanarbeid er ivaretatt.

10 Vedlegg

Foruten planbeskrivelsen består planforslag til ny KPA 2027 av følgende dokumenter som er vedlagt:

- [Plankart](#) og temakart (digitalt)
- Bestemmelser og retningslinjer med vedlegg (vedlegg 01)
- Arealendringer med KU- og ROS (vedlegg 03)
- Arealregnskap for kommuneplanens arealdel (vedlegg 04)



I tillegg er det flere fagrapporter og fagnotater:

- Delprosjekt «Rapport om planvask» (vedlegg 05)
- Delprosjekt «Offentlige arealbehov fram mot 2050» (vedlegg 06)
- Fagrapport strategisk plankart med plansoner (vedlegg 07)
- Notat befolkning og demografi 2025-2050 (vedlegg 08)
- Notat boligstatistikk for bydelene (vedlegg 09)
- Notat om bokvalitet (vedlegg 10)
- Notat Lovlig fradelte eneboliger og fritidsboliger i LNF-områder (vedlegg 11)
- Notat Øyfast – vurdering båndleggingssone (vedlegg 12)
- Øyfast – finansieringsanalyse 2026 (vedlegg 13)
- Vurdering Stavanger havn og havnefront (vedlegg 14)



