Fagrapport til
**kommuneplanens arealdel 2027**

Stavanger kommune

# Offentlige arealbehov fram mot 2050

Høringsversjon, november 2026

Foto: Minna Suojoki

# Innhold:

Innhold: ..... 2
Sammendrag ..... 4
1. Innledning ..... 8
1.1 Bakgrunn og formål ..... 8
1.2 Samfunnsmålene og arealstrategiens føringer ..... 10
1.3 Befolkningsframskriving 2025-2050 ..... 12
1.4 Behovet for offentlige arealer ..... 14
1.4.1 Tjenestetilbudet og prosjekter i prosess ..... 14
1.4.2 Arealreserver og kommunale eiendommer ..... 15
1.5 Føringer og krav ..... 16
1.6 Utbyggingsrekkefølge og prioritering av byggeområder ..... 17
1.7 Sikring av arealer til offentlige formål ..... 18
1.7.1 Sikring gjennom plan og arealformål ..... 20
1.7.2 Sikring ved å innløse eiendommer ..... 21
1.8 Medvirkning ..... 22
1.9 Avgrensing og høring av forslagene ..... 22
2. Arealer til kommunale formålsbygg og tjenester ..... 24
2.1 Politiske og administrative fellesfunksjoner ..... 24
2.2 Oppvekst og utdanning ..... 24
2.2.1 Arealbehov barnehager ..... 25
2.2.2 Arealbehov skole ..... 30
2.3 Idrettsområder ..... 35
2.3.1 Arealsituasjon og arealbehov ..... 36
2.4 Kultur, bibliotek og frivillighet ..... 37
2.4.1 Lover og planer ..... 37
2.4.2 Arealsituasjon og arealbehov ..... 38
2.5 Helse og velferd ..... 40
2.4.1 Organisering og tjenesteplaner ..... 41
2.4.2 Demografiutviklingen og utfordringsbilde ..... 43
2.4.3 Helse og velferd sine arealbehov ..... 48

2.4.3 Oppsummering helse og velferd ..... 50
2.6 Andre kommunale arealbehov ..... 53
2.7 Kjøp og salg av kommunale eiendommer ..... 54
3. Arealer til gravplasser, krematorium, seremonirom og livssynsbygg ..... 56
3.1 Ansvar og føringer for kommunens gravplasser ..... 57
3.2 Fremskrevet befolkning og døde - gravplasstilhørighet ..... 58
3.3 Arealer til gravplassformål m.m. ..... 61
3.4 Nytt krematorium ..... 65
3.5 Ny gravplassplan og prosjekter i prosess ..... 66
4. Statlige og regionale behov ..... 68
5. Demografiutvikling og arealinnspill pr. bydel ..... 69
5.1 Eiganes og Våland bydel ..... 70
5.2 Storhaug bydel ..... 72
5.3 Hillevåg bydel ..... 75
5.4 Hinna bydel ..... 76
5.5 Madla bydel ..... 78
5.6 Hundvåg bydel ..... 80
5.7 Tasta bydel ..... 82
5.8 Rennesøy bydel ..... 83
5.9 Finnøy bydel ..... 83
6. Kommunens omstillingsprosess ..... 86
7. Egne erfaringer og erfaringer fra andre kommuner ..... 88
7.1 Erfaringer i Stavanger kommune ..... 88
7.2 Erfaringer fra andre kommuner ..... 90
8. Hva er beste praksis - hvordan jobbe videre? ..... 92
9. Oppsummering og anbefalinger ..... 95
Referanser: ..... 98

# Sammendrag

I kommuneplanleggingen settes det av arealer til skoler, barnehager, sykehjem og andre offentlige formål i takt med befolkningsutviklingen. Denne rapporten handler om hvilke vurderinger som er gjort i delprosjekt offentlige arealbehov for å sikre behovet for offentlige arealer i kommuneplanens arealdel.

I arbeidet er demografiutviklingen og arealbehovet vurdert i et 25 års perspektiv fram mot 2050. Hensikten har vært å undersøke og dokumentere at Stavanger kommune har kontroll på behov og arealreserver, og foreslå nye arealer der det ikke er satt av nok arealer for å møte framtidige behov.

Rapporten viser status og problemstillinger for offentlige arealbehov, og er et kunnskapsgrunnlag for innspill til kommuneplanens arealdel og andre planer og prosjekter.

### *Lavere vekst, færre barn og flere eldre*

Lavere befolkningsvekst kombinert med flere eldre og mindre barnekull gjør at vi må tenke annerledes om arealer og tjenestebehov. Ressursene må utnyttes bedre av klima- og miljøhensyn, og da kommuner og offentlige aktører har begrensede midler.

Kommuneplanen med tilhørende arealstrategi, temaplaner og tjenesteplaner gir føringer for utviklingen av arealer og tjenester. I arbeidet er det vurdert hvilke arealer kommunens tjenester trenger til formålsbygg, og hvilke arealer kirkelig fellesråd som gravplass-myndighet trenger for å oppfylle lovpålagte krav.

Demografiutviklingen betyr noe for hvordan vi utvikler og rigger samfunnet, og det kan bli nødvendig å endre tjenestestrukturer. Dette vurderes i kommunens omstillingsarbeid og i arbeidet med tjenesteplaner.

Arbeidsgruppens anbefalinger kommer frem i fagrapporten. Punktene under opp-summerer strategisk tilnærming og arealinnspill som det bør tas stilling til i behandlingen av ny arealdel.

### *Strategisk tilnærming:*

Det skal sikres arealer til offentlige formål i kommuneplanens arealdel tilpasset befolkningsutviklingen og forventet behov i tjenestene i 2050.

Lokalisering av formålsbygg:

| |
|---|
| *Besøks- og arbeidsplassintensive formålsbygg som skoler, barnehager, helsetjenester og sykehjem skal som hovedregel lokaliseres i eller nær eksisterende sentra der det er god kollektivdekning.* |

Sikring av offentlige arealer:

| |
|---|
| *Som hovedregel sikres arealer for større formålsbygg som skoler, barnehager og sykehjem i kommuneplanens arealdel for antatt behov fram mot 2050. Arealene reguleres og innløses ca. 10 år før forventet arealbehov vil kunne inntreffe.*<br><br>*Arealer til mindre formålsbygg sikres i kommuneplanens arealdel 10-15 år før behov vil kunne oppstå. Arealene reguleres og innløses ca. 5 år før forventet behov vil kunne inntreffe.* |

Salg av kommunale eiendommer:

| |
|---|
| *Kommunale eiendommer skal ikke selges til private før det er vurdert om kommunens tjenester har behov for arealene til egne formålsbygg.* |

### *Arealinnspill til kommuneplanens arealdel:*

Følgende arealendringer er vurdert i prosessen og innarbeidet i planforslaget til 1. gangs behandling av planen høsten 2026:

- Utvidet areal for Emmaus barnehage – hensynsone H810 felles plan
- Utvidet areal for Tyrihans barnehage – fra bolig til tjenesteyting
- Utvidet areal Nymansveien barnehage – fra bolig til tjenesteyting
- Utvidet areal Revheim skole – fra LNF, kombinert, bolig, idrett til tjenesteyting
- Utvidet areal Hafrsfjord skole - fra friområde, lekeplass til tjenesteyting
- Utvidet areal St. Svithun skole – fra bolig til tjenesteyting
- Regulerte sykehjemtomter på Storhaug og Godeset endres fra friområde i gj. KPA:
    - H810 område nord for Rosendal sykehjem (bofelleskap, avlastning)
    - Tjenesteyting i Heddeveien (småhus med base)
- Rektor Oldens gate - hensynsone H810 felles plan (bofelleskap)
- Lagård gravlund driftsareal - fra baneformål til gravplassformål
- Urnelunder Tasta og Vardeneset – areal regulert til offentlig formål, kirke endres til gravplassformål, i tillegg endres deler av friområder til gravplassformål.
- Utvidet areal Revheim gravlund - fra LNF og bolig til gravplass og krematorium.
- Utvidet areal Jåttå gravlund – fra LNF til gravplass og krematorium.
- Askje gravplass - fra LNF til gravplass i tråd med ny reguleringsplan. LNF-formål i gjeldende KPA tilbakeføres til LNF.
- Utvidet parkeringsplass ved Hesby kirke - fra LNF til gravplassformål.

Disse endringene er KU-pliktige med unntak av endringene ved Askje gravplass.  KU og ROS vurderinger framgår av vedlegg 3 til kommuneplanen.

Det er også gjort flere justeringer i plankartet for å sikre samsvar mellom kommuneplan og reguleringsplan og det som faktisk er etablert. Noen arealendringer vil bli avklart i andre planprosesser, bl.a der det er lagt hensynsone H810 felles plan.

# 1. Innledning

## 1.1 Bakgrunn og formål

Det er en lovpålagt oppgave å se helhetlig og langsiktig på kommunens samlede arealbehov i kommuneplanarbeidet. Dette inkluderer også behovet for offentlige arealer, der målet er å sikre samsvar mellom forventet demografiutvikling og avsatte arealer.

Hensikten med arbeidet som er gjort i delprosjekt offentlige arealbehov har vært å sjekke og dokumentere at Stavanger kommune har kontroll på behov og arealreserver, og foreslå nye arealer i områder der behovene ikke er dekket. I arbeidet har en vurdert om det er avsatt nok arealer i forhold til demografiutviklingen fram mot 2050. Arbeidet gir grunnlag for innspill til kommuneplanens arealdel og andre planer og prosesser.

Politiske føringer for arbeidet ble gitt i planprogrammet for kommuneplanrevisjonen, og i mandat for arbeidet som er lagt fram for kommunedirektørens ledergruppe:

- *En tverrfaglig arbeidsgruppe vurderer demografiutvikling og arealbehov og peker på utfordringer og mulige løsninger. Problemstillinger og forslag legges fram for adm. ledergrupper for drøfting og synspunkt*
- *Fakta og anbefalinger inngår i fagrapport som høres samtidig med kommuneplanens arealdel. Bystyret godkjenner fagrapporten som kunnskapsgrunnlag samtidig med vedtak av kommuneplanens arealdel*
- *Konkrete arealinnspill innarbeides i ny kommuneplan eller andre arealplaner for å sikre arealene til offentlige formål*
- *Praksis i egen og andre kommuner vurderes som grunnlag for anbefalingene*
- *Det kan være aktuelt å utarbeide en temaplan for offentlige arealer i neste valgperiode*

### *Tjenestene - kommunens viktigste oppgave*

Å tilby tjenester til innbyggerne er kommunens viktigste oppgave, og utgifter forbundet med dette utgjør en stor del av drifts- og investeringsbudsjettet. Mange av kommunens ansatte er involvert i tjenesteproduksjon, og det tas beslutninger om tjenester i mange sammenhenger både overordnet og detaljert.

Det er behov for å koordinere prosesser og beslutninger knyttet til tjenester, formålsbygg og arealbehov bedre på tvers av tjenesteområdene.

Ansvaret for kommunale arealbehov er lagt til By- og samfunnsutvikling, Bymiljø og utbygging, Økonomi og administrasjon og Stavanger Utvikling KF. Disse virksomhetene sikrer arealer og etablerer og drifter tjenestebygg for de store tjenestesektorene Oppvekst og utdanning og Helse og velferd m.fl.

Beslutninger om investeringer i formålsbygg og drift av tjenester tas i handlings- og økonomiplanen for hver 4 års periode. For å ha et grunnlag for å prioritere mellom

investeringer på lengre sikt utarbeides utbyggings- og investeringsprogram for større formålsbygg.

Helhetlig tilnærming og koordinering forutsetter samsvar mellom demografiutvikling, tjenesteplaner og arealutvikling, og at prioriteringene som gjøres i handlings- og økonomiplanen og tjenesteplanene tas på et oppdatert kunnskapsgrunnlag.

I arbeidet med offentlige arealbehov har vi vurdert behovene på kort, mellomlang og lang sikt med utgangspunkt i befolkningsprognoser og dagens utfordringsbilde. Det er sett til vedtatte og pågående tjenesteplaner, og til innspill fra tjenesteområdene og andre. Arbeidet tar utgangspunkt i forventet befolkningsframskriving fram mot 2050 med vurderinger tilpasset hvert tjenesteområde.

*Figur: Tjenesteområdene må arbeide helhetlig og koordinert med arealer og tjenestebehov*

Lavere befolkningsvekst kombinert med flere eldre og lavere barnekull gjør at vi må tenke annerledes om behovet for arealer og tjenestebygg. Dette også grunnet ambisiøse klimamål og begrensede ressurser.

Behovet for offentlige arealer i forhold til demografiutviklingen har ikke vært vurdert så omfattende tidligere. Manglende fokus på sikring av arealer har i noen tilfeller resultert i hasteprosjekter og dårligere løsninger. Eksempler er manglende skolekapasitet på Storhaug som følge av Urban Sjøfront-utbyggingen, og prosessene med Vaulen skole.

Selv om vi har et bedre kunnskapsgrunnlag enn tidligere er det fortsatt stor usikkerhet knyttet til faktorene som påvirker befolkningsutviklingen. Som i resten av landet forventes det også lavere vekst i Stavanger fram mot 2050. Samtidig har vi ingen garanti for at dagens prognoser er de rette på lang sikt. Vurderingene i forbindelse med de lovpålagte og kontinuerlige kommuneplanprosessene vil være viktige for å fange opp endringer, slik at kommunen kan tilpasse seg endrede forutsetninger.

Det er også vurdert om kommunen arbeider med offentlige arealbehov på en hensiktsmessig måte, og en har sett til erfaringer i egen og andre kommuner.

Stavanger vil kunne være tjent med en utbyggingsplan eller temaplan for offentlige arealbehov. Pågående arbeider med utbyggings- og investeringsprogram for kommunale formålsbygg, kommunens tjenesteplaner, og salg av kommunale eiendommer er viktige elementer i et helhetlig system der en ser demografiutvikling, boligbygging og investeringer i fysisk og sosial infrastruktur i sammenheng.

En tverrfaglig arbeidsgruppe og temavise arbeidsgrupper med representanter fra flere tjenesteområder og Stavanger Utvikling har bidratt i arbeidet. For å få innspill til hvordan kommunen bør prioritere videre, legges fagrapporten på høring sammen med forslaget til ny arealdel. Rapporten kan bli justert som følge av politiske vedtak og høringsinnspill.

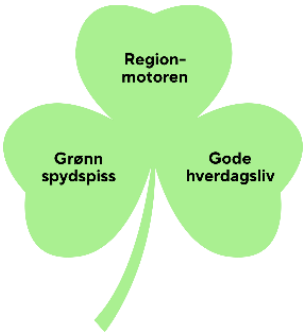
Vedtak som gjøres i prosessen med ny arealdel vil gi føringer for videre arbeider med offentlige arealbehov. Det bør tas beslutninger om oppfølgende prosesser i forbindelse med planbehovet i neste valgperiode.

## 1.2 Samfunnsmålene og arealstrategiens føringer

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi ble vedtatt i bystyret 1. september 2025 (sak 102/2025). Arbeidet med offentlige arealbehov tar utgangspunkt i planens satsingsområder, samfunnsmål og arealstrategi.

Samfunnsdelen er kommunens øverste styringsdokument med mål og strategier for utviklingen av stavangersamfunnet og kommuneorganisasjonen. Hovedsatsingene som Stavanger har styrt etter siden kommunesammenslåing står fast, og er illustrert ved trekløveret vist under. Vi vil skape et samfunn som er bærekraftig både sosialt, økonomisk og for klima, natur og miljø.

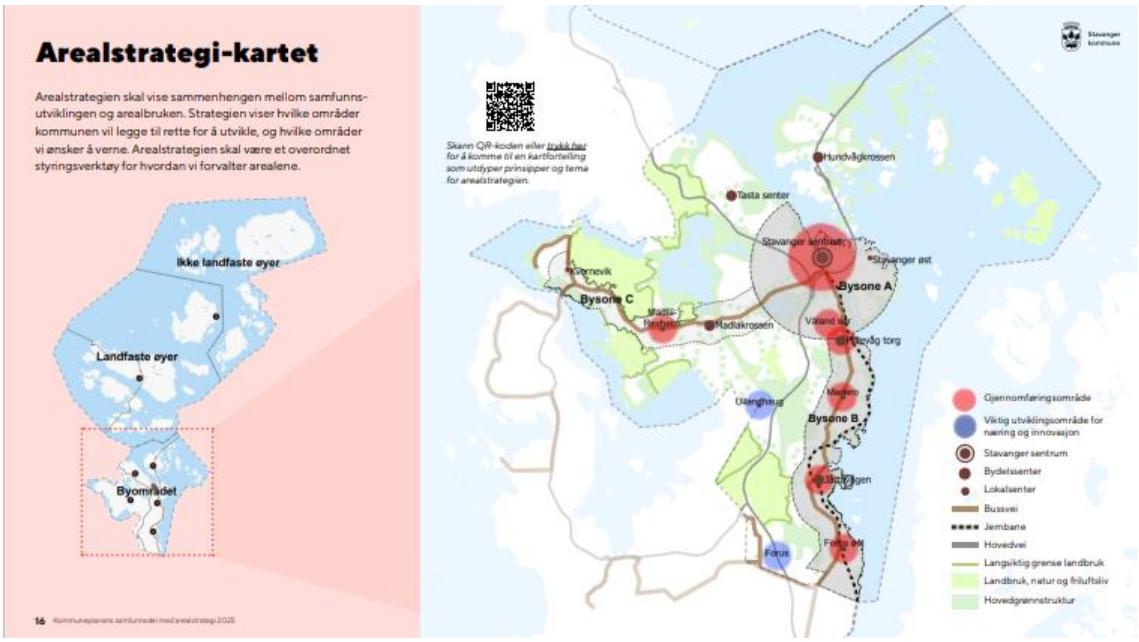
Satsingsområdene er gode hverdagsliv, regionmotoren og grønn spydspiss.




Målene knyttet til satsingsområdene gir føringer for prioriteringene i handlings- og økonomiplanen og kommunens øvrige virksomhet. Temaplaner og fagplaner detaljerer

dette med handlingsplaner for hvert tjenesteområde. Kommunedirektørens styringsbrev konkretiserer forventningene til tjenesteproduksjon og omstilling.

Arealstrategien følger opp nasjonale og regionale føringer, og legges til grunn for arealdisponeringer i kommuneplanen og andre planer. Prinsippene er lagt til grunn i vurderingene av offentlige arealinnspill, og om det bør settes av nye arealer til offentlig og privat tjenesteyting, idrettsformål eller gravplassformål i ny kommuneplan.




Arealstrategien består av et strategikart som viser differensierte bysoner med områder for utvikling og fortetting (gjennomføringsområder). Kartet har en kartfortelling med ulike kartlag. Grunnlagskartene omfatter temakart som utdyper hva vi skal bevare og ikke bygge ned, som grønnstruktur, jordvern og naturverdier. I tillegg er det kartlag som beskriver dagens situasjon og hva vi skal bygge videre på.

I arbeidet med samfunnsdelen og i andre prosesser er det foreslått å prioritere mellom utbyggingsområder for å nå samfunnsmålene. Da arealstrategien ble vedtatt i september 2025 valgte bystyret å ikke prioritere mellom gjennomføringsområdene. Uavhengig av prioriteringer vurderes jevnlig hvilke områder som har størst sannsynlighet for å bli utbygd i arbeidet med kommunens boligbyggeprogram (Kompas).

Prinsippet om samsvar mellom boligbygging og investeringer i fysisk og sosial infrastruktur må ivaretas i arealplanleggingen og i kommunens virksomhet. I forbindelse med reguleringsplaner for nye utbyggingsområder bør spørsmålet om det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende tjenestebygg, og om det er behov for å sette av arealer til offentlige formål innenfor eller utenfor planområdet vurderes. Arealbehovet bør også vurderes når tjenesteplanene revideres.

## 1.3 Befolkningsframskriving 2025-2050

Stavanger kommune utarbeider egne befolkningsframskrivinger i modell-verktøyet KOMPAS. Befolkningsframskriving for 2025-2050 er nærmere beskrevet i vedlegget «Befolkning og demografi 2025-2050» og vedlegget «Boligstatistikk for bydelene». Dette avsnittet oppsummerer de viktigste forutsetningene og resultater fra framskrivingen. Før kommuneplanens arealdel vedtas endelig vil rapporter og vedlegg oppdateres med nye befolkningsframskrivinger.

Stavanger kommune har i 2026 rundt 151 000 innbyggere. Innbyggertallet forventes å øke med 10.000 til ca. 161.000 innbyggere i 2050.

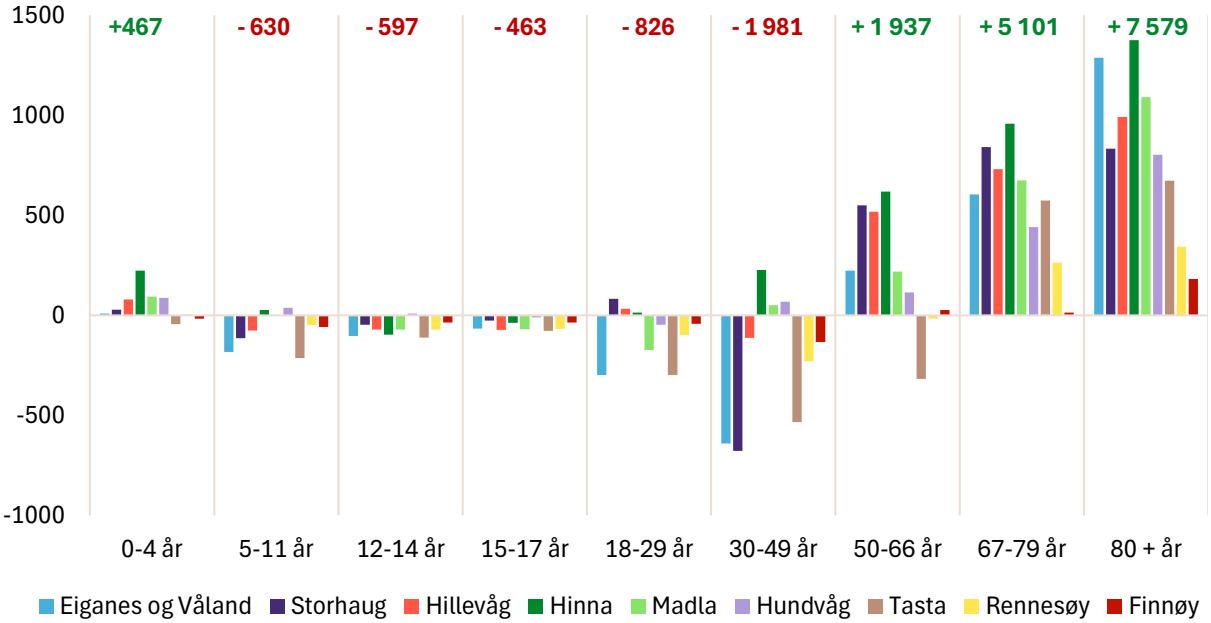
### *Viktige forutsetninger*

- **Fruktbarhet:** Fødselstallene har falt over tid, men det forventes en svak økning framover. Likevel blir veksten i antall fødsler begrenset fordi det blir færre kvinner i fruktbar alder.
- **Dødelighet:** Levealderen forventes å fortsette å øke, men antall døde vil også øke fordi andelen eldre i befolkningen blir større.
- **Flytting og innvandring:** Innvandring har vært den viktigste driveren for befolkningsveksten i Stavanger. Framover forventes lavere innvandring enn de siste årene, men utviklingen er usikker og påvirkes av internasjonale forhold og situasjonen i arbeidsmarkedet.
- **Boligbygging:** Framtidig boligbygging er en viktig forutsetning. Områder med mest boligbygging forventes å få størst befolkningsvekst. Stavanger har en stor boligreserve, men det antas at bare halvparten blir realisert innen 2050.

### *Usikkerhet*

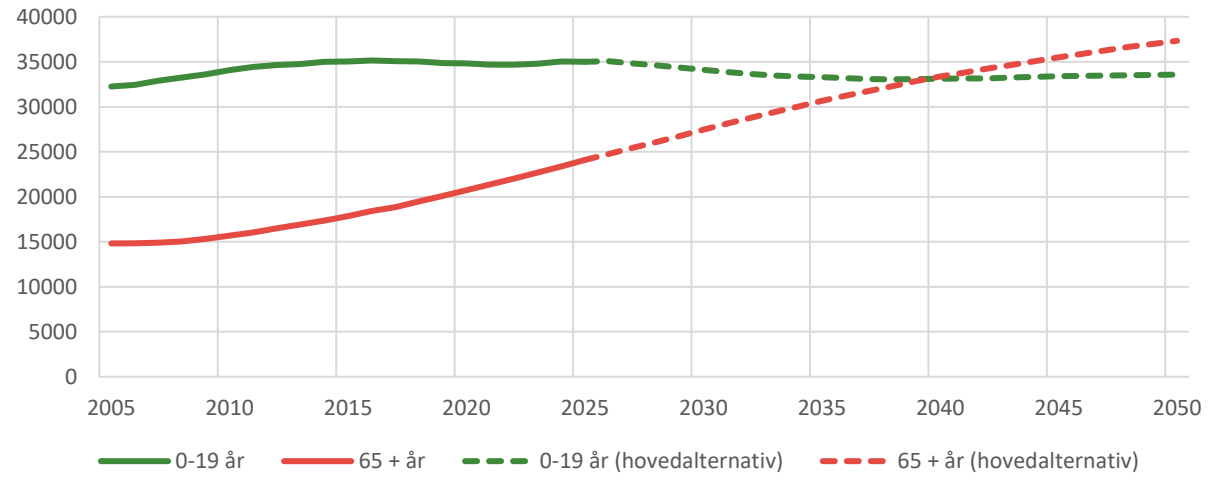
Befolkningsframskrivinger er usikre fordi de bygger på dagens trender og ikke kan fange opp uforutsette hendelser. Usikkerheten øker jo lenger fram i tid man ser, og er størst for små geografiske områder og aldersgrupper med høy flytteaktivitet. Derfor presenteres både lav-, hoved- og høyalternativer for utviklingen.

Figuren under viser hvor mange flere/færre innbyggere vi vil kunne få i 2050 i ulike aldersgrupper og bydeler etter SSB sitt hovedalternativ.




*Figur 1. 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*

Figuren viser at nesten all befolkningsvekst både nå og i årene som kommer vil bli i den eldste delen av befolkningen. Dette gir utfordringer ikke bare når det gjelder økonomiske midler til å finansiere det økte omsorgstilbudet, men også med tilgangen på helsefag-arbeidere til å arbeide i disse tjenestene. Dette er allerede utfordrende både i Stavanger og andre kommuner. Se figuren under og mer om dette i kap. 2.4.2.




*Figur 2. Historisk og framskrevet (hovedalternativ) unge og eldre. Fra og med 2040 vil vi ha flere eldre enn unge. Kilde: SSB/KOMPAS*

Vedleggene «Befolkning og demografi 2025-2050» og «Boligstatistikk for bydelene» gir mer informasjon om befolkningsutvikling og boligutvikling som påvirker behovet for offentlige arealer. Stavangerstatistikken gir også viktig kunnskap for planlegging, forvaltning og tjenesteproduksjon.

## 1.4 Behovet for offentlige arealer

Behovet for offentlige arealer påvirkes av demografiutvikling, næringsutvikling, boligbygging og offentlige aktører sine planer og investeringer.

En bærekraftig utvikling forutsetter at nye arealbehov i større grad løses gjennom fortetting og transformasjon av eksisterende områder, bygging på grå arealer og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.

I tillegg til de kommunale tjenestene påvirker statlige og regionale aktører og frivillig sektor sine behov arealutviklingen. For å kunne si noe om framtidige arealbehov må det ses til kapasiteten i dagens tjenestetilbud og til prosjekter i prosess.

### 1.4.1 Tjenestetilbudet og prosjekter i prosess

I vurderingen av arealbehovet har vi sett til avsatte arealer i gjeldende planer (arealreserver), og gjort grove anslag av kapasitet i eksisterende bygningsmasse, tjenestebygg i gjennomføringsprosess, samt prosjekter prioritert i handlings- og økonomiplanen.

Prosjekter som bør prioriteres utover HØP-perioden er gjerne omtalt i tjenesteplanene. Det langsiktige behovet blir også vurdert i arbeidet med langsiktig investering- og utbyggingsprogram for større formålsbygg.

Kommunale og offentlige behov/ tiltak vil kunne være i følgende faser:

- Ombygging / bytte av funksjon eksisterende tjenestebygg
- Investeringsprosjekter under bygging
- Investeringsprosjekter med avsatte HØP-midler i prosjekteringsfase
- Mulighetsstudier vedtatt gjennomført eller i prosess
- Reguleringsplaner vedtatt gjennomført eller i prosess
- Ubebygde arealer eid av kommunen eller private (arealreserver KPA, RP)
- Innspill om nye arealer i kommuneplanens arealdel

Kapasiteten i eksisterende bygg framgår av tjenesteplaner, kommunens anleggsregistre og virksomhetenes nettsider. Prosjekter prioritert i handlings og økonomiplanen for 2026 framgår av Handlings- og økonomiplan 2026-2029, Investeringstabell.

Tjenestebehovet fram mot 2050 er vurdert i forhold til forventet befolkningsutvikling. Det er lagt vekt på om vi med bakgrunn i lavere befolkningsvekst kan klare oss med eksisterende tjenestebygg og investeringsprosjekter i prosess.

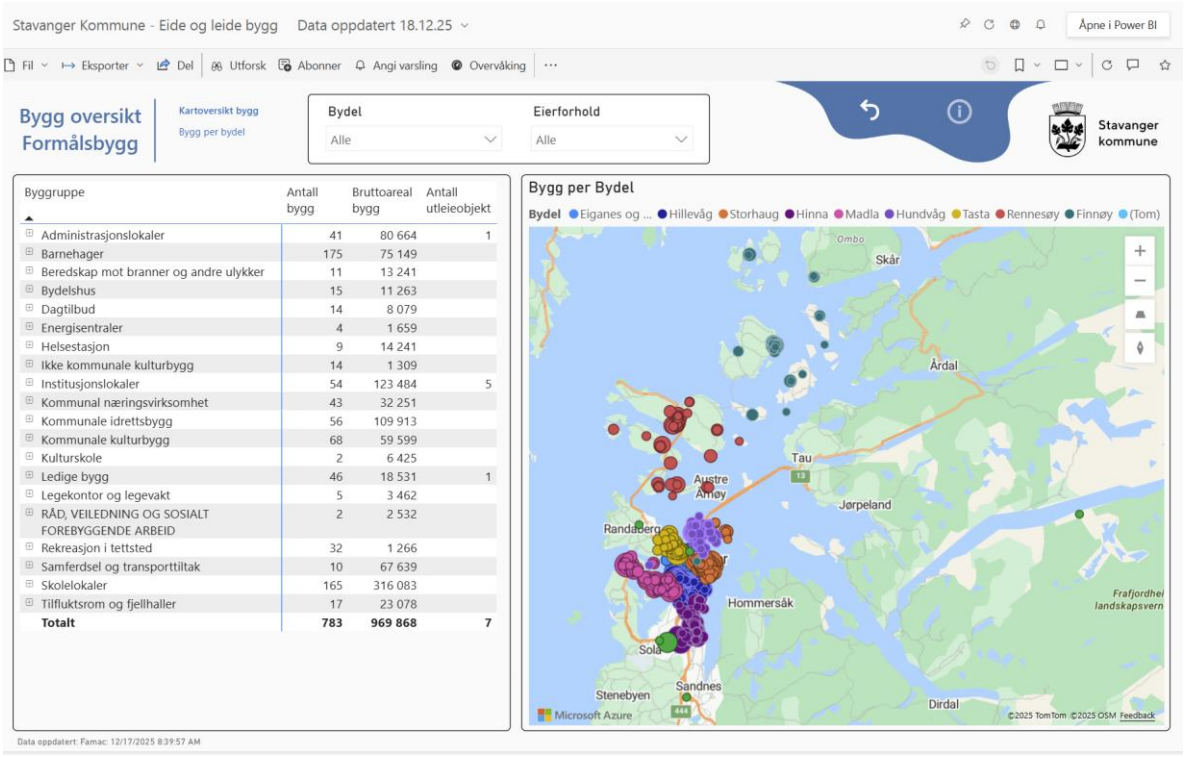
Der det er behov for arealer og tilbud før 2050, og det ikke er avsatte arealreserver, er det fremmet forslag om nye arealer i ny arealdel. I noen tilfeller vil det være mest hensiktsmessig å sikre arealer gjennom områdeplaner og reguleringsplaner.  I slike

områder er hensynsone H810 felles plan for senere avklaring etter plan og bygningsloven innarbeidet i forslaget til ny KPA.

Det er utarbeidet mulighetsstudier for noen områder og formålsbygg for å vurdere om arealene kan utnyttes bedre, og for å avklare mulige utbyggingsløsninger. En har også sett til anbefalinger i kommunens temaplaner og tjenesteplaner. Der tjenesteplaner ikke omtaler behovet på lang sikt er nye vurderinger gjort i samarbeid med tjenestene.

### 1.4.2 Arealreserver og kommunale eiendommer

Kommunens arealreserver er vist i kartportaler og arealregnskap og i interne oversikter. Opplysninger om kommunale formålsbygg og anlegg finnes i kommunens anleggsregistre og FDV programmet Famac.




*Figur: Kartløsningen i anleggsregisteret viser formålsbygg og bruttoareal i hver bydel*

For å vite hvilke arealer som er i faktisk bruk til formålet de er regulert til er det utviklet en digital løsning som kobler plandata med informasjon fra anleggsregistre. Dette gjør det mulig å vurdere om avsatte arealer er i bruk, og om det bør sikres arealer for nye eller utvidede formålsbygg.

Løsningen viser også arealreserver i kommuneplanen og reguleringsplaner, og om det er behov for å endre planer for å sikre samsvar mellom plannivåene. Der kommuneplanen bør endres er dette gjort i forslaget til ny arealdel. Der reguleringsplaner bør endres må arbeidet gjøres i forbindelse med nye eller reviderte reguleringsplaner.

## 1.5 Føringer og krav

Det er mange føringer å ta hensyn til i planleggingen og utviklingen av kommunale tjenestebygg. Juridisk bindende føringer finnes i lover og forskrifter. Føringene handler ellers om alt fra overordnede prinsipper for samfunnsutviklingen til normer og detaljerte tjenestestandarder.

***Bærekraftig samfunnsutvikling:***

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging sier hva kommunene skal løse i den kommunale planleggingen. Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet skal sikre en bærekraftig arealutvikling. Sentralt i dette er at besøks- og arbeidsplass-intensive funksjoner skal lokaliseres i sentra etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted. God lokalisering er viktig for å løse transportbehovet mellom hjem, arbeidssted og tjenester på en miljøvennlig måte, og for at tjenestene skal være lett tilgjengelige for innbyggere og andre brukere.

Arealeffektivitet er også viktig av hensyn til klima, miljø og økonomi. I planleggingen av tjenestebygg bør sambruk vurderes, slik at kommunale bygg kan utnyttes til flere formål gjennom døgnet. Det bør bygges robuste bygg som varer, og som er fleksible med tanke på at behovene kan endre seg over tid. Livsykluskostnader skal vektlegges i klima- og miljøvennlig bygging og eiendomsforvaltning. Gjenbruk, klimavennlig bygging og energiforsyning bør ivaretas i kommunale prosjekter. Lover, forskrifter og standarder skal sikre at anlegg og bygg for allmennheten er tilgjengelige og universelt utformede.

Nye klimakrav i byggteknisk forskrift var på høring våren 2026 for å tilpasses ambisjonene i klimaloven og EU-regelverk. Risiko knyttet til grunn og kunnskap om grunnforhold (geoteknisk, forurensning og klimaeffekt) kan være avgjørende for om prosjekter er økonomisk og miljømessig realiserbare, og bør med i vurderingene i tidlig fase.

Med flere eldre og demente i samfunnet, og færre i yngre aldersgrupper som kan forsørge disse, bør vi utvikle et universelt, aldersvennlig og demensvennlig samfunn. Stavanger kommune har prosjekter og handlingsplaner knyttet til slike satsinger, bl.a. Aldersvennlig Stavanger.

Vedlegget «Boligstatistikk for bydelene» og «notatet om bokvalitet» til ny KPA, samt rapporten «Aldersvennlig boligbygging» viser til at boligforsyningen bør løses ved å bygge flere aldersvennlige boliger.

Gjennom Stavanger sin deltakelse i EU-prosjektet New European Bauhaus (NEB Star) er det utviklet veikart for bærekraftig byutvikling, og en «barcode-metodikk» til bruk i arealplanleggingen og byutviklingen.

### *Krav til tjenestebygg og tilbud*

Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, bestemmelser i kommuneplanens arealdel og kommunale normer må følges ved ombygging og etablering av ny tjenestebygg.

Kommunalbanken og Husbanken stiller krav ved finansiering eller tilskudd til tjenestebygg og kommunale boliger. Husbanken stiller bl.a strenge krav ved tildeling av tilskudd til bygging av sykehjem og omsorgsboliger, og stiller krav utover TEK 17 ved lån til livsløpsboliger som en bør være oppmerksom på ved aldersvennlig boligbygging.

Stavanger sine arealnormer for skoler og barnehager skal følges ved utvikling av nye og rehabilitering av eksisterende tjenestebygg. Arealnorm for skole gir også anbefalinger når skoleanlegg planlegges sammen med idrettsanlegg. Nasjonal norm for skolenes utearealer var på høring i 2025, og gir føringer når skolebygg skal rehabiliteres og godkjennes. Det finner også andre føringer og krav i kommunens egne tjenesteplaner.

### *Kommunens investeringer og eiendomsforvaltning*

Bymiljø og utbygging v/eiendomsavdelingen eier og forvalter kommunale formålsbygg, og har ansvar for å oppgradere, drifte og vedlikeholde disse. Det er i dag et stort vedlikeholdsetterslep på formålsbygg i Stavanger.

Eiendomsavdelingen er byggherre ved bygging av nye formålsbygg, og prosjekt-avdelinger bistår med å planlegge oppgraderinger, utvidelser, nye formålsbygg og kommunale boliger.

## 1.6 Utbyggingsrekkefølge og prioritering av byggeområder

Arealstrategien prioriterer utbygging i bysoner, men vi har ikke juridiske virkemidler for å styre befolkningsveksten til bysonene. Det er vurdert om Stavanger bør ha en kommune-planbestemmelser som setter boligprosjekter i kø ved manglende skolekapasitet slik vi har i noen områdeplaner. Det kan være utfordrende å få aksept for en slik tilnærming når befolkningsveksten er lav og barnetallet går ned. Det kan også redusere investerings-viljen i sentrale områder der vi har mål om høy boligbygging. Samtidig vil kommunen kunne ha utfordringer med å investere i utvidet skole- og barnehagekapasitet når en må prioritere prekære behov innen helse- og omsorg.

Gjeldende områdeplaner for Madla Revheim og Forus Øst har bestemmelser som krever dokumentasjon av skole og barnehagekapasitet. arealplaner.no | 2424 > Plandokumenter, arealplaner.no | 2480 > Plandokumenter

Plan 2424 Madla Revheim, Pkt. 3.3 Offentlig tjenesteyting har følgende ordlyd:

*3.3.1 Barneskole: Før det tillates bygget mer enn 500 boliger, skal det dokumenteres at det foreligger tilstrekkelig kapasitet på nærmeste barneskole til å ta imot elevene. Felt U1 kan ikke bygges ut før eksisterende bebyggelse og anlegg er fjernet. Adkomst og parkering skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse.*

*3.3.2 Barnehager: Før det tillates bygget mer enn 500 boliger, skal det dokumenteres at det foreligger tilstrekkelig barnehagekapasitet.*

Plan 2480 Forus Øst pkt. 7.3 har følgende ordlyd:

*7.3 Skole/barnehage a. Før det tillates bygget mer enn 500 boliger, skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig skolekapasitet. Før det kan gis igangsettingstillatelse for hvert byggetrinn av bolig, skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet.*

I arbeidet med kommuneplanbestemmelser har en konkludert med å ikke ta inn en generell rekkefølgebestemmelse om tilstrekkelig tjenestekapasitet som gjelder hele kommunen. I arbeidet med områdeplaner og planer for større utbyggingsområder bør det likevel vurderes om det er tilstrekkelig skole- eller barnehagekapasitet, og en bør kreve dokumentasjon på at tilgjengelig kapasitet foreligger. Kommunen vil da kunne stille krav om utbyggingsrekkefølge i reguleringsplaner der det er behov for slik styring.

Ny kommuneplan har bestemmelser og retningslinjer som sikrer at behovet for å stille rekkefølgekrav vurderes, og at temaet tas opp i arbeidet med reguleringsplaner:

1.6 Bestemmelser for rekkefølgekrav pkt. 2:

*Der utbygging i et område samlet sett utløser behov for sosial infrastruktur som barnehage eller skole, eller annen offentlig infrastruktur som ikke kan dekkes gjennom utbyggingsavtale, jf. § 1.5, skal rekkefølgekrav benyttes for å sikre nødvendig kapasitet før utbygging igangsettes.*

3.3.1 Retningslinjer for offentlige arealformål pkt. 1-4:

*1. Innenfor områder avsatt til bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, idrettsformål og gravplassformål gjelder følgende retningslinjer:*

*2. Ved regulering til utbyggingsformål bør behovet for arealer til offentlige formål innen planområdet vurderes. Flere tjenestebygg bør lokaliseres i tilknytning til hverandre slik at effektiv sambruk kan oppnås.*

*3. Ved helse- og omsorgssenter og bofelleskap bør det settes av minimum 25-30 m2 egnet uteoppholdsareal per 100 m2 bruksareal.*

*4. Ved nybygg og rehabilitering av skoler og barnehager bør gjeldende areal- og kvalitetsnormer for skoler og barnehager følges.*

## 1.7 Sikring av arealer til offentlige formål

I arealplanleggingen sikres arealene samfunnet trenger ved å vise arealformål i det juridisk bindende plankartet. Kommuneplanen som overordnet arealplan avklarer ikke eierform. De juridiske virkningene er sterkere i reguleringsplaner. Når områder reguleres til offentlige formål i reguleringsplan kan eier kreve arealer innløst. I regulerte områder

kan kommunen gjennom ekspropriasjon sikres rett til eiendomsovertakelse og gjennomføring av tiltak dersom det ikke oppnås frivillig avtale.

Hva vi mener med å sikre arealer til offentlige formål, og hvor langt fram i tid vi bør sikre arealer er vurdert i arbeidet. Det vanlige er at kommunene setter av arealer det er behov for på lang sikt i kommuneplanen, og at arealene ligger båndlagt som langsiktig arealreserve frem til områder reguleres, innløses og bygges ut. Dette har vært tilnærmingen også i Stavanger og anbefales videreført.

Stavanger har en tett og effektiv arealbruk i sentrumsnære byområder. Som følge av byspredning og at vi er en øykommune med spredt bosetting er noen boligområder og tjenestefunksjoner lokalisert spredt. Arealstrategien sier at ny utbygging og fortetting i hovedsak skal skje i sentra og bysoner. Samtidig er det ikke sikret arealreserver for tjenestefunksjoner det kan bli behov for når bydeler er fullt utbygd.

Det bør sikres offentlige arealer til forventet innbyggertall i 2050 i ny areadel. I bydeler med sterk vekst bør en følge utviklingen og vurdere om det bør settes av arealer til et høyere innbyggertall når kommuneplanen revideres i senere perioder.

Samlet har befolkningsveksten i Stavanger vært lav de siste årene, og det er usikkert hvilke områder som vil være ferdig utbygd i 2050. Kommunen står i omstillingsprosesser der tjenestestrukturene vurderes. Også dette vil kunne påvirke arealbehovet og behovet for nye prosjekter.

### *Sikring av arealer:*

Stavanger bør sikre arealer til formålsbygg tilpasset forventet innbyggertall i 2050, eventuelt til innbyggertallet ved full utbygging i bydeler med sterk vekst. Det vil si en situasjon der alle arealreserver til boligformål er utbygd. Det anbefales at vi i første omgang sikrer arealene vi vil trenge i 2050.

Sikring skjer gjennom arealplan og ved å innløse arealer. Det anbefales følgende tilnærming for å sikre arealer der en skiller mellom større og mindre formålsbygg:

*Som hovedregel sikres arealer for større formålsbygg som skoler, barnehager og sykehjem i kommuneplanens arealdel for antatt behov fram mot 2050. Arealene reguleres og innløses ca. 10 år før forventet arealbehovet vil kunne inntreffe.*

*Arealer til mindre formålsbygg sikres i kommuneplanens arealdel 10-15 år før behov vil kunne oppstå. Arealene reguleres og innløses ca. 5 år før forventet behov vil kunne inntreffe.*

***Salg av kommunale eiendommer:***

Det er gjort vedtak om å selge kommunale eiendommer som ikke brukes for å utnytte ressursene bedre og skaffe kommunen inntekter. Ansvaret for salg er organisert som et prosjekt i Bymiljø og utbygging v/juridisk avdeling som legger saker fram for politisk avklaring.

Politiske bestillinger om salg bør ikke omfattes av eiendommer det kan være behov for i tjenestene. Det vil normalt være rimeligere å bruke eiendommer en har framfor å kjøpe nye. Kommunen bør derfor ikke selge bygg og arealer det kan være behov for i tjenestene. Følgende tilnærming anbefales:

| |
|---|
| *Kommunale eiendommer skal ikke selges til private før det er vurdert om de kommunale tjenestene trenger arealene til egne formålsbygg.* |

Endringer i tjenestestruktur vil på sikt kunne frigjøre kommunale bygg og eiendommer for salg eller omdisponering til andre kommunale formål.

### 1.7.1 Sikring gjennom plan og arealformål

Sikring av arealer i plan gjøres gjennom arealformål supplert med bestemmelser og retningslinjer. I noen tilfeller stilles det krav om reguleringsplan ved bruk av hensynssone felles plan, transformasjon eller framtidig avklaring etter PBL i kommuneplanen.

Forslaget til ny arealdel utfordrer gjeldende kartforskrift ved å innføre «Bergens-modellen» slik andre storbyer har gjort. Sentrale byområder vises nå som bysoner med flerbruksformål. Offentlige arealformål vil kunne inngå i nye bysoner, men der det er rene offentlige områder vises områdene med et formål som sikrer at arealene ikke kan tas i bruk til andre utbyggingsformål i plankartet.

Rene offentlige områder er vist med følgende arealformål i ny KPA:

- Bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting *(røde områder – sosikode 1160)*
- Idrettsanlegg *(mosegrønne områder -sosikode 1400*)
- Gravplass *(lilla områder – sosikode 1700).*

Mange formålsbygg ligger i tilknytning til kommunale friområder og grøntstruktur.

Endringene i helse og omsorgspolitikken, med færre institusjoner til fordel for tilrettelagte boliger for innbyggere med hjelpebehov, utfordrer tidligere praksis om at kommunale og allmennyttige funksjoner skal reguleres til tjenesteyting. I regulerings-planer kan kombinasjonen tjenesteyting/bolig (gule/røde striper) brukes, men kartforskriften og tegneprogrammer ikke gir denne muligheten på kommuneplannivå.

I ny arealdel er formålet tjenesteyting (rødt formål) brukt for å sikre at arealene brukes til de formålene kommunen trenger, og ikke til fritt omsettelige boliger. Innenfor helse- og velferdsområde er det noen nyanser når det gjelder boliger tilknyttet bofelleskap og institusjoner, der noen boliger ligger i områder regulert til boligformål.

Selv om hovedformålet i arealdelen er tjenesteyting, kan en ved videre regulering ta stilling til om deler av de offentlige områdene bør detaljreguleres til kombinert formål, tjenesteyting eller rent boligformål.

I kartforskriften fra juli 2025 er det gjort endringer i arealformålet for studentboliger. Jf. arealformål i kommuneplan plakat_kommuneplan_arealdel_841x595_2025.pdf og mulige arealformål i reguleringsplan plakat_reguleringsplan_100x70_2025.pdf.

Forslaget til ny kommuneplan har ikke egne bestemmelser for områder med tjenesteyting og boliger med fellesskapsløsninger. Tilnærming og bakgrunn for dette er omtalt i vedlegget «Notat om bokvalitet». En av årsakene til at det ikke tas inn endrede krav i kommuneplanen, er at markedet ser ut til å regulere dette. Felles arealer finnes nå i de fleste større boligprosjekter. En ny retningslinje i kommuneplanen gir imidlertid rom for vurderinger og at unntak fra standard krav kan vurderes i reguleringsplaner. Ved detaljregulering kan man ta stilling til omfang av felles arealer, personalbase og event. fleksibilitet mht. parkeringskrav og uteromskrav.

### 1.7.2 Sikring ved å innløse eiendommer

Kjøp eller innløsning av private eiendommer er ofte nødvendig for å sikre gjennomføring av prosjekter på arealer regulert til offentlige formål. Kommunens grunneierrolle ivaretas av eiendomsavdelingen i Bymiljø og utbygging og Stavanger Utvikling KF som har ansvaret for kommunens utviklingseiendommer.

Temaplan for eiendom 2025 - 2041 vedtatt i bystyret 19.1.2026 gir føringer for hvilke områder og tjenestebygg kommunen bør eie og hva som bør leies, og gir også andre føringer for kommunens eiendomsforvaltning.

Kapittel 2, 3 og 5 i denne rapporten viser hvilke områder som trenger planendring i kommuneplan eller reguleringsplan for å sikre arealene til offentlige formål. Arealer som kommunen vil ha behov for på lang sikt, kan ligge som arealreserve i kommuneplanen uten innløsing fram til det nærmer seg tiden for realisering.

Det vil være aktuelt med strategiske oppkjøp av boligeiendommer og andre eiendommer nær skoler eller tjenestebygg som har for lite areal, eller som trenger arealer for å kunne utvide. Innkjøpte eiendommer kan brukes som kommunale utleieboliger til familier e.a. frem til det blir aktuelt å omregulere og ta arealene i bruk til tjenesteformål.

## 1.8 Medvirkning

Flere av kommunens avdelinger har vært involvert i arbeidet med offentlige arealbehov. Kommunedirektørens ledergruppe og andre ledergrupper har bidratt med vurderinger og tatt stilling til føringer og forslag.

Gjennom høring av fagrapporten og arealendringene i kommuneplanens arealdel vil statlige og regionale myndigheter og andre kunne komme med synspunkt til arbeidet og arealinnspillene.

Ved høring av kommuneplanens arealdel er det aktuelt med åpne møter, kontordager, og presentasjoner for kommunale utvalg som vil kunne ha meninger om forslagene.

Der det foreslås offentlig areal på private eiendommer varsles grunneiere. Berørte grunneiere vil få tilsendt høringsbrev slik at de kan ivareta sine interesser i forbindelse med høringen av kommuneplanens arealdel.

## 1.9 Avgrensing og høring av forslagene

Gjennom delprosjektet er kommunens arealbehov vurdert i samarbeid med de kommunale tjenestene. Da Kirkelig fellesråd er gravplassmyndighet på vegne av Stavanger kommune, er behovet for gravplasser og livsynsbygg vurdert i samarbeid med gravplassjef og kirkeverge. Det har ikke kommet innspill fra andre trossamfunn eller aktører.

Statlige og fylkeskommunale prosjekter er omtalt i kapittel 4. Fylkeskommunen har pågående prosesser knyttet til videregående skoler, men har foreløpig ikke kommet med konkrete forslag til arealendringer.

Grøntstruktur og arealer for kommunal infrastruktur inngår ikke i mandatet. Det samme gjelder infrastruktur som bygges ut i regi av Lnett, IVAR eller anlegg tilhørende Stavanger regionen havn IKS, andre IKS eller militære områder.

En del av mandatet er å se til egne erfaringer og erfaringer fra andre kommuner. Dette er beskrevet i kap. 7. Gruppen for kommunale utbyggingsbehov var tidligere en arena der kommunale arealbehov ble drøftet og fremmet. Offentlige arealbehov har også vært tema i tidligere kommuneplanprosesser og er tema i arbeidet med reguleringsplaner, temaplaner og tjenesteplaner.

Fagrapporten er utarbeidet av avdeling Byutvikling, seksjon overordnet plan i samarbeid med arbeidsgrupper med representanter fra flere kommunale avdelinger og virksomheter. Rapporten er et kunnskapsgrunnlag til bruk i politiske saker og planprosesser. Vurderingene vil bl.a kunne brukes i arbeidet med en ny temaplan eller utbyggingsplan dersom dette skulle bli aktuelt i neste valgperiode. Rapporten er også relevant for kommunens pågående omstillingsarbeid.

Rapporten legges på høring sammen med kommuneplanens arealdel for å få innspill til strategisk tilnærming og arealforslag. Politisk godkjenning av rapportens innhold og anbefalinger vil være i forbindelse med vedtak av ny arealdel. Foreslåtte arealendringer i kommuneplanen som følge av arbeidet framgår av vedlegg 3 «Vurdering av areainnspill og arealendringer, konsekvensutredning og ROS», samt kommuneplanens øvrige dokumenter.

Flere forslag som har kommet fram i arbeidet vil måtte forankres i handlings- og økonomiplanen og kommunens tjenesteplaner. Det blir tatt stilling til forslag om formålsbygg og tjenestestrukturer i forbindelse med revisjon av barnehagebruksplanen, skolestrukturplanen, plan for omsorgsbygg og andre tjenesteplaner. Strukturendringer vurderes ved revisjon av disse planene og i kommunens omstillingsarbeid.

# 2. Arealer til kommunale formålsbygg og tjenester

I dette kapittelet omtales de kommunale tjenestenes arealbehov. Først administrative og politiske fellesfunksjoner, så tjenesteområdene og andre kommunale behov.

## 2.1 Politiske og administrative fellesfunksjoner

Stavanger kommune har i overkant av 11.000 ansatte og ca. 10.340 årsverk. Mange ansatte trenger kontorplass med fellesfunksjoner, mens andre har sin arbeidsplass i tjenestebygg eller er tilknyttet baser. Stavanger kommune drifter 42 administrasjons-lokaler med et samlet areal på over 82.000 m2 BRA. Kommunen har nærmere 800 formålsbygg med et samlet driftsareal på 970.000 m2 BRA.

De fleste kontorlokaler for politisk ledelse og administrasjon er samlet i «Rådhus-kvartalet» med rådhuset, svømmehallbygget og Olav Kyrres gate 23. Kommunale avdelinger har også kontor i leide lokaler i Herbarium, i Løkkeveien 51 og i andre lokaler.

Innbyggerservice i Olav Kyrres gate 23 flytter til rådhuset, og det er innbyggertorg i de gamle kommunehusene i Vikevåg og på Judaberg.

Kommunen er medeier i Stavanger konserthus og eier kulturhuset Sølvberget og andre bibliotekavdelinger. Mange av tjenestene som Helse og velferd drifter er i leide lokaler, inkl. NAV-kontor som drives i samarbeid med staten.

Temaplan eiendom gir føringer for hvilke eiendommer og lokaler kommunen bør eie og leie, og det pågår prosesser med nye arbeidsplasskonsepter for mer arealeffektive kontorløsninger.

Det er ikke avdekket behov for nye administrasjonslokaler fram mot 2050. Konklusjoner fra pågående omstillingsarbeid og andre prosesser vil kunne vise behov for nye tjenestebygg eller bygg som bør selges eller omdisponeres.

## 2.2 Oppvekst og utdanning

Oppvekst og utdanning har ansvar for tjenester til barn, unge og familier.

Barnehager og skoler utgjør den største delen av tjenesteområdet både når det gjelder antall virksomheter, ansatte og bruk av kommunale formålsbygg. Utviklingen i barnetall og bosettingsmønster har derfor stor betydning for behovet for kapasitet og arealer.

Utviklingen varierer mellom ulike deler av kommunen, og endringer i demografi kan over tid gi behov både for økt kapasitet enkelte steder og for tilpasninger i eksisterende tilbud andre steder.

Planleggingen av kapasitet og arealbehov skjer blant annet gjennom barnehage-bruksplanen og planleggingen av framtidig skolestruktur. I arbeidet med offentlige arealbehov er det først og fremst arealbehovene knyttet til barnehager og skoler som er vurdert. De øvrige tjenestene innen oppvekst og utdanning har i mindre grad arealbehov som krever langsiktig sikring av større arealer i kommuneplanen.

### 2.2.1 Arealbehov barnehager

Oppvekst og utdanning har ansvar for de 79 kommunale barnehagene. Barnehagene er delt inn i 18 virksomheter, der hver virksomhet har flere bygg. I tillegg er det 42 private barnehager i Stavanger.

Det går til sammen om lag 7800 barn i stavangerbarnehagen (private og kommunale). I 2026 er det ca. 10304 treårsenheter i drift i barnehagene. De kommunale barnehagene har til sammen i overkant av 1800 ansatte.

Barnehagebruksplanen revideres årlig og skal sikre at kommunen har tilstrekkelig antall barnehageplasser til alle barn med lovfestet rett til barnehageplass. Barnehagebruksplanen 2026–2030 | Stavanger kommune ble vedtatt av bystyret 15.12.2025. Den viser at det blir 100 flere barnehagehagebarn i perioden 2026-2029. Befolkningsframskrivingene på lang sikt viser at det blir 5-600 flere barn som vil ha behov for barnehageplass i kommunen i årene fram mot 2050.

Barnehageplanen viser at det vil være underkapasitet på barnehageplasser i bydelene Madla og Hundvåg, og overkapasitet av barnehageplasser i bydelene Storhaug, Hillevåg og Eiganes Våland de nærmeste årene. Bydeler med overkapasitet har avhjulpet bydeler med underkapasitet.

Viktige føringer i barnehagebruksplanen som påvirker arealbehovet er at kommunen har som mål å tilby barnehageplass i barnets nærmiljø eller bydel; og at nye barnehager som hovedregel skal etableres som minimum 6-8 avdelingsbarnehager.

Nasjonal veiledende norm for barns leke areal i barnehager inne er 4 $m^2$ per barn over tre år, og om lag 1/3 mer (ca. 5,3 $m^2$) per barn under tre år. Utearealet i barnehagene bør være om lag seks ganger så stort som leke- og oppholdsarealet inne, jf. rundskriv F08/2006 og nylig vedtatt veileder for arealer og kvalitet i barnehageanlegg i Stavanger. Arealer til parkeringsplasser, sykkelparkering og tilkjøringsveier blir ikke medregnet i barnehagens uteareal. Normen for lekeareal både ute og inne er veiledende.

Kommunen som barnehagemyndighet godkjenner barnehager etter barnehageloven. I enkeltsaker kan det godkjennes barnehager med et annet uteareal enn normen etter en konkret vurdering. Stavanger kommune, Rogaland Brann og redning v/ miljørettet helsevern godkjenner barnehagene etter forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler.

#### *2.2.1.1 Befolkningsutviklingen for barn i barnehagealder*

I arbeidet med offentlige arealbehov har vi vurdert barnehagebehovet fram mot 2050. Befolkningsframskrivingene for barn i barnehagealder tar utgangspunkt i framskrevet barnetall i alderen 0-4 år per 1. januar. For hvert år er 0-åringene barna som fyller 1 år før august, eller i løpet av høsten.  4-åringene er barna som starter siste barnehageår det året.

Tallene tar ikke hensyn til antatt deltakerandel, og tar dermed ikke høyde for de barna som ikke går i barnehage. I barnehagebruksplanen brukes en forventet deltakerandel på 84 prosent for 1-åringer, 98,5 prosent for 2-åringer og 99 prosent for 3-5 åringer. Følger vi samme deltakerandel for framskrevet 0-4 åringer tilsvarer dette omtrent 96 prosent. Som utgangspunkt kan vi anta at 96 prosent av 0-4-åringene i framskrivingsperioden vil ha behov for barnehageplass.

Treårsenheter brukes som enhet for å vurdere barnehagekapasitet da en småbarnsplass teller som to treårsenheter. Tabell 1 under viser utviklingen i treårsenheter pr. bydel, mens tabell 2 viser endringen i treårsenheter.

*Tabell 1. Treårsenheter per 1.1 etter bydel.*

| Bydel | 2025 | 2030 Hoved-alternativ | 2040 Hoved-alternativ | 2050 Hoved-alternativ | 2050 Høy fruktbarhet | 2050 Høy nettoflytting |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiganes og Våland | 1686 | 1730 | 1805 | 1743 | 1987 | 1866 |
| Finnøy | 254 | 222 | 236 | 226 | 269 | 253 |
| Hillevåg | 1572 | 1594 | 1669 | 1688 | 1952 | 1824 |
| Hinna | 1699 | 1806 | 2007 | 2025 | 2333 | 2183 |
| Hundvåg | 1009 | 1052 | 1125 | 1132 | 1370 | 1286 |
| Madla | 1644 | 1680 | 1781 | 1791 | 2159 | 2020 |
| Rennesøy | 371 | 386 | 406 | 383 | 446 | 418 |
| Storhaug | 1192 | 1218 | 1288 | 1237 | 1427 | 1342 |
| Tasta | 1301 | 1265 | 1288 | 1231 | 1414 | 1325 |
| Totalsum | 10 728 | 10 953 | 11 606 | 11 457 | 13 355 | 12 517 |

*Tabell 2. Endring i treårsenheter etter bydel fra 2025.*

| Bydel | 2025 | 2030 Hoved-alternativ | 2040 Hoved-alternativ | 2050 Hoved-alternativ | 2050 Høy fruktbarhet | 2050 Høy nettoflytting |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiganes og Våland | - | 45 | 120 | 58 | 301 | 180 |
| Finnøy | - | -32 | -18 | -28 | 15 | -1 |
| Hillevåg | - | 21 | 97 | 116 | 380 | 252 |
| Hinna | - | 108 | 308 | 327 | 634 | 484 |
| Hundvåg | - | 43 | 116 | 123 | 361 | 277 |
| Madla | - | 35 | 137 | 147 | 514 | 376 |
| Rennesøy | - | 15 | 35 | 12 | 75 | 47 |
| Storhaug | - | 26 | 96 | 45 | 234 | 150 |
| Tasta | - | -36 | -13 | -70 | 112 | 24 |
| Totalsum | - | 225 | 878 | 729 | 2627 | 1789 |

Dersom hovedalternativet slår til, vil antall barn i barnehagealder øke fram mot 2040, før det synker litt mot 2050. Anslagsvis utgjør dette en økning på 729 TÅE. Det meste av veksten vil være i Hinna, men også Madla, Hillevåg og Hundvåg vil kunne få en økning i antall barnehagebarn.

De andre alternativene viser konsekvenser av endringer i ulike forutsetninger. Dersom antall barn per kvinne øker til SSB sitt høyalternativ, kan vi forvente en mye høyere vekst i barnetallet. Det er gjort beregninger for full utbygging i bydelene Hinna, Hillevåg, Madla og Hundvåg, som alle har store boligreserver. Barnetallet i en slik situasjon vil være mye høyere enn i dag, samtidig regnes dette alternativet som svært usannsynlig.

#### *2.2.1.2 Arealsituasjonen og arealreserver til barnehageformål*

I gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner er det arealreserver for barnehage i noen bydeler, bl.a. i Hinna, Madla og Hundvåg bydeler.

##### *Eiganes og Våland bydel*

Eiganes og Våland bydel har 18 barnehager, 12 kommunale og 6 private med plass til 1805 TÅE i 2026. Det antas at behovet vil kunne øke med 58 TÅE i bydelen fram mot 2050. Bydelen har overkapasitet på barnehageplasser i forhold til innbyggertallet de neste 3-4 årene. Dette er positivt med tanke på den sentrale beliggenheten og antallet arbeidsplasser her og i nærliggende bydeler. Bydelen har ingen arealreserver, men det er planlagt nytt barnehagebygg i Stokkadalen til erstatning for midlertidige moduler.

Det er lagt inn forslag om tomt for en barnehage i Paradis midt planen. En ny barnehage her får god lokalisering men bør ideelt sett ha minimum 6 avdelinger.

##### *Storhaug bydel*

Storhaug bydel har 12 barnehager, 9 kommunale og 3 private med plass til 1101 TÅE i 2026. Det antas at behovet vil kunne øke med 45 TÅE i bydelen fram mot 2050.

Emmaus barnehage har 90 barnehageplasser i midlertidige lokaler, der moduler er plassert i et område regulert til kolonihage og formål for lek. Arealendring er vurdert i KPA-prosessen og innarbeidet i planforslaget med hensynsone felles plan som forutsetter endelig avklaring i ny reguleringsplan. Forutsetning for å opprettholde samme kapasitet på 90 barn, må areal som i dag er regulert til kolonihage og friområde/ grøntstruktur omreguleres til barnehageformål.

I gjeldende reguleringsplan for kvartalet ved Krossgata sør for Lervig-kvartalet er det regulert inn barnehageformål sammen med andre funksjoner. Kommuneplanen viser arealet som boligformål.  I kvartalet som eies av Stavanger kommune v/ Stavanger Utvikling KF planlegges aldersvennlige boliger.

For å sikre større areal for Nymansveien barnehage har Stavanger kommune anskaffet nabotomten i Nymansveien 63. Deler av eiendommen har fått endret formål fra bolig til tjenesteyting i det nye plankartet.

### *Hillevåg bydel*

Hillevåg bydel har 18 barnehager, 12 kommunale og 6 private med plass til 1589 TÅE i 2026. Det antas at behovet vil kunne øke med 116 TÅE i bydelen fram mot 2050.

Det er vurdert utvidelsesareal for Kvaleberg barnehage i områdeplan for Hillevåg. Arealet kan også være aktuelt for utvidelse av Kvaleberg skole. I områdeplanen foreslås areal til ny barnehagetomt sør for Kvaleberg skole til erstatning for Sandvikveien barnehage som skal avvikles.  Bygget som Sandvikveien barnehage holder til i, er et bygg som er delt mellom to eiere. Hillevåg Næring (HN) og Stavanger kommune eier delen som rommer barnehagedriften. Tomten er eid av Hillevåg Næring som har ønske om å kjøpe barnehagebygget ut når Stavanger kommune har klar erstatningstomt for barnehagen. Områdeplanen for Hillevåg vedtas sannsynligvis i løpet av høsten 2026. Oppdatert arealbruk vil kunne innarbeides i ny arealdel før endelig vedtak i 2027.

Hillevåg barnehage inngår i områdeplan for Våland Sør og er planlagt videreført. Det er også avsatt en barnehagetomt i områdeplan for Bekkefaret.

Det antas å være tilstrekkelig kapasitet i bydelen fram mot 2050 forutsatt at forespeilede arealendringer tas inn i områdeplan for Hillevåg.

### *Hinna bydel*

Hinna bydel har 14 barnehager, 6 kommunale, og 8 private med plass til 1594 TÅE i 2026. Jåttå barnehage med 14 avdelinger ligger i et område med mange nye boliger nær Jåttåvågen bydelssenter.  Det antas at behovet vil kunne øke med 327 TÅE i bydelen fram mot 2050. Hinna er den bydelen som vil kunne få høyest økning i TÅE fram mot 2050.

Bydelen har hatt overkapasitet på barnehageplasser de siste 10 årene, men det er forventet høy befolkningsvekst i årene framover og mange barnefamilier bosetter seg i bydelen. Det er avsatt arealer for ny barnehage innenfor Jåttåvågen planen. Arealene er eid av Stavanger kommune og inngår i et samarbeidet mellom Stavanger Utvikling og Hinna park.

Fram mot 2030 kan økt behov for barnehageplasser i Hinna i hovedsak løses ved å ta i bruk avdelinger som i dag ikke er i bruk på grunn av manglende behov. Med en forventet deltakerandel på 96 % vil Hinna bydel kunne få underkapasitet fra omkring 2032, også når denne ledige kapasiteten tas i bruk. Underkapasiteten forventes deretter å øke i takt med barnetallet.

I 2040 er behovet beregnet å være om lag 180 TÅE høyere enn tilgjengelig kapasitet. Dette tilsvarer om lag kapasiteten i en ny barnehage med åtte avdelinger. For å møte den

forventede utviklingen må det derfor planlegges for økt barnehagekapasitet i Hinna fram mot 2040.

### *Madla bydel*

Madla bydel har 19 barnehager, 13 kommunale og 6 private med plass til 1480 TÅE i 2026. Det er underkapasitet i Madla bydel i dag og det antas at behovet vil kunne øke med 147 TÅE mer i 2050.

Avsatte barnehagetomter vil bli vurdert i revisjonen av områdeplanen for Madla Revheim. Det bør avklares om tomtene er store nok og om de ligger rett plassert i revidert områdeplan.

Det antas å være tilstrekkelig kapasitet i eks. barnehager og nye barnehager forutsatt at tilstrekkelig areal innarbeides i revidert områdeplan for Madla Revheim.

### *Hundvåg bydel*

Hundvåg bydel har 10 barnehager, 5 kommunale og 5 private med plass til 936 TÅE i 2026.  Det antas at behovet vil kunne øke med 123 TÅE i bydelen fram mot 2050. Bydelen har i dag underkapasitet på barnehageplasser.

Når det gjelder arealreserver er det en regulert barnehagetomt i kommunens eie på gbnr. 6/909 på Husabøryggen. Her er det midlertidige etablert flyktningeboliger.

I tillegg ble det regulert en barnehagetomt i tilknytning til utbyggingen på Atlanteren på gbnr. 6/963 i 2024. Tomten som er i privat eie er innarbeidet i ny kommuneplan i tråd med reguleringsplanen. Det kan være aktuelt med et privat eller kommunalt prosjekt her når innbyggertallet i bydelen øker som følge av Atlanteren-utbyggingen.

*Figur: Regulert barnehagetomt Atlanteren i 2024. Tomten er i privat eie*

Det antas å være tilstrekkelig kapasitet i eks. barnehager og nye barnehager forutsatt at det bygges en ny barnehage på avsatt tomt på Atlanteren.

### *Tasta bydel*

Tasta bydel har 13 barnehager, 6 kommunale og 7 private med plass til 1228 TÅE i 2026. Det antas en nedgang i behovet med 70 TÅE fram mot 2050.

*Rennesøy og Finnøy bydeler*

Rennesøy bydel har 6 kommunale barnehager med plass til 350 TÅE i 2026. Bydelen har noe overkapasitet og det antas at behovet vil være relativt stabilt (øke med 12 TÅE) fram mot 2050.

Finnøy bydel har 7 barnehager, 6 kommunale og 1 privat med plass til 236 TÅE i 2026. Det er overkapasitet i bydelen, og det antas at behovet vil reduseres med 28 TÅE fram mot 2050.

I forbindelse med privat innspill til sist arealdel og planvaskarbeidet er det tatt ut utvidelsesareal ved Bru barnehage i forslaget til ny arealdel.

Det er ikke satt av ytterligere arealreserver til barnehage i de nordlige bydelene. Om økt behov skulle oppstå bør det vurderes om eksisterende barnehager kan utvides.

#### *2.2.1.3 Oppsummering barnehage:*

Stavanger har ett opptaksområde for barnehager, og barn får vanligvis plass i egen bydel, nærmiljø eller i en barnehage som er ønsket av familien. Med et beregnet behov for 729 flere TÅE i 2050 har kommunen samlet sett begrensede arealreserver. Tilstrekkelig kapasitet forutsetter blant annet ny barnehagetomt i Paradis midt, nytt og utvidet barnehageareal i Hillevåg og flere barnehagetomter på Madla-Revheim.

I tillegg må det avklares permanente løsninger for Emmaus barnehage på Storhaug.

Dersom de foreslåtte arealendringene i ny arealdel og reguleringsplaner gjennomføres, vurderes kommunen å ha tilnærmet tilstrekkelig barnehagekapasitet fram mot 2050. Demografiutviklingen og arealbehovet må følges opp i videre planprosesser.

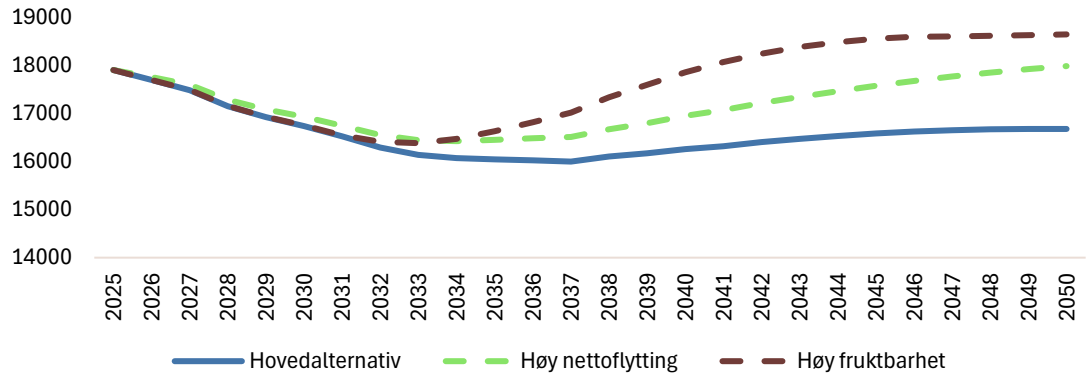
### 2.2.2 Arealbehov skole

Stavanger kommune driver 48 offentlige grunnskoler: 33 barneskoler, 14 ungdomsskoler og en kombinert barne- og ungdomsskole. I tillegg har kommunen en innføringsskole med norskopplæring for nyankomne elever, og ulike tilbud for elever som trenger individuelt tilrettelagt opplæring.

Skoleåret 2025-2026 bodde det i underkant av 18 000 barn i grunnskolealder i Stavanger kommune. Av disse er nær 16 500 elever i kommunens grunnskoler og om lag 1 400 elever i private grunnskoler.

Befolkningsframskrivingene viser at vi kan vente en nedgang i antallet barn i grunnskole-alder i årene framover. Årskullene som starter på skolen vil være mindre enn avgangs-kullene, både på barne- og ungdomstrinnet. Om ti-tolv år venter vi at kommunen vil ha nær 2000 færre barn i grunnskolealder enn i dag.

Fra slutten av 2030-tallet vil antallet barn i barneskolealder begynne å stige svakt igjen, som følge av en liten økning i fødselstallene. Nedgangen på ungdomstrinnet vil snu om lag 2040. Elevtallet vil imidlertid ikke komme tilbake igjen til dagens nivå i løpet av framskrivningsperioden. I 2050 antar vi at det vil være om lag 1000 færre barn i grunnskolealder i kommunen enn det er i dag.  Figuren nedenfor viser forventet demografisk utvikling for barn i grunnskolealder.




*Figur 3. Framskrevet barn i grunnskolealder 2026-2050*

Det er knyttet usikkerhet til befolkningsframskrivinger. Om fruktbarhet, flyttemønster og migrasjon blir annerledes enn forutsatt, vil tallene endre seg. Bydeler med høyest boligbygging vil få minst nedgang i barnetallet. For bydelene Hinna, Hillevåg, Madla og Hundvåg er det laget egne alternativer som viser konsekvens av full utbygging av hele boligreserven. Det er imidlertid ikke realistisk at hele boligpotensialet blir realisert i perioden fram til 2050.

Planleggingen av tjenestetilbudet i kommuneplanen og handlings- og økonomiplanen må ta utgangspunkt i realistiske antakelser om den demografiske utviklingen, samtidig som det legges til rette for å håndtere både høyere og lavere barnetall enn forventet.

Med synkende elevtall har kommunen i utgangspunktet nok arealer til skoleformål i dag. Utviklingen vil imidlertid bli ulik fra bydel til bydel. I enkelte bydeler kan nedgangen i elevtallet bli så stor at det kan bli aktuelt å slå sammen skoler. Arealer regulert til skole vil da kunne bli frigjort til andre formål.

Det er liten tvil om at kommunen i årene som kommer vil få økte kostnader til tjenester til eldre og lavere inntekter fra staten knyttet til tjenestetilbudet for barn og unge. Reduserte inntekter til å drive oppvekstjenester og knappe arbeidskraftressurser, gjør at kommunen må legge til rette for en robust organisering av skoletilbudet i årene som kommer. Organiseringen må gjøre skolene i stand til å tåle både oppgang og nedgang i elevtallet. Ved enkelte skoler kan det være aktuelt å sikre arealer til utvidelse – enten fordi skolen har for lite uteareal, eller fordi det kan bli behov for å slå sammen to mindre skoler til en større.

I avsnittene nedenfor omtales behovet for arealer til skoleformål i bydelene som har de største boligreservene.

### *Arealer til skoleformål i Madla bydel*

Befolkningsframskrivingene viser ikke behov for en ny barneskole på Madla -Revheim før 2050. Utbyggingsområdet innenfor områdeplan 2424 Madla-Revheim ligger innenfor Hafrsfjord skolekrets. Den regulerte skoletomten ligger bare 500 meter fra Hafrsfjord skole. Tomten er 16 dekar, og er dermed i utgangspunktet for liten for en skole med 21 eller 28 klasser.

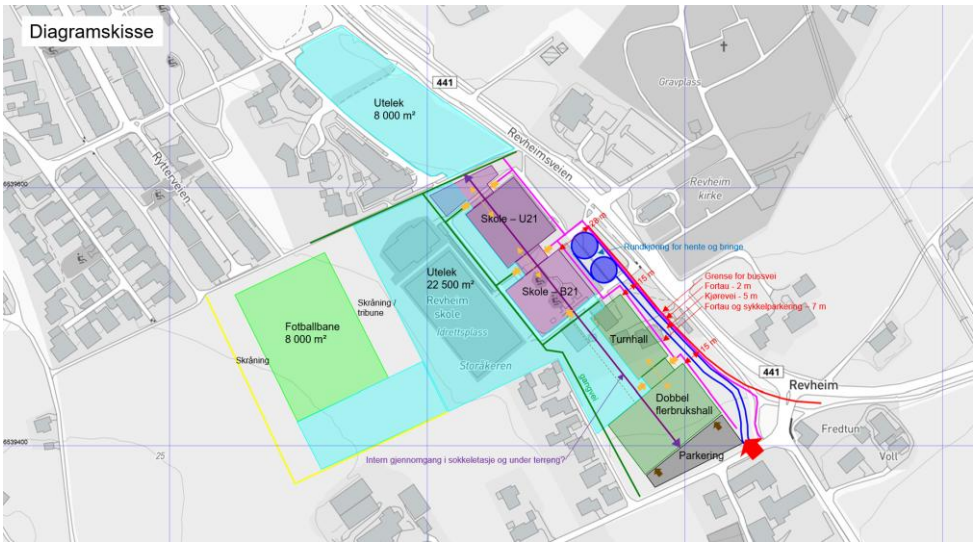
*Figur: Arealer ved Hafrsfjord skole*

For ikke å undergrave elevgrunnlaget for Hafrsfjord skole, foreslås det at barn bosatt på Madla-Revheim også i framtiden skal høre til Hafrsfjord skole. Skoletomten til Hafrsfjord bør utvides slik at det blir mulig å utvide skolen til 21 klasser (3 klasserekker), dersom det skulle bli behov for det. Det foreslås derfor å omregulere det offentlige friområdet ved Hafrsfjord skole til skoleformål.

I Plan for skolestruktur 2021-2035 ble det vurdert om Revheim ungdomsskole burde flyttes til den regulerte skoletomten innenfor Madla-Revheim planen. Utfordringen her er imidlertid den samme som for barneskole – plasseringen vil være mindre hensikts-messig i forhold til eksisterende ungdomsskoler og hvor elevene bor. Å beholde Revheim ungdomsskole ved bussveien vurderes å være bedre og mer hensiktsmessig. Her eier kommunen allerede en romslig skoletomt med store og gode uteområder og gode solforhold. Området har også utvidelsesmuligheter.

Sunde skole har store rehabiliteringsbehov. I Plan for skolestruktur 2021-2035 ble det foreslått at ny Sunde skole bygges på en tomt nærmere sentrum. Dette for å få en bedre geografisk fordeling av elevplassene i Madla vest.  Ved å bygge en ny Sunde skole på en ny tomt, vil elevene kunne gå på dagens skole til den nye skolen står klar.

Det har ikke lyktes å finne aktuelle tomter for ny Sunde skole i området rundt Søra Bråde. Det er derfor utarbeidet en mulighetsstudie for ny barneskole og flerbrukshall ved Revheim skole som vist under.




*Figur: Mulighetsstudie Revheim skole, april 2026*

Ved å samle både barneskole, ungdomsskole, idrettsfunksjoner, frivillighet og fritidstilbud på Revheim, kan området utvikles til et sterkt samlingspunkt i bydelen med sambruk mellom skole, idrett, fritid og frivillighet. Dette kan gi både effektiv arealbruk og reduserte utgifter til drift. Plasseringen ved bussveien er en styrke med tanke på rekruttering og mobilitet. Plasseringen er også god med tanke på at det er på Madla-Revheim de største boligreservene ligger. Kartet nedenfor viser hvordan skolene vil være lokalisert i vestre del av Madla bydel dersom det arbeides videre med dette mulighetsstudiet.

*Figur: Mulig framtidig skolestruktur vestre del av Madla bydel*

### *Arealer til skoleformål i Hinna og Hillevåg bydel*

I Hinna bydel utvikles nå et nytt bygg for Vaulen skole med tre klasserekker på dagens tomt. Kommunal- og regionaldepartementet godkjente ikke reguleringsplanen for en skole med fire klasserekker. Begrunnelsen var at skolen var planlagt med for lite uteområde per elev. Som følge av at Vaulen skole nå bygges for færre elever, er det nødvendig å sikre tilstrekkelige arealer for en eventuell framtidig utvidelse av kapasiteten på naboskolene Kvaleberg og Jåtten.

Det er også satt av arealer til ny skole i områdeplanen for Forus Øst. Som på Madla-Revheim ligger arealene nær allerede eksisterende skoler. Det er kun 500 meter fra den regulerte skoletomten til Gausel skole. I tillegg finnes det skoler like over kommune-grensen i Sandnes. Framskrivingene viser at det ikke vil være behov for å utvide skolekapasiteten i Forus-området før 2050. For å hindre at kommunen får en enda mer fragmentert og sårbar skolestruktur enn i dag, bør det arbeides for å sikre arealer som muliggjør utvidelse av Jåtten og Gausel skole, framfor å satse på en ny skole i Forus Øst. Inntil arealer er sikret rundt dagens offentlige skoler, bør den avsatte skoletomten på Forus Øst ligge som langsiktig arealreserve.

### *Arealer til skoleformål i Hundvåg bydel*

I Hundvåg bydel er det behov for å sikre tilstrekkelig uteareal for Skeie skole. Skolen disponerer i dag et mindre område kalt «skoleskogen» til utelek. Skoleskogen er eid av Stavanger Utvikling KF og er regulert til boligformål. I gjeldende kommuneplan og områdeplan er det satt av utvidelsesareal for Skeie skole på motsatt side av fylkesveien på Atlanteren. Det er regulert en kulvert over veien for å knytte sammen skoleområdet på begge sider. En kulvert vil være kostnadskrevende å realisere. Det bør vurderes om det er mulig å omregulere arealer slik at hele skoleområdet blir samlet på én og samme side av veien.

### *Oppsummering arealer til skoleformål*

Befolkningsframskrivingene viser at elevtallsutviklingen vil variere mellom ulike deler av kommunen, og at behovet for skolekapasitet vil endre seg over tid. Dette må ses i sammenheng med blant annet eksisterende skolestruktur, skolenes bygningsmessige tilstand og utearealer, framtidig boligbygging og kommunens økonomiske rammer.

Stavanger har i dag flere skoler med mindre uteareal per elev enn det som er anbefalt i nasjonale normer fra Helsedirektoratet. Normene har ikke tilbakevirkende kraft, men kommunen skal så langt som mulig legge til rette for gode og funksjonelle uteområder. Ved skoler med begrensede utearealer kan det derfor være aktuelt å vurdere muligheter for å sikre eller utvide tilgjengelige arealer.

Den demografiske og økonomiske utviklingen tilsier at kommunen må vurdere hvordan skolestrukturen kan tilpasses framtidige behov og rammebetingelser. Når elevtallet samlet sett går ned, kan det også være aktuelt å redusere antallet skoler. Temaplanen *Plan for skolestruktur* skal oppdateres i 2027. Som en del av dette arbeidet vil framtidig skolestruktur bli vurdert nærmere.

## 2.3 Idrettsområder

Tjenesteområde Bymiljø og utbygging v/ avdeling idrett og utemiljø har ansvar for utvikling, drift, vedlikehold og forvaltning av kommunale uteområder. Seksjon idrett drifter og vedlikeholder gymsaler, svømmehaller, idrettshaller og idrettsanlegg og har ansvar for dialogen med private idrettsorganisasjoner om tilskudd og bruk av spillemidler. Avdeling idrett og utemiljø sin strategi og prosjektseksjon planlegger og gjennomfører byggeprosjekter.

Fagplan idrett 2019-2034 Fagplan for idrett | Stavanger kommune og temaplan for utvikling av idrettsanlegg Temaplan for utvikling av idrettsanlegg 2023-2039 | Stavanger kommune legger føringer for forvaltning og utvikling av idrettsanleggene i kommunen. Årsprogrammet viser hvilke oppgaver tjenesteområde skal utføre og hvordan disse er finansiert Årsprogram for idrett og utemiljø | Stavanger kommune.

Stavanger har planstyrt utbygging av idrettsanlegg i tråd med kravene fra staten til kommuner som vil finansiere utbygginger med spillemidler. Nasjonale standarder og anbefalinger for utvikling av idrettsanlegg er nyttige i planleggingen og forvaltningen av anlegg Prosjektveilederen | Gode idrettsanlegg, Oversikt veiledere – idrettsanlegg.no.

Flere større idrettsanlegg i Stavanger har regionale og kommunedekkende funksjoner og brukes til messer og store arrangementer. Dette gjelder bl.a anleggene ved Forum-området, samt Sørmarka Arena som er et interkommunalt anlegg. Mange av de kommunale idrettsområdene ligger ved skoler og brukes av skolene på dagtid. Deler av arealene inngår som tilleggsareal i skolenes uteområder. Areal og kvalitetsnorm for nye skoleanlegg i Stavanger gjelder når idrettsanlegg og skoler samlokaliseres.

Som for andre tjenester påvirker befolkningsutviklingen behovet for idrettsanlegg. Da etablering av idrettsanlegg ikke er lovpålagt, er det politiske prioriteringer som avgjør hvordan tilbud og arealbehov skal løses.

Idrettsbyen Stavanger har over 42 000 medlemmer og 147 idrettslag. Fagplan idrett 2019-2034 reflekterer kommunens idrettspolitikk med mål om å legge til rette for at flere skal kunne utøve idrett og drive fysisk aktivitet. Dette innebærer å sette av arealer til idrett i nye utbyggingsområder, og at det i nye idrettsanlegg legges til rette for flerbruk, sambruk og kompakte og fleksible løsninger. Stavanger mangler fotballbaner, flerbrukshaller og svømmehaller for å følge opp målet om at innbyggere skal kunne

trene og konkurrere i egen bydel. Det bør etableres idrettshaller i alle bydeler i kombinasjon med skoleanlegg, bydelshus e.a. Temaplan for utvikling av idrettsanlegg 2023-2039 med handlingsdel følger opp fagplanen, men er ikke juridisk bindende for arealbruken. Arealavklaringer gjøres i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner.

### 2.3.1 Arealsituasjon og arealbehov

Temaplanen peker på ønske om en større konkurransearena med store nok publikums-fasiliteter, jf. aktiviteter som i dag er i Forumområdet. Videre å bekjempe utenforskap og bidra til at idrettsanlegg og flerbrukshaller sammen med skoleanlegg og bydels-funksjoner utvikles som viktige arenaer og møteplasser.

Planen viser behov for flerbrukshaller ved Madla Revheim, Jåtten Nord og Kvaleberg skoler, og at det er behov for flere idrettsparker med utendørsanlegg, fotballbaner, klubbhus m.m. En kommunedekkende ishall, turnhall og badeanlegg er også ønskelig. Arealer til slike anlegg er i hovedsak avklart i kommuneplanen og reguleringsplaner, med unntak av område for sentralbadeanlegg.

I Hillevåg er tomt for nytt allaktivitetshus med flerbrukshall og skatehall ved Kvaleberg skole regulert og innløst. Realisering av allaktivitetshuset er ikke prioritert i handlings- og økonomiplanen, men realisering er en forutsetning for å kunne sikre tilstrekkelig elevkapasitet ved Kvaleberg skole i årene framover.

I arbeidet med områdeplan for Våland Sør vurderes nye aktivitetsflater og flerbrukshall.

Innenfor Madla/Revheim utbyggingsområde er det avsatt idrettsområder i område-planen som nå revideres. En todeling av idrettsfunksjoner mellom Madla Idrettsanlegg v/ISS (International school of Stavanger) og Revheim skole vurderes. Ved revisjon av områdeplanen må en ta hensyn til eksisterende idrettsområder ved ISS, anlegget til Madla idrettsanlegg og behovet for omplassering av dagens garderobe- og klubbhus. Banen ved klubbhuset bør beholdes og banekapasiteten bør som planlagt utvides med minimum 11er bane i tråd med mulighetsstudien. Dersom idrettsområder tas ut av områdeplanen må områdene erstattes andre steder.

Ny mulighetsstudie for Revheim skole har med idrettsfunksjoner som flerbrukshall, turnhall og stor fotballbane som alternativ. Dersom det ikke settes av tilstrekkelig areal for trippel idrettshall i Madla Revheim planen, bør det settes av areal til dette ved Revheim skole. Kommunal reguleringsplan for Revheim skole med tilhørende idrettsanlegg bør utarbeides med utgangspunkt i mulighetsstudien.

Arealet mellom eksisterende idrettsanlegg på Hundvåg som er tjenesteyting i dag, bør vurderes nærmere i arealplanleggingen. Tomten bør innløses for å skape flater til flere idrettsaktiviteter (idrettsformål) og koble sammen hele idrettsparken.

I Hinna bydel bør det utarbeides mulighetsstudie der en ser arealbruken ved Jåtten skole, Hinna skole og idrettsområdene ved skolene samlet. Videre prosjektutvikling bør sikre plass til dobbel flerbrukshall.

Det er også behov for flere fotballflater mtp banekapasiteten til Vaulen, Hinna og Viking FK i Hinna bydel. Dette er planlagt løst i Jåttå-nord utbyggingen, men det har vært utfordrende å innløse tomtene. Flerbrukshall tomten ved Jåttå nord og arealene ved Diagonalen bør ligge som arealreserve i kommuneplanen og reguleringsplaner. Dersom idrettsområdene tas ut må behovene løses i andre områder.

I arbeidet med kommuneplanen og tidligere er det fremmet innspill om tomt til basket-hall for Forus og Gausel IL. Tomter som er foreslått er regulert til friområde, og det har ikke vært ønskelig å omregulere disse eller plassere midlertidige haller der. Flere flater til basketball eller andre idrettsgrener bør inngå i planer for flerbrukshall ved Jåtten skole eller Jåttå-Nord.

Rogaland Rideklubb holder til på midlertidige arealer i krysset Diagonalen/motorveien. Deler av anlegget ligger i grøntstrukturen ved Sørmarka. På sikt bør en finne permanente arealer for rideklubben.

I forslaget til ny arealdel er det ryddet i plankartet for å unngå motstrid mellom arealbruk i kommuneplanen, reguleringsplaner og faktisk bruk av områder. Flere rene idretts-anlegg som tidligere er vist med offentlig og privat tjenesteyting vises som rene idrettsområder i ny kommuneplan. Dette gjelder bl.a områdene ved Hetlandshallen, Kvernevik, Vikevåg, Mosterøy og idrettsanlegget v/Skreddarstuva på Finnøy.

## 2.4 Kultur, bibliotek og frivillighet

Tjenesteområde innbygger- og samfunnskontakt ved avdelingene innbyggerdialog, kultur og Sølvberget bibliotek og kulturhus har ansvar for og forvalter tjenester og tilbud til innbyggerne innen kunst og kultur, kunst i offentlig rom, bibliotek, frivilligsentraler og bydelshus. Kommunen har ulike roller i utøvelse av sin politikk på området: tjenesteyter, myndighetsutøver, tilrettelegger, eier og samfunnsutvikler.

### 2.4.1 Lover og planer

Revidert kulturlov av 2025 stiller større krav til kommunens ansvar for det lokale kulturlivet, og pålegger kommuner å ha skriftlig oversikt over status og utviklingsbehov og tydelige, overordnede mål og strategier på kulturfeltet.

Bibliotektjenester er lovpålagte gjennom Lov om folkebibliotek.

Stavanger kommunes kulturplan 2018-2025 beskriver kulturpolitiske visjoner, mål, satsingsområder og tiltak frem til 2025, og identifiserer og prioriterer relevante kulturarenaprosjekt for produksjon, formidling og opplæring.

Det pågår et arbeid med ny kulturplan; Temaplan for kunst og kultur for perioden 2027-2035. I den forbindelse vil det avklares nye arealbehov for kommende planperiode.

Temaplan for bibliotek 2023-2034: Meningsfulle møteplasser i kommunedelene knytter bibliotektilbudet til kommunens overordnede planer. Planen gir overordnede føringer for hvordan biblioteket skal styrkes. Sølvberget har ansvar for folkebibliotektjenesten i kommunen med Sølvberget som hovedbibliotek, og filialene Madla, Finnøy og Rennesøy. Skolen har ansvar for skolebibliotektjenesten.

Handlingsplan for frivilligheit 2021-2027 er en plattform for samarbeid og samspill mellom frivilligheten og kommunen, og vektlegger bærekraft og folkehelse. Planen støtter særlig opp om tema i kommuneplanens samfunnsdel som gode hverdagsliv og behov for møteplasser og fellesskap, kortreist hverdagsliv og samskaping.

### 2.4.2 Arealsituasjon og arealbehov

Kultursektoren, bibliotektilbudet og frivilligheten har behov for areal som må ivaretas dersom kommunen skal nå kommuneplanens mål om gode hverdagsliv, inkluderende fellesskap og møteplasser som stimulerer til variert bruk. God kulturinfrastruktur gir rom for produksjon, formidling, læring og deltakelse, og er samtidig et viktig bidrag til å utvikle Stavanger som en attraktiv by, regionhovedstad og regionmotor.

Kunst i offentlige rom krever tilstrekkelig areal slik at alle innbyggerne i Stavanger kommune kan oppleve kunst i offentlige rom. I samspill med arkitekturen eller grøntområdene skaper den vakker og interessante omgivelser og møteplasser for innbyggerne i byen.

Sambruk av bygg og samlokalisering av innbyggerrettede tjenester bør være viktige føringer i planleggingen av framtidige arealbehov og i kommunens arealstrategi. Når kulturformål, bibliotektjenester og frivillig aktivitet ses i sammenheng, kan kommunen utnytte arealene bedre og skape tilgjengelige møteplasser som styrker deltakelse, fellesskap og aktivitet i hele byen.

I takt med boligutbygging, fortetting og transformasjon blir det stadig viktigere å sikre arealer til disse formålene i nærmiljøene. Slik infrastruktur gir innbyggerne arenaer for deltakelse, fellesskap og inkludering i eget nærmiljø, samtidig som kulturlivet får nødvendig rom for produksjon, formidling og aktivitet.

Stavanger kommune har muligheten til å i større grad bygge opp under publikumsretta kunst- og kulturaktiviteter for byens innbyggere, men det krever areal og tilgang til lokaler.

Våland Sør er eksempel på et område der areal til kulturformål, innbyggertjenester og aktiviteter i regi av frivillig deltakelse kan være viktig å ivareta for å utvikle gode nabolag med inkluderende møteplasser.

***Frivillighet***

Et tiltak i Handlingsplan for frivilligheit er å legge til rette for møteplasser i bydelene i samarbeid med andre lokale aktører.

Kommunen har åtte bydelshus og tilhørende bydelstorg/innbyggertorg. Lervig bydelstorg og Sunde og Kvernevik bydelshus har flyttet inn i nye, moderne lokaler. Andre bydelshus holder til i eldre lokaler som vil ha behov for modernisering fram mot 2050.

Gjennom Aktiv kommune er det utviklet et enklere system for utleie og tilgang til tilgjengelige arenaer og lokaler i kommunen.

***Bibliotek***

Temaplan for bibliotek framhever bibliotekenes rolle som en åpen møteplass for hele befolkningen. Bibliotektilbud i bydelene vil spesielt være et gode for barn, unge, eldre og grupper som er sosialt eller økonomisk utsatt. Et mer tilgjengelig tilbud kan ses i sammenheng med andre kommunale tilbud, som idrettshaller, bydelshus, skoler eller helsetjenester, eller som leietakere hos kommersielle aktører som kjøpesentra eller andre utleiere.

I temaplanen foreslås tre nye bibliotek fram til 2034: Hillevåg, Jåttå og Kvernevik. Nærbiblioteket i Kvernevik blir en del av Kvernevik skole, som skal stå ferdig våren 2028. Det er ikke avklart areal for bibliotektilbudet i Hillevåg og Jåttå.

Fram til 2050 bør det vurderes om det skal være nærbibliotek i flere eller alle bydeler, særlig Hundvåg og Tasta.

***Kultur***

Det er ulike initiativ for å etablere og utvide kulturarenaer i kommunen. Den reviderte kulturplanen vil gjøre en vurdering og prioritering av disse, og konkretisere behovene for kunst- og kultursektoren. Prosjektene som er omtalt nedenfor er forankret i gjeldende plan.

Nytorget skal transformeres til et levende kultur- og byrom i Stavanger sentrum. Her inngår Kunstkvartalet Nytorget med rehabilitering av Jugendbygget og Nedre Dalgate 2, samt et nytt bygg på østre del av kvartalet, og et nytt bygg for Metropolis – ungdommens

kulturhus. Det er avgjørende å få realisert planene på Nytorget for å ivareta areal-behovene til Rogaland kunstsenter, Studio 17 og Metropolis. Tidligst byggestart er 2027.

Flere voksenkorps og skolekorps har arealbehov som kan være krevende å innfri. Det er et uforløst potensial i Bjergsted-området til å kunne løse noen av disse behovene gjennom økt sambruk mellom frivillig kulturliv og institusjonene, jf. Bjergsted-visjonen. De senere årene har Bjergstedparken blitt tilrettelagt for større utendørs arrangement og aktiviteter.

Utviklingen av Tou Scene har vært et viktig grep for byutviklingen i Stavanger Øst. I 2023 kjøpte kommunen tomten mellom Tou og sjøen, og en utvidelse av parken er viktig for grønnstruktur i bydelen og som kulturarena i tilknytning til Tou Scene. Prosjektet Sjøparken er under kartlegging og utvikling.

Museumssektoren er avhengig av magasinkapasitet som tilfredsstiller krav til oppbevaring av museumsgjenstander. Stavanger kunstmuseum mangler forsvarlig lagringsplass for kunstsamlingen. Det krever nye areal som ikke kan løses ved dagens kunstmuseum.

Innenfor det maritime museumsfeltet, dvs. Stavanger maritime museum, Norsk Oljemuseum, Engøyholmen og veteranbåtflåten, er det uavklarte spørsmål som gjelder både areal og organisering. Stavanger kommune eier de historiske sjøhusene der maritimt museum holder til, og bygningene har et stort behov for restaurering. Sentrumsplanen åpner for å etablere en veteranbåthavn på Kjerringholmen, samtidig som oljemuseet ønsker å benytte området.

De historiske bygningene til Rogaland Teater og Stavanger museum har behov for en omfattende rehabilitering, og begge institusjonene har arealbehov som ikke kan løses i eksisterende bygningsmasse. I prosjektet for nytt teater og museum på Kannik-høyden gjenbrukes de historiske bygningene, og det planlegges et nytt felles bygg med nye scener, utstillingsareal, produksjonsfasiliteter og åpne publikumsareal. Stavanger bystyre har vedtatt at de vil arbeide for å realisere nytt teater- og museumsbygg med utgangspunkt i arkitektkonkurransens vinnerforslag *Etter Eckhoff – Mellom trær, bygg og by*. Stavanger kommune ved bymiljø og utbygging er prosjekteier, og arbeidet med skisseprosjekt er i gang, med mål om politisk behandling høsten 2027. Planprogram er vedtatt, og detaljregulering starter høsten 2026.

## 2.5 Helse og velferd

Tjenesteområde helse og velferd gir helsehjelp og dekker innbyggeres omsorgsbehov gjennom livsløpet. Tjenesteområdet er kommunens største i antall ansatte og brukere, og driften av tjenestene utgjør en stor andel av kommunens driftsbudsjett. I tillegg er mange av kommunens investeringsbehov knyttet til Helse og velferd sine tjenester.

Hjelpebehovet i samfunnet øker, samtidig som det blir stadig færre i yrkesaktiv alder som kan bidra med innsats og midler til å finansiere behovene. Dette må få konsekvenser for hvordan vi rigger samfunnet videre. Ressursfordelingen mellom tjenesteområdene i kommunen må endres, og det må jobbes på nye måter. I tillegg må en større del av hjelpebehovet løses av private og frivillig sektor.

### 2.4.1 Organisering og tjenesteplaner

Helse og velferd sine aktiviteter er vist i systembeskrivelsen under.

*Figur: Systembeskrivelse helse og velferd*

Tildeling av helse- og velferdstjenester skjer i to distrikt der «leve hele livet» reformen, plan for omsorgsbygg 2021-2034 og boligsosial temaplan gir sentrale føringer.

Direktørens stab og avdeling e-helse og velferdsteknologi får lokaler i Olav Kyrres gate 23. Avdeling Helse og omsorg har aktiviteter i hele kommunen med ansvar for 16 alders- og sykehjem, to helse- og omsorgssentre, samt hjemmebaserte tjenester. I tillegg tekniske hjemmetjenester, helsehuset og fysio- og ergoterapitjenestene. Avdeling Velferd og sosiale tjenester har ansvar for helse og velferdskontorene i Lagårdsveien og Byfjord-parken, og samarbeider med staten om drift av NAV kontor. Velferd og sosial har også ansvar for Flyktningtjenesten, rehabiliteringsseksjonen og arbeidstrenings-senteret.

Helsesjefen og avdeling samfunnsmedisin drifter Stavanger legevakt, Ryfylke legevakt, kommunale legekontor, sykehjemsleger og sykehjemslegevakt. I tillegg smittevern og

vaksinasjonstjenesten i Forumområdet. Stavanger legevakt på Våland flytter til Ullandhaug i 2028 sammen med øyeblikkelig hjelp-tjenester og Helsehusets tjenester Nytt helsebygg Ullandhaug.

De kommunale legetjenestene består av Lervig legekontor, og Rennesøy og Finnøy legekontor. Ryfylke legevakt - ambulansebåten er et interkommunalt samarbeid med fast kaiplass i Judaberg. Sykehjemmenes leger og legevakttjeneste har lokaler i hvert sykehjem. Tjenesteområde har ellers tilsyn med private legekontor, og samarbeider med helseforetaket og private helsetjenester innen mange områder. Mange av tjenestene drives fra leide lokaler.

### *Helse og omsorgstilbudet*

Stavanger sin strategi for helse- og velferdsområdet for 2023-2030 er Leve hele livet Strategien gir retning for helse- og velferdsområdet med mål om aktive innbyggere som klarer seg best mulig gjennom hele livet. Tilbud i hjemmet skal økes, og behovet for sykehjemsplasser/heldøgnsomsorg skal reduseres. Selv om flere skal bo hjemme lenger, vil det fortsatt være behov for et variert tilbud av boliger og institusjonsplasser, der målet er at alle skal bo trygt og godt i en egnet bolig.

Plan for omsorgsbygg 2021-2034 som revideres gir føringer for videre investeringer i helse og omsorgsbygg. Innsatsområdene er tilrettelegging for egen bolig, omsorg pluss, nye boligløsninger, nye bofelleskap, samt store sykehjem. Strategien er å avvikle mindre og sårbare sykehjem, og at større sykehjem (120-150 plasser) som er bedre faglig rustet kan møte brukernes behov for medisinsk behandling og pleie. Stavanger har 13 kommunale sykehjem og driftsavtale med flere private sykehjem og aldershjem.

Plan for omsorgsbygg peker på behovet for flere bofelleskap. Det ble satt av 300 mill. i handlings- og økonomiplanen for 2026-2029 til gjennomføring av boligprogrammet og bygging/kjøp av flere bofelleskap. Nye boliger for personer med funksjonsvariasjoner. Det er et mål å integrere kommunale bofelleskap i ordinære boligområder, og i noen grad få private selskaper til å etablere prosjekter.

Satsingen Aldersvennlig Stavanger har mål om at Stavanger skal være en kommune det er godt å bli eldre i. Handlingsplan for personer med demens 2024-2027 viser tiltak rettet mot demente og deres pårørende. Forebygging og rehabilitering er viktig for livskvaliteten og at innbyggere skal kunne klare seg selv lengst mulig. Slike satsinger bidrar også til å redusere hjelpebehovet.

### *Den boligsosiale innsatsen*

Tverrfaglig boligsosialt team jobber med avklaringer og tiltak rettet mot vanskeligstilte. Den boligsosiale innsatsen fremgår av boligsosial temaplan 2022-2025, der tiltakene skal bidra til å møte boligbehovet og redusere sosiale ulikheter og forskjeller i levekår gjennom tilbud av boliger i varierte og trygge bomiljø. Boligsosial temaplan revideres for

å ta hensyn til ny boligsosial lov.  Den boligsosiale innsatsen er rettet mot de som ikke kan ivareta sine boliginteresser med hensyn til økonomi, helse, livssituasjon eller standard på bolig. Stavanger har deltatt i Stimulab prosjektet sammen med Digitaliserings-direktoratet og DOGA, der blant annet kommunens bosettingspraksis er vurdert.

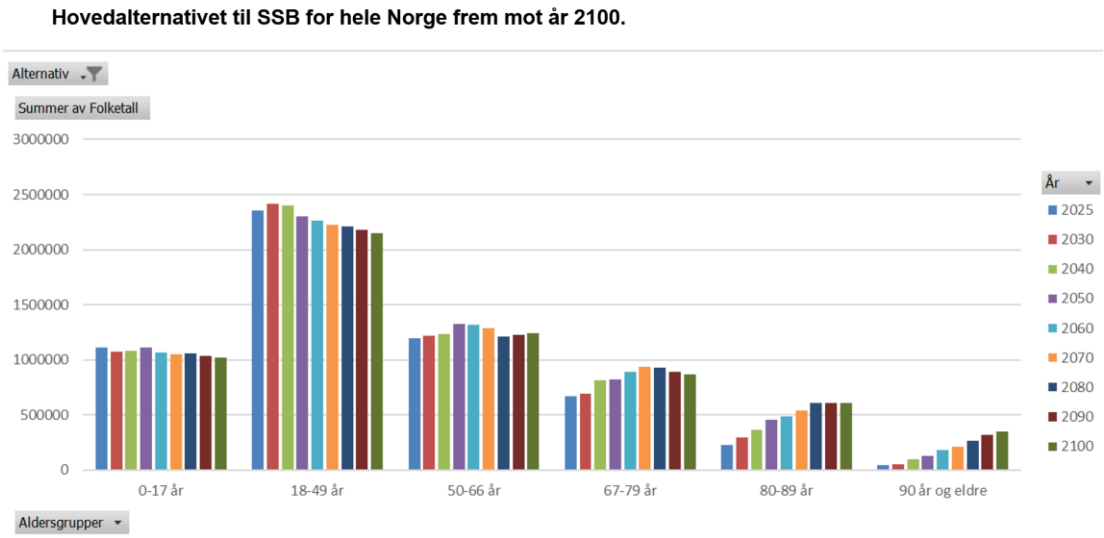
Boligkontoret tildeler kommunale boliger som eies, forvaltes og utvikles av eiendoms-avdelingen, der seksjon boligbygg samarbeider med boligkontoret. Disse er sam-lokalisert i Løkkeveien for å kunne tilby leietakere «én dør inn» til tjenestene. Stavanger kommune leier ut ca. 3000 kommunale boliger, inkl. boliger i kommunale bofelleskap. Figuren under viser antall kommunale utleieboliger pr. bydel i 2024.

*Figur: Antall boliger kommunen leier ut pr. bydel - 2024*

## 2.4.2 Demografiutviklingen og utfordringsbilde

Statistisk sentralbyrå fremskriver befolkningen på kommunenivå fram til 2050. I årene fram mot 2050 forventes det å bli mange flere over 67 år. Det betyr at mange flere vil ha et hjelpebehov, samtidig som det ikke vil være mange nok helsefagarbeidere til å opprettholde dagens tjenestenivå.

Nasjonalt finnes fremskrevet befolkningsutvikling fram mot år 2100, slik figuren under med befolkning over 67 år for hvert 10 år fram til år 2100 viser.

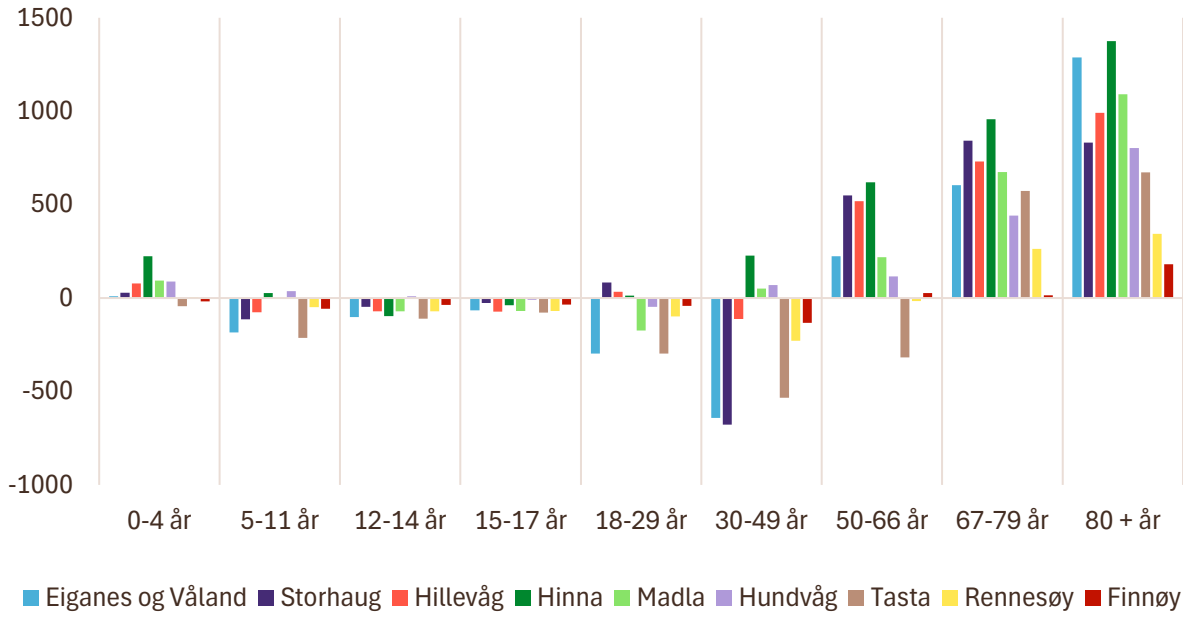



*Figur: Framskrevet befolkning over 67 år i Norge fram mot år 2100*

Økningen i antall eldre nasjonalt vil flate noe ut etter 2080, men antallet eldre over 90 fortsetter å øke også etter 2080, og flere vil bli 100 år eller mer. Det antas at demografi-utviklingen i Stavanger blir noenlunde lik som i landet ellers etter 2050.

Ser en på demografiutviklingen pr. bydel i Stavanger tegner det seg et tydelig bilde av hvor mange flere eldre som vil komme til å bo i de ulike bydelene, og som dermed vil trenge bolig og tjenester.

Figuren under viser at det vil bo mellom 200 og 1500 flere eldre i de fleste bydeler i 2050.

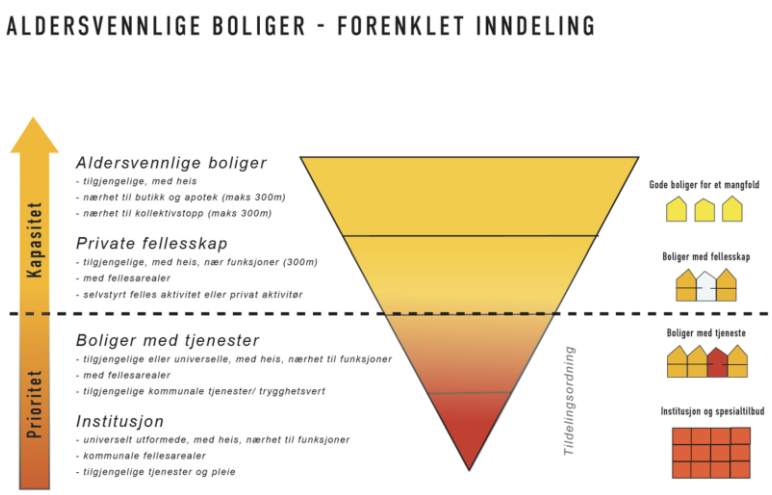



*Figur: Viser endring fra 2025 til 2050 (hovedalt.) og hvor mange færre eller flere vi kan bli 2050.*

Dette er en stor utfordring for kommunen som må løses arealmessig, økonomisk og bemanningsmessig.

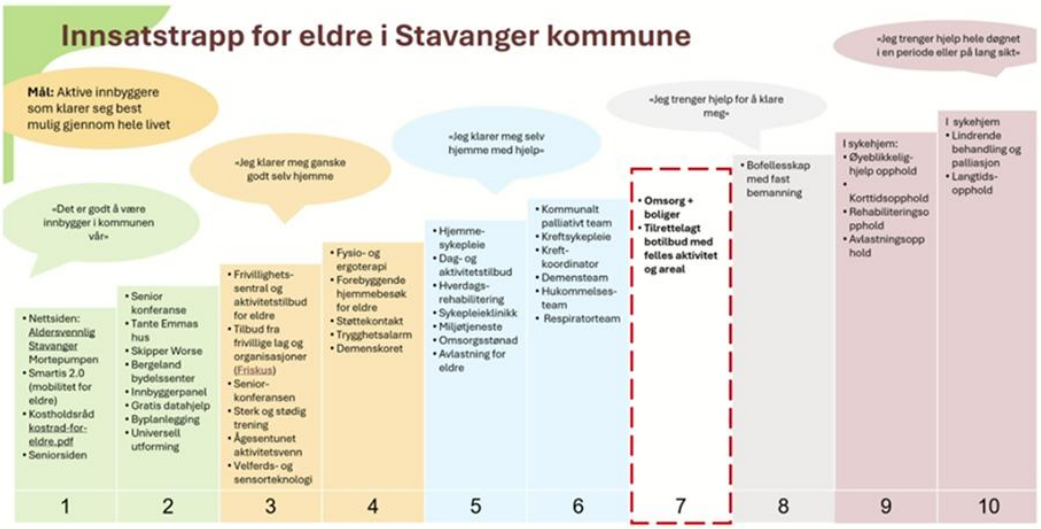
De fleste boliger for eldre vil være i privat eie. For at flere eldre skal kunne klare seg i egen bolig lengst mulig er det viktig med kort avstand til tjenester og servicetilbud, og at boligprosjekter har muligheter for fellesskap og aktiviteter. Handel- og servicetilbud finnes i etablerte kommunedelsenter og lokalsenter. De fleste sentra har arealreserver eller mulighet for transformasjon av eksisterende bebyggelse til aldersvennlige boliger.

I tillegg til private aldersvennlige boligprosjekter må kommunen skaffe egnet bolig til grupper av eldre som ikke har mulighet for å investere i dette selv. En forenklet inndeling av aldersvennlige boligløsninger er illustrert i figuren under.




*Figur: Forenklet inndeling aldersvennlige boliger, Helen &Hard*

Den medisinske utviklingen gir mer effektiv sykdomsbehandling og flere lever lenger. Eldre i framtiden vil være mer aktive og friskere enn tidligere generasjoner. Hjelpebehovet vil imidlertid oppstå på et tidspunkt for de fleste, og tjenester i tråd med innsatstrappen må tilbys etter hvert som hjelpebehovet øker.

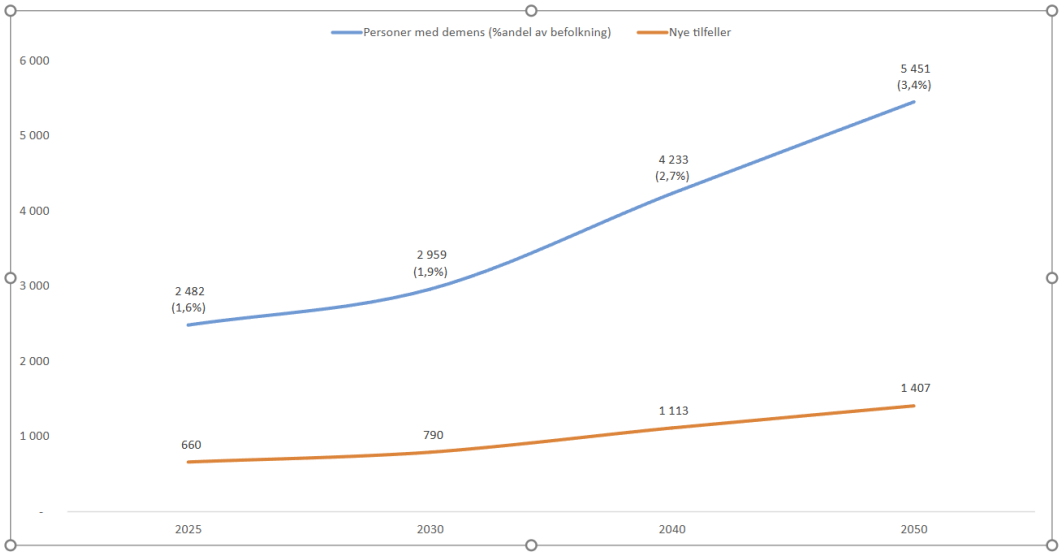



*Figur: Innsatstrapp for eldre i Stavanger kommune, nov 2025*

Dekningsgrad for sykehjemsplass er en styringsfaktor som beregnes i forhold til antall eldre over 80 år i kommunene. Sykehjem er det mest ressurskrevende omsorgstilbudet både personellmessig og økonomisk, og det er viktig å ha oversikt og måltall for dette tilbudet i kommunene.

I budsjettperioden 2027-2030, er det beregnet at antallet eldre over 80 år vil øke med ca. 900 personer. Per 1.1 2025 var det 5 755 innbyggere over 80 år, og vi forventer at antallet vil stige til 13 334 i 2050 (hovedalternativ), noe som utgjør en økning på ca. 7 500 personer over 80 år.

Økningen i antall eldre betyr også at flere vil få diagnosen demens. Det antas at antallet demenstilfeller vil dobles fra 2025 til 2050 slik figuren under viser.




*Figur: Personer med demens som % andel av befolkningen, samt nye tilfeller*

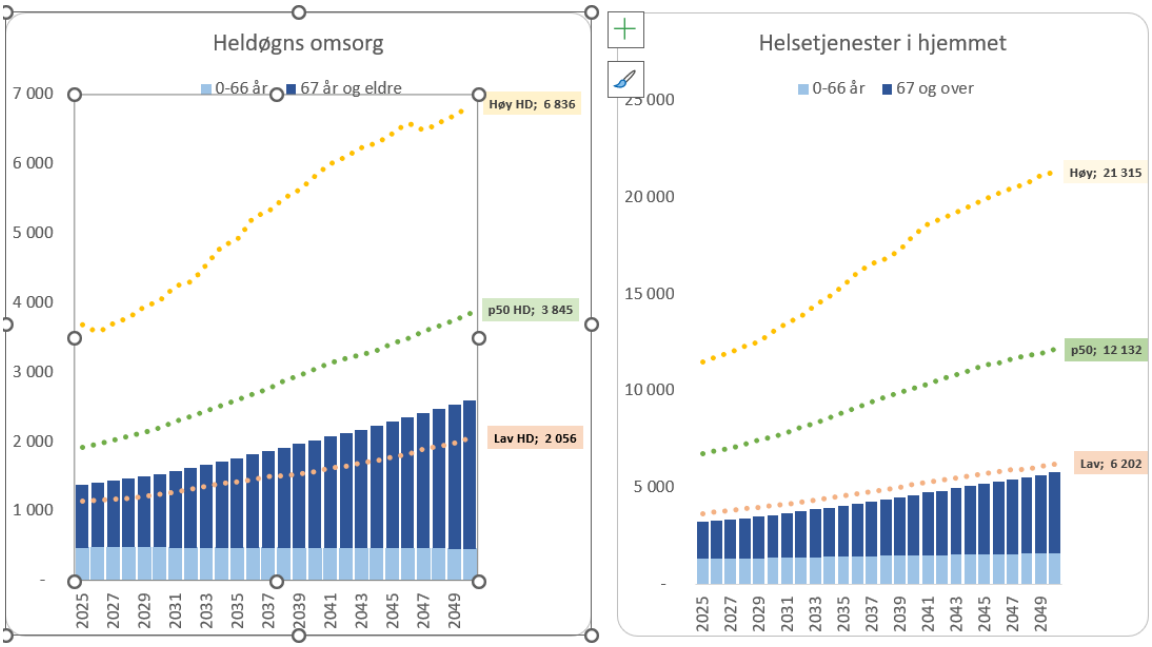
I dag er ca. 80% av alle sykehjemsplasser i bruk av personer med denne diagnosen.

Dekningsgraden for sykehjemsplass for eldre over 80 år må reduseres dersom man skal ha mulighet for å gi sykehjemsplass til flere eldre, samtidig med at en stadig lavere andel av befolkningen er i yrkesaktiv alder. Hjelpebehovet må dekkes av mindre ressurs-krevende tilbud på lavere trinn i omsorgstrappen. Det vil samtidig være et stort behov for privat og frivilling innsats for å dekke hjelpebehovet og utfordringen med at stadig flere eldre og hjelpetrengende blir ensomme og trenger møteplasser og aktiviteter.

Disse utfordringene gjelder ikke bare Stavanger. Utfordringen med flere eldre i forhold til ansatte i yrkesaktiv alder gjelder hele den vestlige verden, og mulige løsninger gjenspeiles i politikken både i Norge og i andre land.

Regjeringen og KS (kommunenes sentralforbund) har utviklet verktøy til bruk i plan-leggingen av framtidige tjenestebehov, bl.a Tjenestebehov - regjeringen.no, og KS verktøyet Bedre planlegging av helse og omsorgstjenester - Hjem.

Figurene under er utarbeidet i KS-verktøyet, og viser antall tjenestemottakere i alle aldre fra 2025-2049 i Stavanger kommune.




*Figur: Personer med behov for heldøgns omsorg- og helsetjenester i hjemmet fram mot 2049*

Hjelpebehovet dekkes med heldøgns omsorgstilbud eller ved helsetjenester i private hjem. Figurene over viser at Stavanger gir en høyere andel av befolkningen heldøgns omsorgstilbud enn landsgjennomsnittet, samtidig som en lavere del av befolkningen får helsetjenester i hjemmet.

Uansett hvordan en velger å løse omsorgsbehovet fremover er det ventet at Stavanger får en økning i antall personer med hjelpebehov på nærmere 4000 fra 2025 til 2050.

Nesten all befolkningsvekst fram mot 2050 vil komme i den eldste delen av befolkningen. Dersom det utvikles alternativ til sykehjemsplass, og flere eldre kan bo i egne tilrettelagte boliger vil andelen sykehjemsplasser kunne reduseres, samtidig som en kan ivareta et forsvarlig helsetilbud og ønske om å bo hjemme lengst mulig.

Utfordringen med antall helsefagarbeidere er allerede utfordrende i mange kommuner og merkes også i Stavanger. Statistisk sentralbyrå har utarbeidet rapporten Behov for og tilgang på arbeidskraft i offentlig helse og omsorg fremover – SSB. Rapporten framskriver og sammenstiller tilbud og etterspørsel av arbeidskraft med helsefaglig utdanning, og belyser hvordan ulike forutsetninger kan påvirke utviklingen. Allerede i dag er det underdekning på 8650 årsverk i helsesektoren der sykepleiere og helsefagarbeidere er størst av 6 arbeidsgrupper som inngår i analyse utført av NAV i 2024. Underdekningen bare for disse to gruppene er anslått å kunne bli 40.600 ansatte i 2040.

### 2.4.3 Helse og velferd sine arealbehov

Med flere eldre og målet om at eldre og hjelpetrengende i større grad skal bo i egen bolig er det vanskelig å beregne behovet for sykehjem, omsorgsboliger og bofelleskap fram mot 2050. Dette har sammenheng med at vi ikke vet hvor mange tilrettelagte private boliger og tjenesteløsninger vi får i årene fremover, og hvordan den medisinske og helsemessige utviklingen i befolkningen blir.

Samarbeid med private og samlokalisering av funksjoner vil være viktig for å løse framtidens bolig- og omsorgsutfordringer. Fellesarealer og møteplasser som stimulerer til felles løsninger, sosial kontakt og at beboere kan hjelpe hverandre i bo-områder og nærmiljø vil være avgjørende for å forebygge ensomhet og løse omsorgsbehovene. Å tilrettelegge for at oppgaver kan løses i privat sektor vil være en viktig del av kommunens innsats for å møte utfordringene.

Når det gjelder øvrige tjenester og hjelpetilbud som helse og velferd har ansvar for bør flere tjenester plasseres i bygg som kommunen eier. Det bør også vurderes om tilbud og tjenester i større grad kan samlokaliseres for å oppnå synergieffekter. Utviklingen av det gamle sykehusområdet på Våland som «helseby» med kommunale og private tilbud kan bli en viktig satsing, og det finnes andre områder der man kan få synergier ved å samlokalisere funksjoner og tilrettelegge for samarbeid med frivillige og private.

#### *Alders- og sykehjem og andre botilbud med tjenester*

Arealbehovet for omsorgsbygg fram mot 2050 vurderes i forhold til kapasiteten i dagens tilbud og prosjekter som skal realiseres framover. Stavanger kommune drifter i dag ca. 1700 døgnplasser i alders- og sykehjem, bofellesskap, døgntilbud rus, avlastnings-boliger og barneboliger. De tilbudene som krever størst areal er alders- og sykehjem i kombinasjon med dagtilbud og omsorgsboliger. Stavanger har 18 kommunale og private alders- og omsorgssentre. Alders- og sykehjemmene i Rennesøy og Finnøy har også base for hjemmetjenester. Det er fire baser for hjemmetjenester i Stavanger byområde. I tillegg har kommunen omsorgsboliger og bofelleskap for ulike brukergrupper.

I gjeldende handlings- og økonomiplan er det satt av midler til å bygge nytt sykehjem i Jåttåvågen fra 2028/2029. Samtidig diskuteres kjøp av MOBA bygget og andre bygg innenfor SUS Våland til framtidige sykehjem og omsorgsboliger. Det finnes arealreserver for sykehjem og omsorgsboliger på Atlanteren og ved Øyane sykehjem i Hundvåg, samt innenfor sentrumsområdet i Madla Revheim planen. Ved Atlanteren reguleres nå for bofelleskap/omsorgsboliger i kombinasjon med dagligvarebutikk. Ved revisjon av Madla Revheim planen bør en se nærmere på behovet og lokaliseringen av et framtidig sykehjem innenfor planområdet.

Det er ikke lagt inn nye områder og arealreserver for å kunne opprettholde dagens dekningsgrad for sykehjem når antallet eldre over 80 år stiger i forslaget til ny kommune-plan. Dette fordi man antar at det er urealistisk å beholde dagens dekningsgrad og

opprettholde tilsvarende dekningsgrad i 2050. Stavanger kommune arbeider med alternativ for å dekke behovet på lavere trinn i innsats- og omsorgstrappen. Status i dette og hva som anbefales av løsninger videre vil fremgå av revidert plan for omsorgsbygg.

Stavanger har 5 bofelleskap for eldre med 83 plasser. Beboerne trenger tilsyn men klarer seg selv deler av døgnet. Det planlegges ikke nye omsorgsboliger eller bofelleskap for eldre, men gjennom pilotprosjektet omsorg pluss vurderes flere etableringer tilpasset eldre brukere i kommunal og privat regi. Omsorg pluss prosjektene vil kunne gi botilbud med tjenester til eldre som trenger dette grunnet hjelpebehov eller økonomi. Dersom piloten blir vellykket og oppnår finansiering i Husbanken e.a. vil tilsvarende tilbud kunne etableres på flere tomter i større skala.

Den 22.6.2026 vedtok bystyret konsept for Omsorg pluss boliger og at kommunen kan inngå intensjonsavtaler samtidig som det arbeides med finansieringsløsninger, tomtealternativ m.m. eInnsyn - Omsorg + veien videre – Møte i Stavanger bystyre 22.06.2026 – Politisk sak

Demensutfordringen er en stor usikkerhetsfaktor i planleggingen av framtidens helse- og omsorgstjenester. Dersom sykdommen i større grad kan forebygges eller kureres vil framtidens hjelpebehov kunne reduseres betraktelig.

### *Botilbud for personer med funksjonsvariasjoner*

Stavanger har 29 bofelleskap og 200 plasser for personer med funksjonsvariasjoner, og i tillegg avlastningsplasser for yngre funksjonshemmede.  Det er satt av 300 mill. i handlings- og økonomiplanen til flere bofelleskap i kommunal eller privat regi for denne brukergruppen. Vurdering av aktuelle tomter og realisering eller kjøp av prosjekter pågår.

Avlastningstilbud for personer med funksjonsvariasjon skal etableres i tidligere Rosendal sykehjem og omsorgsboliger i Rasmus Risas gate 13A på Storhaug. Det foreslås å reservere hele eller deler av regulert sykehjemtomt nord for sykehjemmet til framtidig bofelleskap for personer med funksjonsvariasjon eller som utvidelsesareal for avlastningstilbudet som etableres. I ny KPA vises hensynsone H810 felles plan for området mellom Emmaus/Rosenli og Rosendal for avklaring gjennom framtidig kommunal reguleringsplan.

I tillegg foreslås det å sette av et kommunalt areal som i dag brukes til parkering i Rektor Oldens gate til nytt bofelleskap. I ny KPA vises hensynsone H810 felles plan for eiendommene. Det kan være aktuelt å se arealendringer fra parkering her i forbindelse med plan for utvikling av nordre del av Forumområdet og den gamle turnhallen. Avtale med fylkeskommunen om midlertidig leie av arealet er utgått.

Sak om boligprogram for personer med funksjonsnedsettelse og bygging/kjøp av 60 nye boliger i bofelleskap var til behandling i utvalg for hele og velferd i november 2025. eInnsyn - Boligprogram for personer med funksjonsnedsettelse – Møte i Utvalg for helse og velferd 25.11.2025 – Politisk sak. Bystyret behandlet 22.6 2026 sak om konseptvalg for kjøp av boliger i boligprogrammet eInnsyn - Boligprogrammet - konseptvalg for kjøp – Møte i Stavanger bystyre 22.06.2026 – Politisk sak

### *Andre typer bofelleskap og botilbud*

Kommunen har også tilbud om bofellesskap og plasser for psykisk helse og rus og psykiatri. I tillegg andre typer avlastningsboliger, barne- og ungdomsboliger, treningsleilighet /ungdomsbolig, m.m. der plan for omsorgsbygg og boligsosial handlingsplan viser status og planene videre.

Gjennom prosjektet «Småhus» vurderes tomter for personer med rus og psykiatriutfordringer. Det planlegges nye småhus der noen vil få personalbase i Hinna, Tasta, Hundvåg, Rennesøy og Finnøy bydeler. I tillegg planlegges nye akuttboliger og boliger for bostedsløse.

I ny arealdel er det lagt inn forslag om arealendringer for å legge til rette for etablering av småhus i Heddeveien på Gausel og for akuttboliger i Gauselveien 50 i Hinna bydel.

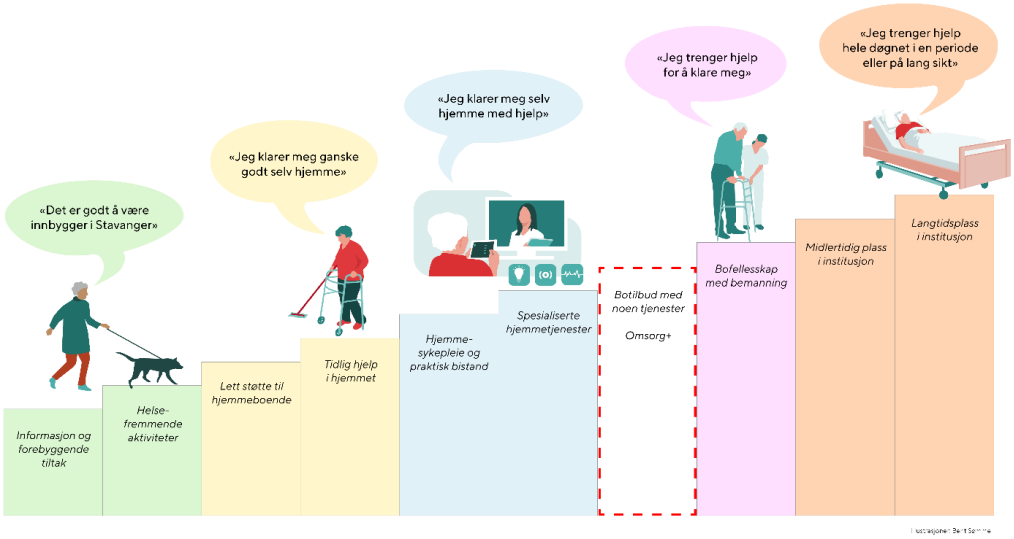
*Figur: Ideskisse småhus*

## 2.4.3 Oppsummering helse og velferd

Det er behov for betydelige investeringer i helse og omsorgsbygg i årene fremover, og det er behov for arealavklaringer i kommuneplanen og andre arealplaner for flere prosjekter.

Bygg for helse- og velferdsformål må oppfylle en rekke krav og standarder. Husbanken stiller krav ved tildeling av investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger. Stavanger kommune har også føringer i egne arealplaner og fagplaner, og det er utarbeidet et kriteriesett for omsorg pluss boliger.

Kommunens innsatstrapp, omsorgstrapp og boligtrapp viser den strategiske tilnærmingen rundt målet om et differensierte tjenestetilbud til innbyggerne etter funksjonsevne og behov i ulike faser av livet.




*Figur: Vi vil bruke mer på BPA, dagtilbud og avlastning.*

Sykehjem og andre helse- og omsorgssentre er store arbeidsplasser som rekrutterer ansatte fra hele regionen, og byggene har mange besøkende. Virksomhetene bør derfor lokaliseres der det er god kollektivdekning.

Stavangers satsing på omsorg pluss for eldre for å redusere behovet for omsorgsboliger og sykehjemsplasser bør også vektlegge lokalisering, og tilbud bør etableres der eldre kan bruke nærmiljø med gåavstand til dagligvarebutikk, apotek og kollektivtransport.

*Figur: Boliger for eldre bør ligge nær lokalsenter. Kilde: Agenda Kaupang m.fl.*

For å ivareta helse og velferd sine arealbehov er følgende arealendringer innarbeidet i forslaget til ny arealdel:

- Sykehjemtomten i reguleringsplan ved Rosendal, del av gbnr. 54/671 der arealet er vist som grøntstruktur i gjeldende kommuneplan bør endres til tjenesteyting og arealet settes av til utvidelse av avlastningstilbud eller nytt bofelleskap. Arealet er vist med hensynsone H810 felles plan i ny KPA. Detaljering og endelig arealavklaring bør skje i ny kommunal reguleringsplan.

- Parkeringsplass m.m. i Rektor Oldens gate bør settes av til tiltak i Boligprogrammet – boliger for personer med funksjonsvariasjon med base. Arealet er vist med hensynsone H810 i ny KPA. Detaljering og endelig areal-avklaring bør skje i ny kommunal reguleringsplan. Det kan være aktuelt å se arealet i forbindelse med kommunens planer for Forumområdet, den gamle turnhallen eller andre kommunale bygg i nærområdet.

- Deler av regulert sykehjemstomt på Godeset, Heddeveien, gbnr. 15/47 der arealet er vist som grøntstruktur i gjeldende kommuneplan er endret til tjenesteyting for etablering av småhus med base.

- Avsatt område på Gausel for akuttboliger gbnr. 14/98 og 14/147 er endret fra boligformål til bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting i ny KPA. Grøntareal/ veiareal sør for eiendommene er også vist med formålet tjenesteyting.

Følgende arealbehov bør søkes avklart i reguleringsplaner:

- Kommunal eiendom på Hundvåg, Austbømarka gbnr. 7/1537 reguleres til småhus med base.
- Plassering av sykehjemtomt innenfor Madla Revheim planen bør avklares mer konkret når områdeplanen revideres.

Følgende bør vurderes i kommunens øvrige planer og beslutningsprosesser:

- Kommunale og private reguleringsplaner bør vurdere offentlige arealbehov og sette av tilstrekkelig areal til bofelleskap, omsorg pluss prosjekter eller tilsvarende for å møte behovet for tjenester og tilrettelagte og aldersvennlige boliger fram mot 2050. Kommunen bør stimulere til etablering av flere aldersvennlige boliger og tilbud i privat regi.

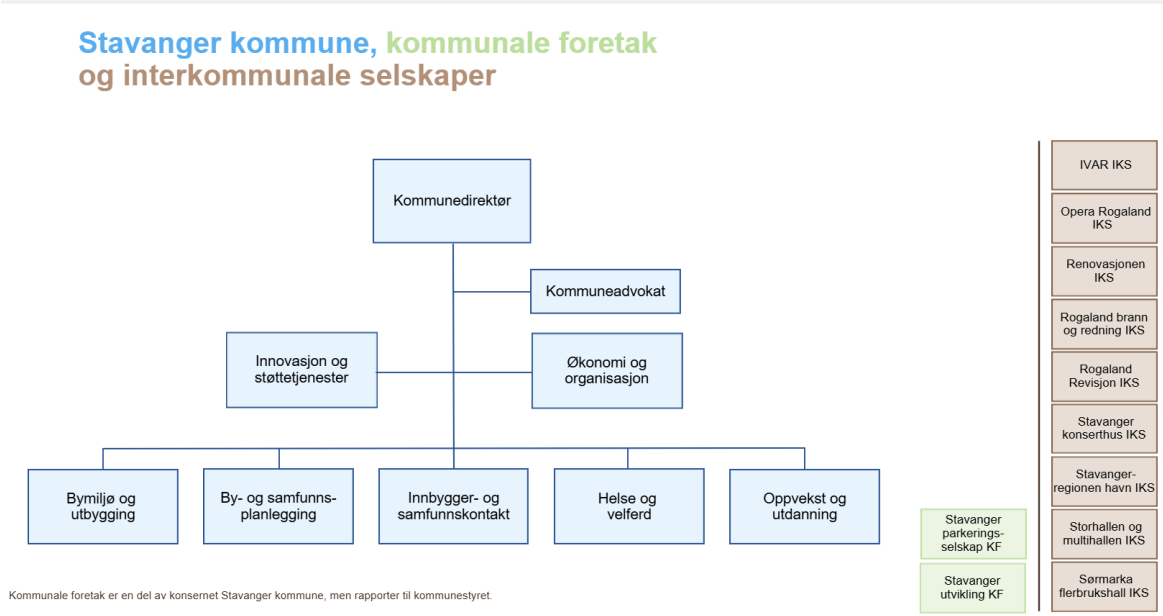
- Kommunen bør vurdere om leide lokaler til helse og velferd tjenester i større grad kan erstattes med kommunale lokaler. Det bør vurderes hvilke tjenester som med fordel kan samlokaliseres i «helseby Våland», og hvilke som bør ligge i tilknytning til «helsecampus Ullandhaug» eller andre klynger.

Konsekvensene for Stavanger og andre kommuner dersom en ikke lykkes med Omsorg pluss konseptet eller tilsvarende vil kunne bli dramatiske. Nasjonal politikk og satsinger for å dekke tjenestegapet vil måtte komme i en eller annen form. Samtidig viser staten til at kommune må omstille seg og finne nye løsninger. Hvordan Stavanger skal løse disse

utfordringene vil være sentralt i kommunens omstillingsarbeid. Kommunen bør være proaktiv og tidlig ute med planer og tiltak for å møte utfordringene.

## 2.6 Andre kommunale arealbehov

Også andre tjenesteområder og virksomheter disponerer bygg og arealer. Organisasjonskartet under viser konsernet Stavanger kommune med kommunale tjenesteområder, kommunale foretak og interkommunale selskap. Der det ikke er registrert behov for endringer eller nye arealer er virksomhetenes arealbruk ikke omtalt i denne rapporten.




*Figur: Organisasjonskart for Stavanger kommune med foretak og interkommunale selskap*

Samfunnet og kommunens ansvar for å beskytte befolkningen i krig eller krise krever bygg og arealer. Her har både statlige, regionale og interkommunale virksomheter et ansvar.

Behovet for tilfluktsrom i Stavanger er vurdert i egne prosesser. Ny forskrift om tilfluktsteder vil kunne få konsekvenser for nye kommunale og private utbyggings-prosjekter over 1000 m2. Høring av forskrift om tilfluktssteder - regjeringen.no. Hvordan beskytter vi befolkningen dersom Norge skulle oppleve krig? - regjeringen.no

Byer og tettsteder må også ha tilbud om offentlige toaletter, venterom og andre tilbud knyttet til besøk og transportfunksjoner.

## 2.7 Kjøp og salg av kommunale eiendommer

Stavanger kommune forvalter store eiendomsverdier der mange eiendommer brukes til kontor og formålsbygg. Kommunen kjøper og selger også eiendommer av andre årsaker, bl.a for å sikre arealer til grøntstruktur, veier og annen infrastruktur. Stavanger kommune eier også flere landbrukseiendommer.

Stavanger Utvikling KF har ansvar for kommunens utviklingseiendommer og utvikler arealer for boligbygging og annen type utbygging. Bymiljø og utbygging v/ juridisk avdeling har ansvar for å selge eiendommer kommunen ikke trenger.

I kapittel 1.6.2 omtales sikring av arealer til offentlige behov gjennom kjøp eller innløsning av arealer. Kommunale eiendommer som det kan være behov for til formålsbygg eller annet bør ikke selges før kommunens behov er vurdert og avklart nærmere.

Noen kommunale eiendommer er sjekket ut i forhold til kommunale behov og er vedtatt solgt. Noen eiendommer som vurderes solgt trenger planendring i kommuneplan eller reguleringsplan før de kan selges.

Etter forslag fra Bymiljø- og utbygging v/juridisk avdeling har vi i denne kommuneplan-revisjonen vurdert noen eiendommer regulert og brukt til offentlige formål.

Følgende områder er endret eller videreført med samme arealformål i ny arealdel:

- Gamle kommunehuset i Vikevåg – plansone 1
- Bru gamle skole - fra tjenesteyting til LNF spredt
- Bru barnehage – utvidelsesareal på privat grunn er tatt ut i planvaskarbeidet
- Mosterøy gamle skole/kommunehus - beholdes som tjenesteyting
- Austre Åmøy gamle skole - videreføres med kombinert formål
- Austre Åmøy gamle barnehage - videreføres med boligformål
- Areal for visningssenter helleristninger og avsatt parkeringsareal er tilbakeført til LNF i planvaskarbeidet. I tillegg må reguleringsplan oppheves.
- Roaldsøy barnehage - videreføres med formålet tjenesteyting og grøntstruktur
- Ulsberget barnehage videreføres som offentlig og privat tjenesteyting
- Djupamyrå barnehage videreføres som offentlig og privat tjenesteyting

Mosterøy gamle skole/kommunehus kan om ønskelig selges til private selv om vi beholder arealformålet tjenesteyting i kommuneplanen. Eksisterende ball-binge på tomten har vært brukt i skole- og fritidssammenheng men er i dårlig stand. Ny ball-binge kan etableres innenfor dagens skoleområde dersom eiendommen selges. Endring av arealformål til LNF spredt bolig er vurdert, men da eiendommer ligger i 100 meters belte i strandsonen slik også boligeiendommer med LNF formål lenger øst gjør, må nye tiltak uansett behandles som dispensasjonssak. Dersom kommunen velger å selge

eiendommen bør en samtidig være positiv til å gi dispensasjon fra arealformålet tjenesteyting m.m.

### *Strategisk oppkjøp av eiendommer*

I arbeidet med offentlige arealbehov har en sett at det kan være hensiktsmessig å kjøpe boligeiendommer og andre eiendommer som ligger i tilknytning til skoler, barnehager og andre tjenestebygg når de kommer for salg. Flere barnehager og skoler har for lite uteareal eller trenger arealer for å kunne utvide virksomheten. Innkjøpte boliger som grenser til slike bygg vil kunne brukes midlertidig til familieboliger e.a frem til det blir aktuelt å omregulere og ta arealene i bruk til tjenestebygg.

Prosessen med å revidere kommuneplanens arealdel tar flere år, og det er normalt ikke varslingsplikt til grunneiere og andre som kan bli berørt av arealendringer som foreslås. Dette kan gi utfordringer når grunneiere vil selge eiendommer eller søker om å gjennomføre tiltak samtidig som kommuneplanprosess med omregulering til offentlige formål pågår. Kommunens handlingsrom i slike tilfeller er begrenset. Bygge- og deleforbud er et virkemiddel i tilfeller der det er viktig å sikre eiendommer for å ivareta fellesskapets interesser.  Viljen til å nedlegge bygge- og deleforbud må imidlertid avklares politisk, og det vil kunne går flere måneder før en ser behovet til det er fattet vedtak. I løpet av den tiden kan eiendommer som kommunen burde anskaffet være solgt til private. Dette kan gi tilfeller der det gis tillatelse til tiltak som gjør det vanskelig å etablere framtidige offentlige tilbud.

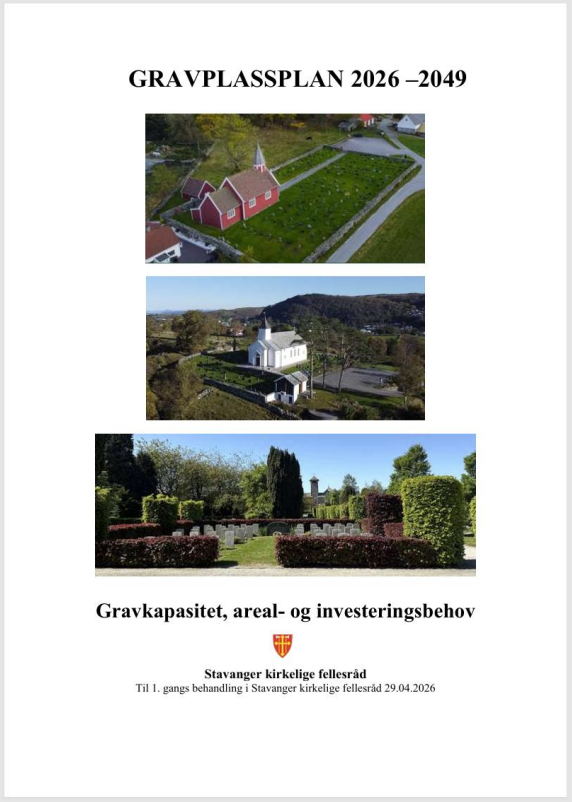
# 3. Arealer til gravplasser, krematorium, seremonirom og livssynsbygg

Behovet for gravplassareal er vurdert i samarbeid med kirkelig fellesråd som gravplass-myndighet i Stavanger https://www.gravplass.no/stavanger. Kommunen må sikre grav-plassareal tilsvarende 3% av innbyggertallet for å ivareta kravene i gravplasslovens § 2.

Stavanger som flerkulturell by har mange trossamfunn og menigheter. Noen har mange medlemmer og disponerer store forsamlingsbygg, mens andre har færre medlemmer og leier lokaler til aktiviteter.

De mange tros- og livssynsamfunnene har ulike gravleggingstradisjoner. Kirkelig fellesråd legger til rette for at ulike gravleggingstradisjonene skal kunne ivaretas ved kommunens gravplasser. Fellesrådet disponerer også livssynsåpne seremonirom ved Eiganes, Lagård og Tjensvoll gravkapeller som kan leies. I tillegg kan de fleste kirker eid av Den norske kirke leies av medlemmer fra andre kristne trossamfunn.

Kirkelig fellesråd har utarbeidet Gravplassplan for perioden 2026-2050 som var på høring sommeren 2026. Behovet for nytt gravplassareal i kommuneplanen er koordinert med dette arbeidet. Det ble fremmet høringssak for formannskapet m.fl. i august/ september der kommunen gav innspill til gravplassplanen. Ny gravplassplan blir vedtatt endelig av Kirkelig fellesråd høsten 2026.


GRAVPLASSPLAN 2026 –2049

Gravkapasitet, areal- og investeringsbehov

Stavanger kirkelige fellesråd

Til 1. gangs behandling i Stavanger kirkelige fellesråd 29.04.2026

*Figur: Forslag til ny gravplassplan for perioden 2026-2049*

Etter endringer i plan og bygningsloven omtales grav- og urnelunder nå som gravplasser i plansammenheng. Der gravplasser har stedsnavn som f.eks. Lagård grav- og urnelund, brukes det etablerte stedsnavnet.

## 3.1 Ansvar og føringer for kommunens gravplasser

Kommunens ansvar for å sikre arealer til gravplassformål er regulert i gravplasslovens § 2 som sier følgende:

> *I hver kommune skal det være en eller flere gravplasser av slik størrelse at det til enhver tid er ledige graver for minst 3 pst av kommunens befolkning. Departementet gir regler om gravplassenes utforming og utstyr, jordbunnsforhold, gravstørrelser, gravdybder, gravminner, gravregister og kartverk.*

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark er nasjonal gravplassmyndighet og gir råd og veiledning om planlegging og etablering av gravplasser.

Statsforvalteren i Rogaland har i sin høringsuttale til kommuneplanen pekt på kommunens ansvar for å sikre tilstrekkelig gravplasskapasitet og nødvendig gravplassareal i kommuneplanen.

Nasjonal gravferdsforskrift gir innbyggerne rett til «fritt valg» mellom kiste- og urnegrav. Lovkravet om ledig areal for gravplasser til minimum 3% av befolkningen innebærer at det bør settes av arealer som ivaretar forventet innbyggertallet i Stavanger i 2050. Det vil si et innbyggertall på 161.000 og arealreserver tilsvarende ca. 4500 graver. Samlet har kommunen ledig gravplasskapasitet. Vi tilfredsstiller imidlertid ikke eget forskriftskrav om gravplasstilhørighet, og at tilbudet skal dekkes innenfor hvert gravplassområde.

De lokale gravplassvedtektens paragraf 3 som gir rett til gravlegging på den gravplassen man sokner til vedtekter for gravplassene i stavanger kommune.pdf , kombinert med forskriftskravet om fritt valg mellom kiste og urnegrav, gjør at det må sikres tilstrekkelig gravplasskapasitet i hver bydel eller gravplassområde i Stavanger for å ivareta gjeldende føringer.

Kirkelig fellesråd arbeider for å sikre god arealutnyttelse ved kommunens gravplasser. Kapasitet og behov påvirkes av kremasjonsprosenten og fordelingen av kistegraver og urnegrav som er mindre arealkrevende. Andelen som velger urnegrav er økende, og vil kunne påvirke arealbehovet fremover sammen med andelen gjenbrukte graver. Graver er fredet i 20 år som er normal nedbrytingsperiode. Graver det ikke betales festeavgift for kan gjenbrukes etter 20 år. Dersom jordsmonn e,a hindrer nedbrytning, kan man ikke gjenbruke graver ihht. Forskrift til lov om kirkegårder, kremasjon og gravferd (gravferdsloven) - Lovdata. Noen gravfelt i Stavanger har lengre fredningstid på grunn av manglende nedbrytning.

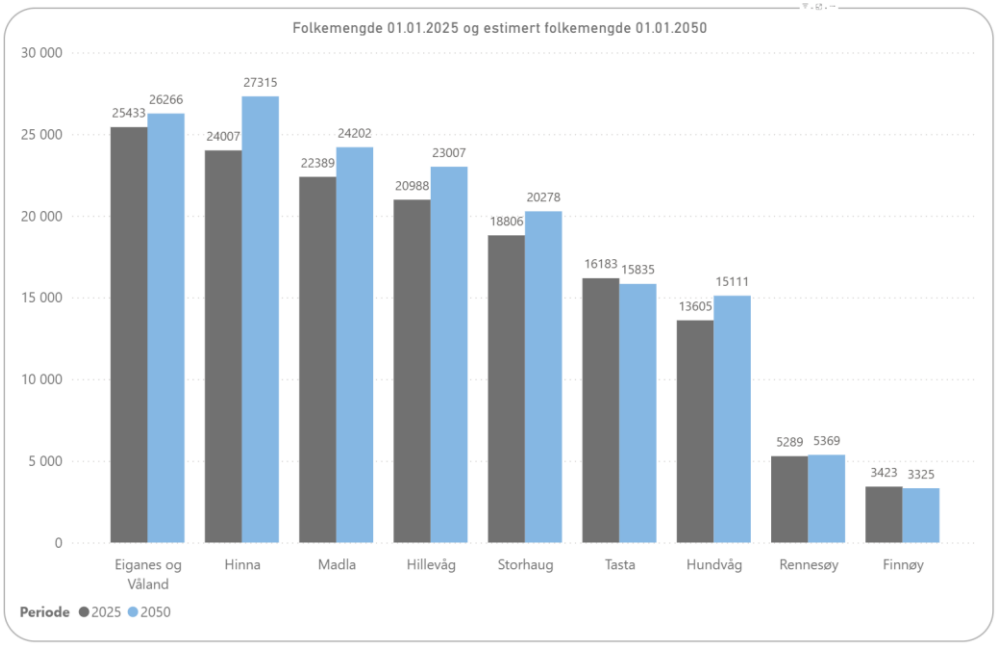
Stavanger kommune og Kirkelig fellesråd har et pågående prosjekt der alternative arealer for nytt krematorium med seremonirom vurderes. Det arbeides nå med de tre alternative områdene Eiganes, Revheim og Jåtten gravlund. Et nytt krematorium vil være et krematorium for hele fylket slik som dagens krematorium ved Eiganes gravlund er.

Det er for liten parkeringskapasitet ved noen livssynsbygg, gravplasser og seremonibygg. Samtidig bør livssynsbygg, gravplasser og seremonirom ligge nær kollektivtilbud da det bidrar til at reiser gjøres mer miljøvennlig, og da tilgjengeligheten for personer uten egen bil blir bedre.

## 3.2 Fremskrevet befolkning og døde - gravplasstilhørighet

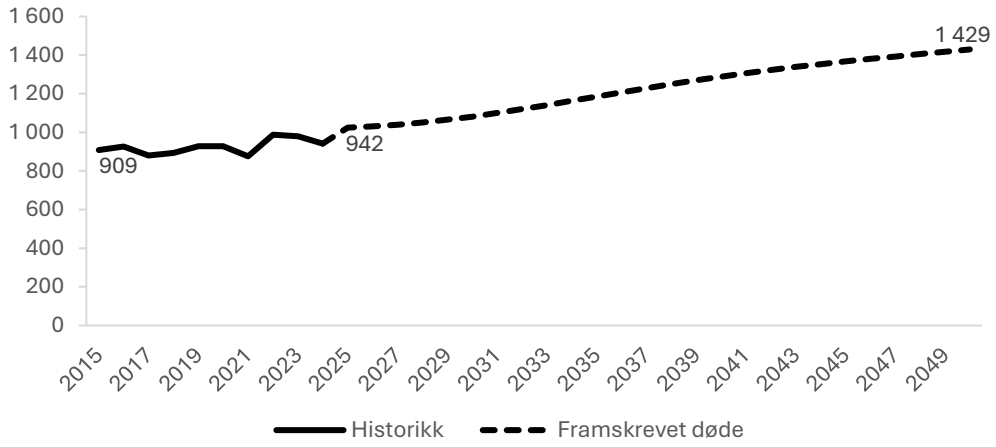
Befolkningsframskrivingene fram mot 2050 viser høy vekst i fremskrevet befolkning i sentrale bydeler. Dette påvirker lovkravet om 3% gravplasskapasitet.

Hinna er den bydelen som har hatt størst befolkningsvekst de siste årene. Her vil det også kunne bli flest nye innbyggere fram mot 2050 dersom avsatte og regulerte boligreserver bygges ut. Også i bydelene Madla, Hillevåg og Hundvåg er det forventninger om befolkningsvekst slik figuren under viser.




*Figur 4. Befolkning 2025 og framskrevet befolkning i 2050. Hovedalternativ på bydeler. Kilde: SSB/KOMPAS*

Hovedtrenden for hele kommunen er at vi fram mot 2050 får befolkningsvekst, men lavere enn tidligere. Levealderen øker og den største veksten vil være i den eldre delen av befolkningen. Selv om levealderen øker, vil vi få en økning i antall dødsfall. Dette skyldes sterk økning av den eldre befolkningen, spesielt med de store etterkrigskullene som nå er i en alder med høy dødelighet.




*Figur 5. Årlig antall døde i Stavanger kommune. Historikk og framskrevet (hovedalt.). Kilde: SSB/KOMPAS*

### *Bydelene og gravplass-soner*

Stavanger har 24 gravplasser og 9 gravplass-soner. I ny gravplassplan har man vurdert status og behov i gravplass-soner som i stor grad følger bydelsgrensene.

Avdøde personer skal primært gravlegges på den gravplassen de hører til, men det gjøres unntak etter ønske så langt det er mulig. Det kan i perioder være behov for å justere fordelingen av primærtilknytningen til gravplass som følge av ulik fristilling av graver på den enkelte gravplass.

Stavanger kirkelige fellesråd drifter følgende gravplasser i Stavanger kommune fordelt etter sone tilhørighet:

Eiganes og Våland gravplass-sone:

- Eiganes gravlund

Finnøy kommunedel gravplass-sone:

- Talgje kyrkjegard dekker Talgje krets.
- Hesby kyrkjegard dekker Bokn-Byre, Lauvsnes, Judaberg, Reilstad, Kindingstad, Steinnes og Hesby kretser
- Jørstad kyrkjegard dekker Eidssund, Jørstad, Kaltveit og Vestersjø krets.
- Bjergøy kyrkjegard dekker Bjergøy krets.
- Halsne kyrkjegard dekker Halsnøy krets.
- Sjernarøy kyrkjegard dekker Nord-Talgje- Helgøy, Hidle og Kyrkøy kretser.
- Sør-Fogn kyrkjegard dekker Sør-Fogn krets.
- Nord-Fogn kyrkjegard dekker Trevland krets.

Hillevåg gravplass-sone:

- Tjensvoll gravlund
- (deler av Hillevåg bydel)

Hinna gravplass-sone:

- Hinna gravlund
- Jåttå gravlund

Hundvåg gravplass-sone :

- Hundvåg gravlund

Madla gravplass-sone :

- Revheim gravlund

Rennesøy gravplass-sone:

- Vestre Åmøy gravlund dekker Vestre Åmøy krets.
- Austre Åmøy gravlund dekker Austre Åmøy krets.
- Askje kirkegård dekker Vaula, Askje, Sokn og Bru kretser.
- Utstein klosterkirkegård dekker Utstein Kloster og Haugvaldstad kretser.
- Sørbø kyrkjegard dekker Sørbø krets.
- Østhusvik gravplass dekker Østhusvik krets.
- Hausken kyrkjegard dekker Vikevåg krets.

Storhaug gravplass-sone:

- Lagård gravlund
- Hetland gravlund
  Videre har gravplassen en rekke familiegravsteder fra den tid en hadde Frue menighet, tidligere Hetland prestegjeld

Tasta gravplass-sone:

- Ingen egen gravplass, men benytter dels Hetland gravlund (gamle famliegraver), Tjensvoll gravlund og ikke minst Eiganes gravlund
  Det arbeides for å få etablert Tasta gravlund som urnegravplass, jr. to innspill til ny arealdel.

Kvekerkirkegården på Storhaug er en gravplass for kvekere som driftes av Stavanger kirkelige fellesråd. Retningsbestemt gravfelt er tilgjengelig på Hinna-, Jåttå-, Hausken og Hundvåg gravlund, og dekker behovet for hele Stavanger kommune.

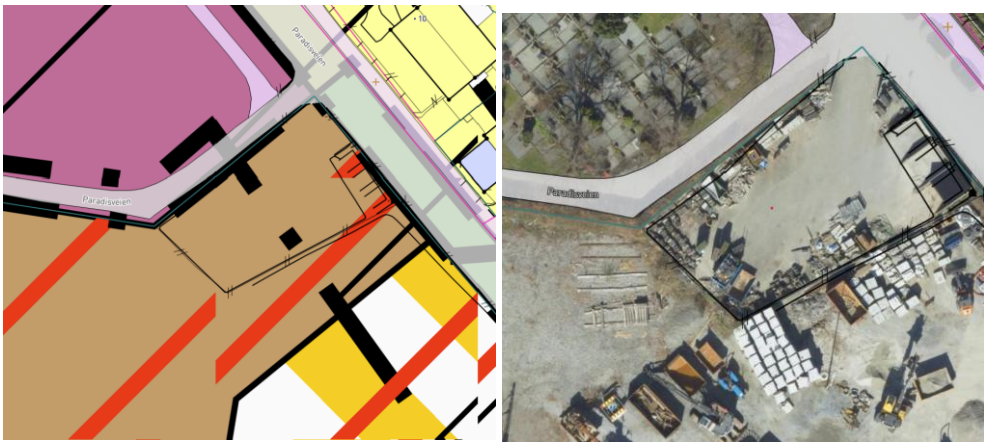
## 3.3 Arealer til gravplassformål m.m.

Her omtales arealbehov og bakgrunnen for arealendringer foreslått i ny arealdel. I tillegg vurderes arealendringer i pågående arbeider med reguleringsplan for Talgje kyrkjegard.

### *Lagård gravlund*

Lagård gravlund er kommunens eldste sentrumsgravplass i aktiv bruk med mange familiegraver. Mange ønsker å gravlegges her uavhengig av hvilken gravplass de sokner til. Gravplassen har livsynsåpent seremonirom. Deler av gravplassen er fredet, og vernede rammegraver legger begrensninger for driften og hvor store kjøretøy man kan ha innenfor gravplassen. Kirken har gjennom mange år leid driftsarealet sør for gravplassen av Bane Nord. Arealet er viktig for å kunne drifte gravplassen og gjenbruke graver. Eldre kistegraver på Lagård omgjøres til urnegraver som gir kapasitet til at flere kan gravlegges her.

I forslaget til ny arealdel er dagens driftsareal regulert til baneformål endret til gravplass-formål. Bane nord som grunneier er varslet. Området inngikk i områdeplan for Paradis men ble tatt ut av planen da Statsforvalteren fremmet innsigelse til at driftsarealet ikke ble innarbeidet i områdeplanen med gravplassformål.



*Figur: Driftsarealet regulert til baneformål i gjeldene KPA og KDP sentrum*

Område nord for Lagård gravlund ved den gamle husmorskolen (nå dagsenter for rusavhengige) er også vurdert som mulig driftsområde. Da dette område er mer konfliktfylt og mindre egnet enn eksisterende driftsområde i sør er ikke området tatt inn i forslaget til ny arealdel.

### *Eiganes gravlund*

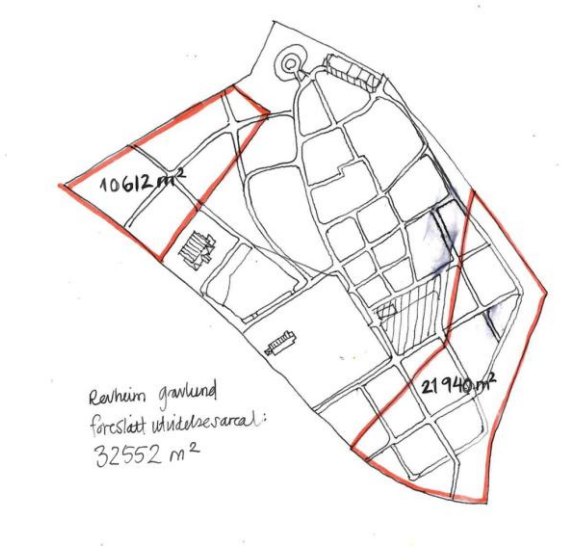
Eiganes gravlund er kommunens største og mest brukte gravplass med mange familiegraver. Da Tasta bydel ikke har egen gravplass gravlegges de fleste i Tasta bydel her. Nærheten til den katolske kirken og eget område for katolikker, gjør at medlemmer av den katolske kirke gjerne gravlegges her. Eiganes gravlund har krematorium og kapell med to livssynsåpne seremonirom. Nordvestre del av kirkegården er et av flere alternativ

som vurderes for nytt krematorium. Da området allerede er vist med gravplassformål i kommuneplanen er det ikke behov for å gjøre endringer i ny arealdel.

### *Revheim gravlund*

Revheim gravlund er den eneste gravplassen i Madla bydel og en av få bynære gravplasser med ubebygde områder rundt med muligheter for utvidelse for kistegraver. Alt regulert areal ved Revheim gravlund som ikke er båndlagt av høyspent er opparbeidet høsten 2026, og det er ikke igjen noen arealbuffer.

Gravplasskapasiteten vil være utfordrende i forhold til 3% kravet her allerede i 2030. Deler av dagens gravplass er beslaglagt av høyspent-anlegg. Det er foreslått to områder for utvidet gravplass langs Revheimsveien, et område i nord og et sør for kirken i ny kommuneplan. Området nord for kirken er i tillegg et av flere arealer som vurderes for nytt krematorium. Arealet ble lagt ut for salg og kjøpes av Stavanger kommune.




*Figur: Ideskisse Revheim gravlund.*

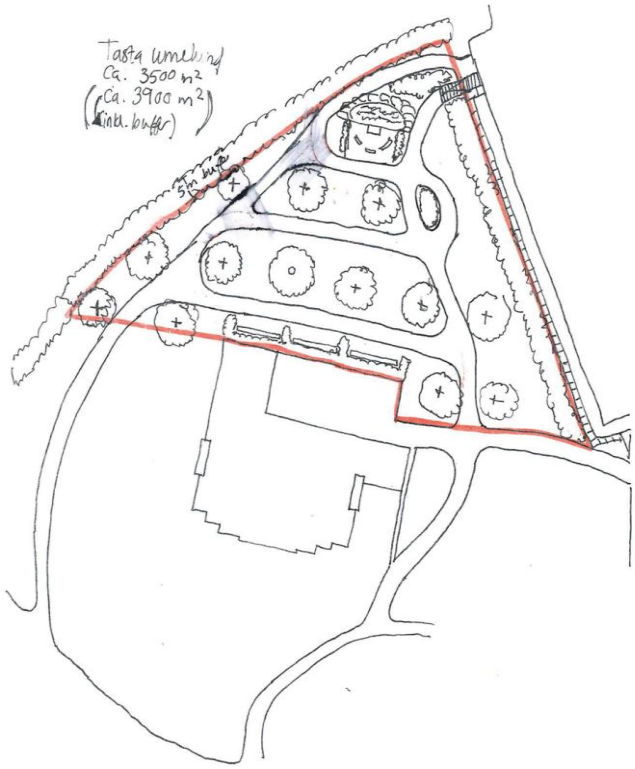
### *Gravplassene i Hinna bydel*

Hinna bydel har gravplassen Hinna gravlund og den nyere Jåttå gravlund med områder tilrettelagt for gravlegging av muslimer, hindu og buddhister. Gravplasskapasiteten vil være utfordrende i forhold til 3% kravet fra 2037. Kirken har spilt inn utvidelse ved begge gravplassene, men det er bare nytt areal ved Jåttå gravplass som er lagt inn i forslaget til ny kommuneplan. Dette fordi det pågår regulering til boligformål for det ønskede arealet ved Hinna gravlund i regi av Stavanger kommune/Stavanger Utvikling KF. Utvidet areal ved Jåttå gravlund er i tillegg et av flere alternativ som vurderes for nytt krematorium.

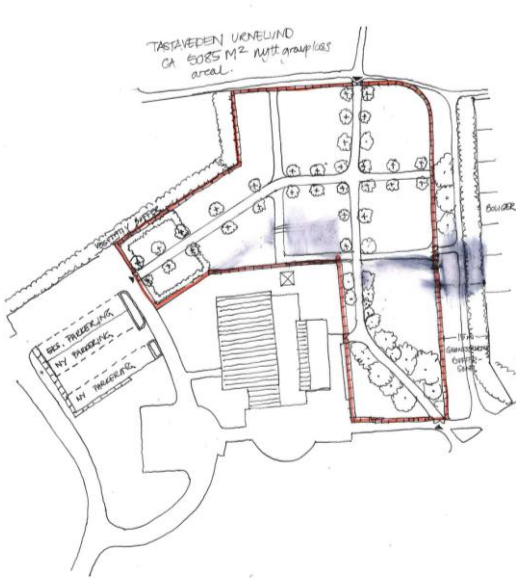
*Figur: Foreslått utvidelsesareal ved Jåttå gravlund.*

### *Urnelunder i Tasta bydel*

Tasta bydel har ingen gravplasser og ingen arealer avsatt til gravplass etter at 50 da gravplassareal i Tastamyra ble tilbakeført til grøntområde i sist kommuneplanprosess. Det er vurdert flere alternativ for å erstatte arealet som ble tilbakeført i 2023. Man har landet på å foreslå arealer til urnelunder ved Vardeneset og Tasta kirker, se skissene under. Arealbehovet for urnelundene krever at det tas noe areal fra friområdene rundt kirkene. Dette bør ses i sammenheng med at 50 da gravplassareal ble endret fra gravplass-formål til friområde i sist kommuneplanrevisjon i 2023.




Figur: Ideskisse Tasta gravlund.




*Figur: Ideskisse Vardeneset gravlund.*

### *Parkering v/ Hesby kirke og gravplass*

Hesby kirke er den største kirken i Finnøy bydel og lokalkirke for Bokn-Byre, Lauvsnes, Judaberg, Reilstad og Kindingstad kretser. Middelalderkirken er et viktig kulturminne som også brukes til kulturarrangementer.  Parkeringsplassen ved kirken er liten, og dette fører til at mange parkerer langs den smale fylkesveien i forbindelse med arrangementer. I ny arealdel er det lagt inn forslag om utvidet areal for parkering sør for kirken. Privat grunneier er innforstått med at forslaget fremmes. For skånsom tilpasning til middel-alder grunn kan det være aktuelt å anlegge parkeringen med armerings-matte som gress kan vokse gjennom.

*Figur: Foreslått parkerings areal ved Hesby kirke og gravlund.*

## 3.4 Nytt krematorium

Prognoser viser økning i antall dødsfall i årene fremover. Samtidig forventes andelen kremasjoner å stige. Dette vil skape betydelige kapasitetsutfordringer ved dagens krematorium på Eiganes gravlund.

Dette anlegget har kun én ovn som ikke lenger tilfredsstiller kravene til kapasitet, miljø-standard, HMS eller effektiv drift. Det er ikke mulig å utvide anlegget med ytterligere ovn på denne lokasjonen, og det må avklares alternativ lokasjon for nytt krematorium.

En arbeidsgruppe med representanter fra Stavanger kommune og kirkelig fellesråd har vurdert og identifisert egnete tomter for nytt krematorium. Det er gjennomført overordnet SWOT-analyse av fem mulige lokasjoner. Alternativene Eiganes gravlund, Jåttå gravlund og Revheim gravlund er fortsatt aktuelle.

Gravplassene på Jåttå og Revheim foreslås utvidet for å kunne opprettholde en gravplasskapasitet på minimum 3 % av innbyggertallet i Hinna og Madla bydeler i 2050. Deler av de foreslåtte arealene er aktuelle som tomt for nytt krematorium.

Eiganes gravlund trenger ikke utvidet areal i kommuneplanen, men området vil kreve ny regulering dersom nytt krematorium lokaliseres her.

### *Arealer til krematorium m.m. ved Jåttå gravlund*

Arbeidsgruppen har vurdert flere alternativer for utvidelse av Jåttå gravlund, både innenfor og utenfor langsiktig grense landbruk. Den mest hensiktsmessige og naturlige utvidelsen er i vestlig retning, hvor området inkluderer en kolle. Arealet er på ca. 27,5 dekar, fordelt på gnr./bnr. 16/14, 16/134 og 16/125 som alle tilhører samme grunneier.

Den forventede befolkningsveksten i Stavanger vil på sikt gi økt behov for gravplasser. For Jåttå gravlund innebærer dette behov for flere kistegraver, særlig dersom Hinna gravlund ikke utvides.

*Figur: Foreslått areal ved Jåttå gravlund.*

### *Areal for krematorium m.m. ved Revheim gravlund*

Formålet med arealinnspillet på Revheim er å legge til rette for en utvidelse av gravplassen samtidig som det sikres tilstrekkelig areal for etablering av nytt krematorium. Det aktuelle arealet ligger delvis innenfor og utenfor langsiktig grense, nordvest for Revheim kirke.

Arealet gnr./bnr. 39/21, er 9,6 dekar og kjøpes av Stavanger kommune. I tillegg inngår gnr./bnr. 39/810 på 1,7 da som eies av Stavanger kommune. Arealet er regulert til gang- og sykkelvei og inngår i reguleringsplan for ny bussvei.

*Figur: Foreslått areal til krematorium og gravplass ved Revheim gravlund.*

Den forventede befolkningsveksten i Rogaland vil over tid medføre en betydelig økning i antall gravferder. Dersom krematorium plasseres på Revheim vil området brukes av innbyggere fra hele fylke. Det må planlegges for tilstrekkelig kapasitet, og en må sikre at gravlunden kan møte dagens og framtidige behov på en forsvarlig måte.

## 3.5 Ny gravplassplan og prosjekter i prosess

Ny gravplassplan erstatter Gravlundplanen for perioden 2013-2029 og gir føringer for utvikling av kommunens gravplasser fram mot 2050. Forslaget til ny plan var til behandling i kirkelig fellesråd 29.04.2026 og ble sendt aktuelle parter for innspill sommeren 2026. Politisk høringssak ble behandlet i formannskapet i Stavanger i september. Planen skal vedtas endelig av kirkelig fellesråd høsten 2026.

Stavanger har en svært desentralisert gravplass struktur. Den lokale forskriften om rett til gravlegging innenfor egen bydel/gravplassområde enten som kistegrav eller urnegrav gir

større valgfrihet enn andre byer og kommuner. Planen legger opp til at kremasjons-prosenten vil øke. Med mindre valgfrihet mht. hvor man kan gravlegges i kiste vil andelen urnegraver kunne øke og arealbehovet for kistegraver/gravplasser reduseres. Dette forutsetter at lokal forskrift endres og at kremasjonskapasiteten økes som følge av at det bygges nytt krematorium.

Gjeldende og ny arealdel og norm for utomhusanlegg Norm for utomhusanlegg | Stavanger kommune gir føringer ved utbygging og nye tiltak på kommunens gravplasser.

I gjeldende handlings- og økonomiplan er det satt av midler til oppgraderinger og investeringer ved flere gravplasser. Park og idrett samarbeider med kirkelig fellesråd om prosjekter. Saker om status og fremdrift i konkrete byggeprosjekter fremmes for utvalg for miljø og utbygging og for kirkelig fellesråd.

# 4. Statlige og regionale behov

Med Stavanger sin funksjon som fylkes- og regionsenter er en rekke statlige og regionale virksomheter lokalisert i kommunen.

Universitetsområdet på Ullandhaug er sikret utviklingsmuligheter både i kommune-planen og områdeplan. Nytt sykehus på Ullandhaug ble åpnet i 2025 samtidig som deler av sykehusfunksjonene fortsatt skal være på det gamle sykehusområdet på Våland. Arealavklaringer for framtidig transformasjon og bruk av området foregår i arbeidet med områdeplan for Våland sør.

Statsbygg har fremmet reguleringsplan for nytt tinghus i Lagårdsveien, og det vurderes utvidelser eller ny lokasjon for Stavanger politistasjon.

På Akropolishøyden er det planer for utvidelse av Rogaland Teater og MUST – Museene i Stavanger. Etter arkitektkonkurranse i 2025 er det valgt konsept for videre detaljplan-legging, der bystyret gav sin tilslutning til planene i februar 2026. Det arbeides med reguleringsplan og finansiering av prosjektet.

Rogaland fylkeskommune rehabiliterer sine bygg på Våland, og vurderer aktuelle områder for videregående skoler i Stavanger.

Forumområdet med sine anlegg, Viking stadion og Sørmarka Arena er også anlegg av betydning for regionen og hele fylke. For Forumområdet skal det utarbeides mulighetsstudie/ masterplan. Det arbeides med å svare ut vedtak i FSK fra 2025 om utvikling av området og eventuelt samarbeid med private. Tidligere HØP-vedtak gir føringer om at kommunens eiendommer på nordsiden av Madlaveien skal ses i sammenheng med utviklingen av Forum-området.

### *Hensyn og føringer ved etablering av regionale og statlige funksjoner*

Slik som kommunale tjenestebygg bør også statlige og regionale funksjoner lokaliseres etter ATP-prinsippene nær mobilitetspunkter og der det er god kollektivdekning.

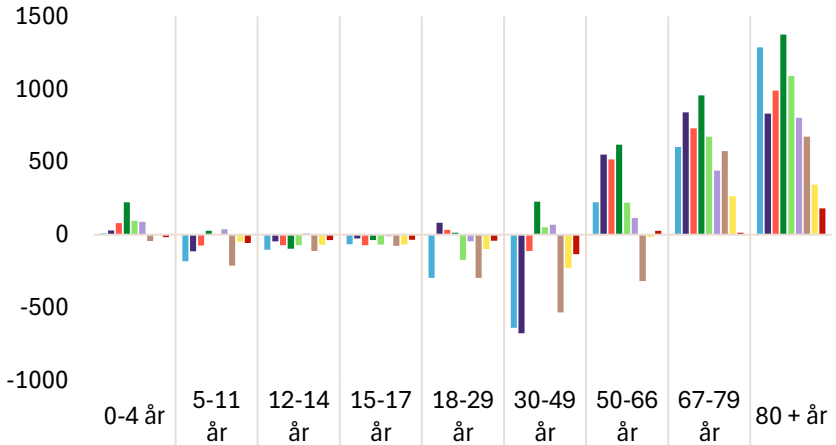
Statlige og regionale funksjoner vil da være lettere tilgjengelig for brukere i hele fylke, og bærekraftig areal- og transportutvikling i tråd med statlige planretningslinjer for areal og mobilitet kan ivaretas.

# 5. Demografiutvikling og arealinnspill pr. bydel

Hvor mange innbyggere vi vil få i Stavanger i årene fram mot 2050 framgår av vedlegget «Befolkningsutvikling og demografi 2025-2050» til ny arealdel. Vedlegget «Boligstatistikk for bydelene» gir også informasjon om boligsituasjonen samlet og i hver bydel.

Det er ventet befolkningsvekst i Stavanger samlet, men veksten blir lavere enn tidligere. Tabellen under viser at Stavanger vil kunne få 10.000 flere innbyggere i 2050. Det vil si at innbyggertallet vil øke fra 151.000 til 161.000 innbyggere. Tallet er basert på prognoser fra 2025. Det blir laget ny befolkningsframskriving som bygger på den nye regionale framskrivingen fra SSB fra juni 2026. Her er det ventet større innvandring til Stavanger, noe som kan gi endringer, spesielt i den voksne delen av befolkningen.

Antall barn vil gå ned eller bli stabilt i de fleste bydeler fram mot 2050. Økningen vil i hovedsak komme i de eldste aldersklassene (67+) som vil øke med nær 13.000 fra 2025 til 2050. Figurene under viser hvordan befolkningsutviklingen kan bli i kommunen samlet og i de ulike aldersgruppene i bydelene etter SSB sitt hovedalternativ.



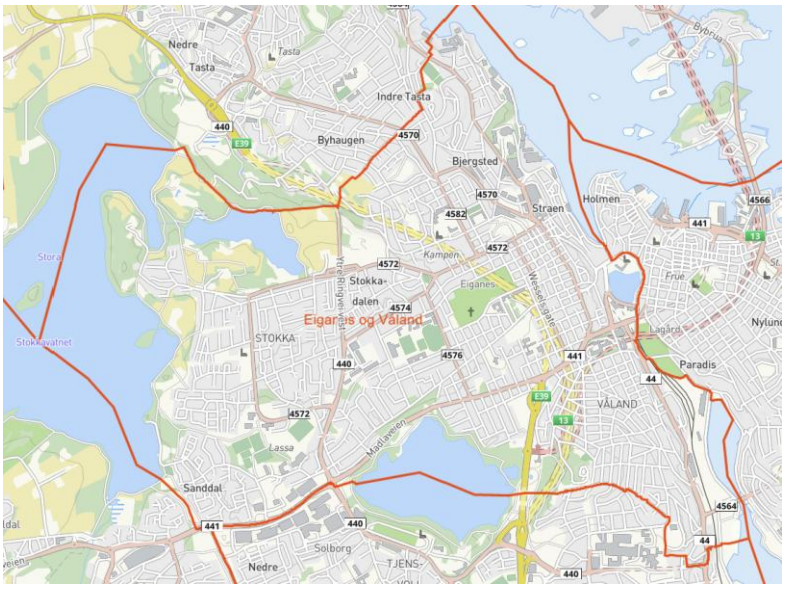

| | 0-4 år | 5-11 år | 12-14 år | 15-17 år | 18-29 år | 30-49 år | 50-66 år | 67-79 år | 80 + år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiganes og Våland | 10 | -183 | -102 | -66 | -298 | -641 | 223 | 604 | 1287 |
| Storhaug | 29 | -113 | -46 | -26 | 83 | -678 | 550 | 842 | 833 |
| Hillevåg | 79 | -75 | -72 | -73 | 33 | -112 | 518 | 730 | 991 |
| Hinna | 223 | 27 | -96 | -38 | 14 | 227 | 619 | 957 | 1375 |
| Madla | 94 | -3 | -72 | -69 | -173 | 50 | 219 | 674 | 1091 |
| Hundvåg | 88 | 38 | 9 | -10 | -47 | 69 | 115 | 441 | 803 |
| Tasta | -44 | -214 | -111 | -78 | -298 | -534 | -318 | 574 | 673 |
| Rennesøy | 4 | -48 | -71 | -69 | -99 | -229 | -17 | 264 | 344 |
| Finnøy | -17 | -58 | -36 | -35 | -42 | -133 | 27 | 14 | 181 |

*Figur: Grafen viser endring fra 2025 til 2050 (hovedalt.), og viser hvor mange færre eller flere vi kan bli 2050.*

Befolkningsveksten vil variere mellom bydeler og ulike områder av kommunen og fra år til år. For å kunne si noe om behovet for arealer til tjenestebygg fram mot 2050 har vi vurdert situasjonen og utfordringer i hver bydel.

## 5.1 Eiganes og Våland bydel

Eiganes og Våland bydel dekker store deler av Stavanger sentrum og strekker seg fra sentrum av Stavanger vestover mot Stokkavannet slik kartet under viser.




*Figur: Grensene for Eiganes og Våland bydel*

### *Demografi og nøkkeltall:*

Eiganes og Våland bydel hadde 25 433 innbyggere i 2025. Det er ventet at innbyggertallet øker med ca. 830 til 26 266 innbyggere i år 2050. Det er ikke ventet at bydelen får økning i barnetallet. Hovedalternativet i demografi-modellen viser en nedgang på 275 barn mellom 0-14 år i 2050. Antallet eldre 67 år + er ventet å øke kraftig med 1891 personer. Bydelen har boligreserver tilsvarende ca. 1300 nye boliger. I tillegg vil fortetting og seksjonering kunne gi enda flere boliger.

### *Tjenester og arealbehov:*

Eiganes og Våland ligger sentralt i byområdet og barnehagene i bydelen brukes både av bydelens egne og barn fra andre bydeler. Mange av barnehagene er små. I videre planlegging bør en tilstrebe å få større enheter. Prosjektet nye Stokkadalen barnehage som skal bygges til erstatning for dagens brakker er satt på vent, men bør prioriteres. I arbeidet med Paradis Midt planen foreslås areal for en mindre barnehage. Beliggenheten er god, men foreslått tomt er liten i forhold til målet om at nye barnehager skal ha minimum 6-8 avdelinger.

Når det gjelder skoletilbudet har Våland og Kampen barneskoler lite uteareal i forhold til elevtallet. Samtidig er mulighetene for å skaffe tilleggsareal på naboeiendommer begrensede. Deler av skoleområdet ved Kampen skole har uavklarte eierforhold som bør løses.

Eiganes og Våland har mange helse- og omsorgstilbud og tilpassede boliger både i kommunal og privat regi.

### *KU pliktige arealinnspill:*

| Tjenesteomr. | Innspill: | Dagens arealformål | Arealformål ny KPA |
|---|---|---|---|
| Helse og velferd | Bofellesskap Rektor Oldens gate | Bolig, vei/ parkering | H810 felles plan |

Foreslått areal for nytt bofelleskap i rektor Oldens gate er innarbeidet i forslaget til ny arealdel. Arealet er i kommunens eie. Det kan være hensiktsmessig å se innspillet i sammenheng med kommunens planer for Forum-området og dagens turnhall. Kommunen eier også andre eiendommer i området, bl.a eiendommen der St. Svithun videregående skole er etablert.

Gbnr. 58/803 er en av to eiendommer som foreslås til bofellesskap, og ligger vest for den videregående skolen. Eiendommen var tidligere riggplass og brukes til parkering. Det ble inngått avtale med fylke om midlertidig parkering for perioden 2014-2016 men avtalen er utløpt.

I tillegg til gbnr. 58/803 som er regulert til parkering (tjenesteyting, rødt formål i KPA), er det aktuelt å ta i bruk deler av gbnr. 58/1502 som er regulert til veigrunn/ parkering (boligformål i KPA), slik at en kan se potensiale for eiendommene samlet. Kartutsnittene under viser de to eiendommene og hvilket arealformål de har i gjeldende kommuneplan.

*Figur: Gbnr. 58/803 og 58/1502*

Usikkerheten rundt leieforholdet og at det kan være behov for å se arealbruken i sammenheng med andre kommunale interesser gjør at en ikke endrer arealformålet i ny KPA men viser hensynsone H810 felles plan for framtidig avklaring i reguleringsplan.

Det er et stort behov og venteliste for boliger for personer med funksjonsvariasjon. Det er satt av betydelige midler i gjeldende Handlings- og økonomiplan for å kunne etablere flere bofelleskap gjennom «Boligprogrammet». Med dette som utgangspunkt kan det

være aktuelt å fremme kommunal reguleringsendring for eiendommene før framtidige prosesser for Forum-utviklingen er avklart.

## 5.2 Storhaug bydel

Storhaug bydel dekker store deler av Stavanger sentrum og omfatter halvøya Storhaug og byøyene inkl. Vassøy slik kartutsnittene under viser.

*Figur: Grensene for Storhaug bydel*

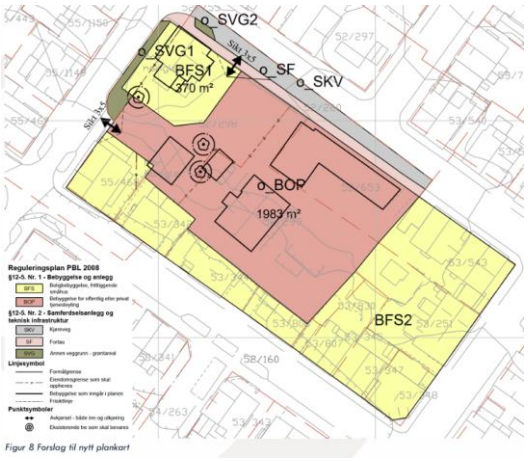
### *Demografi og nøkkeltall:*

Storhaug bydel hadde 18.806 innbyggere i 2025. Det er ventet at innbyggertallet øker med ca. 1500 til 20 278 innbyggere i 2050. Hovedalternativet viser en nedgang på 159 barn mellom 5-14, men en liten oppgang på 29 barn mellom 0-4 år. Antallet eldre 67 år + er ventet å øke med 1675 personer. Bydelen har boligreserver tilsvarende ca. 1400 nye boliger. I tillegg vil fortetting og seksjonering kunne gi enda flere boliger.

### *Tjenester og arealbehov:*

Storhaug sin sentrale beliggenhet gjør at barnehagene i bydelen brukes av barn både i egen og andre bydeler. Flere av barnehagene er små og drives i mindre egnede lokaler. Hele 90 plasser ved Emmaus barnehage drives i modulbygg på midlertidige arealer. Arealene er regulert til kolonihage og grøntstruktur, men bør omreguleres og sikres til barnehageformål.

Nymansveien barnehage vil få utvidet areal da naboeiendommen er kjøpt av kommunen. Det er søkt om fradeling og det skal fremmes forslag om reguleringsendring. Foreløbig plankartet er utgangspunktet for foreslåtte endringer i ny arealdel der en del av naboeiendommen endres fra boligformål til tjenesteyting. Utvidet areal vil sikre nytt uteområde og adkomst.




*Figur: Foreløpig plankart for reguleringsendring*

Nye Lervig skole og barnehage sto ferdig i 2025 og er et viktig samlingspunkt i bydelen med idrettsanlegg og bydelsfunksjoner. De eldre skolene i bydelen Nylund, Storhaug og St. Svithun har knapt med uteareal. I 2027 vil Storhaug skoles skolegård utvides med ca. 150 m2 mot Opheimsgata i tråd med vedtatt reguleringsplan.

Ved St. Svithun skole pågår reguleringsprosess etter godkjent forprosjekt. Skolegården foreslås utvidet mot parkeringsareal, og tilgrensende gater planlegges som miljøgate/ gatetun for ballspill og aktiviteter. Forprosjektet vist under er utgangspunkt for arealendringen som er innarbeidet i ny arealdel.

*Figur: Skolegården v/St Svithun vil kunne utvides møt sør og vest*

Storhaug bydel har flere helse og omsorgstilbud som drives i kommunal og privat regi. Nytt sykehjem er etablert i Lervigkvartalet. Et område ved Rosenli/Rosendal er regulert til tjenesteyting/ sykehjem i reguleringsplan, men vist som grøntstruktur i kommuneplanen. Eiendommen bør reserveres for framtidig utvidelse av avlastningstilbudet som skal etableres i gamle Rosendal sykehjem, eller nytt bofelleskap i regi av Boligprogrammet. Arealet bør avsettes til tjenesteyting i fremtidige arealplaner for å sikre arealene til helse og velferdsformål.  Område kan også være aktuelt som erstatningsareal for Emmaus barnehage. Det er lagt hensynsone H810 felles plan for et større område her for avklaring

av arealer både for Emmaus barnehage og helse og velferdsbygg gjennom kommunal reguleringsplan.

Driftsareal for Lagård gravlund som er innarbeidet i kommuneplanen vil være viktig for framtidig bruk av den sentrale gravplassen og mulighetene for å kunne gjenbruke graver.

### *KU pliktige arealinnspill:*

| **Tjenesteomr.** | **Innspill:** | **Dagens arealformål** | **Arealformål ny KPA** |
|---|---|---|---|
| **Barnehage:** | Emmaus Barnehage | Friområde, kolonihage m.m. | Hensynsone H810 felles plan |
| | Nymansveien barnehage – mindre utvidelse | Bolig | Tjenesteyting |
| **Skole:** | Utvidelse skolegård St. Svithun skole | Bolig, vei | Tjenesteyting |
| **Helse og velferd**: | Sikre arealer til Rosenli/Rosendal avlastning, bofelleskap e.a. | Friområde i KPA Off. og privat tjenesteyting i RP | Hensynsone H810 felles plan |
| **Gravplasser:** | Driftsareal Lagård gravlund – alt sør | Baneformål | Gravplass |

### *Andre innspill:*

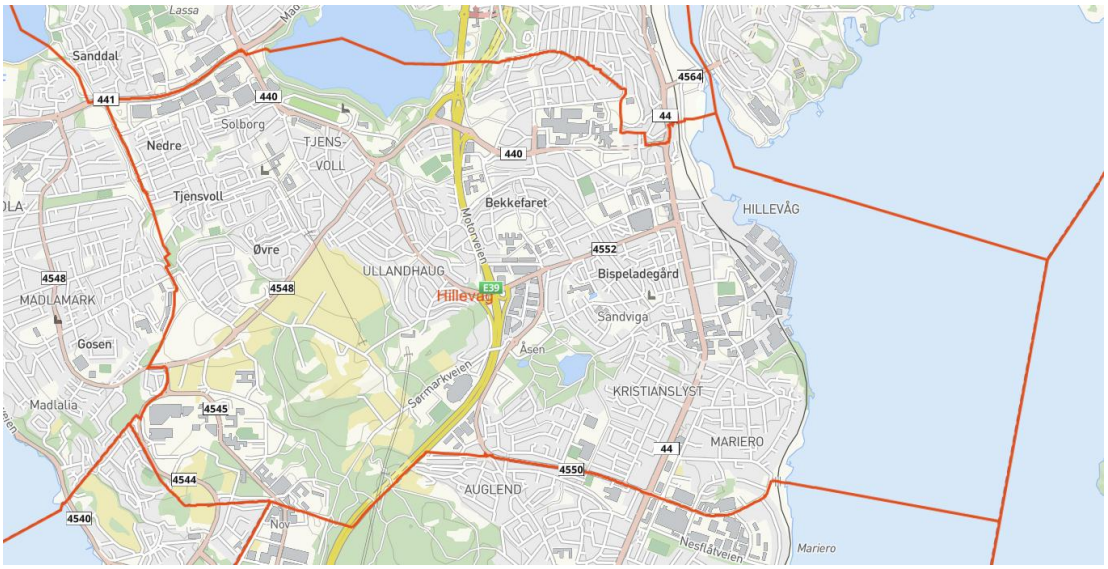
Det kan være aktuelt å erstatte mindre og eldre barnehager i bydelen med nye og større tilbud. Det har lenge vært ønskelig med et barnehagetilbud nord i bydelen. Dersom Lenden skole legges ned bør det vurderes om bygg og arealer kan brukes til barnehage.

Det er også ønske om økt banekapasitet for idrettsaktiviteter i bydelen.

Flere interesser er i konkurranse med hverandre i Rosenli/Rosendal området og bør vurderes samlet. Med bakgrunn i dette er hensynsone H810 felles plan vist i ny arealdel. Det bør gjøres arealavklaringer her gjennom ny kommunal reguleringsplan.

## 5.3 Hillevåg bydel

Hillevåg bydel sør for Stavanger sentrum dekker deler av Paradis, Våland, Hillevåg, Mariero Tjensvoll og Ullandhaug slik kartet under viser.




*Figur: Grensene for Hillevåg bydel*

### *Nøkkeltall for bydelen:*

Bydelen hadde 20 988 innbyggere i 2025. Det er ventet at innbyggertallet øker med ca. 2000 til 23 007 innbyggere i 2050. Hovedalternativet viser en vekst i barn 0-4 år (79 barn), men en nedgang i antall barn 5-14 år (147 barn). Antallet eldre 67 år + er ventet å øke med 1721 personer. Bydelen har en stor boligreserve og har potensiale for befolknings-vekst langt etter 2050. Bydelen har en boligreserve tilsvarende over 3560 nye boliger. I tillegg vil en kunne få fortetting og seksjonering som kan gi enda flere boliger.

### *Tjenester og arealbehov oppsummert:*

Hillevåg har mange mindre barnehager og det kan være aktuelt å vurdere utvidelses-muligheter ved disse dersom barnetallet øker.

Ny områdeplan for Hillevåg kommer til sluttbehandling høsten 2026 og vil bli innarbeidet i ny arealdel med hovedformål før kommuneplanen vedtas. Områdeplanen vil vise utvidet område for tjenesteyting ved Kvaleberg barnehage, og ny tomt til erstatning for dagens barnehage i Sandvikveien. Områdeplan for Våland viderefører arealene for Hillevåg barnehage. Det er sannsynligvis ikke behov for å sette av ytterligere arealreserver til barnehage for bydelens egen befolkning utover det som avklares i nye områdeplaner. Med beliggenheten langs jernbane og bussvei vil økt kapasitet i Hillevåg kunne dekke behovet i andre bydeler.

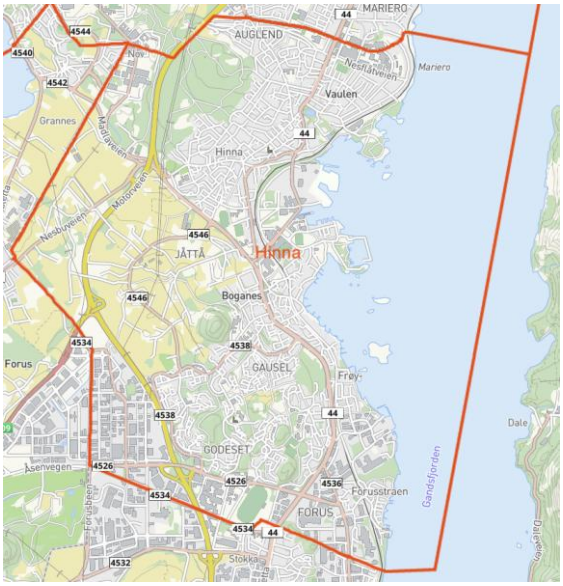
I vurderinger av «Vaulen skole med naboskoler» er det pekt på at utvidelsesmuligheter ved Kvaleberg skole er avgjørende for å dekke skolebehovet i bysone B, og at allaktivitetshus er en forutsetning for økt elevkapasiteten ved Kvaleberg skole.

Når det gjelder arealer for idrett er ny arealdel harmoniseres med gjeldende reguleringsplan ved Hetlandshallen som nå vises som idrettsområde.

For å sikre tilstrekkelige kapasitet for sykehjem og omsorgsboliger vurderes kjøp av MOBA bygget m.m. på Våland. Det kan være hensiktsmessig å samle flere helsetjenester kombinert med aldersvennlige boliger her både i kommunal og privat regi, og videre-utvikle området som «helseby».

## 5.4 Hinna bydel

Hinna bydel ligger i søre del av Stavanger og bysone B. Områdene Hinna, Gausel, Godeset og Forus m.fl. ligger i bydelen.




*Figur: Grensene for Hinna bydel*

### *Nøkkeltall for bydelen:*

Bydelen hadde ca. 24 000 innbyggere i 2025. Det er ventet at innbyggertallet øker med ca. 3 300 til 27 300 innbyggere i 2050. Det er ventet at bydelen vil få en økning i barnetallet fram mot 2050. Hovedalternativet i demografimodellen viser ca. 150 flere barn mellom 0-14 år, med sterkest økning av barn i barnehagealder. Antallet eldre er ventet å øke med 2332 personer. Bydelen har en stor boligreserve og har potensiale for befolkningsvekst langt etter 2050.  Bydelen har en boligreserve tilsvarende over 3560 nye boliger. I tillegg vil fortetting og seksjonering kunne gi enda flere boliger.

### *Tjenester og arealbehov:*

Forslag om utvidet areal for Tyrihans barnehage er viktig får å dekke framtidig barnehagebehov både i Hillevåg og Hinna bydeler. Det er store arealreserver for bolig i begge bydelene, og potensiale for flere barn ved høyere befolkningsvekst enn forventet. Hinna bydel har arealreserver for barnehage innenfor planen for Jåttåvågen. Barnehagetomten har god beliggenhet og må beholdes som arealreserve i bydelen som har sterk vekst og store boligreserver. Hinna vil sannsynligvis ha behov for en ny 8-avdelings barnehage før 2040 på den avsatte tomten.

I vurderinger av «Vaulen med naboskoler» er det pekt på utvidelsesmuligheter ved Jåtten skole. Konseptvalg for Vaulen skole er vedtatt og planlegging av 3 parallell skole pågår.

Idrettsområdene mellom Jåtten og Hinna skoler er sentrale for å ivareta uteoppholds-kravene ved skolene og idrettsfunksjoner i bydelen. Det er også ønskelig å beholde arealreserver med idrettsformål ved Jåttå nord langs Diagonalen. Felt IB i plan 2442 er avsatt til kombinert formål i denne områdereguleringsplanen. Eiendommen er innløst av Stavanger Utvikling KF for at det skal bygges idrettshall på tomten.

Jåtten sykehjem og omsorgsboliger er ferdig regulert og prosjektet er vedtatt bygget i siste del av HØP perioden 2026-2029. Det kan være behov for flere tomter til omsorg pluss, omsorgsboliger eller bofellesskap på kommunale eller private eiendommer i tillegg til de konkrete innspillene om arealendring for Heddeveien og Gauselveien 50.

Når det gjelder gravplasskapasitet vil det kunne bli manglende kapasitet ved eksisterende gravplasser fra 2037. Det foreslås derfor utvidet areal for Jåttå gravlund. Utvidet gravplassareal på Jåttå er også et av alternativene som vurderes som aktuelt for nytt krematorium. Deler av innspillet kan falle ut dersom det konkluderes med at andre områder er mer aktuelle. Livssynsåpent seremonirom er ønskelig ved denne gravplassen som har egne områder for ulike religioner, og som ligger midt i byområde Nord Jæren.

### *KU pliktige arealinnspill:*

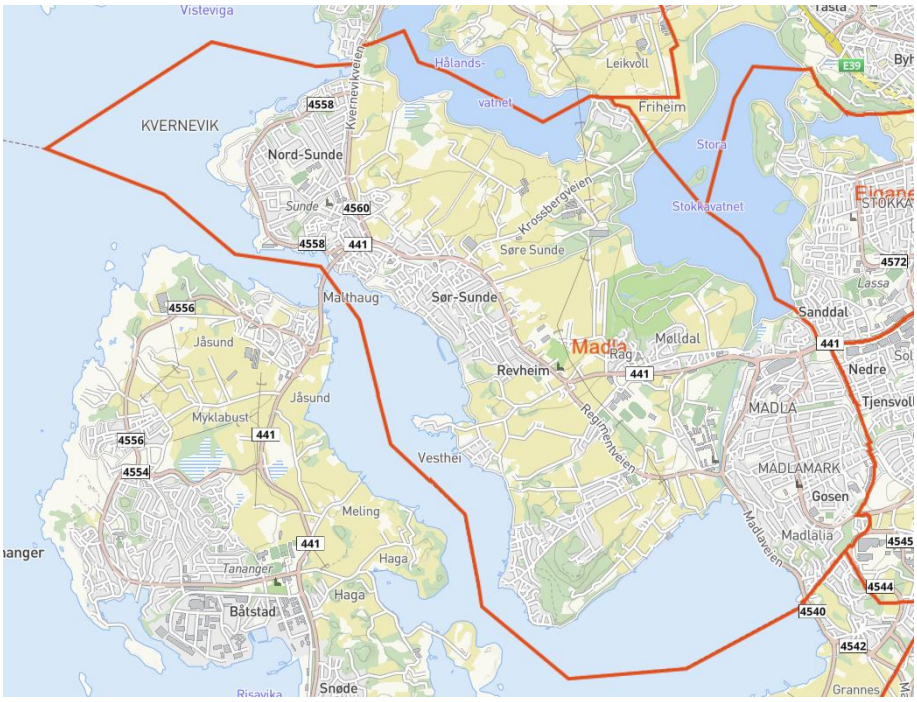
| **Tjenesteomr.:** | **Innspill:** | **Dagens arealformål** | **Arealformål ny KPA** |
|---|---|---|---|
| **Barnehage:** | Utvidelsesareal for Tyrihans barnehage Mariero – omregulere eiendommer med flyktninge-boliger | Bolig | Offentlig og privat tjenesteyting |
| **Helse og velferd:** | Heddeveien Gausel ROS boliger med base | Friområde i KPA Offentlig og privat tjenesteyting i RP | Offentlig og privat tjenesteyting |
| | Akuttbolig Gauselveien 50 | Bolig | Offentlig og privat tjenesteyting |
| **Gravplasser m.m.** | Utvidet areal Jåttå gravlund til flere gravplasser, krematorium og seremonirom | LNF | Gravplass |

### *Andre innspill:*

I arealvinduet for ny arealdel kom det to forslag om endret arealbruk i Hinna som gjelder offentlige arealer. Det ene innspillet fra FGI v/Kristen Kvame handler om å sette av arealer for basketballbane på Gautesete eller Knudamyra, innspill HIN6. Det andre innspillet HIN5 er fra Prosjektil og gjelder utbygging av gbnr. 16/703 der det gamle bedehuset ved Jåtten skole står. Begge innspillene foreslås avvist i 1. gangs behandlingen av ny KPA. HIN4 er også omtalt i vedlegget «Vurdering av arealinnspill og arealendringer. Konsekvensutredning og ROS», kapittel 4.3.

## 5.5 Madla bydel

Madla bydel ligger i vestre del av byområdet og omfatter områdene Madla, Revheim, Madla Sandnes, Sunde og Kvernevik.




*Figur: Grensene for Madla bydel*

### *Nøkkeltall for bydelen:*

Madla bydelen hadde 22 389 innbyggere i 2025. Det er ventet at innbyggertallet øker med ca. 1 800 til 24 202 innbyggere i 2050. Det er ventet at bydelen får en økning i barn 0-4 år på 94 barn, men en nedgang i barn 5-14 år. Antallet eldre 67 + år er ventet å øke med 1765 personer. Bydelen har en stor boligreserve og har potensiale for befolknings-vekst langt etter 2050.  Bydelen har en boligreserver tilsvarende 4700 nye boliger.  I tillegg vil fortetting og seksjonering kunne gi enda flere boliger.

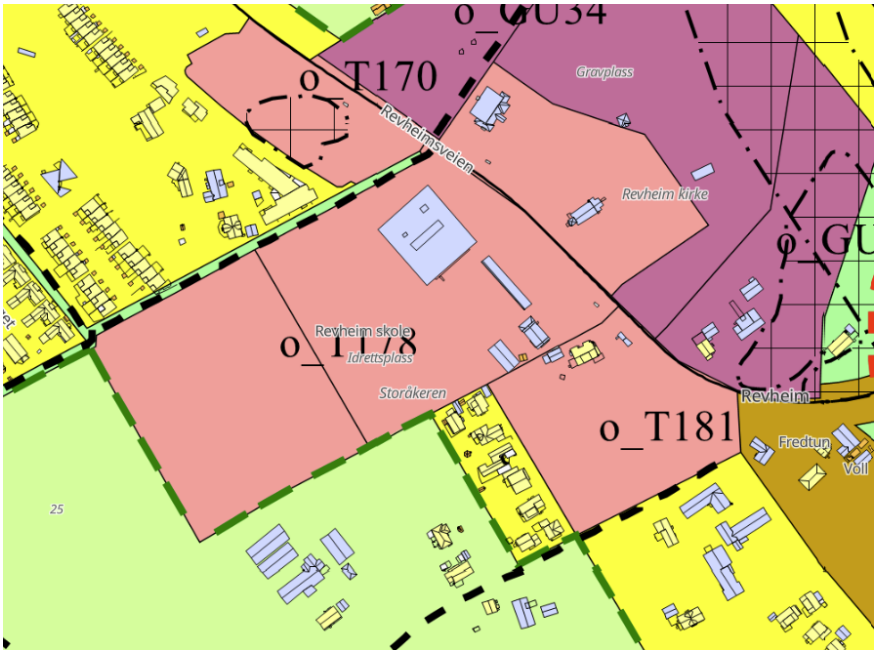
### *Tjenester og arealbehov:*

Barnehage: Bydelen har underdekning på barnehager. Barnehagetomtene innenfor ORP Madla Revheim bør være store nok for 6-8 avdelings barnehager. Dette bør følges opp når reguleringsplanen revideres.

Skole: Som omtalt i kap. 2.2.2 kan avsatt skoletomt i plan for Madla Revheim tas ut når områdeplanen revideres. Det bør satses på eksisterende skoler og det er derfor foreslått utvidet areal ved Hafrsfjord skole da skolen har for lite uteareal og bør ta høyde for Madla Revheim utbyggingen.

*Figur: Forslag til utvidet areal for tjenesteyting ved Hafrsfjord skole*

Mulighetsstudie og enkel stedsanalyse for flere funksjoner samlet ved Revheim skole gir grunnlaget for avgrensing av utvidet område for tjenesteyting ved Revheim skole i ny arealdel. Det bør utarbeides reguleringsplan for skoleområdet som i dag er uregulert.




*Figur: Forslag til areal for tjenesteyting ved Revheim skole*

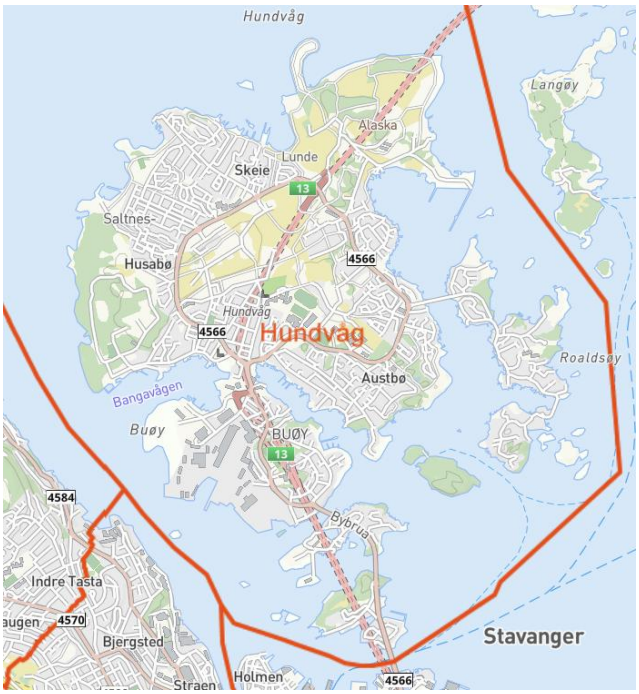
Idrett: Når ORP Madla Revheim revideres og det lages ny reguleringsplan for Revheim skole bør idrettsfunksjoner fordeles og sikres i planene. Jf. kap. 2.3.

### *KU pliktige arealinnspill:*

| Tjenesteomr.: | Innspill: | Dagens arealformål | Arealformål ny KPA |
|---|---|---|---|
| **Skole:** | Utvidet areal Hafrsfjord skole | Friområde | Offentlig og privat tjenesteyting |
| | Utvidet areal Revheim skole | LNF, idrett, kombinert m.m. | Offentlig og privat tjenesteyting |
| **Gravplasser m.m.** | Utvidet areal Revheim gravlund - område 1 | LNF | Gravplass |
| | Utvidet areal Revheim gravlund – område 2 | LNF | Gravplass |

## 5.6 Hundvåg bydel

Hundvåg bydel består av øyer forbundet med undersjøisk tunnell (Ryfasttunnelen) og brosamband. Bydelen ligger nord for Stavanger sentrum og består av øyene Hundvåg, Buøy, Engøy, Sølyst, Grasholmen, Ormøy, Roaldsøy og Bjørnøy m.fl.




*Figur: Grensene for Hundvåg bydel*

### *Nøkkeltall for bydelen:*

Bydelen hadde ca. 13.600 innbyggere i 2025. Det er ventet at innbyggertallet øker med ca. 1 500 til ca. 15 100 innbyggere i 2050. Bydelen vil kunne få økning i barnetallet fram

mot 2050. Hovedalternativet i demografi-modellen viser 135 flere barn mellom 0-14 år. Antallet eldre er ventet å øke med 1244 personer. Bydelen har boligreserver tilsvarende 1040 nye boliger. I tillegg vil fortetting og seksjonering kunne gi enda flere boliger.

### *Tjenester og arealbehov:*

Barnehage: Regulert barnehagetomt i 2024 på Atlanteren innarbeides i ny KPA. Det er laget mulighetsstudie for ny barnehage på tomten. Østerhus eier tomten og samarbeider med Stavanger utvikling KF. Barnehagetomt på Husabøryggen der det midlertidig er flyktningeboliger bør ligge som langsiktig arealreserve.

Roaldsøy barnehage er nedlagt. Eiendommen ligger i strandsone og kan være egnet for utvidet grøntstruktur eller ligge som arealreserve for andre offentlige behov.

Skole: Skeie skole ligger på nordsiden av fylkesveien ved Atlanteren og har for lite uteareal. Det ble satt av arealer for utvidet skoletomt på sørsiden av fylkesveien i forbindelse med planene for Atlanteren-utbyggingen. Utvidet skole på denne tomten er avhengig av kulvert. Uten kulvert er skole-arealene på begge sider av veien for små. Skolen bruker i dag areal regulert til boligformål nord for skolen midlertidig, skoleskogen på 2,7 da. Eiendommen inngår i SUKF sin porteføljge men disponeres inntil videre av skolen.

### *Andre innspill:*

Hundvåg svømmehall og tilhørende parkeringsplass er endret til idrett og parkering. Områdene her der også skolene Hundvåg og Austbø skoler og andre tjenester ligger bør vurderes nærmere når arealplaner og tjenesteplaner revideres. I bydelen er det arealreserver som gir muligheter til utvidelser ved Øyane sykehjem. Pågående reguleringsplan skal sikre arealer til småhus.

I kommuneplanen foreslås oppfølgende prosesser for Hundvåg sentrum. Arealreserver og fortettingsmuligheter vil kunne gi plass til flere aldersvennlige boliger her tett på sentrumsfunksjonene og bidra til å styrke kommunedelsenteret. Det er lagt hensynsone H810 felles plan med følgende bestemmelse i forslaget til ny arealdel:

> *H810_5 - Hundvågkrossen, Buøy nord:*
> *Det skal utarbeides en områdeutviklingsstrategi for Hundvåg bydelssenter. I den helhetlige strategien skal sentrale tema som sentrumsutvikling, sjønær næring, boligbehov, handel og flom avklares. Strategien skal gi rammer for målrettede aktiviteter i området og legges til grunn for reguleringsplaner og ev. formålsendringer i kommuneplanen.*

## 5.7 Tasta bydel

Tasta bydel ligger nord for Stavanger sentrum og består bl.a av områdene Byhaugen, Tasta, Dusavika og Friheim.

*Figur: Grensene for Eiganes og Våland bydel*

### *Nøkkeltall for bydelen:*

Bydelen hadde ca. 16.180 innbyggere i 2025. Bydelen er i stor grad ferdig utbygd, og med en aldrende befolkning og mindre husholdninger er det ikke ventet befolkningsvekst. Det er ventet en nedgang i barnetallet fram mot 2050 på 369 barn mellom 0-14 år. Antallet eldre er ventet å øke med 1247 personer. Bydelen har boligreserver tilsvarende 294 nye boliger. I tillegg vil fortetting og seksjonering kunne gi flere boliger.

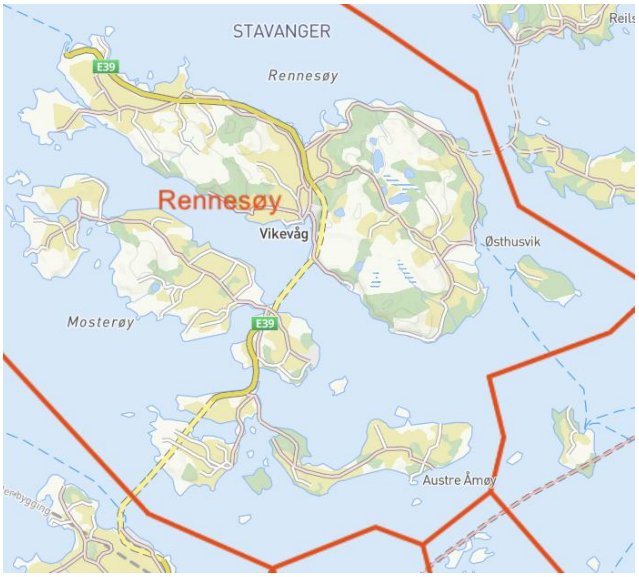
### *Tjenester og arealbehov:*

Helse og velferd: I arbeidet med småhus/ROP boliger vurderes kommunalt areal ved Teinå skole regulert til offentlig og privat tjenesteyting. Det som tenkes her er boliger uten base.

Kommunale boliger: Det kom innspill om arealavklaring for tidligere kommunale boliger i LNF ved Tastamyra. Da krav om felles plan i gjeldende arealdel er tatt ut er boligene vist som boligformål i forslaget til ny arealdel.

## 5.8 Rennesøy bydel

Rennesøy bydel består av øyene Rennesøy, Mosterøy, Fjøløy, Klosterøy, Askje, Sokn, Bru, Brimse samt Austre og Vestre Åmøy. Med unntak av Austre Åmøy var øyene egen kommune fram til 2020. Øyene er forbundet til byområdet med undersjøiske tuneller, Byfjord-tunellen og Mastrafjord-tunellen på E39.




*Figur: Grensene for Rennesøy bydel*

### *Nøkkeltall for bydelen:*

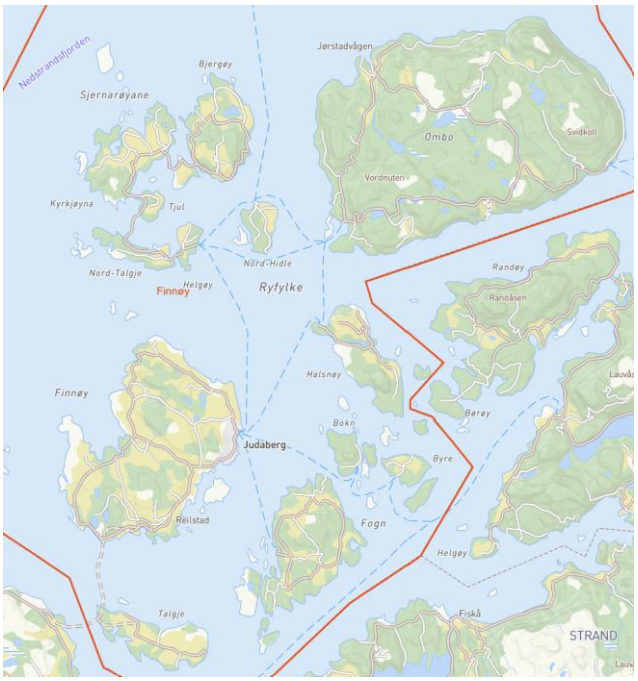
Bydelen hadde ca. 5 290 innbyggere i 2025. Det er ventet at innbyggertallet øker med ca. 80 til 5 370 innbyggere i 2050. Det er ventet nedgang i barnetallet fram mot 2050. Hovedalternativet viser 115 færre barn mellom 0-14 år. Antallet eldre 67 år + er ventet å øke med 608 personer. Bydelen har en boligreserver tilsvarende 392 nye boliger. I tillegg vil fortetting og seksjonering kunne gi flere boliger.

### *Tjenester og arealbehov:*

Ved skolene i Vikevåg og Mosterøy er idrettsformål tilsvarende det som er vist i gjeldende reguleringsplaner innarbeidet i ny arealdel. Mosterøy skole har arealreserver som ikke er innløst.

## 5.9 Finnøy bydel

Finnøy bydel består av de to landfaste øyene Finnøy og Talgje og 14 ikke landfaste øyer (Bokn, Byre, Halsnøy, Sjernarøyane (Helgøy, Nord Talje, Tjul, Kyrkjøy, Aubø, Bjergøy) og Ombo). Med unntak av østre Ombo var øyene egen kommune fram til 2020. De landfaste øyene er forbundet til Rennesøy gjennom Finnfasttunnelen. De øvrige øyene har ferjesamband og hurtigbåter.




*Figur: Grensene for Finnøy bydel*

### *Nøkkeltall for bydelen:*

Bydelen hadde 3 423 innbyggere i 2025. Det er ikke ventet befolkningsvekst i bydelen. Det er ventet nedgang i barnetallet fram mot 2050. Hovedalternativet i demografi-modellen viser 111 færre barn mellom 0-14 år. Antallet eldre 67 + år er ventet å øke med 185 personer. Bydelen har boligreserver tilsvarende 567 nye boliger. I tillegg vil fortetting og seksjonering kunne gi flere boliger.

### *Tjenester og arealbehov:*

Helse og velferd: I arbeidet med småhus/ROP boliger vurderes kommunalt areal sør for det gamle kommunehuset i Judaberg. Området er vist for bebyggelse og anlegg i gjeldende KPA og med tjenesteyting og boligformål i ny arealdel. Det som vurderes her er boliger uten base.

### *KU pliktige arealinnspill:*

| **Tjenesteomr.** | **Innspill:** | **Dagens arealformål** | **Arealformål ny KPA** |
|---|---|---|---|
| **Kirker, gravplasser:** | Utvidet areal for parkering ved Hesby kirke | LNF | Parkering |

Ved Hesby kyrkje og kyrkjegard er det lagt inn utvidet areal til parkering. Ideskissen under viser hvordan parkeringsplassen kan utvides og er grunnlaget for foreslått arealavgrensing i ny arealdel.

*Figur: Ideskisse utvidet parkeringsplass Hesby Kyrkjegard*

# 6. Kommunens omstillingsprosess

Kommuneøkonomien en under press og Stavanger kommune har pågående omstillings-prosesser for å ruste kommunen for framtidige demografiske og økonomiske utfordringer.

Omstillingskontoret har ansvar for prosessene sammen med kommunedirektørens ledergruppe. Eksterne konsulenter er engasjert og har bl.a vurdert hvordan Stavanger ligger an i forhold til sammenlignbare kommuner. Rapporter viser at Stavanger har et høyere kostnadsnivå enn andre kommuner, og at utgifter kan reduseres ved å endre tilbud og tjenestestrukturer.

Omstillingskontoret arbeider med Temaplan for omstilling. Rammene for temaplanen var til behandling i kommunalutvalget 10.2.2026.

Arbeidet med temaplanen legger til grunn følgende:

- *Omstilling handler om å finne ut hva vi må gjøre og hvordan vi skal jobbe for å ha en god og bærekraftig kommune over tid. Omstilling innebærer at vi må gjøre ting på nye måter, gjøre mindre av noe eller slutte med noe.*

- *Formålet med temaplan for omstilling er å ha en langsiktig, helhetlig plan for omstillingen kommunen skal gjennomføre for å sikre innbyggerne forsvarlige tjenester.*

Temaplanen fokuserer på to samfunnsutfordringer som er viktige for omstillingsarbeidet og kommunens valg og prioriteringer:

- *Den demografiske utviklingen gjør at det blir flere eldre med behov for tjenester, færre som kan yte. I fremtiden vil vi mangle både folk og penger, samtidig som oppgavene våre blir større enn før.*

- *Økende utenforskap og økt ulikhet gjør at tilgang på arbeidskraft reduseres, samtidig som utenforskap og økonomisk ulikhet kan føre til misnøye, mistillit og økt kriminalitet.*

Temaplanen skal gi en helhetlig forankring av omstillingsarbeidet, gi retning, bidra til prioritering, og muliggjøre en strukturert og helhetlig fremdriftsrapportering. Planen skal knytte omstillingsarbeidet tettere på handlings- og økonomi-planen, kommuneplanens samfunnsdel og direktørene styringsbrev. Det økonomiske aspektet i omstillings-arbeidet ivaretas i handlings- og økonomiplanarbeidet (HØP).

Omstillingen har fokus på tjenester, organisering, infrastruktur og økonomi og har delprosesser knyttet til hvert av disse temaene.

Demografivurderingene, arbeidet med offentlige arealbehov og kommunens tjenesteplaner gir et kunnskapsgrunnlag for temaplanen og det videre omstillingsarbeidet.

Sentralt i dette er hvilke grep kommunen må ta for å møte den demografiske utfordringen og utfordringene knyttet til utenforskap. Videre hvordan kommunen kan vri ressursbruken når antallet barn går ned og antallet eldre øker betraktelig. Omstillingen handler om å finne det rette nivået på tjenestene slik at de kan driftes med tilsvarende kostnadsbilde som sammenlignbare kommuner.

Temaplan omstilling er viktig for å forberede og ruste Stavanger til å møte samfunnsutfordringene og legges fram for polisk behandling i 2027.

# 7. Egne erfaringer og erfaringer fra andre kommuner

En av oppgavene i delprosjekt offentlige arealbehov har vært å se til tidligere erfaringer og vurdere hvordan man kan arbeide mer koordinert med offentlige arealbehov i kommunen i årene fremover.

Da tilbud av tjenester til innbyggerne er kommunens hovedoppgave er behov og problemstillinger knyttet til tjenestebehovet sentralt i kommunens strategier, planer og styringssystemer. Kommuneplanen og handlings- og økonomiplanen gir retning for kommunens satsinger og økonomiske prioriteringer. Demografivurderinger og analyser er kunnskapsgrunnlag for prosessene og kommunens øvrige planer og utviklingsarbeid.

## 7.1 Erfaringer i Stavanger kommune

Stavanger kommune fikk nytt plansystem i forbindelse med kommunesammenslåingen i 2020. I arbeidet med planstrategi og planbehov det første året i hver valgperiode vurderes hvilke utfordringer kommunen står overfor, og hvilke planer og prosesser man trenger for å møte utfordringene.

Demografiutvikling, boligutvikling og om det er nok arealer for tjenestene vurderes i forbindelse med planstrategien og planbehovet i hver valgperiode. Det bør følges med på demografiutviklingen i bydeler med store boligreserver der en gjennom områdeplaner har lag til rette for omfattende boligbygging. Bysoner med områdeplanene Paradis, Våland Sør, Hillevåg, Mariero, Jåttåvågen og Forus Øst har potensiale for mange nye boliger. Med større befolkningsvekst enn vi har i dag kan det bli behov for nye eller utvidede tjenestebygg i disse områdene.

Konsekvensene av å ikke følge med på demografiutviklingen og sikre arealer for tjenester tilpasset befolkningsutviklingen kan blir dyre hasteløsninger som påvirker tjeneste-tilbudet og kvaliteten negativt. De utfordringene kommunen sto overfor med manglende skolekapasitet på Storhaug etter Urban sjøfrontutbyggingen og før Lervig skole ble etablert, er en erfaring å se til. Andre eksempler er da man ikke tok tilstrekkelig hensyn til nasjonale føringer for utearealer ved planleggingen av nye Vaulen skole, og departementets vedtak medførte at en måtte nedskalere og starte på nytt med planlegging og prosjektering. I forbindelse med Atlanteren-utviklingen ble det utarbeidet områdeplan og satt av utvidelsesareal for Skeie skole. Man så kanskje for seg en raskere utvikling enn det som har skjedd og en utvikling som kunne finansiere kulvert over fylkesveien. Det er nå utfordrende at arealer for skole ligger på to sider av fylkesveien, med forutsetning om investeringer i kulvert for å kunne ta i bruk arealene.

Stavanger har hatt en koordineringsgruppe for kommunale utbyggingsbehov (KUB) ledet av bymiljø og utbygging med representanter fra tjenesteområdene og Stavanger Utvikling KF. Gruppen diskuterte i hovedsak løsninger for kortsiktige kommunale arealbehov.

Gruppen ble lagt ned i 2024 men det kan være aktuelt å reetablere gruppen eller en tilsvarende møteplass for avklaringer på tvers av tjenesteområdene.

I gjennomgangen av offentlige arealbehov i kommuneplanen ser en lenger fram i tid, og det er utarbeidet oversikter over arealstatus som kan brukes i planleggingen videre. Status, utfordringer og arealbehov for tjenesteområdene fram mot 2050 er oppsummert i denne rapporten.

Det ble for noen år tilbake gjennomført langsiktig drifts- og investeringsanalyse (LDIA). Hensikten var å styrke beslutningsgrunnlaget gjennom analyser av kommunens økonomi i et langsiktig perspektiv med ulike framskrivninger basert på demografiske endringer, og nye mål og krav for tjenestene. De siste årene har LDIA-arbeidet hovedsakelig fungert som et arbeidsverktøy i forbindelse med HØP-arbeidet og interne leveranser med fokus på større investeringsprosjekter. For å få bedre oversikt over investeringsbehovet på lengre sikt utarbeider økonomi-avdelingen nå langsiktig utbyggings- og investerings-program for større formålsbygg utover HØP-perioden. Da driftsutgifter normalt utgjør over 90 prosent av tjeneste-kostnadene må driftsaspektet med i vurderingene. Investeringer i nye tjenestebygg vil i noen tilfeller gi lavere driftsutgifter og mer effektive tjenester. Det kan i slike tilfeller være rett å prioritere investeringer selv om kommunens gjeldsgrad øker.

For flere år siden ble det utarbeidet utviklingsplaner der boligbyggingen og investeringer i fysisk og sosial infrastruktur ble vurdert samlet. Den siste utviklingsplanen for Stavanger er fra 2010. Det kan være behov for en tilsvarende plan for utviklingen videre der en ser flere utbyggingsbehov i sammenheng.

Stavanger utvikling KF ble etablert i 2016 og skulle være et sentralt verktøy for å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk som fastsettes i overordnede planer. Foretaket har et bredt mandat vedtatt av bystyret i en egen eierstrategi, sist revidert i 2022, da med enda større vekt på en bærekraftig boligforsyning ifm. med overtakelse av etablererboligordningen fra Stavanger boligbygg som ble tilbakeført til kommunen.

Stavanger utvikling skal utvikle kommunens utviklingseiendommer, sørge for overordnet grønn og teknisk infrastruktur i utvalgte prioriterte utbyggingsområder, og også sørge for arealer til offentlig formål. Foretaket har sørget for tomter til bl.a. Teknikken barnehage, sykehjemtomten i Jåttåvågen og flere strategiske oppkjøp av eiendommer for å sikre offentlige arealbehov, bl.a. til ny legevakt på Universitetsområde. Eiendommene selges til selvkost. Stavanger Utvikling KF ble evaluert i 2021 i forbindelse med gjennomgang av alle de kommunale foretakene, og det pågår forvaltningsrevisjon i 2026.

## 7.2 Erfaringer fra andre kommuner

Stavanger deltar i flere nettverk og prosjekter der en deler erfaringer med andre kommuner. Storbyene i Norge møtes årlig for å dele erfaringer om kommuneplan-arbeidet. I tillegg har KS nettverket forum for kommunal planlegging aktiviteter og årlige samlinger. HØP og demografiarbeidet og andre tjenester har også egne nettverk og samlinger.

### *Erfaringer fra Trondheim kommune*

Trondheim er den kommunen i Norge som har jobbet mest systematisk og grundig med offentlige arealbehov, og har hatt egen temaplan for areal til offentlige tjenester siden 2017 Plan for areal til offentlige tjenester. Trondheim har vurdert arealbehovet for offentlige tjenestebygg helt fram til 2060, og beregnet nokså detaljert hvor mange dekar areal og m2 tjenestebygg de trenger langt fram i tid og hva dette vil kunne koste kommunen.

Trondheim gjør grundige demografivurderinger og har vurdert hva full utbygging i bydelene vil kunne bety for kommunens arealbehov og prioriteringer. Eierskapsenheten i Finansavdelingen har ansvaret for temaplanen som revideres. Planen er en av kommunens strategiplaner med gode koblinger til kommuneplanarbeidet og økonomiarbeidet.

Stavanger har et stykke igjen før en har tilsvarende oversikt og detaljkunnskap om arealer og demografiutvikling som Trondheim kommune. Det har vært for ambisiøst å beregne behovet lenger fram enn til 2050 i denne kommuneplanrevisjonen. Det er krevende å lage egne befolknings-framskrivinger lengre enn til 2050 da SSB sine regionale framskrivinger bare går frem til dette året. En temaplan/utbyggingsplan i neste valgperiode vil kunne gi bedre oversikt og bygge videre på arbeidet som er gjort i dette delprosjektet.

Både Bergen, Trondheim og Oslo har valgt å lage kommuneplankart etter Bergens-modellen. Trondheim har valgt å vise områder for bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting som røde områder i plankartet for å sikre arealene til disse behovene. Stavanger har valgt tilsvarende løsning som Trondheim i forslaget til ny arealdel.

### *Erfaringer fra andre kommuner*

Oslo kommune har en annen tilnærming til sikring av offentlige arealer enn Trondheim. I Oslo er et større ansvar for planlegging og drift av offentlige tjenester lagt til bydels-administrasjoner. Oslo er den tettest bebygde byen i Norge, og har større utfordringer med å finne nye større utbyggingsområder enn mindre bykommuner. Oslo bruker i noen

tilfeller staten sin KVU metodikk (konseptvalgutredning) for å analysere og finne løsninger for større tjenestebygg. Da vurderes gjerne fordeler, ulemper og kostnader med riving og transformasjon av større bykvartaler opp mot andre alternativ.

Stavanger har også sett til Bærum kommune i flere sammenhenger, bl. a i det tidligere LDIA arbeidet (langsiktig drifts og investeringsanalyse).

Når det gjelder boligpolitikk er Asker en kommune mange ser til. Kristiansand har gode erfaringer med utbyggingsplaner der fokus har vært utvikling av boligområder og næringsområder.

Stavanger er med i klimanettverk for utslippsreduksjon i plan og byggesaker der storbyene og andre bykommuner samarbeider og deler erfaringer. Stavanger er også en Futurebuilt kommune. Erfaringer med gjenbruk/ ombruk av eksisterende bygningsmasse og hvordan en kan bygge mer bærekraftig i fremtiden er tema i arbeidet med områdeplaner og nye utbyggingsprosjekter.

# 8. Hva er beste praksis - hvordan jobbe videre?

Kommunen som tjenesteleverandør er den viktigste rollen og oppgaven kommunen har. Gjennom planlegging og forvaltning legges det til rette for gode bygg og områder å drifte tjenestene i. Dette preger styringsdokumentene til Stavanger.

Samfunnsdelens mål om gode hverdagsliv handler om gode oppvekst vilkår, god helse i alle livsfaser og om å styrke fellesskapet. Vi skal, så langt det er mulig, tilpasse tjenestene våre etter hva innbyggerne og samfunnet trenger, samtidig som vi løser oppgavene på en ansvarlig og bærekraftig måte.

Arealstrategien sier noe om hvor tjenestebygg og andre funksjoner bør lokaliseres, og kommuneplanbestemmelsene legger føringer. Arealer for offentlige tjenester bør ligge i eller nær sentra og ha god kollektivdekning.

For å sikre at de arealene kommunen trenger i framtiden får en god lokalisering, og ikke tas i bruk til andre utbyggingsformål, må man tenke langsiktig om behovene. Det tar gjerne flere tiår før områder for større offentlig bygg er regulert og byggene prosjektert og fullfinansiert. Man bør derfor se utover kommuneplanperioden for å sikre offentlige arealer slik vi har gjort i dette delprosjektet og i denne kommuneplanrevisjonen.

I delprosjektet og forslaget til ny arealdel foreslås å sikre arealer i plan for kommunale tjenestebehov fram mot 2050. Når det gjelder større formålsbygg må man være tidligere ute da det vil gå mange år fra en identifiserer behovet til det kan stå klart et nytt og større tjenestebygg. For større formålsbygg anbefales det å sikre arealer i plan 25 år fram i tid, og regulere og innløse arealer 10 år før behovet oppstår. For mindre formålsbygg kan prosessen ta kortere tid. Her anbefales det å sikre arealer i plan 10-15 år fram i tid og regulere og innløse ca. 5 år før behovet oppstår.

Kommuneplanen har bestemmelser og føringer for de offentlige arealene. I tillegg er det en rekke lover, forskrifter, fagnormer og tjenestekrav som skal ivaretas. I tett by med lite ledig areal kan det være utfordrende å ivareta arealnormer for utearealer til skoler og barnehager. Samtidig er det viktig å være klar over krav og eventuelle mangler, slik at man i driften av tjenestene kan kompensere ved å bruke nærliggende arealer og grøntområder. Det er også viktig å ha oversikt slik at man kan sikre kommunalt eierskap når nærliggende eiendommer kommer for salg. Er arealbehovet kritisk har man også muligheter for å ekspropriere private eiendommer til offentlige formål.

Bymiljø og utbygging og Stavanger utvikling KF er grunneier, forvalter og utvikler av kommunale eiendommer. Bymiljø og utbygging har ansvaret for kommunens bygg både formålsbygg og kommunale boliger. Stavanger utvikling KF har ansvar for kommunens utviklingsområder og -eiendommer. Begge utøver sin rolle for aktivt å sikre arealer til kommunens arealbehov. I tillegg kan de utøve sine eierposisjoner ved å stille krav ved salg av eiendommer som ikke skal brukes til kommunale formål. Dette kan f.eks. være

krav til sosiale boformer, aldersvennlige boliger eller krav om andel omsorgsboliger i bofellesskap, slik det ble gjort på Teknikkentomten (Vålandshagen).

Bymiljø og utbygging og Stavanger utvikling KF har samlet en god oversikt over kommunens eiendommer og gode rutiner for internsalg. Temaplan for eiendom 2025-2041 legger til grunn at kommunen så langt som mulig skal ta i bruk og eventuelt ombygge egne eksisterende bygg før det vurderes nybygg. Planen bygger på et prinsipp om å utnytte og transformere eksisterende bygningsmasse der dette er mulig, fremfor å bygge nytt.

En kommunal tomtepool med oversikt over hva som er ledig eller kan bli ledig for andre tjenester er viktig, slik at kommunen i mindre grad må kjøpe eiendommer fra private.

Tilsvarende bør man husholdere med arealer og ressurser og i størst mulig grad bruke det man har. Slik demografiutviklingen er med lavere barnetall og flere eldre må ressurser omfordeles, og i noen grad også bygg og arealer.

Lavere barnetall og forventninger om dette fram mot 2050 gjør at det bør satses på eksisterende skoler og bygningsmasse med god lokalisering framfor å bygge nye. Samtidig bør strukturer og drifts- og vedlikehold ved skoler og barnehager vurderes, og om det kan være noe å hente faglig og økonomisk ved å samle virksomheter i større enheter.

Utfordringen med at vi får flere eldre og hjelpetrengende må løses på andre måter enn vi har gjort tidligere. Det vil verken være nok folk eller tilstrekkelige økonomiske ressurser til å drifte mer enn dobbelt så mange sykehjem. Både nasjonalt og lokalt jobbes det med alternativ som kan dekke dette uoversiktlige og uløste behovet.

Samhandlingsreformen og de nasjonale satsingene på forebygging og bedre folkehelse er sentralt i denne omstillingen. Stortingsmelding Innovasjon i omsorg pekte på nye muligheter, bruk av frivilligheten og at eldre i større grad må tilrettelegge for egen alderdom. Dette er gjentatt i senere nasjonale anbefalinger og føringer.

I Stavanger er dette videreført gjennom Leve hele livet reformen og aldersvennlige Stavanger satsingene. Det er nå forventninger til at man gjennom Omsorg pluss piloten kan skaffe erfaringer for hvordan lavere trinn i omsorgstrappen kan utvikles i større skala og løse omsorgsbehovet i årene fremover. For å lykkes med dette vil kommunene være avhengig av støtte eller stimuleringsmidler fra Husbanken eller andre finansieringskilder.

Kommunen har mange planer og prosesser og bør i større grad standardisere og effektivisere disse. På overordnet nivå er planstrategi og en vurdering av om man skal revidere kommuneplanen en obligatorisk oppgave i hver valgperiode. Handlings- og økonomiplanen er også en kontinuerlig og lovbestemt prosess.

Stavanger kommune har nærmere 100 temaplaner/samfunnsplaner. Det kan stilles spørsmål ved om det er behov for alle disse, og om noen prosesser og planer kan slås

sammen. Jf. også omstillingsarbeidet og konsulentrapporter som peker på at det er potensiale for forbedringer i driften av kommunen.

Samtidig som arbeidet med «offentlige arealbehov i kommuneplanarbeidet» har pågått har kommunedirektørens ledergruppe fått på plass mandat for salg av kommunale eiendommer og arbeider med langsiktig utbyggings- og investeringsprogram for større investeringsprosjekter. Disse prosessene bør koordineres med revisjon av tjenesteplaner og oppgraderinger og investeringer i formålsbygg, og med kommuneplanarbeidet og arealplanleggingen.

Arbeidet med temaplan omstilling pågår, og føringer og tiltak vil kunne påvirke hvordan tjenester og offentlige arealer skal utvikles videre.

Et spørsmål som det bør tas stilling til i neste valgperiode er om man bør videreføre beslektede tema og arbeidsoppgaver under en felles temaplan offentlige arealer eller en samlet utbyggingsplan. Hovedansvaret for en slik plan bør ligge hos økonomiavdelingen, by- og samfunnsplanlegging eller bymiljø og utbygging. Uavhengig av hvor ansvaret plasseres må en ha arenaer der tjenesteområdene kan avklare og diskutere problemstillinger på tvers.

# 9. Oppsummering og anbefalinger

Som andre kommuner står Stavanger i en situasjon med lavere befolkningsvekst der det blir færre barn og veldig mange flere eldre i alle bydeler. Dette tvinger oss til omstilling og til å tenke nytt om driften av kommunen, arealbruken, tjenestebehovet og framtidige investeringer.

I arbeidet med offentlige arealer har vi vurdert hvilke utfordringer tjenestene står i, og hvilke arealer kommunens tjenester vil kunne trenge til formålsbygg og gravplasser.

Utenom de konkrete arealinnspillene til kommuneplanen gir fagrapporten og forslagene til strategisk tilnærming et grunnlag til bruk i videre planer og beslutningsprosesser.

Temaplan omstilling er i prosess og denne fagrapporten og arbeidet gir kunnskaps-grunnlag til den delen av omstillingsarbeidet som handler om tjenester.

I arbeidet med offentlige arealer har en sett til eksisterende tjenestestrukturer og i noen grad lagt til rette arealmessig for å kunne utvide eksisterende tjenestebygg. Dette kan gi grunnlag for endringer i tjenestestrukturer. Det vil være i arbeidet med reviderte tjeneste-planer og omstillingsprosesser en vurderer dette detaljert og foreslår konkrete endringer.

En del av mandatet til delprosjektet har vært å vurdere hvordan vi kan arbeide mer koordinert og helhetlig med offentlige arealbehov og tjenester. De etablerte og lovpålagte plan- og styringssystemprosessene må brukes til å forankre utfordringer og finne nye løsninger.  Kommuneplanen og handlings- og økonomiplanen oppdateres og fornyes årlig og i hver valgperiode, og tjenestebehovet er sentralt i prosessene.

Det er også viktig å ha oppdaterte fagplaner eller tjenesteplaner som sier noe om utviklingen fram i tid. Samtidig bør en være kritisk til omfanget av planarbeid, vurdere om noen planer kan slås sammen, og prioritere de planoppgavene som kommunen trenger for å kunne ta stilling til de viktigste samfunnsutfordringene.

I en kommune på Stavanger sin størrelse, kan det være utfordrende å ha oversikt over alle ansvarsområder og prosesser, og sikre at prosesser som er beslektede eller avhengige av hverandre koordineres og samhandler. Til dette trenger man møteplasser og diskusjonsarenaer både på leder og rådgivernivå, i tillegg til politisk diskusjon og forankring.

Kommuneplanarbeidet, demografiarbeidet og kommunens tjenesteplaner bør henge bedre sammen. I tillegg må planene kobles bedre til prosessene med prioritering av investeringer og langsiktig utbyggings- og investeringsprogram. Det vil i tillegg være avgjørende å koble kommunens eiendomsforvaltning og kjøp og salg av kommunale eiendommer til prosessene.

Stavanger kommune bør ha et bevist forhold til hvordan man vil sikre tilstrekkelig med offentlige arealer i en situasjon med krevende økonomi, og der det er stor usikkerhet om

framtidsbehovet. Det foreslås nå å sikre arealer til formålsbygg tilpasset forventet innbyggertall i 2050 i kommuneplanen. Samtidig bør en følge utviklingen nøye i sentrale byområder med vekst og store boligreserver.

Å sikre offentlige arealer i kommuneplanen trenger ikke å bety økonomiske forpliktelser for kommunen på kort sikt. Når man går videre med regulering og prosjektering må imidlertid eierforhold avklares og kommunalt eierskap sikres.

Å sikre arealer i plan uten at en tar arealene i bruk kan få negative konsekvenser for private som har investert i eiendommer med mål om andre utbyggingsformål og rask fortjeneste.

I rollen som planmyndighet og tjenesteleverandør er kommunens viktigste oppgave å sikre de arealene felleskapet trenger. Da må gjerne ønske om kortsiktig gevinst ved boligbygging og annet utvikling vike for det samfunnet kan ha behov for av arealer på lang sikt.

Et sentralt spørsmål er viljen til å prioritere mellom satsinger, utbyggingsrekkefølge og hvilke utbyggingsområder som bør bygges ut først og sist. Kommunens tilnærming når det gjelder samsvar mellom boligbygging, befolkningsutvikling og tjenestetilbud er viktig for å kunne løse samfunnsoppdraget.

Prioritering mellom utbyggingsprosjekter er sentralt i kommunens budsjettprosesser. I pågående budsjettprosess har temaet vært oppe i budsjettseminar der det er pekt på følgende dilemmaer:

*Hva trenger vi?*

*Når trenger vi det?*

*Hva har vi råd til?*

### *Anbefalinger*

Delprosjekt offentlige arealer foreslår en strategisk tilnærming til hvordan Stavanger kommune bør sikre og løse offentlig arealbehov videre, og peker på utfordringer og oppgaver som kommunen bør finne løsninger på i årene fram mot 2050.

For å ha bedre oversikt og kontroll over arealbehovet foreslås en ny temaplan som kobler demografivurderinger, boligutvikling, tjenestebehov, arealbehov, og investeringer i sosial og fysisk infrastruktur i neste valgperiode.

Prosesser som bør koordineres med ny temaplan vil bl.a være:

- Salg av kommunale eiendommer
- Mulighetsstudier for større investeringsprosjekter

- Langsiktig utbyggings- og investeringsprogram for større formålsbygg
- Pågående og nye områdeplaner og reguleringsplaner
- Revisjon av tjenesteplaner som barnehagebruksplan, skolebruksplan, temaplan idrett, plan for omsorgsbygg, kultur- og idrettsplaner m.m.

Arbeidet med en ny temaplan offentlige arealbehov/helhetlig utbyggingsplan bør avklares i sak om arbeidsprogram for utvalgene.

Det bør også vurderes om kommunen vil kunne ha nytte av en mer helhetlig økonomimodell tilsvarende LDIA der en kobler driftsaspektet m.m. på investeringsbeslutningene.

Det kan være behov for nye administrative og politiske arenaer for samhandling og avklaringer i forbindelse med disse prosessene.

### *Høring av kommuneplanens arealdel og andre beslutningsprosesser*

Innspillene om konkrete arealendringer og denne fagrapporten legges nå på høring sammen med kommuneplanens arealdel for å få innspill til forslagene. Etter høringen vil det kunne gjøres justeringer og tas konkrete beslutninger i forbindelse med vedtak av ny arealdel.

Prioriteringer som gjelder tomtekjøp og investeringsprosjekter avklares gjennom handlings- og økonomiplanarbeidet.

Vedtak av ny temaplan omstilling vil kunne gi føringer for strukturendringer i tjenestene.

Framtidige tjenesteplaner vil være sentrale i å avklare arealbehovet og hvordan kommunens tjenester og offentlige områder skal utvikles videre. Barnehagebruksplanen revideres årlig, og gjeldende skolebruksplan skal revideres. Det samme gjelder plan for omsorgsbygg, og det kan være aktuelt å revidere andre fagplaner og tjenesteplaner. Temaplan eiendom og SUKF sin eierstrategi er avklart i bystyret og gir viktige føringer.

Kirkelig fellesråd har parallelt med arbeidet med offentlige arealbehov utarbeidet ny gravplassplan for perioden fram mot 2050. Stavanger kommune har gitt sine innspill til planen i egen politisk som ble behandlet i formannskapet i september 2026.

# Referanser:

Stavanger kommune sin Utbyggingsplan 2010

KPA 2014: Fagrapport offentlige arealbehov i Stavanger fram mot 2029

KPA 2023: Delrapport offentlige arealer

Stavangerstatistikken

Kommunens tjenesteplaner