Fagrapport til
kommuneplanens arealdel 2027

Stavanger kommune

Arealregnskap til kommuneplanens arealdel

Høringsversjon, november 2026



Innhold

1 Innledning 3
2 Samlet arealregnskap for Stavanger kommune 4
2.1 Grunnlag og metode 4
2.2 Økosystemtyper i Stavanger 6
3 Arealformål og endring i arealformål i høringsforslaget 8
3.1 Endring i arealformål fra gjeldende kommuneplan – Konsekvenser av nytt kart for beregning av areal 11
3.1.1 Leseveiledning til figurene 13
3.1.2 Endringer i hovedformål fra gjeldende plan til planforslag 14
4 Effekten av arealendringer på utvalgte naturverdier, dyrka jord og karbonrike arealer. 15
4.1 Tilbakeførte arealer: økosystemer, naturtyper og dyrka jord 15
4.1.1 Naturtyper (På land og ferskvann): 17
4.1.2 Tilbakeføring myrarealer 17
4.1.3 Dyrka jord – oppfølging av jordvernmål 17
4.2 Omdisponerte arealer etter økosystemtype, kartlagte naturtyper og definert dyrka jord til bebyggelse/anlegg og samferdsel/infrastruktur 20
4.2.1 Naturtyper (På land og ferskvann) 20
4.2.2 Myrarealer 21
4.2.3 Dyrka jord 21
4.2.4 Karbonrike arealer 21
5 Sammendrag og konklusjon 24

1 Innledning

Dette arealregnskapet er utarbeidet til høringsutkast av kommuneplanens arealdel i juni 2026 og oppdatert etter endringer vedtatt i Stavanger bystyre 12.10.2026. Arealregnskapet gir informasjon om status for foreslått arealbruk knytta til høringsforslaget til kommuneplanens arealdel og oppsummerer forslaget opp mot målsettinger i arealpolitikken.

Arealregnskapet gir bl.a. informasjon om følgende tema:

- Arealbruk i gjeldende og ny arealdel
- Arealreserver for ulike arealformål
- Hvordan vi ivaretar jordvernet og jordvernmålet
- Klimakonsekvenser av arealbruk i form av karbonrike arealer
- Konsekvenser for utvalgte naturtyper
- Samlet oversikt over konsekvenser for naturverdier opp mot målsettingen om naturnøytralitet

Nasjonale og regionale myndigheter har forventinger om at kommunene utarbeider arealregnskap og på sikt også naturregnskap. Nasjonalt skal det rapporteres i henhold til naturavtalen i 2027. Det er imidlertid ennå ikke utviklet nasjonal metodikk for rapportering på kommunenivå, men det foregår ulike modeller for utprøving både på nasjonalt nivå og gjennom KS. Stavanger kommune følger disse prosjektene, og så langt mulig legges dette arbeidet til grunn for dette arealregnskapet. Bl.a. benyttes et nytt nasjonalt grunnkart for arealanalyse til grunn for arealregnskapet. Foruten detaljert oversikt over arealbruk/arealdekke[1], definerer kartet også ulike økosystemer i henhold til definisjoner i naturavtalen.

Også andre virksomheter arbeider med piloter og verktøy som kan brukes i arbeidet med arealregnskap og naturregnskap. Stavanger kommune følger utviklingen og vil etter hvert som ny kunnskap foreligger videreutvikle arealregnskapet som verktøy i egen planlegging.

Tema som klimakonsekvenser av arealbruk, potensiale for tilbakeføring av arealer til LNF av jordvern-hensyn, arealnøytralitet for naturverdier og kobling av arealregnskapet til arealstrategien og de overordnede strategiske valgene kommunene skal ta er tema som vil få økt oppmerksomhet i planleggingen fremover. Arealregnskap og naturregnskap vil være nyttige verktøy for å synliggjøre sammenhenger og status i denne typen vurderinger.

[1] Det brukes to begreper for arealenes tilstand:
- arealbruk, som opparbeidet areal og
- arealdekke, som omfatter i hovedsak ubebygd areal i form av natur og landbruksareal.

2 Samlet arealregnskap for Stavanger kommune

2.1 Grunnlag og metode

Arealregnskapet viser endringer i gjeldende planlagte arealbruk, og endringer som følge av planforslaget. For dagens faktiske arealbruk legges grunnkart for arealanalyse (NIBIO/SSB) til grunn.

Begrepet arealregnskap kan gi en forventning om et regnskap over faktiske endringer i arealbruken over tid. Det finnes imidlertid foreløpig ikke et nasjonalt, enhetlig system som gir grunnlag for slike tidsserier. Det arbeides med å utvikle dette, og tidfestede data for arealbruksendringer forventes å bli tilgjengelige i løpet av 2026 eller tidlig i 2027. Arbeidet følger også opp internasjonale forpliktelser og skal gi et nasjonalt rammeverk som gjør det mulig å følge og sammenligne utviklingen i arealbruken over tid.

I tråd med rammeverket har et bredt samarbeid av aktører i form av NIBIO, SSB og Kartverket etablert et nytt kartgrunnlag, som systematiserer arealbruk og arealdekke i Norge i tråd med naturavtalen. I henhold til denne skal det rapporteres på et sett av internasjonalt standardisert typologi for økosystemer. Kartgrunnlaget er detaljert, og utarbeidet med stor nøyaktighet som grunnlag for kommunal planlegging. Dette kartet er brukt som grunnlag for arealregnskapet. Figur 1 gir oversikt over arealer og typeinndelinger som ligger til grunn for arealregnskapet.

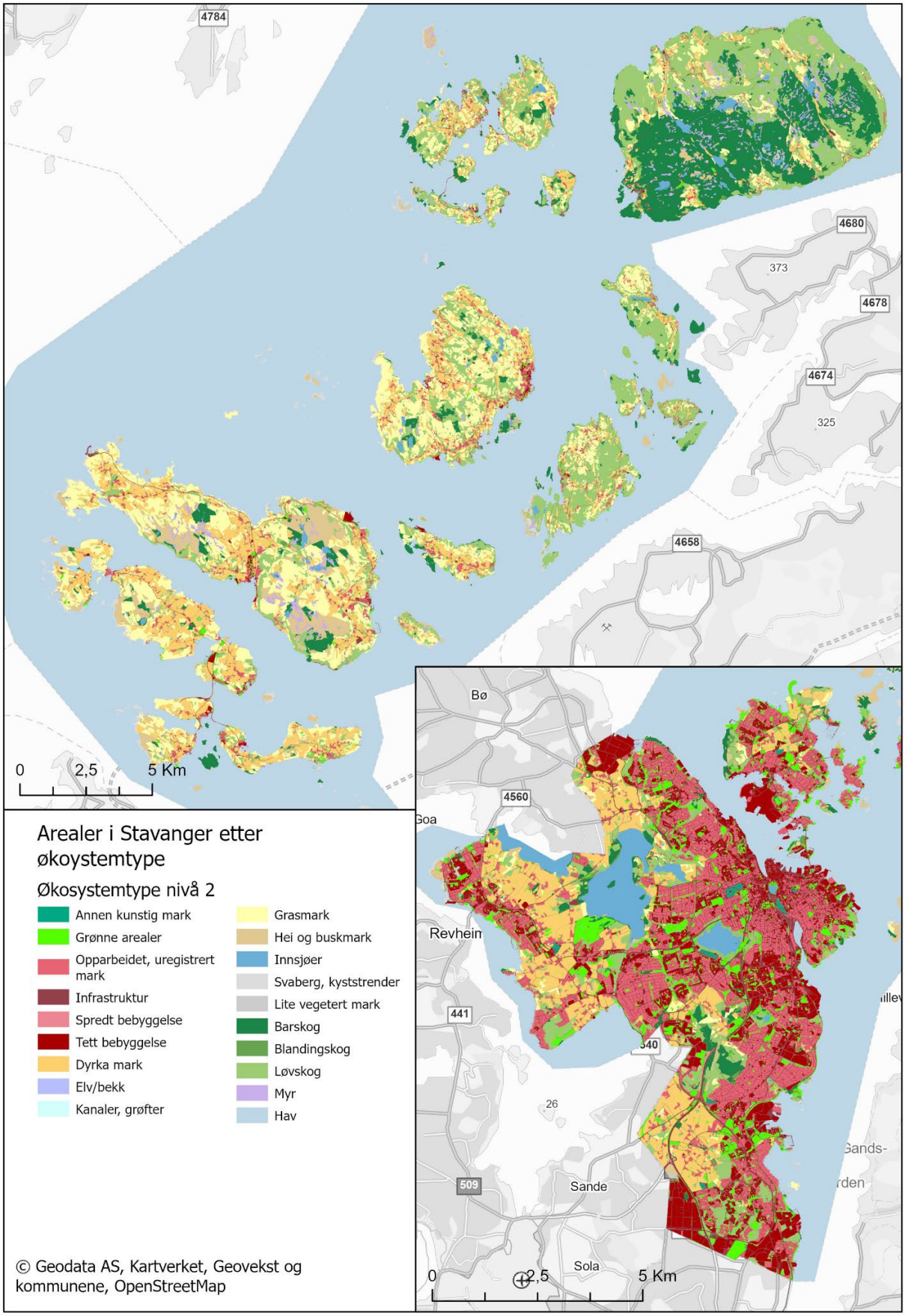
Klassifiseringen av økosystemer vil ikke fullt ut være representativt for de nasjonale, regionale og lokale målsettingene for naturverdier, dyrka jord og karbonrike areal. For eksempel er om lag 9 % av dyrka jord definert som skog i økosystemregnskapet. Grunnen til dette er innslaget av tresatt innmarksbeite, som er definert som dyrka jord i nasjonale og regionale jordvernmål.

Tilsvarende problemstilling er det for natur: Kystlynghei vil forekomme på tvers av ulike økosystemtyper, og vil være i ulike faser i forhold til gjengroing. Dette gjør at om lag 31 % av kartlagt kystlynghei defineres som skog i økosystemkartet.

Også kartleggingen av karbonrike arealer bygger på andre variabler enn dem som inngår i økosystemkartet. Beregningene tar blant annet hensyn til ulike grunnforhold. Den samlede effekten av potensielle klimagassutslipp og karbonopptak beregnes derfor ut fra andre forutsetninger enn dem som ligger til grunn for grunnkartet.

Regnskap for disse 3 hovedtemaene (dyrka jord, natur og karbonrike arealer) vil derfor ikke beregnes i henhold til økosystemstandarden, men i henhold til de fagspesifikke grunnlagene, som ligger til grunn for naturverdier, dyrka jord og karbonrike areal.

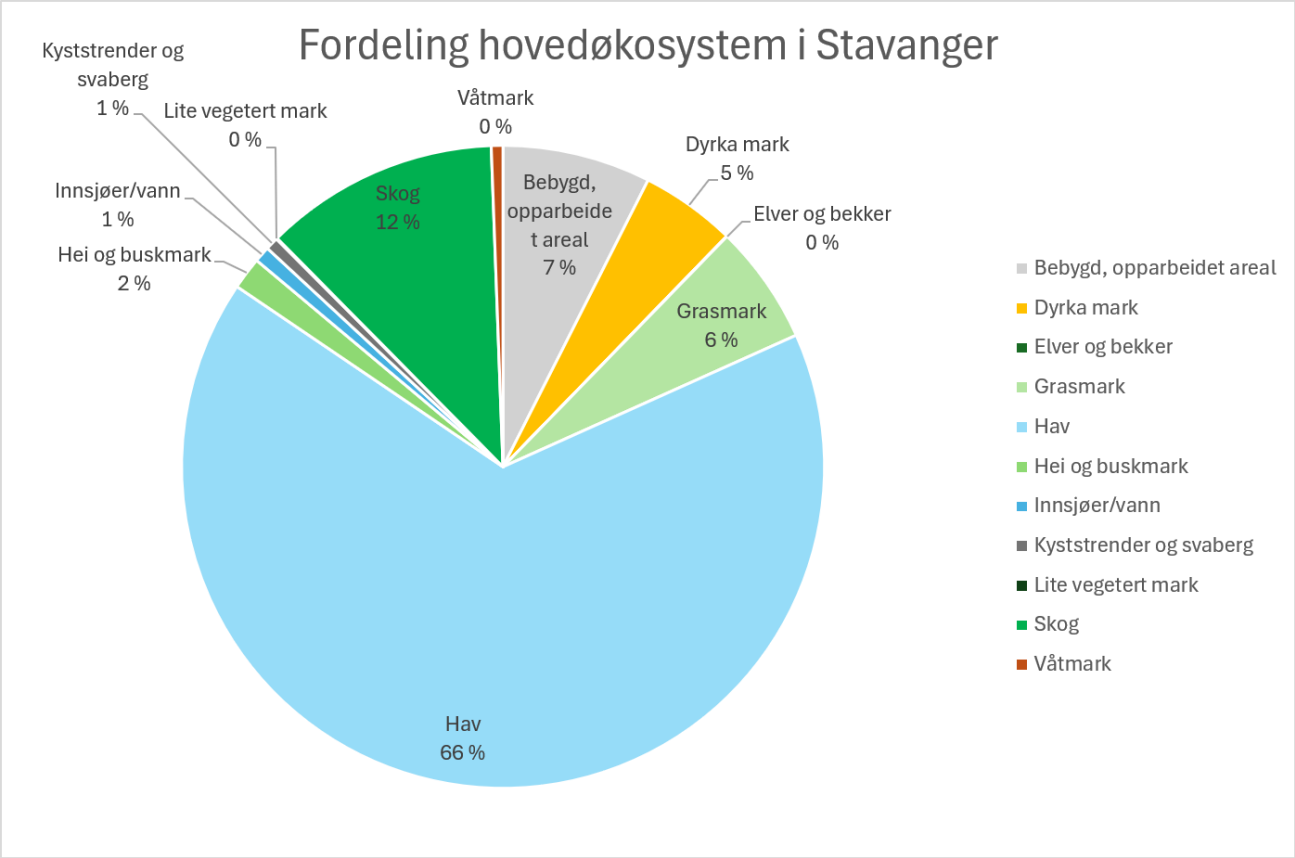
Det er også gjort en lokal korreksjon for grønne arealer i bebygde områder. Dette er arealer som ikke er spesifisert i grunnkartet, men som er definert som friområder og parker i kommunens anleggsregister. Bynatur eller grønne arealer i bebygde områder, er svært viktige for byområdet i Stavanger, som har lite nærnatur tilgjengelig. Ivaretakelse av de grønne bynære arealene er særlig viktig i Stavanger, og er derfor viktige å få fram i et arealregnskap.



Figur 1 Kart som viser økosystemtyper i henhold til Naturavtalen.

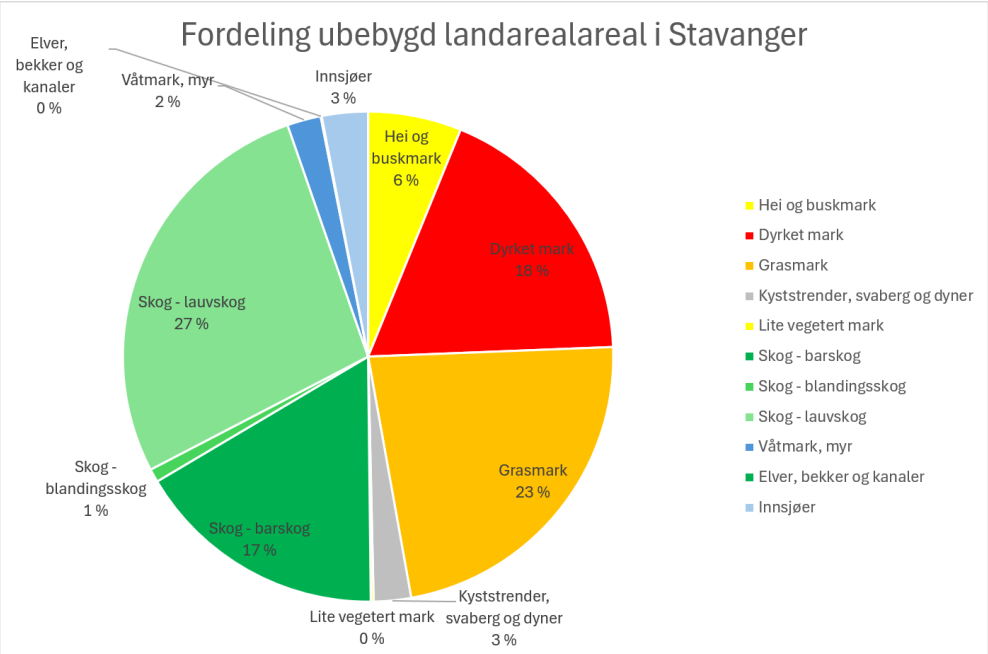
2.2 Økosystemtyper i Stavanger

Her gis en generell oversikt over fordeling av økosystemene i Stavanger. 2/3 deler av Stavangers areal består av sjø, dernest kommer skog og åpne seminaturlige økosystemer i form av dyrka jord, beiter, hei og buskmark. De semi-naturlige naturtypene dominerer fortsatt på de landfaste øyene og fastlandet, mens på de ikke landfaste dominerer skog i større grad.



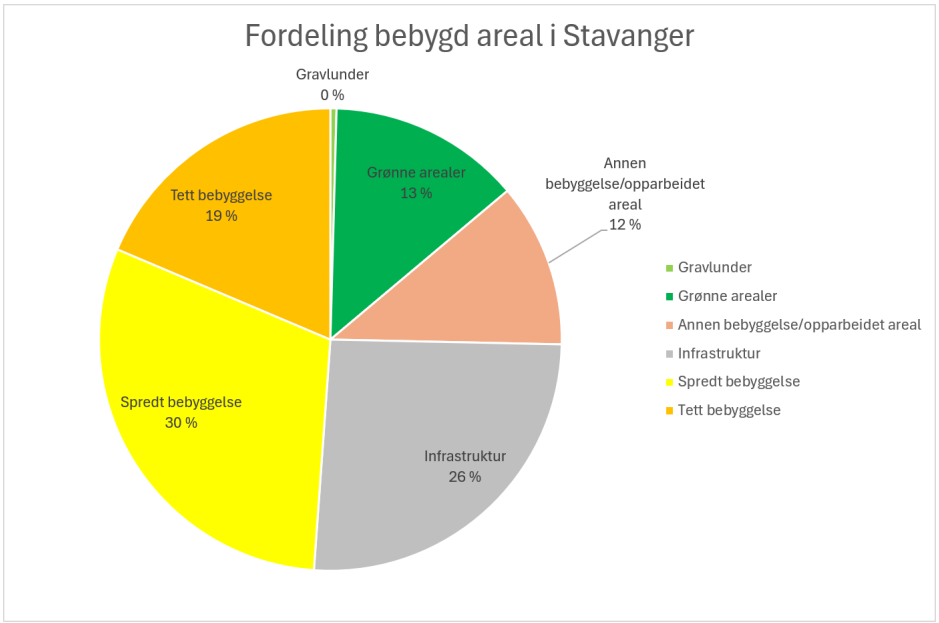
Figur 2: Fordeling av hovedøkosystemer i Stavanger (dagens arealbruk). Kilde Grunnkart for arealanalyse

Innenfor ubebygde landarealer dominerer åpne arealdekketyper som grasmark, i hovedsak innmarksbeite, dyrka jord og hei og buskmark. Sistnevnte er i stor grad i form av naturtypen kystlynghei som vi finner mye av, spesielt på Rennesøy. Dette er imidlertid en trua naturtype og mye av den er under endring til skog. Skog står nå for snaut halvparten av de ubygde arealene i Stavanger, dominert av lauvskog. Mye av skogen i Stavanger er forholdvis ung, fortrinnsvis som gjengroing eller tilplantet tidligere hei, buskmark og dyrka jord.



Figur 3 viser fordeling av arealdekketyper innenfor ubebygd landareal. Kilde: grunnkart for arealanalyse.

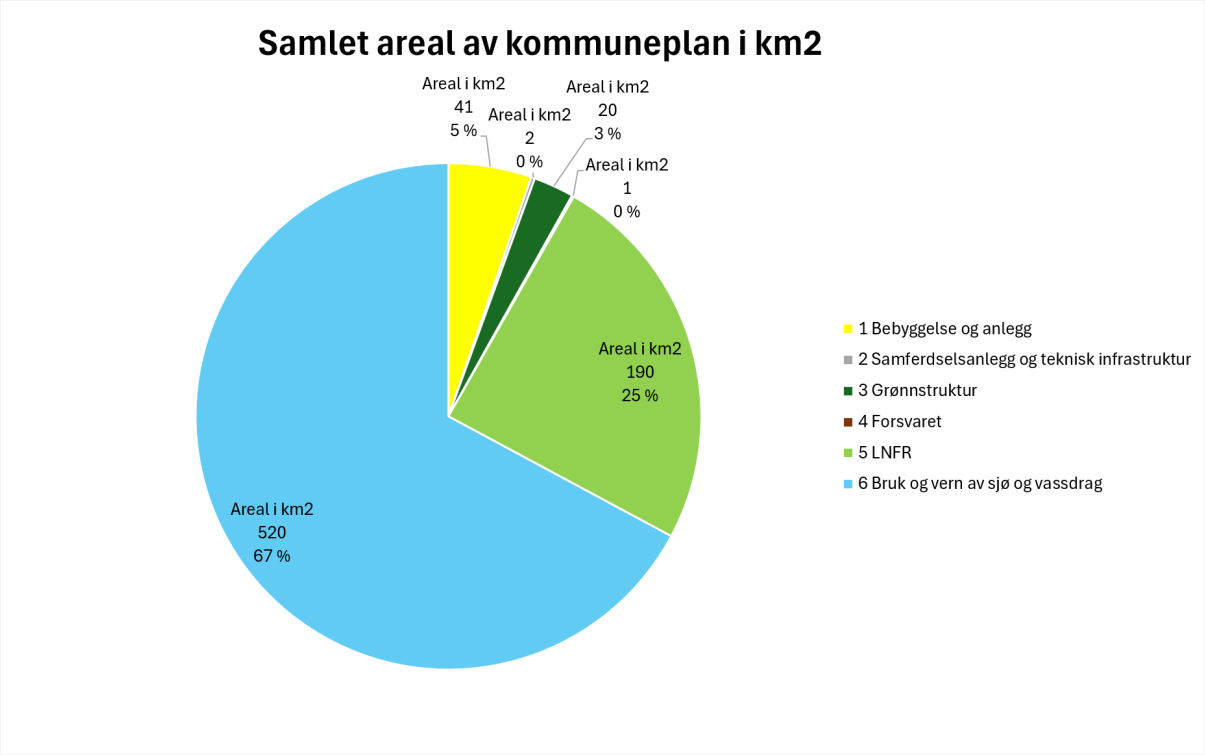
De bebygde arealene i Stavanger defineres i hovedsak som spredt bebyggelse, i henhold til metoden beskrives dette i all hovedsak som områder med småhusbebyggelse. I Stavanger er dette utbredt utbyggingsform, jmf kart i Figur 1. Dette er ikke nødvendigvis det vi utifra norske forhold eller i plan- og bygningsloven definere som spredt, men i og med at dette tar utgangspunkt i internasjonal metodikk, framstår våre småhusområder som spredt utbygde.



Figur 4 Bebygd areal i Stavanger etter økosystemtype, Kilde: Grunnkart for arealanalyse

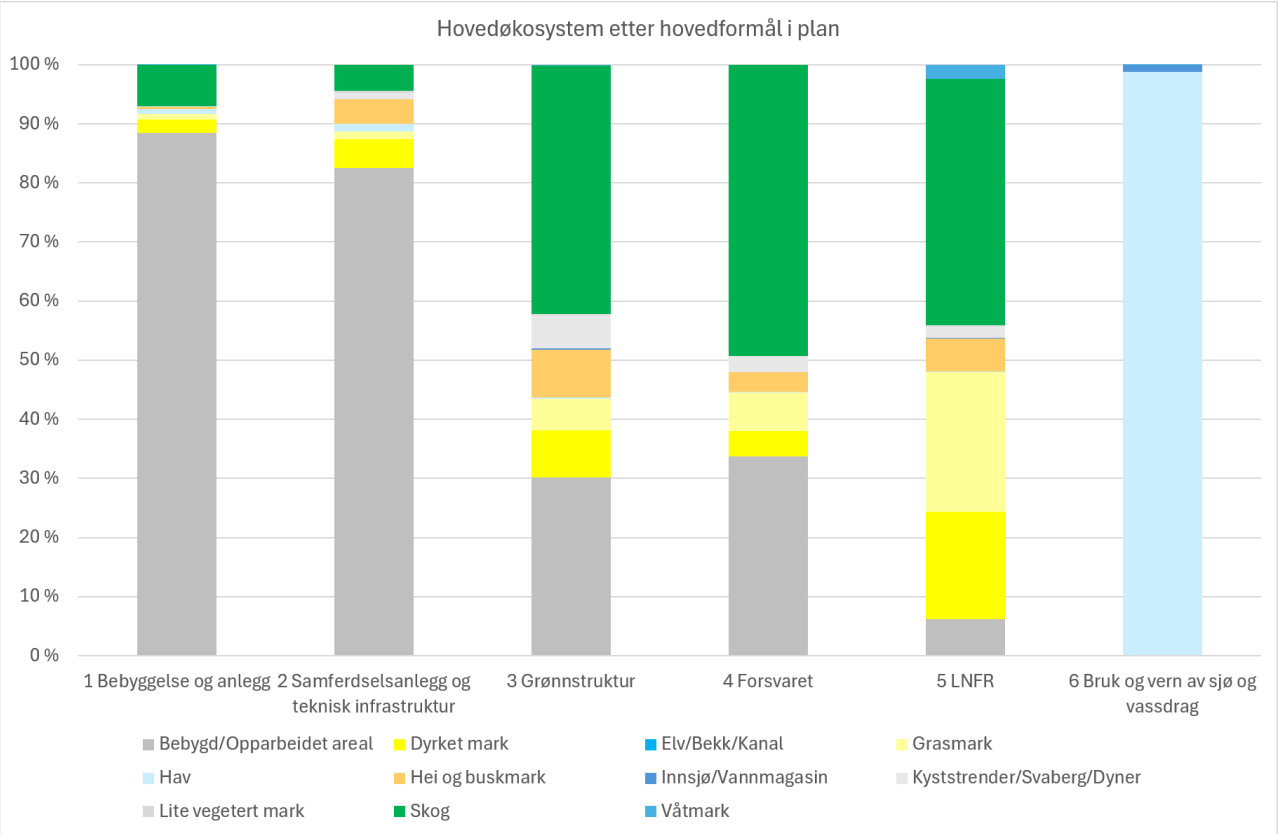
3 Arealformål og endring i arealformål i høringsforslaget

Samlet areal av kommuneplanens arealdel utgjør drøyt 776 km2, hvorav 67 % er sjø og vassdrag, mens LNF utgjør om lag 25 %. Grøntstruktur utgjør om lag 3%, mens bebyggelse og anlegg utgjør 5%. Samferdsel og infrastruktur har i større grad blitt generalisert mot tilliggende hovedformål i gjeldende plan og utgjør nå ikke mer enn 0,2 % av det totale arealet.



Figur 5 Fordeling av hovedformål i planforslaget.

Tabellen under viser det totale arealet av ulike arealformål. Selv om plankartet er omarbeidet og ikke helt ut følger begrepene i kartforskrift og arealformål konsekvent, brukes likevel standarden som grunnlag for kartopptegningen.



Figur 6 viser dagens arealbruk etter hovedøkosystem innenfor de ulike hovedarealformålene i forslag til KPA.

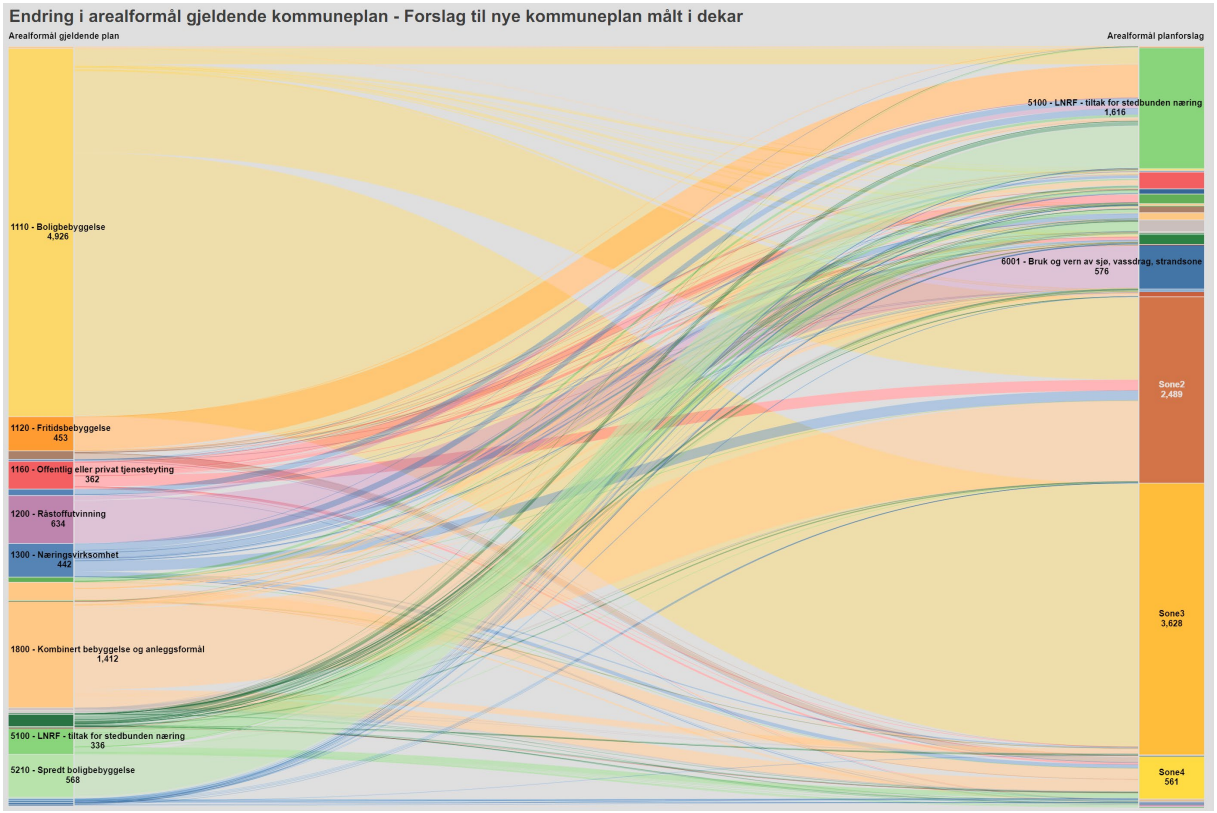
Hovedformål	KPArealformål (SOSI-kode)	Areal-status	Arealformål i plan	Daa
§11-7. Nr.1 Bebyggelse og anlegg	**Totalt**			**42962**
	1001	Sone3	1	3747
	1110	Sone4	2	20767
		Sone5	1	1292
	1120	Fritidsbebyggelse	1	2535
	1130	Sone1	2	1378
		Sone2	1	2732
	1150	Forretninger	1	33
	1160	Offentlig eller privat tjenesteyting	1	3426
	1170	Fritids- og turistformål	1	418
	1200	Råstoffutvinning	1	251
	1300	Næringsvirksomhet	1	3968
	1400	Idrettsanlegg	1	1107
	1500	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1	398
	1600	Uteoppholdsareal	1	178
	1700	Grav-og urnelund	1	454
	1800	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1	278
§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	**Totalt**			**1814**
	2001	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	1	386
	2010	Veg	1	971
	2020	Bane	1	305
	2040	Havn	1	116
	2060	Kollektivnett	1	23
	2080	Parkeringsanlegg	1	3
	2800	Kombinerte formål samf., infrastr.	1	10
§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur	**Totalt**			**20061**
	3002	Blå/grønnstruktur	1	194
	3020	Naturområde	1	24
	3040	Friområde	1	19777
	3050	Park	1	65
§11-7. Nr. 4 Forsvaret			**Totalt**	**991**

Hovedformål	KPArealformål (SOSI-kode)	Areal-status	Arealformål i plan	Daa
	4001	Forsvaret	1	991
§11-7. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift			**Totalt**	**190573**
	5100	LNRF - tiltak for stedbunden næring	1	189047
			2	1527
§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	**Totalt**			**519745**
	6001	Bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsone	1	344723
	6100	Sjø, vassdrag - Ferdsel	1	3108
	6110	Ankringsområder	1	13313
	6220	Havneområde i sjø	1	188
	6230	Sjø, vassdrag - Småbåthavn	1	1292
	6300	Sjø, vassdrag - Fiske	1	667
	6400	Sjø, vassdrag - Akvakultur	1	4577
	6610	Sjø, vassdrag - Naturområde	1	3527
	6710	Sjø, vassdrag - Friluftsområde	1	13163
	6800	Sjø, vassdrag - Kombinerte formål	1	135186
Totalsum				**776146**

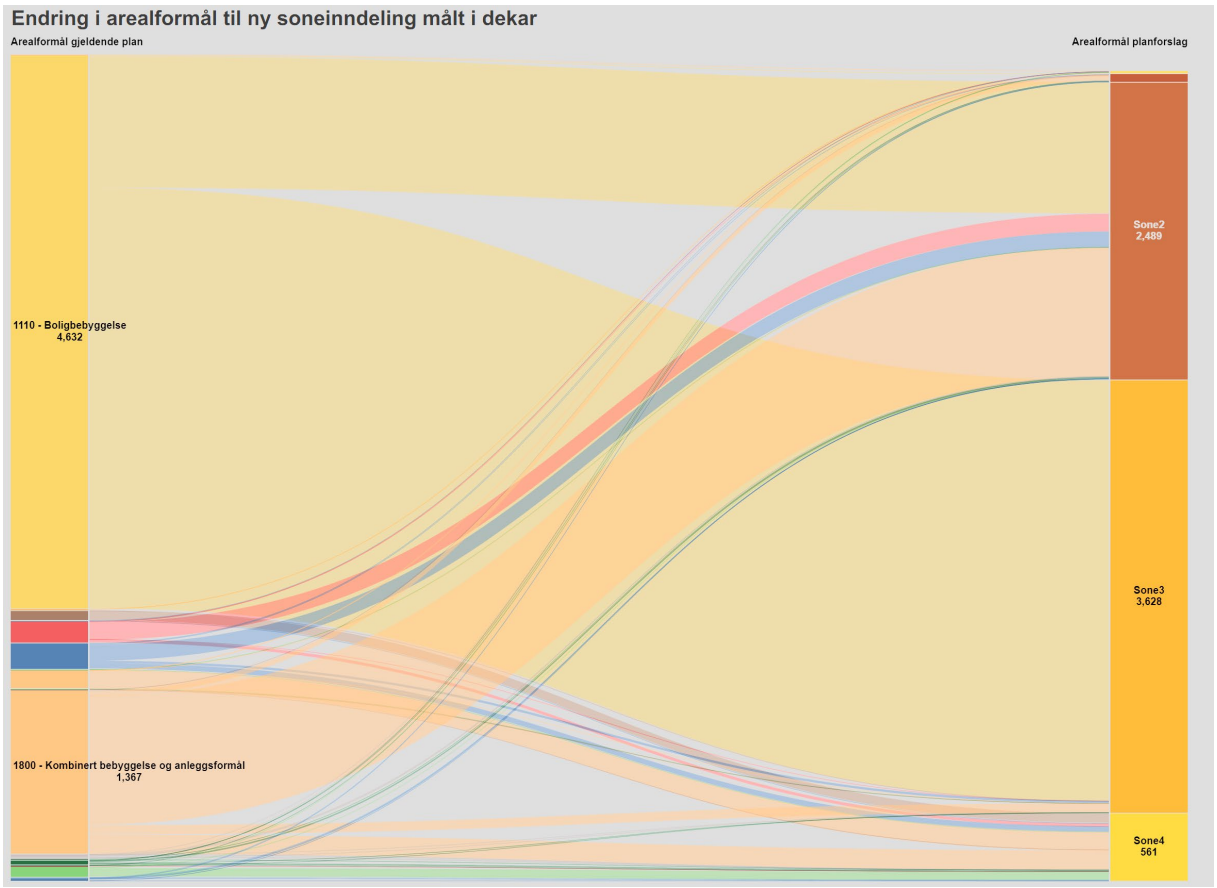
3.1 Endring i arealformål fra gjeldende kommuneplan – Konsekvenser av nytt kart for beregning av areal

Det er gjort relativt omfattende endringer av arealformål i ny KPA 2027 sammenlignet med gjeldende kommuneplan. Hovedårsaken til dette er omlegging av planen til et mer strategisk plankart med plansoner. De fleste arealformål er imidlertid beholdt, og plansoneinndelingen slår først og fremst ut for boligformål, kombinerte formål og senterformål i gjeldende plan (se figur 7).

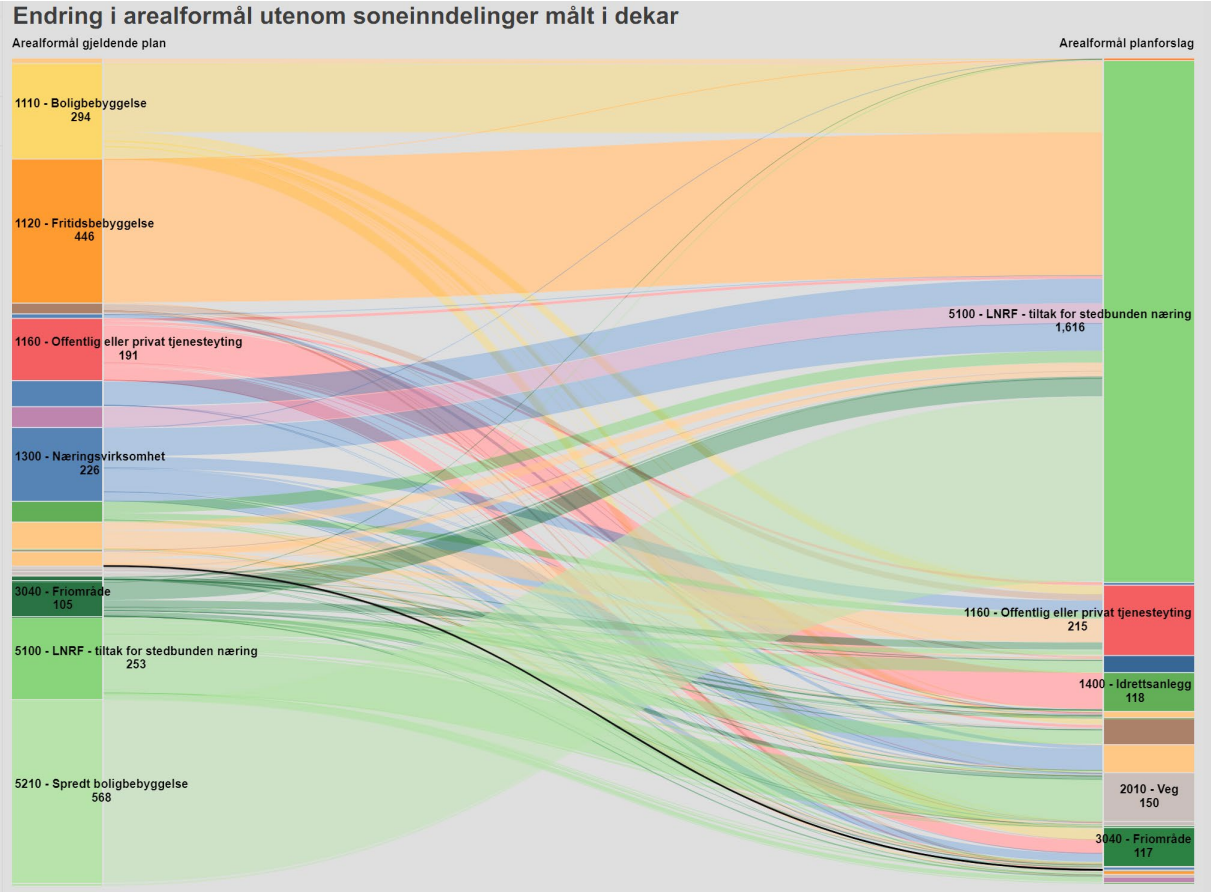
For å forenkle plankartet ytterliggere er det også gjort endring for veiareal, der tidligere eget arealformål samferdsel for veiareal nå inngår i tilgrensende arealformål. I analysene er det korrigert for dette, slik at veiareal som er endret til annet formål ikke inngår i arealberegningen.



Figur 7 Endring i arealformål, alle formål fra gjeldende KPA til ny KPA 2027



Figur 8 viser endring fra gjeldende til ny KPA for områder som inngår i ny plansoneinndeling.



Figur 9 viser endringer arealformål fra gjeldende til ny KPA for områder utenom plansoner.

Figur 7 viser effekten av de samlete arealformålsendringene i nytt planforslag (se leseveiledning til figuren nedenfor), mens figur 8 og 9 ser på areal innenfor plansoner og areal utenomplansoner. Som vist i figur 8 er soneinndelingen i all hovedsak i samsvar med boligformål, senterformål og kombinerte formål i gjeldende plan, med mindre justeringer mot andre formål. Figur 9 viser at det også er betydelig areal endret til LNF. Dette er både i form av planvask (bevisst tilbakeføring av utbyggingsareal), men også i stor grad en endring fra dagens LNF spredt som arealformål på Ombo og Kalvøy, til bruk av bestemmelser med eiendomsliste. Det er også gjort en forenkling av plankartet ved å ta ut detaljert veiinfomasjon og overført dette til andre arealformål. Dette gir også en betydelig endring.

3.1.1 Leseveiledning til figurene

Figurene viser hvordan arealer skifter formål fra gjeldende plan til planforslaget. Næringsarealer brukes her som eksempel. For å se den samlede endringen må vi sammenligne arealene som får et annet formål, med arealene som får næringsformål.

Av de 442 daa som endres fra næringsformål, går 320 daa til andre formål innenfor bebyggelse og anlegg, hovedsakelig som følge av den nye soneinndelingen. Videre går 85 daa til LNFR, 26 daa til grønnstruktur, 8 daa til samferdsel og teknisk infrastruktur og 3 daa til bruk og vern av sjø og vassdrag. Motsatt vei viser figuren 9 daa fra bebyggelse og anlegg, 219 daa fra samferdsel og teknisk infrastruktur, 2 daa fra grønnstruktur, 36 daa fra LNFR og 15 daa fra bruk og vern av sjø og vassdrag til næringsformål. Overføringen på 219 daa skyldes en forenkling av plankartet. Tidligere veiareal inngår nå i næringsformålet. Dette er en teknisk kartendring, ikke en reell økning i næringsarealet. Som disse figurene viser kan det være komplisert å få det fullstendige bildet for endringene som er

gjort på et relativt detaljert nivå. I forhold til arealstørrelser må en derfor enten se på de konkrete endringene, eller forholde seg til tallgrunnlag på et overordnet nivå. F.eks. vil en overgang fra næringsformål til LNF og grøntstruktur og motsatt være en klar formålsendring. Mens overganger mellom ulike former for utbyggingsformål kan skyldes forhold som ikke gir reell endring.

Fra arealformål i gjeldende plan	Til hovedformål i planforslaget (KPA 2027)	Sum areal (daa)
1300 - Næringsvirksomhet	1 Bebyggelse og anlegg	320
	2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	8
	3 Grønnstruktur	26
	5 LNFR	85
	6 Bruk og vern av sjø og vassdrag	3
Totalsum		**442**

Fra hovedformål i gjeldende plan	Til arealformål i planforslaget (KPA 2027)	Sum areal (daa)
1 Bebyggelse og anlegg	1300 - Næringsvirksomhet	9
2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		219
3 Grønnstruktur		2
5 LNFR		36
6 Bruk og vern av sjø og vassdrag		15
Totalsum		**282**

3.1.2 Endringer i hovedformål fra gjeldende plan til planforslag

Om lag 1680 daa er overført fra bebyggelse og anlegg til grønnstruktur, LNFR og bruk og vern av sjø og vassdrag. Dette fordeler seg på 120 daa til grønnstruktur, 979 daa til LNFR og 578 daa til bruk og vern av sjø og vassdrag. Sistnevnte er i all hovedsak knyttet til tilbakeføring av området for uttak av skjellsand sør for Talje.

		1 Bebyggelse og anlegg	2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	3 Grønnstruktur	4 Forsvaret	5 LNFR	6 Bruk og vern av sjø og vassdrag	Totalt endret fra
Gjeldende plan	**1 Bebyggelse og anlegg**		15	120	0	979	578	1692
	2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	17		4		0	1	22
	3 Grønnstruktur	76	14			63	9	162
	4 Forsvaret	0		3				3
	5 LNFR	204	130	0			2	336
	6 Bruk og vern av sjø og vassdrag	27	2	16		0		45

	Totalt endret til	323	161	144	0	1042	589	2259

4 Effekten av arealendringer på utvalgte naturverdier, dyrka jord og karbonrike arealer.

4.1 Tilbakeførte arealer: økosystemer, naturtyper og dyrka jord

Tabellene viser de tilbakeførte arealene etter ulike inndelinger. Økosystemtabellen følger inndelingen som brukes i rapporteringen etter naturavtalen. Kartlagte naturtyper bygger på Natur i Norge (NiN), mens oversiktene over dyrka jord og myr bygger på grunnkart for arealanalyse SSB/NIBIO. Inndelingene er ulike fordi de brukes til å vurdere ulike nasjonale mål. Det samme arealet kan derfor ha ulik betegnelse i tabellene.

Planforslaget tilbakefører totalt 1682 daa fra bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur til LNFR, grønnstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag. Tilbakeføring betyr her at arealene får et annet formål i planen. Tabellen oppgir at 446 daa omfatter kartlagte verdifulle naturtyper: 228 daa på land og i ferskvann og 218 daa i sjø. Også de øvrige arealene kan ha viktige natur- og landskapsverdier, blant annet som leveområder for planter, dyr og sopp, områder for rekreasjon og opplevelser og deler av kulturmiljøer. Arealene bidrar også med andre økosystemtjenester.

Marine naturverdier er i begrenset grad omtalt i planforslaget. Et viktig unntak er området for skjellsandutvinning som foreslås tatt ut av gjeldende plan. Tabellen viser 578 daa havareal i tilbakeføringen. Av dette er 218 daa registrert med verdifulle naturforekomster i form av skjellsand og tareforekomster.

Kategorien «dyrka mark» i økosystemtabellen dekker ikke alle arealene som inngår i jordvernregnskapet. Jordvernet omfatter også innmarksbeiter, som i økosystemkartet kan være klassifisert som grasmark eller skog. Beregningen av dyrka jord bygger derfor på arealressurskartet AR5, ikke på økosystemkartet.

Karbon lagres både i jordsmonnet, blant annet i torv i myr, og i vegetasjonen, særlig i skog. Hvor mye karbon et areal lagrer og tar opp, avhenger av grunnforhold, vegetasjon og hvordan arealet brukes og drives. Karbonregnskapet bygger derfor på egne kartlag og presenteres i et eget avsnitt. Beregningene er utført med NIBIOs klimakalkulator.

Tilbakeført fra bebyggelse og anlegg og samferdsel og teknisk infrastruktur til LNFR, grønnstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag.				
Økosysteminndeling etter naturavtalen		**Alle arealer i daa.**		
Hovedkategori	**Underkategori**	**Øvrig areal**	**Verdifulle naturtyper**	**Totalsum**
Bebygd/Opparbeidet areal	Grønne arealer	34	0	34
	Ikke registrert	27	0	27
	Infrastruktur	52	0	52
	Spredt bebyggelse	19	0	19
	Tett bebyggelse	39	0	39
Dyrka mark		33	1	34
Elv/Bekk/Kanal	Elv/Bekk	0	0	0
	Kanal/Grøft	0		0
Grasmark	Naturlig/seminaturlig grasmark	153	25	179
	Beitemark/eng	13	1	14
Hav		360	218	578
Hei/Buskmark	Hei/Buskmark	29	45	74
Innsjø/Vannmagasin	Innsjø/Tjern	6		6
Kyststrender/Svaberg/Dyner		7		7
Lite vegetert mark		7		7
Skog	Barskog	233	23	256
	Blandingsskog	2	0	2
	Lauvskog	205	129	334
Våtmark	Myr	16	4	20
Totalsum		**1236**	**446**	**1682**

De neste avsnittene viser hva tilbakeføringen betyr for kartlagte naturverdier, dyrka jord og karbonrike arealer. Temaene er også vurdert i egne rapporter om planvask av kommuneplanen og reguleringsplaner. Rapporten for planvask og arealregnskapet for kommuneplanen bruker ulike metoder. Kommuneplanens arealregnskap tar ikke hensyn til den detaljerte arealfordelingen i reguleringsplanene, og beregningene av arealreserver – utbyggingsarealer som ennå ikke er tatt i bruk – bygger på ulike grunnlag. Tallene for arealer der utbyggingsformålet videreføres, kan derfor ikke sammenlignes direkte. Rapporten om planvask gir en mer detaljert vurdering av konflikter med naturverdier, dyrka jord og karbonrike arealer.

4.1.1 Naturtyper (På land og ferskvann):

Omlag 228 daa med verdifulle naturtyper er tilbakeført til LNF i gjeldende planforslag.

Hovedøkosystem NiN	Naturtype	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi	Totalsum
Semi-naturlig mark	Eng-aktig sterkt endret fastmark	0			0
	Kystlynghei	78		54	132
	Naturbeitemark	5	17		22
	Semi-naturlig eng		8		8
Skog	Frisk lågurtedellauvskog		0	15	15
	Frisk rik edellauvskog			26	26
	Gammel fattig edellauvskog		5		5
	Hule eiker		1	9	10
Våtmark	Gammel fattig sumpskog		10		10
Totalsum		**83**	**41**	**103**	**228**

4.1.2 Tilbakeføring myrarealer

Det ligger fortsatt myrarealer igjen i utbyggingsreserven, mens 32 daa er tilbakeført i nytt planforslag. Av disse omfatter 4 daa verdisatt naturtype.

Myr (Grunnklart for arealanalyse)	Øvrig areal i daa	Verdifull naturtype i daa	Totalsum
Tilbakeført myrareal	28	4	32

4.1.3 Dyrka jord – oppfølging av jordvernmål

Det ble vedtatt et foreløpig jordvernmål for Stavanger våren 2021. Dette var basert på nasjonalt jordvernmål og jordvernmål for Rogaland fra 2015, og mål i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke i 2021.

I juni 2021 ble det vedtatt et forsterket nasjonalt jordvernmål; maksimalt 3000 daa dyrka mark omdisponeres i reguleringsplan pr. år, mot 4000 daa i 2015. Samtidig ble jordvernbegrepet utvidet til å også omfatte natur.

Metoder for å beregne jordvernmål er under utarbeiding nasjonalt. Dette må vi se til i framtidige vurderinger og rapporteringer på jordvernmålet. Foreløpig er tilgjengelig statistikk og kunnskap brukt.

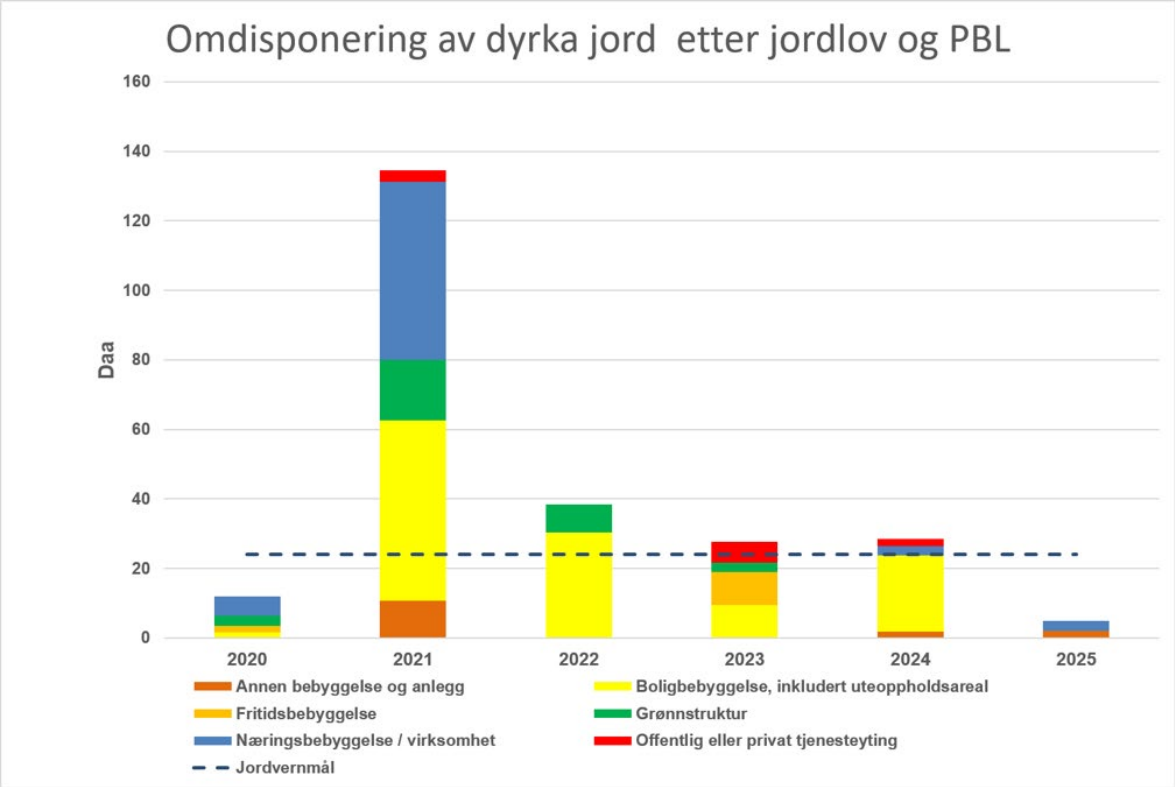
Jordvernmål for Stavanger kommune for perioden 2023-2040

- 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.

Jordvernmålet tar utgangspunkt i at Stavanger har 12% av dyrka mark i regionalplanens virkeområde. Dersom en fordeler dyrka mark likt mellom kommunene, skal Stavanger ikke omdisponere mer enn 24 daa i reguleringsplan pr. år, og ikke bygge ned mer enn 66 da pr. år.

Tredje kulepunkt i målet er mindre konkret, men innebærer at en skal legge ut minst mulig landbruks- og naturområde til utbygging i kommuneplanen. Det betyr også at en bør tilbakeføre utbyggingsareal til LNF-formål av jordvernhensyn og naturhensyn der det ikke finnes gode grunner for å beholde utbyggingsarealet.

For å vurdere om en er på rett vei mot å nå jordvernmålet, har vi tatt utgangspunkt i kommuneplanene per januar 2020, da de 3 kommunene og Hjelmelandsdelen av Ombo ble slått sammen. Tall er tatt fra kommunens KOSTRA-innrapportering (KOmmuneSTat-RApportering) utarbeidet av Statistisk sentralbyrå (SSB).
Omdisponering av dyrka mark skjer ved reguleringsplan etter plan- og bygningsloven (pbl) og etter jordloven. Summen i tabellen viser samlet omdisponering etter begge lovverk:



Figur 10 Omdisponering av dyrka jord etter Jordlov og Plan og bygningslov (reguleringsplan).

Som figuren viser har Stavanger kommune holdt seg til jordvernmålet de siste årene. Spesielt lavt var

dispensasjonene i 2025, noe som gir et samlet, gjennomsnittlig tall på om lag 25 daa siste 4 år, og om lag 20 daa fra og med virkningen av gjeldende kommuneplan.

I likhet med forrige planrevisjon, venter vi ennå på nasjonal metodikk for å beregne endring i faktisk nedbygging, omdisponering til annen bruk. Dette kan forventes å være på plass innen ett år. Dette er komplekst tematikk og trenger en synkronisering mot ulike metoder for kartlegging av arealdekke.

I henhold til tredje punkt i jordvernmålet er har følgende arealer med dyrka jord blitt tilbakeført til LNF i nytt KPA-forslag:

Dyrka jord etter arealdekke	**Øvrig areal**	**Verdifull natur**	**Totalsum**
Fulldyrka jord	33	1	34
Overflatedyrka	13	1	14
Åpent innmarksbeite	153	25	179
Tresatt innmarksbeite	53	8	61
Totalsum	**253**	**35**	**288**

4.2 Omdisponerte arealer etter økosystemtype, kartlagte naturtyper og definert dyrka jord til bebyggelse/anlegg og samferdsel/infrastruktur.

Planforslaget setter av om lag 452 daa til utbyggingsformål. Av dette er 14 daa kartlagte verdifulle naturtyper. I økosysteminndelingen etter naturavtalen er alle disse 14 daa klassifisert som skog. Naturtypekartleggingen etter Natur i Norge (NiN) bruker en annen inndeling og gir derfor en annen fordeling av de samme arealene. Dette forklares nærmere i et eget avsnitt. Også kategorien «dyrka mark» i økosystemtabellen skiller seg fra definisjonen av dyrka jord som brukes i jordvernmålet. Dyrka jord omtales derfor separat.

Omdisponering av arealer fra LNF/Grønnstruktur/Bruk og vern av sjø til Bebyggelse og anlegg og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
Økosystem i henhold til naturavtalen				
Økosystem 1	**Økosystem 2**	**Øvrige areal**	**Verdifulle naturtyper**	**Totalsum**
Bebygd/Opparbeidet areal	Annen kunstig mark	0		0
	Grønne arealer	40	0	40
	Ikke registrert	51		51
	Infrastruktur	53	0	53
	Spredt bebyggelse	31	0	31
	Tett bebyggelse	20	0	20
Dyrka mark		134		134
Elv/Bekk/Kanal	Elv/Bekk	1		1
Grasmark	Naturlig/seminaturlig grasmark	19	0	19
	Beitemark/eng	22		22
Hav		25		25
Hei/Buskmark	Hei/Buskmark	3	0	3
Innsjø/Vannmagasin	Innsjø/Tjern	0		0
Kyststrender/Svaberg/Sand		0		0
Lite vegetert mark		1		1
Skog	Barskog	2	1	3
	Blandingsskog	0		0
	Lauvskog	36	13	48
Totalsum		**438**	**14**	**452**

4.2.1 Naturtyper (På land og ferskvann)

Omlag 14 daa med viktige naturtyper blir berørt av nye utbyggingsområder. Dette er i hovedsak knytta til kystlynghei og naturbeitemark av middels verdi, dermed ikke utvalgte naturtyper. Som nevnt over er de aktuelle naturtypene i all hovedsak definert som skog etter økosystemet iht. til naturavtalen, men framkommer som kystlynghei og naturbeitemark etter NiN. Grunnen til dette er at dette er naturtyper under sterk endring i form av gjengroing, og vil gå over til skog også etter NiN om noen år, når skogen når hogstmoden alder.

Hovedøkosystem NIN	Naturtype	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi	Total-sum
Semi-naturlig mark	Kystlynghei	7			7
	Naturbeitemark	6	0		6
Skog	Frisk lågurtedellauvskog		0	1	1
Totalsum		**13**	**0**	**1**	**14**

4.2.2 Myrarealer

Myrarealer i AR5 er ikke berørt av nye utbyggingsforslag.

4.2.3 Dyrka jord

Det er relativt omfattende arealer med dyrka jord som er omfatta av utbyggingsforslag. Nær halvparten (42%) er imidlertid knyttet til en oppdatering av gjeldende plan i henhold til regulering av E39 for Smiene-Harestad. Dette er med andre ord en teknisk oppdatering av plankartet.
Areal som foreslås til gravplass og offentlige arealbehov utgjør om lag 25%. Øvrige formål er i hovedsak boligformål.

Dyrka jord	Areal daa
Fulldyrka jord	134
Åpent innmarksbeite	19
Tresatt innmarksbeite	1
Overflatedyrka jord	22
Totalsum	**176**

4.2.4 Karbonrike arealer

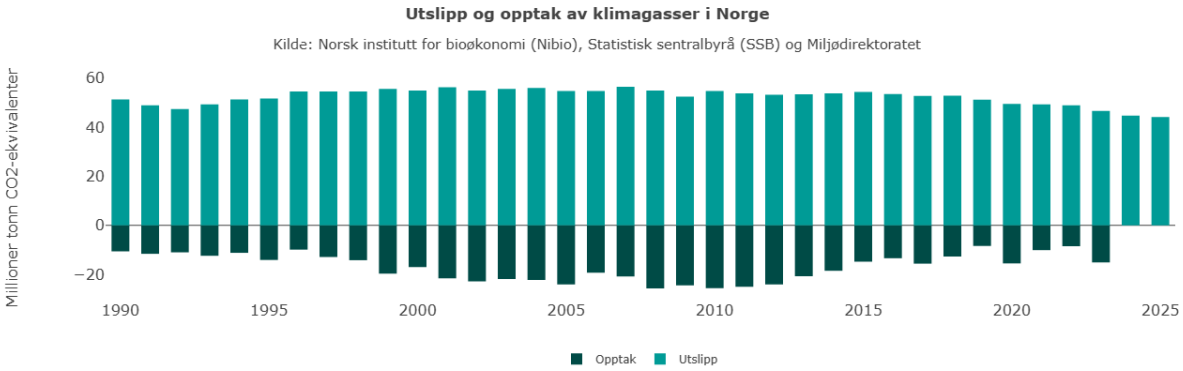
Hvordan vi bruker arealene påvirker klimagassutslippene både på kort og lang sikt.

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

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

Fra 2020/21 har Stavanger kommune utarbeidet klimabudsjett som del av handlings- og økonomiplanen, der det rapporteres på direkte utslipp. Klimaregnskapet omfatter derimot ikke utslipp knyttet til areal, skog og kvotepliktig sektor, så her må vi se til nasjonale tall.

Figuren under viser norske utslipp og opptak av klimagasser i Norge fram til og med 2025. For opptak mangler foreløpig tall for 2024 og 2025, da disse har et etterslep i rapporteringen. Disse tallene viser at arealenes CO2 opptak spiller en avgjørende rolle i det totale utslippsbilde.



Figur 11: Norske utslipp og opptak av klimagasser, kilde Miljødirektoratet 2026

Arealbruksendringer er den viktigste årsaken i Norge til tap av naturmangfold. I tillegg fører fysiske inngrep på grønne arealer til frigivelse av karbon bundet i jord og i vegetasjon. Istedenfor at arealene tar opp og binder karbon, frigjøres store mengder karbon. Samtidig reduseres de samme arealenes opptak slik at muligheten til å kompensere for våre direkte utslipp, f.eks fra transport og forbrenning, ikke lenger er til stede.

Utslipp fra arealer og arealbruksendringer er en av de tre pilarene i EU sitt rammeverk for klima. Regjeringen la i april 2023 fram en rapport som viser mulige tiltak som kan redusere klimagassutslipp fra arealbrukssektoren. Langsiktige tiltak som påskoging og restaurering av natur vil imidlertid ikke gi reduserte utslipp innen 2030. En betydelig del av utslippene fra arealbrukssektoren kommer fra fysiske inngrep på grønne arealer. For å nå forpliktelsen om netto null utslipp innen 2030 er det eneste effektive tiltaket å redusere tiltak som reduserer naturens evne til å binde og ta opp karbon.

NIBIO har utviklet en ny klimakalkulator for Miljødirektoratet som anbefales brukt til vurdering av kommunale arealplaner. Selv om metoden har svakheter, gir tallene en indikasjon på sparte COS utslipp ved tiltakene sammenlignet med andre tiltak i klimapolitikken.

I forbindelse med planarbeidet er denne benyttet for å vurdere planforslaget opp mot eksisterende kommuneplan.

4.2.4.1 Klimakonsekvenser ved tilbakeføring av utbyggingsarealer til LNF

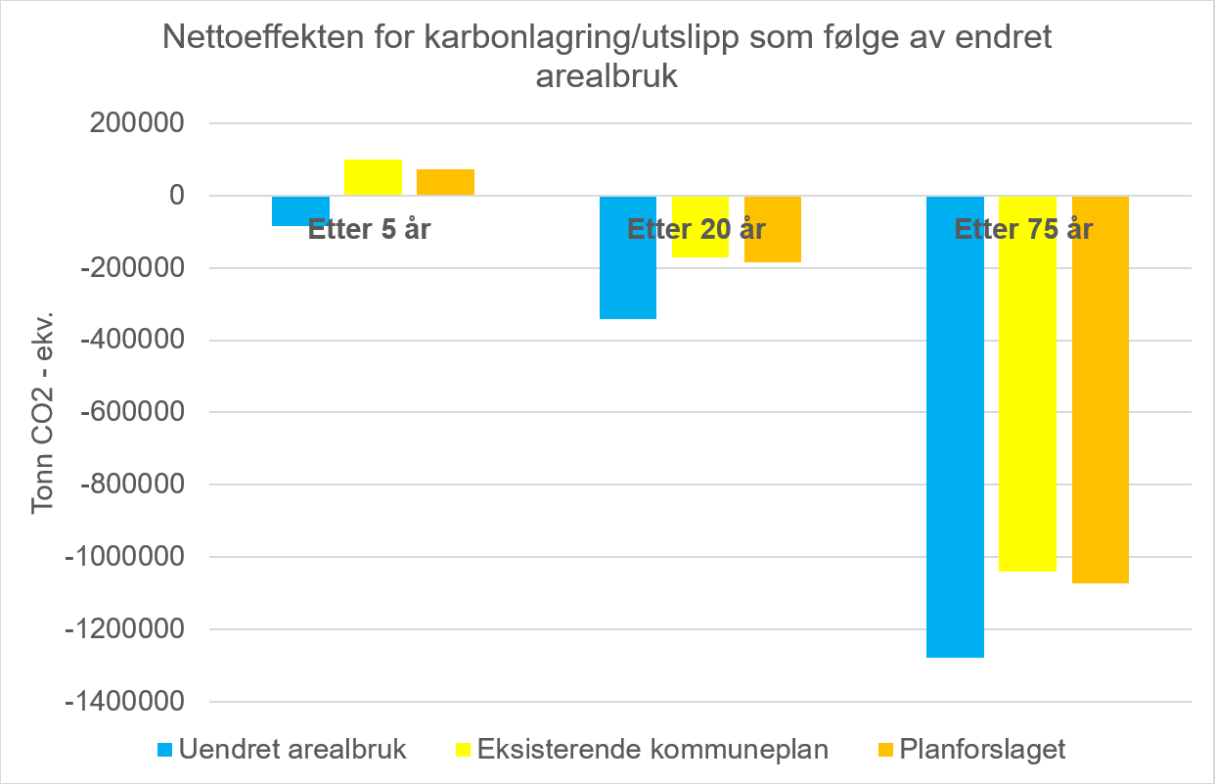
Organisk materiale lagrer karbon i planter og jord. Når jord bygges ned og planter forsvinner, frigis karbonet i form av klimagasser. I tillegg vil nedbygging redusere muligheten for opptak gjennom for eksempel ny skogproduksjon.

I Klimakalkulatoren blir dette vist gjennom to ulike arealscenarier:

1. Arealbruksendring som følge av planen, dvs. kun framskriving av dagens arealbruk.
2. Alternativ som viser potensiell effekt av gjeldende kommuneplan
3. Alternativ som viser potensiell effekt av planforslaget.

Beregnet effekt gjøres for 3 alternative tidsintervaller: etter 5, 20 og 75 år. Som en ser av

planforslaget vil en umiddelbar realisering av planforslaget gi netto utslipp fra arealbrukssektoren etter 5 år. Etter 20 år vil opptaket igjen gi netto karbonlagring, men effekten halveres av realisering, mens det etter 75 år vil få tydelig reduksjon av karbonlagringen, men ikke så sterk relativ forskjell som etter 20 år. Nettoeffekten av kommuneplanforslaget i forhold til eksisterende er på om lag 25.700 Tonn CO2 – ekv. etter 5 år, og 31.500 etter 75 år.



Figur 12 nettoeffekt av planforslaget på utslipp/opptak av karbon i Stavanger. Kilde: NIBIOs Klimakalkulator

5 Sammendrag og konklusjon

Arealregnskapet viser hvordan forslaget til KPA 2027 endrer planlagt arealbruk i Stavanger. Regnskapet skiller mellom arealformål i gjeldende plan, høringsforslaget og dagens faktiske arealbruk. Omleggingen til et mer strategisk plankart med plansoner og en forenklet framstilling av blant annet veiareal gir betydelige tekniske endringer. Disse må skilles fra reelle endringer i hvilke arealer som åpnes for utbygging.

Planforslaget reduserer samlet sett arealreserven for utbygging og styrker hensynet til natur, jordvern og karbonrike arealer, sammenlignet med gjeldende kommuneplan. Om lag 1 682 dekar tilbakeføres fra utbyggings- og samferdselsformål til LNF, grønnstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag. Tilbakeføringene omfatter 446 dekar kartlagte verdifulle naturtyper, 288 dekar dyrka jord og 32 dekar myr.

Samtidig omdisponeres om lag 452 dekar til utbyggings- og samferdselsformål. Av dette er 14 dekar kartlagte verdifulle naturtyper og 176 dekar dyrka jord. En del av arealet med dyrka jord gjelder en oppdatering av plankartet i samsvar med reguleringen av E39 Smiene–Harestad. Nye utbyggingsforslag berører ikke myrarealer registrert i AR5, men det ligger fortsatt myr i den eksisterende utbyggingsreserven.

Beregninger med NIBIOs klimakalkulator viser at planforslaget har en gunstigere klimaeffekt enn gjeldende kommuneplan. Forskjellen er beregnet til om lag 25 700 tonn CO_2-ekvivalenter etter fem år og 31 500 tonn etter 75 år. En realisering av gjenværende utbyggingsarealer vil likevel kunne gi utslipp og redusere framtidig karbonopptak.

Samlet underbygger arealregnskapet hovedgrepene i KPA 2027 om planvask, behovsbasert utvikling og sterkere vekt på natur-, klima- og jordvernhensyn. Tilbakeføringene er vesentlig større enn de nye omdisponeringene, men planforslaget innebærer fortsatt enkelte konflikter med naturverdier og dyrka jord. Regnskapet dokumenterer derfor ikke i seg selv at målet om naturnøytralitet er nådd. Det gir en samlet oversikt over planlagte arealendringer, mens konsekvensutredningen og rapporten om planvask gir mer detaljerte vurderinger av de enkelte områdene.