Stavanger kommune

Strategisk plankart med plansoner

Versjon mai 2026



Bruk av dokumentet

Delrapporten utdyper bakgrunnen, metoden og virkningene av plansoneinndelingen. Planbeskrivelsen gir den overordnede framstillingen, mens plankart og bestemmelser utgjør de juridisk bindende delene av kommuneplanens arealdel.

Dokumentet er tematisk strukturert, og hvert kapittel er utformet slik at det i størst mulig grad kan leses uavhengig av de øvrige kapitlene. Det innebærer at enkelte sentrale begreper, premisser og sammenhenger omtales flere steder. Slike gjentakelser er tatt med der de er nødvendige for å sikre sammenheng, forståelighet og enkel bruk av rapporten som oppslagsdokument.

Rapporten avsluttes med en kompaktoversikt som sammenfatter rapportens viktigste temaer, vurderinger og konklusjoner i konsentrert form. Oversikten gir en rask innføring i hovedinnholdet og kan også brukes som et oppslagsverk for å finne tilbake til rapportens sentrale budskap

Innhold

1 Bakgrunn - Hvorfor endre plankart? 4
1.1 Oppdrag og avgrensning for arbeidet 4
1.2 Formål med delrapporten 4
1.3 KPA som strategisk plan 4
1.4 Fra arealbruk til utviklingsstrategi 5
2 Erfaringer fra andre byer med soneinndeling 6
3 Regionale føringer for arealstrategi og plankart 9
3.1 Innenfra og ut 10
4 Overføring av arealstrategi 11
4.1 Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi 11
4.2 Konkretisere arealstrategi fra korridor til senterutvikling 12
4.3 Hvorfor plansoner? 13
5 Vurderinger av bytypologi vs. funksjon 14
5.1 Kriterier for soneavgrensning 14
6 Forslag til nytt KPA-plankart 16
6.1 Plansoner i ny KPA 16
6.2 Planteknisk gjennomføring av plansonene 18
6.3 Beskrivelse av de enkelte plansonene 19
6.3.1 Plansone 1 – sentrene 19
6.3.2 Plansone 2 – prioriterte byomformingsområder 22
6.3.3 Plansone 3 – sentrumsnære områder 23
6.3.4 Plansone 4 – boligområder 24
6.3.5 Plansone 5 – boligomrder på øyene 25
7 Metode for inndeling i plansoner 25
8 Byomforming og styrking av eksisterende kvaliteter 30
9 Endringer i bestemmelser og prosesser som følge av soneinndeling 37

1 Bakgrunn - Hvorfor endre plankart?

1.1 Oppdrag og avgrensning for arbeidet

Bystyret godkjente planprogrammet for kommuneplanarbeidet, som gir ramme for arbeidet med arealdelen, 14.10.2024 i sak 102/2024.

Under «forenkling og oppdatering av kart og bestemmelser» står det:

«Gjennom arbeidet med å utdype arealstrategien, vil vi også vurdere endringer av kart og bestemmelser som vil gi et mer strategisk innrettet plankart med tydeligere føringer for arealutviklingen. Områder kan siden konkretiseres i mer detaljerte område- og/eller reguleringsplaner slik plan- og bygningsloven legger opp til.

I arbeidet med å endre plankartet vil vi også trekke på erfaringer fra Bergen og Trondheim, som nylig har gjennomført eller jobber med å gjennomføre slike endringer.

Vi vil også harmonisere bestemmelsene og retningslinjene i tråd med et mer strategisk kart.»

På denne bakgrunnen har Stavanger kommune vurdert hvordan plankartet i større grad kan synliggjøre arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel. Hovedformålet har vært å utvikle et plankart som tydeligere viser kommunens prioriteringer for framtidig arealutvikling, samtidig som eksisterende bystruktur, kulturmiljøer, landskap, naturverdier og stedskvaliteter ivaretas.

Arbeidet bygger på erfaringer fra blant annet Bergen, Trondheim og Oslo. Disse kommunene har utviklet ulike modeller for strategisk soneinndeling av byggesonen. Erfaringene er brukt som kunnskapsgrunnlag, men modellen for Stavanger er tilpasset kommunens egen arealstrategi, senterstruktur, bystruktur og geografiske variasjon.

1.2 Formål med delrapporten

Delrapporten dokumenterer bakgrunnen for den strategiske innretningen av plankartet og begrunner hvorfor plansoner er valgt som virkemiddel. Rapporten beskriver hvordan sonemodellen er utviklet, hvilke kriterier som er brukt ved avgrensning av sonene, hvordan sonene framstilles planteknisk, og hvilke virkninger modellen kan få for styring av arealbruk, utviklingsintensitet og stedskvalitet.

Rapporten utdyper planbeskrivelsens overordnede omtale av hovedgrepet. Den innfører ikke selv juridiske krav og skal leses sammen med plankartet og planbestemmelsene, som utgjør de juridisk bindende delene av kommuneplanens arealdel. Planbeskrivelsen, konsekvensutredningen og øvrige fagrapporter gir supplerende forklaringer og vurderinger.

1.3 KPA som strategisk plan

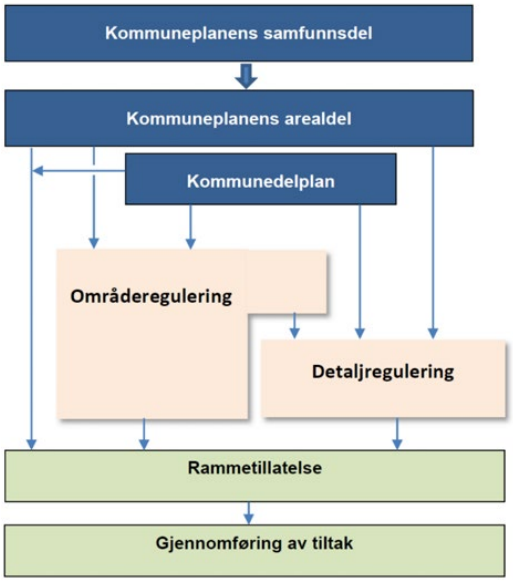
Kommuneplanens arealdel er ment å være en strategisk og overordnet plan som angir hovedtrekkene for arealbruk for den langsiktige utviklingen av kommunen. Den skal følges opp gjennom regulering (område- og detaljregulering), men kan også gi direkte rammer for tiltak, for eksempel knyttet til spredt boligbygging.

Et viktig prinsipp i arbeidet har vært at kommuneplanen skal være tilstrekkelig strategisk og overordnet til å gi retning, samtidig som den skal være tydelig nok til å sikre forutsigbarhet og likebehandling. Ikke alle problemstillinger skal løses på kommuneplannivå. Mange vurderinger gjøres best gjennom reguleringsplanlegging, der løsninger, konsekvenser og lokale forhold kan vurderes mer detaljert og med bred medvirkning. Blir KPA for detaljert, vil den også utfordre et velfungerende kommunale planhierarki der riktige avklaringer og medvirkning gjøres på riktig plannivå.

Hovedgrep

Den strategiske innretningen innebærer at plankartet ikke bare skal vise hvilke arealformål som gjelder, men også tydeliggjøre hvordan kommunen ønsker at ulike deler av byggesonen skal utvikles. Plansonene gir en overordnet struktur for denne differensieringen, mens den nærmere oppfølgingen skjer gjennom planbestemmelser, stedsanalyse og reguleringsplanlegging.

En mer strategisk innretning av kommuneplanens arealdel innebærer derfor mindre detaljstyring i plankartet og større vekt på overordnede utviklingsprinsipper. Målet er å etablere tydelige rammer for den videre planleggingen, samtidig som etterfølgende planprosesser gis handlingsrom til å finne stedstilpassede løsninger



Figur 1: Samspill mellom de ulike plannivåene. Asplan Viak 2025, notat Strategisk vending for kommuneplanens arealdel, *side 7*

1.4 Fra arealbruk til utviklingsstrategi

Plansoner som strategisk verktøy

Tradisjonelt har kommuneplanens plankart vært bygget opp omkring standardiserte arealformål som boligbebyggelse, sentrumsformål, næring og offentlig tjenesteyting. Arealformålene beskriver hva et område skal brukes til, men gir i begrenset grad uttrykk for hvilken utvikling som er ønsket i ulike deler av byggesonen.

Dagens byutvikling legger større vekt på funksjonsblanding, transformasjon, fortetting rundt sentre og kollektivknutepunkt og utvikling av det kortreiste hverdagslivet. For å følge opp disse målene er det behov for et plankart som ikke bare viser arealbruk, men også kommunens prioriteringer for utvikling.

Målsettingen med ny arealdel har derfor vært å utvikle et mer strategisk plankart som tydeliggjør arealstrategien gjennom senterstrukturen, gjennomføringsområdene og prioriteringene innenfor bysonene A, B og C. Samtidig skal plankartet skille tydeligere mellom områder der vekst og transformasjon prioriteres, og områder der utviklingen i større grad skal skje med utgangspunkt i eksisterende bystruktur, kulturmiljø og stedskvaliteter.

En sonemodell gir mulighet til å synliggjøre ulike utviklingsprinsipper og utviklingsintensitet i plankartet. Sonene bygger på sentralitet, ønsket byutvikling og områdenes rolle i bystrukturen, og gir grunnlag for differensierte bestemmelser om blant annet transformasjon, fortetting, funksjonsblanding og hensynet til eksisterende kvaliteter. Modellen gir dermed et bedre grunnlag for strategisk planlegging i urbane områder enn et plankart som utelukkende bygger på tradisjonelle arealformål

En sonemodell gir større mulighet til å koble plankartet til kommunens arealstrategi og til å differensiere rammer for fortetting, transformasjon, funksjonsblanding og hensynet til eksisterende kvaliteter. Sonene viser ikke bare hva et område skal brukes til, men også hvordan kommunen ønsker at området skal utvikles.

2 Erfaringer fra andre byer med soneinndeling

Tradisjonelt har kommuneplanens arealdel vært bygget opp av et begrenset sett standardiserte arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7, som boligbebyggelse, sentrumsformål, næring, LNFR og grønnstruktur. Disse formålene angir hovedtrekkene i arealbruken, mens differensiering av utnyttelse, byggehøyder, funksjonsblanding og kvalitetskrav i hovedsak håndteres gjennom planbestemmelser og etterfølgende reguleringsplaner.

En slik modell gir en tydelig og enkel struktur, men uttrykker i begrenset grad forskjeller i ønsket utvikling innenfor byggesonen. Store områder kan være avsatt til samme arealformål, selv om utviklingsmulighetene og kommunens prioriteringer varierer betydelig mellom sentrale byområder og mer perifere områder.

Soneinndeling i kommuneplankartet

I Oslo, Bergen og Trondheim er denne utfordringen løst gjennom en mer differensiert oppbygging av plankartet, der byggesonen deles inn i soner med ulike utviklingsprinsipper. Sonene brukes som et virkemiddel for å operasjonalisere byutviklingsstrategien og synliggjøre forskjeller i sentralitet, utviklingsintensitet og ønsket byutvikling. Hensikten er å gi mer presise føringer for utvikling enn det tradisjonelle arealformål alene kan gi, samtidig som kommuneplanen beholdes på et overordnet nivå.

Bergen, Trondheim og Oslo har valgt ulike modeller, men felles for dem er at byggesonen differensieres ut fra sentralitet, bystruktur og utviklingsretning:

Kommune	sonemodell
Trondheim	Fire byggesoner som representerer en gradvis overgang fra sentrale områder med høy utviklingsintensitet til mer perifere områder med lavere utnyttelse. Sonene er knyttet til differensierte bestemmelser om blant annet tetthet, uteareal, parkering og mobilitet.
Bergen	Fire byggesoner knyttet til senterhierarki og fortettingsstrategi, blant annet sentrumskjerne, byfortettingssone, ytre fortettingssone og øvrige byggesoner

Oslo	Seks soner med differensierte kategorier for bystruktur og utviklingsområder, som i praksis gir ulike rammer for tetthet, funksjonsblanding og utvikling.

Sonene inngår i kommuneplanens arealdel og er knyttet til differensierte bestemmelser for de ulike områdene. Innholdet i en sone kan derfor ikke leses ut av kartet alene, men må forstås i sammenheng med planbestemmelsene.

Bruk av nasjonal produktspesifikasjon og SOSI-koder

Bergen var blant kommunene som utviklet en modell for strategisk soneinndeling innenfor rammene av nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Tilsvarende tilnærminger er senere tatt i bruk i blant annet Trondheim og Oslo. Modellene viser hvordan eksisterende SOSI-koder og tegneregler kan brukes for å synliggjøre ulike utviklingsintensiteter i plankartet uten at det etableres nye arealformål.

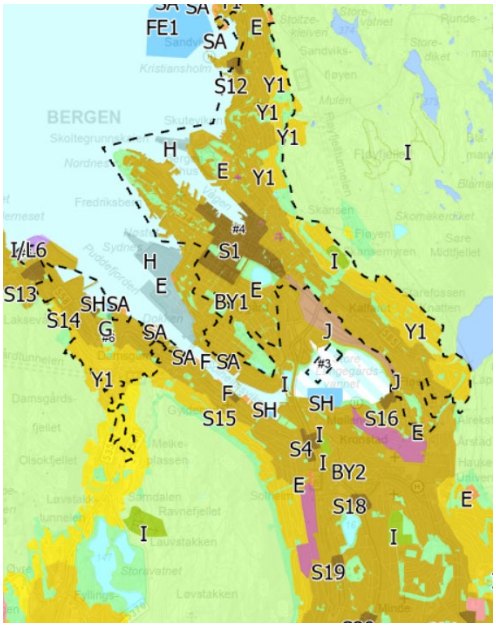
I Bergen og Trondheim er soneinndelingen løst ved å benytte eksisterende arealformål fra produktspesifikasjonen på en annen måte enn i tradisjonelle kommuneplankart. De mest sentrale sonene er i hovedsak vist med sentrumsformål, kode 1130, mens de øvrige sonene vises gjennom bruk av formål som bebyggelse og anlegg, kode 1001, eller boligbebyggelse, kode 1110. På denne måten brukes eksisterende koder til å synliggjøre ulik sentralitet og utviklingsintensitet innenfor byggesonen.

Sone	Bergen	Trondheim
Sone 1–2	Sentrumsformål (1130)	Sentrumsformål (1130)
Sone 3–4	Bebyggelse og anlegg (1001)	Boligbebyggelse (1110)

Erfaringer fra kommunene

Dialog med Bergen, Trondheim og Oslo kommune viser at erfaringene med soneinndeling gjennomgående er positive, selv om modellen krever noe innarbeiding hos administrasjon, politikere og private aktører. Kommunene peker særlig på at sonemodellen gir en tydeligere kobling mellom arealstrategi, plankart og bestemmelser.

Bergen har i tillegg erfaring med å styre byutviklingen gjennom kvalitative krav til bystruktur, stedsanalyse, kvalitet i utearealer og byggehøyder, framfor detaljerte kvantitative krav til utnyttelse. Erfaringene peker på at dette kan gi større fleksibilitet og bedre mulighet for stedstilpassede løsninger, men forutsetter at vurderingskriteriene er tydelige.



Figur 2: Utsnitt plankart Bergen

Forhold til kart- og planforskrift

Kart- og planforskriften inneholder i dag ikke egne arealformål for fortettingsområder, transformasjonsområder eller andre former for strategisk soneinndeling av byggesonen. De største bykommunene har derfor utviklet løsninger der eksisterende arealformål, SOSI-koder og tegneregler brukes for å synliggjøre sentralitet, utviklingsintensitet og ønsket byutvikling i plankartet.

Stavanger bygger videre på denne tilnærmingen. Det etableres ikke nye arealformål eller nye kartsymboler, men eksisterende koder og farger fra nasjonal produktspesifikasjon benyttes for å vise områder med ulik sentralitet, utviklingsintensitet og rolle i byutviklingen. På denne måten følger Stavanger en metodikk som allerede er tatt i bruk av flere av de største bykommunene i Norge.

Kommunene har tidligere spilt inn behov for at framtidige revisjoner av kart- og planforskriften bør åpne for planframstillinger som i større grad understøtter strategisk byutvikling og flerfunksjonelle byområder. Dette ble ikke fulgt opp i siste revisjon av forskriften. Stavanger vurderer, på lik linje med andre storbykommuner, at det er behov for et nasjonalt planverktøy som i større grad understøtter strategisk arealplanlegging i urbane områder.

Tradisjonelt har kommuneplanens arealdel vært bygget opp av et begrenset sett standardiserte arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7, som boligbebyggelse, sentrumsformål, næring, LNFR og grønnstruktur. Disse formålene angir hovedtrekkene i arealbruken, mens differensiering av utnyttelse, byggehøyder, funksjonsblanding og kvalitetskrav primært håndteres i planbestemmelser og i etterfølgende reguleringsplaner.

En slik modell gir en tydelig og enkel struktur, men innebærer samtidig at plankartet i begrenset grad uttrykker interne forskjeller innenfor byggesonen. Store områder kan være avsatt til samme

formål (for eksempel boligbebyggelse), selv om ønsket utvikling varierer betydelig fra sentrale byområder til mer perifere strøk.

3 Regionale føringer for arealstrategi og plankart

Utforming av nytt plankart bygger ikke bare på kommuneplanens egne arealstrategier, men også på regionale føringer for areal- og transportutvikling på Nord-Jæren.

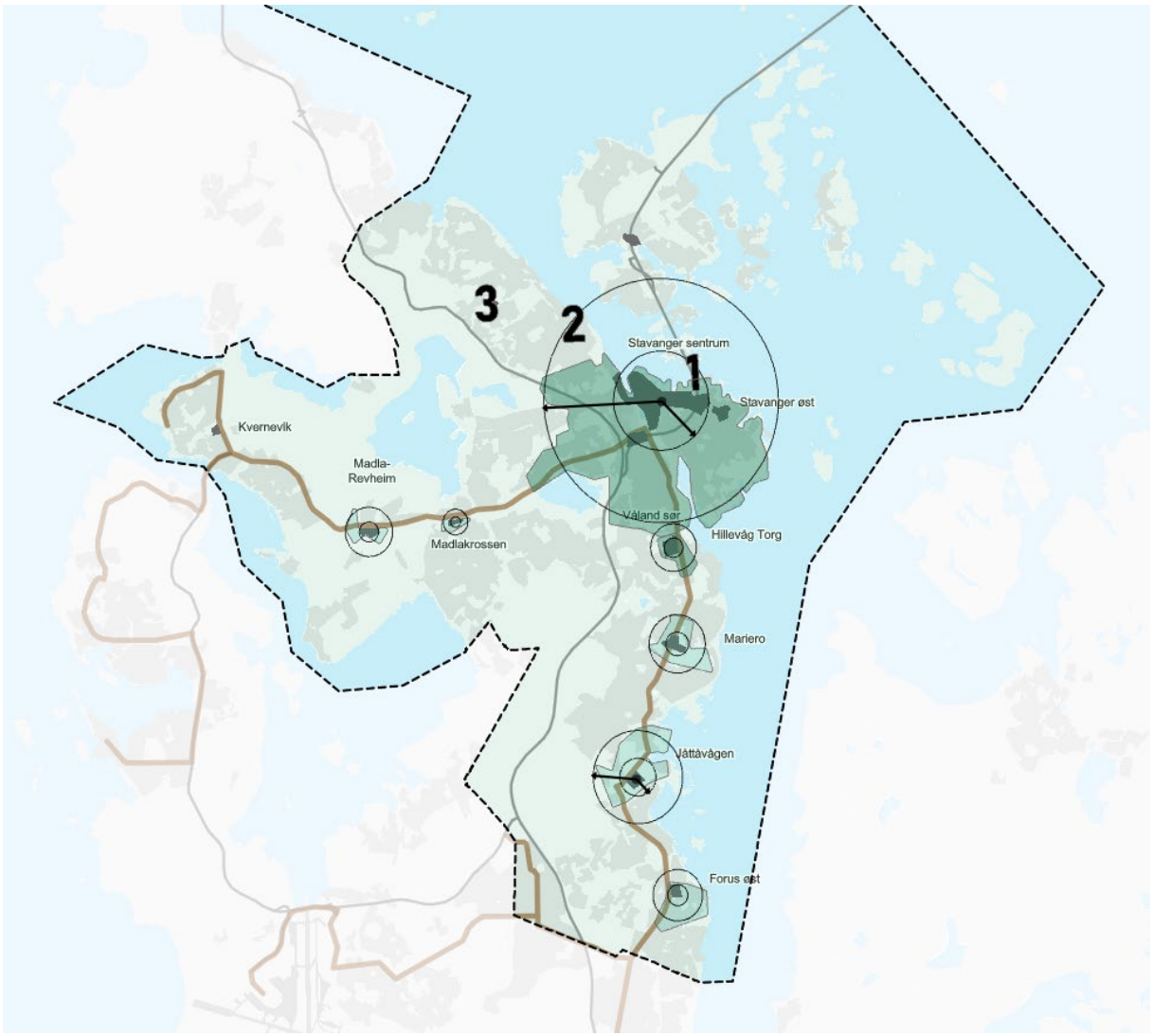
Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke legger til grunn at vekst i størst mulig grad skal skje gjennom fortetting og transformasjon innenfor eksisterende byggesone og i områder med god kollektivdekning. Et sentralt mål er å redusere arealforbruket, begrense transportbehovet og styrke sentrene som regionale og lokale tyngdepunkter.

Regionalplanen bygger videre på prinsippet om samordnet areal- og transportutvikling, der lokalisering av boliger, arbeidsplasser, handel og andre besøksintensive funksjoner ses i sammenheng med kollektivtransport, gange og sykling. Dette kommer blant annet til uttrykk gjennom prioritering av sentrale byområder, kollektivakser og senterstrukturen i regionen.

Et bærende prinsipp i regionalplanen er at utviklingen skal skje **innenfra og ut.** Nye utbyggingsprosjekter skal i størst mulig grad lokaliseres i eksisterende by- og tettstedsområder og bygge videre på allerede etablert infrastruktur og kollektivtilbud. Dette skal bidra til å redusere behovet for nedbygging av landbruksarealer, naturverdier og grøntområder samtidig som transportbehovet begrenses.

Veilederen Bymessig fortetting på jærsk understreker at fortetting ikke bare handler om høyere tetthet, men også om utvikling av attraktive og funksjonsblandede by- og tettstedsområder med gode bokvaliteter, møteplasser og stedstilpassede løsninger. Veilederen legger stor vekt på at ulike deler av byggesonen har forskjellige forutsetninger og utviklingsmuligheter, og at disse må møtes med ulike krav og strategier.

Arbeidet med nytt plankart og plansoner kan ses som en videreføring og konkretisering av disse regionale prinsippene. Plansonene synliggjør hvor kommunen ønsker å prioritere vekst og transformasjon, særlig rundt sentre langs de viktigste kollektivaksene, samtidig som områder med viktige bystrukturer, kulturmiljøer og stedskvaliteter gis andre rammer for utvikling. Soneinndelingen bidrar dermed til å operasjonalisere de regionale prinsippene om arealeffektiv utvikling, styrking av sentrene og utvikling innenfra og ut i kommuneplanens arealdel.



Figur3: Innenfra og ut

3.1 Innenfra og ut

Utviklingen framover skal ta utgangspunkt i prinsippet «innenfra og ut». «Innenfra og ut» innebærer at utviklingen skal begynne i de mest sentrale og prioriterte områdene i senterstrukturen, og deretter utvides til områder som ligger gradvis lenger ute. Slik prioriteres først steder med høy tilgjengelighet og gode forutsetninger for gange, sykling og kollektivtransport, før mer perifere områder vurderes.

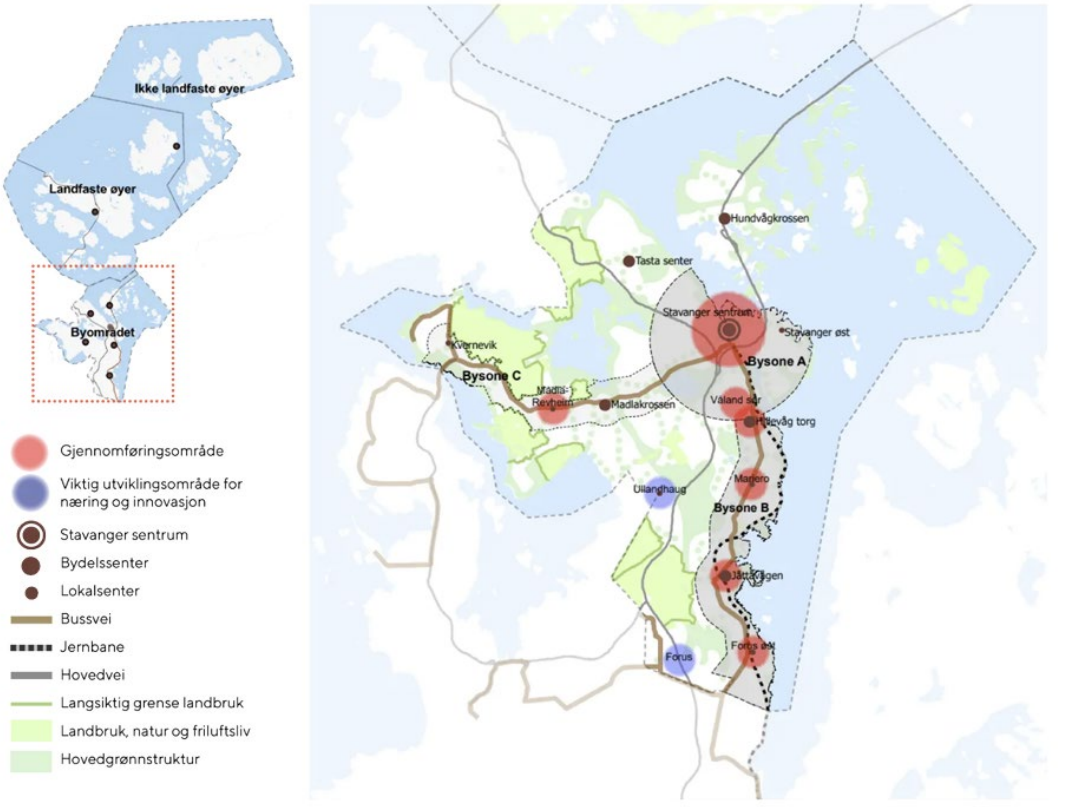
4 Overføring av arealstrategi

4.1 Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i bystyret i møte 01.09.2025 i sak 102/2025. Samfunnsdelen er kommunens øverste styringsdokument, og gir viktige føringer for revisjon av kommuneplanens arealdel gjennom arealstrategien.

Arealstrategien er overordnet styringsverktøy for hvordan vi forvalter arealene. Strategien gir prinsipper for framtidig arealutvikling, dvs. hvilke områder kommunen vil legge til rette for utvikling, og hvilke områder som i størst mulig grad bør bevares slik de er. Arealstrategien følger opp nasjonale og regionale føringer, bygger videre på gjeldende kommuneplans arealdel, og legges til grunn for arealdisponeringer i den reviderte arealdelen.

I arealstrategien er prinsipper for hvordan byen skal vokse, samtidig som vi bevarer områder for natur, friluftsliv og jordbruk, og reduserer transportbehovet, tydeliggjort.



Figur 4: Arealstrategi

Arealstrategien viser prioriterte områder for utvikling, og bygger på følgende elementer:

- Bysone A, B, C som gir en grov strukturering av byen mtp. sentralitet/tilgjengelighet og urbanitet.
- Senterstruktur med Stavanger sentrum, bydelssenter og lokalsenter
- Gjennomføringsområder som er prioritert for utvikling for kommuneplanperioden
- Viktige utviklingsområder for næring og innovasjon

For nærmere informasjon, se Kartgrunnlag til arealstrategi for Stavanger.

Bysonene gir en overordnet forståelse og strukturering av byen. Differensieringen av byen i bysonene definerer en langsiktig horisont for byens struktur og utvikling, utover planperioden og uavhengig av varierende vekst i regionen. Vi skal bygge byen innenfra og ut, og langs hovedkollektivaksene.

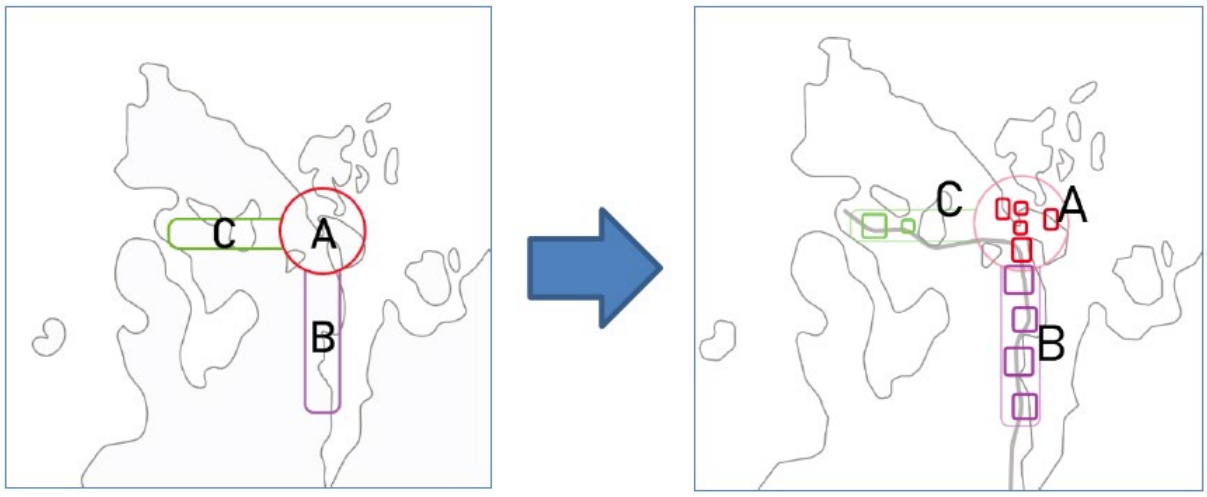
Gjennomføringsområdene i sentrale bysoner har fortsatt høyest prioritet for utvikling. I tråd med arealstrategien skal 80 % av framtidig boligbygging skje i bysone A og B. Det er også ønskelig å stimulere til at nye større og mellomstore arbeidsplasser lokaliseres til disse to bysonene.

4.2 Konkretisere arealstrategi fra korridor til senterutvikling

Det sentrale punktet fra arealstrategien som ligger til grunn for inndeling i plansoner er å «bygge byen innenfra og ut, langs bussveitraseen». Det legges derfor opp til fortetting med høyere utnyttelse og transformasjon rundt senterstrukturen langs bussveien som strukturerende akse, istedenfor en udifferensiert korridorutvikling langs hele bussveien.

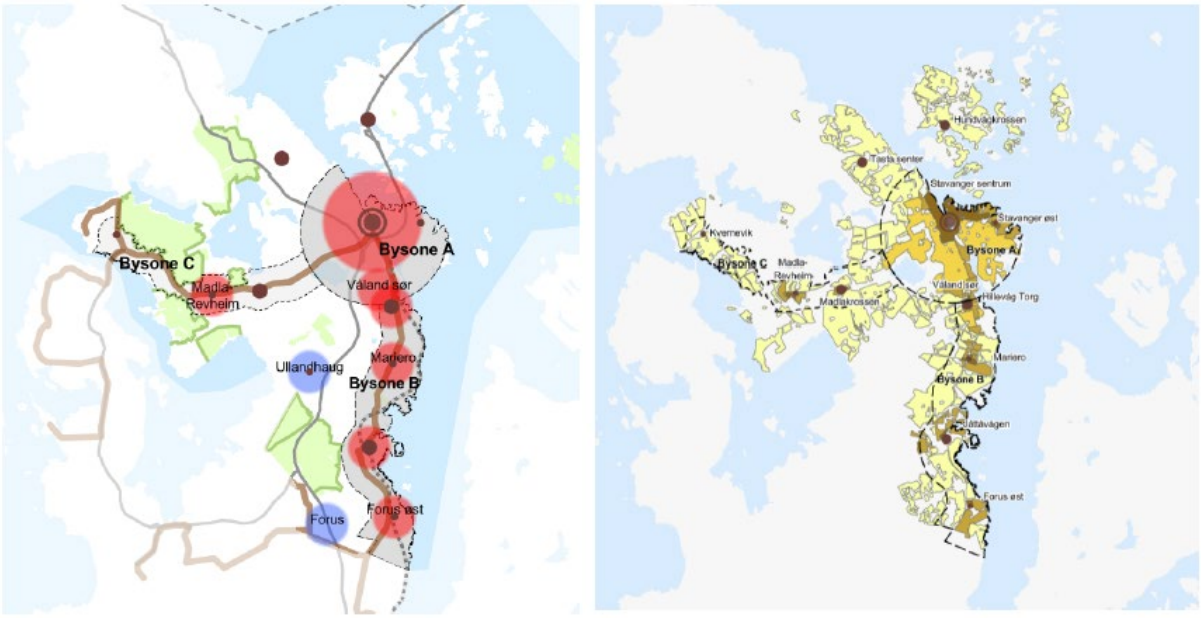
Arealstrategien viser bysone A, B og C som skjematiske soner der utbygging strekker seg langs hele bussveien i en korridor. I forslag til nytt plankart utdypes dette til at utbyggingen skal skje innenfra og ut basert på sentre langs bussveien. Det tas utgangspunkt i senterstrukturen og gjennomføringsområder som er definert i arealstrategien.

Prinsippet om **«innenfra og ut»** er en sentral arealstrategi i **Regionalplan for Jæren** (og andre regionale planer). Kort forklart betyr det at byer og tettsteder skal utvikles **kompakt fra sentrum og utover**, der man bygger på eksisterende infrastruktur i stedet for å spre utbyggingen ut i uberørt natur



Figur 5:Prinsippskisse for videreutvikling av korridorer i bysone A, B og C til senterutvikling.

I nytt plankart differensierer vi innenfor bysone A, B og C, ved inndeling i *plansoner* som har ulike forutsetninger for utvikling. For byområdet foreslås at områdene som i gjeldende arealdel er satt av til boligformål eller sentrumsformål blir delt inn i fire plansoner, etter sentralitet og ønsket utvikling med tanke på type bystruktur og tetthet. For boligområder i Rennesøy og Finnøy kommunedel vurderes det en femte plansone.



Figur 6:Arealstrategi til venstre og forslag for plansoner i byområdet i nytt plankart til høyre.

Kommunens arealstrategi som er vedtatt sammen med kommuneplanens samfunnsdel i fjor høst, tydeliggjør en fortetting langs bussveien prioritert i gjennomføringsområdene. Denne strategien videreføres i nytt plankart, og samtidig tilpasses det til behovene vi har i denne planperioden og til ca. 2050. For denne planperioden er strategien at utviklingen særlig skal konsentrere seg rundt utvalgte sentrene istedenfor en generell korridorutvikling langs bussveien. Utviklingen skal skje innenfra og ut, basert på senterstrukturen langs bussveien. Det tas utgangspunkt i senterstrukturen og gjennomføringsområder som er definert i arealstrategien.

Dette følger overordnete føringer om utvikling innenfra og ut og utvikling langs bussveien. Denne strategien har vært forankret i tidligere kommuneplaner og i gjeldende KPS og arealstrategi.

Eksisterende sentrumsområder og knutepunkter skal styrkes, og handel, tjenester og kulturtilbud samles her.

4.3 Hvorfor plansoner?

Tradisjonelle arealformål som boligbebyggelse, sentrumsformål, næring og offentlig eller privat tjenesteyting beskriver først og fremst hva et område kan brukes til. Arealformålene uttrykker i mindre grad forskjeller i ønsket utvikling mellom områder med samme formål. Store områder kan være avsatt til boligbebyggelse selv om sentralitet, bystruktur, transformasjonspotensial og kommunens prioriteringer varierer betydelig.

Plansoner gjør det mulig å synliggjøre slike forskjeller i plankartet. Sonene angir områdenes rolle i kommunens utvikling og gir grunnlag for å differensiere føringer for blant annet fortetting, transformasjon, funksjonsblanding og tilpasning til eksisterende kvaliteter. De tydeliggjør dermed ikke bare hva et område kan brukes til, men også hvilken utviklingsretning som skal legges til grunn.

Soneinndelingen bygger på en samlet vurdering av sentralitet, ønsket byutvikling og områdenes rolle i by- og senterstrukturen. Plansonene gir en overordnet struktur for videre planlegging, mens konkret utnyttelse, bebyggelsesstruktur og stedstilpassede løsninger avklares gjennom stedsanalyse og reguleringsplan.

Plansoneinndelingen bidrar på denne måten til en tydeligere sammenheng mellom arealstrategien, plankartet og planbestemmelsene. Planbestemmelsene følger opp sonene med differensierte føringer for tetthet, funksjonsblanding og utbyggingsintensitet. Ny boligbygging, arbeidsplassintensive virksomheter og publikumsrettede funksjoner skal primært lokaliseres i plansone 1 og 2, mens utviklingen i plansone 3 til 5 i større grad skal tilpasses eksisterende bystruktur, landskap, natur- og kulturmiljøverdier.

5 Vurderinger av bytypologi vs. funksjon

Stavanger har et stort mangfold av bebyggelsestypologier, fra tett historisk kvartalsstruktur og trehusbebyggelse til villaområder, drabantbystrukturer, transformasjonsområder og landlige boligmiljøer på øyene. Som grunnlag for plansoneinndelingen er det derfor gjennomført analyser bidratt til å identifisere ulike bebyggelsesmønstre og kvaliteter som bør ivaretas eller videreutvikles.

Plansoneinndelingen bygger derfor på en samlet vurdering av bytypologi, funksjon, sentralitet, utviklingspotensial og eksisterende kvaliteter. Dette innebærer at områder med ulik bebyggelsestypologi kan inngå i samme plansone dersom de har sammenfallende funksjon eller ønsket utviklingsretning. Samtidig brukes kunnskapen om eksisterende bebyggelsesstruktur som grunnlag for å vurdere hvordan utviklingen skal tilpasses det enkelte området.

Mer detaljerte vurderinger av bebyggelsesstruktur, volum, byggehøyder og stedstilpasning gjennomføres gjennom stedsanalyse og reguleringsplanlegging. Planbestemmelsene krever at stedsanalysen skal kartlegge blant annet bystruktur, arkitektur, landskap og ferdselsmønstre, og at vurderingene skal legges til grunn for byggehøyder, utnyttelse og planutforming.

5.1 Kriterier for soneavgrensning

Avgrensningen av plansonene bygger på en samlet vurdering av følgende kriterier:

- eksisterende bystruktur, kulturmiljø og sammenhengende utbyggingsmønster
- eksisterende arealbruk, tetthet og grad av funksjonsblanding
- områdets rolle i bystrukturen og senterstrukturen
- potensial for videre utvikling, fortetting og transformasjon
- sammenheng med støttefunksjoner til sentrene
- tilgjengelighet til kollektivtransport, gange og sykling
- landskap, naturverdier og lokale stedskvaliteter

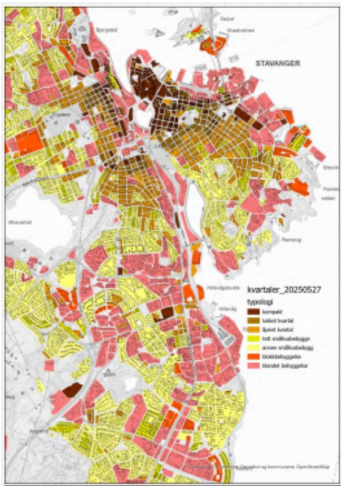
I arbeidet med inndeling av plansoner er flere hensyn vurdert. For å ivareta bystruktur og stedlige kvaliteter ble det gjennomført analyser av byggesonen i byen med utgangspunkt i byggestruktur (bytopologi). Hensikten var å identifisere og kategorisere ulike bebyggelsestyper som grunnlag for soneinndelingen.

Analysene viser at Stavanger har et stort mangfold av bebyggelsestypologier. En detaljert inndeling basert utelukkende på bytopologi ville derfor innebære et høyt antall soner. Dette vurderes som lite hensiktsmessig for kommuneplanens arealdel, der kartet skal være et overordnet og lett forståelig styringsverktøy. For KPA-kartet er det derfor behov for en grovere og mer robust soneinndeling.

Samtidig gir bytopologianalysen et viktig kunnskapsgrunnlag. Den synliggjør eksisterende bebyggelsesmønstre og kvaliteter som det er ønskelig å ivareta, særlig i områder der hensynet til eksisterende struktur skal tillegges stor vekt. Analysen sier imidlertid i begrenset grad noe om funksjoner og arealformål, som også er sentrale premisser for arealplanleggingen.

For å få en hensiktsmessig soneinndeling i KPA er det derfor nødvendig å kombinere flere hensyn. Soneinndelingen bygger på en avveining mellom funksjon/arealformål, tetthet og hensynet til eksisterende bebyggelsesstruktur og kvaliteter. Dette innebærer at det i noen tilfeller er gjort forenklinger, og at områder med ulik bebyggelsestypologi kan inngå i samme sone dersom de har sammenfallende funksjonelle trekk eller utviklingsretning. Et eksempel er områder med eneboligbebyggelse som ligger relativt sentralt, men likevel inngår i en større sammenheng med tilsvarende funksjon og utviklingspotensial.

For mer detaljerte vurderinger av tilpasning til eksisterende bebyggelse, volum, høyder og kvaliteter, vil det være behov for supplerende veiledning på reguleringsplan- og byggesaksnivå.



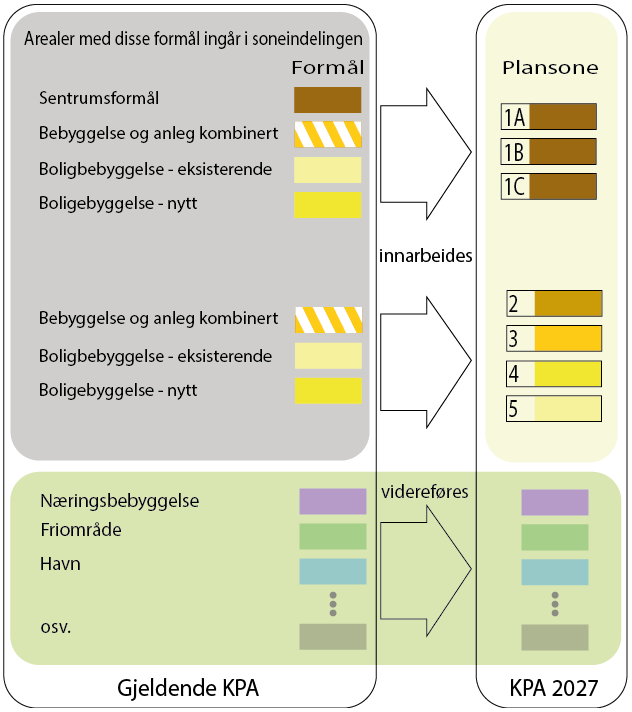
navn	definisjon
kompakt	%BYA > 60% på kvartalsnivå
lukket kvartal	Andelen av BYA i ytre sone av kvartal (10 m) er større enn i indre del. %BYA > 60% i ytre del.
åpent kvartal	Andelen av BYA i ytre sone av kvartal (10 m) er større enn i indre del. %BYA < 60% i ytre del.
tett småhusbebyggelse	Andel småhusbebyggelse (målt i BYA) over 75%%BYA > 30%.
annen småhusbebyggelse	Andel småhusbebyggelse (målt i BYA) over 75%%BYA < 30 %.
blokkbebyggelse	Andel blokkbebyggelse (målt i BYA) over 75%
blandet bebyggelse	Øvrige

Figur 7: Analyse bebyggelsesstruktur

6 Forslag til nytt KPA-plankart

6.1 Plansoner i ny KPA

I arbeidet med nytt kommuneplankart er det utviklet en soneinndeling for byggesonen som tydeliggjør arealstrategien og kommunens prioriteringer for framtidig utvikling. Utgangspunktet for soneinndelingen er områder som i gjeldende kommuneplan hovedsakelig er avsatt til boligbebyggelse og sentrumsformål. Disse områdene er i nytt plankart delt inn i fem plansoner basert på sentralitet, ønsket utvikling, transformasjonspotensial og grad av fortetting.

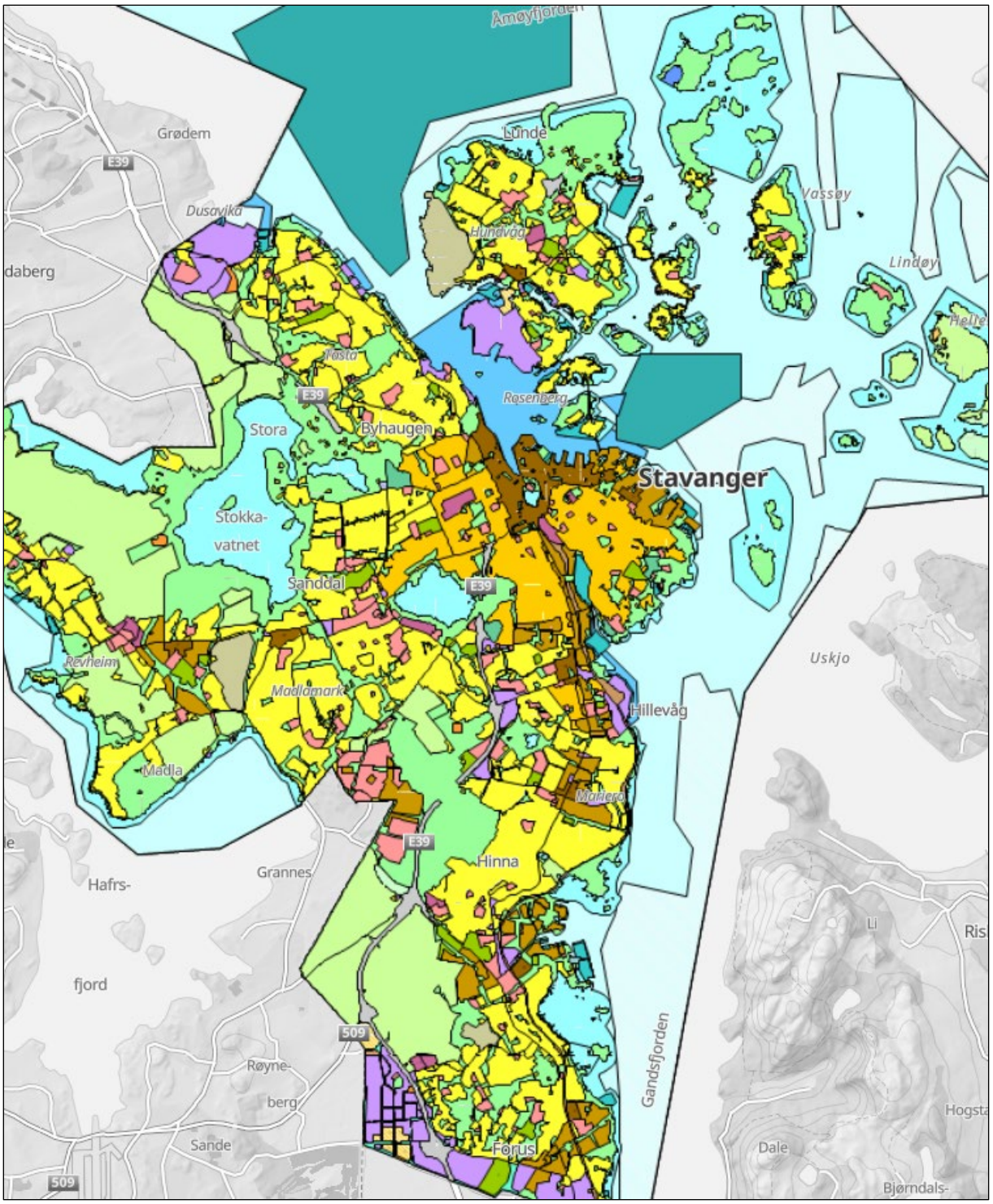


Figur 8: Overføring av formål til nytt plansystem

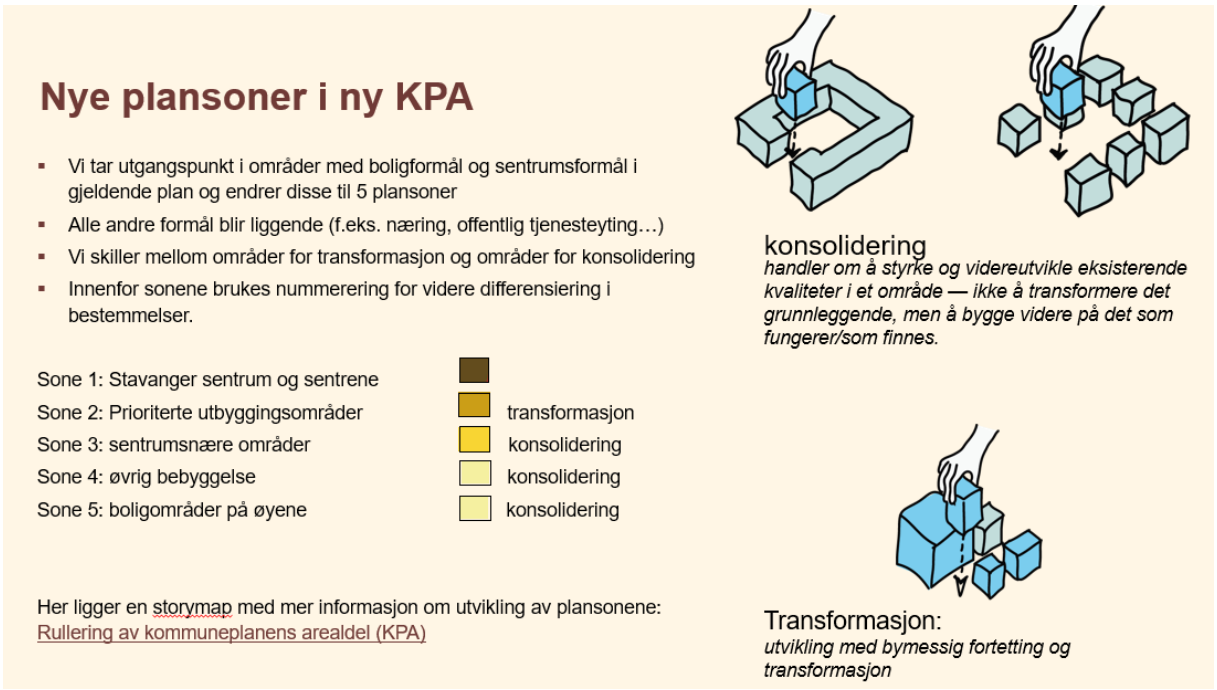
De fem plansonene er:
Plansone 1 – Stavanger sentrum og sentrene
Plansone 2 – prioriterte byomformingsområder
Plansone 3 – sentrumsnære områder
Plansone 4 – øvrig boligbebyggelse
Plansone 5 – landlig bebyggelse på øyene

Andre arealformål, som grønnstruktur, næring, offentlig og privat tjenesteyting og LNFR-områder, inngår som hovedregel ikke i soneinndelingen og videreføres som egne arealformål. I enkelte tilfeller kan mindre arealer med andre formål inngå i en plansone dersom dette er nødvendig for å sikre en hensiktsmessig og helhetlig avgrensning av området. Dette er blant annet gjort langs Bussveien på Mariero, der gjennomføringsområdet er utvidet for å sikre en mer sammenhengende avgrensning, og langs Randabergveien, der enkelte områder med kombinert arealformål er inkludert i plansonen. En nærmere beskrivelse av metodikken og begrunnelsen for slike avgrensninger er gitt i kapittelet Metode for inndeling i plansoner. Det er utarbeidet differensierte bestemmelser for de ulike plansonene.

Hensikten er å gi ulike rammer for utvikling avhengig av områdenes rolle i bystrukturen. Sonene skal bidra til at en større andel av framtidig vekst skjer i sentrale områder med god tilgjengelighet til kollektivtransport, arbeidsplasser, handel og tjenester, samtidig som viktige kulturmiljøer, landskapstrekk og stedskvaliteter ivaretas.



Figur 9: Forslag til plankart med plansoner



6.2 Planteknisk gjennomføring av plansonene

Mens tradisjonelle arealformål i hovedsak beskriver hvilken arealbruk som skal foregå i et område, beskriver plansonene områdets rolle i byutviklingen og hvilke utviklingsmuligheter som gjelder. Soneinndelingen gir derfor grunnlag for differensierte bestemmelser knyttet til blant annet transformasjon, fortetting, funksjonsblanding og tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur.

I likhet med Bergen, Trondheim og Oslo benytter Stavanger eksisterende arealformål og SOSI-koder fra nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister som grunnlag for framstilling av sonene i plankartet. Sonene representerer dermed ikke nye arealformål, men en strategisk inndeling av byggesonen som synliggjør ulike utviklingsprinsipper og prioriteringer for byutviklingen.

For de fem plansonene benyttes følgende koder fra produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister:

Farge	Kode	Formålsnavn i produktspesifikasjon	Plansone i KPA
	1130	Sentrumsformål (framtidig)	Plansone 1
	1130	Sentrumsformål (eksisterende)	Plansone 2
	1001	Bebyggelse og anlegg (eksisterende)	Plansone 3
	1110	Boligbebyggelse (framtidig)	Plansone 4
	1110	Boligbebyggelse (eksisterende)	Plansone 5

Fargebruken følger eksisterende tegneregler i produktspesifikasjonen. Fargenyansene er samtidig valgt slik at de understøtter lesbarheten i plankartet. De mest sentrale områdene med høyest utviklingsintensitet gis mørkere og mer markerte farger, mens mindre sentrale områder gis lysere farger. Dette bidrar til å visualisere gradvise forskjeller i sentralitet, utviklingspotensial og ønsket byutvikling på en intuitiv måte

Plansonene kan ikke alene brukes til å fastslå hvilken utvikling som kan tillates innenfor den enkelte plansonen. Plankartet må leses sammen med de generelle bestemmelsene, de tematiske bestemmelsene og bestemmelsene for den enkelte plansonen. Planbestemmelsene angir blant annet sonenes rolle i byutviklingen, tillatt arealbruk og føringer for bebyggelsesstruktur, funksjonsblanding, kvalitet og stedstilpasning.

6.3 Beskrivelse av de enkelte plansonene

Plansoneinndelingen tydeliggjør områdenes rolle i kommunens utvikling og hvilken overordnet utviklingsretning som skal legges til grunn. Plansonene gir differensierte rammer for arealbruk, funksjonsblanding, fortetting, transformasjon og tilpasning til eksisterende kvaliteter.

Den konkrete arealbruken og utviklingen følger av plankartet og planbestemmelsene. Utnyttelse, bebyggelsesstruktur, byggehøyder og utforming skal avklares gjennom stedsanalyse og reguleringsplanlegging.

6.3.1 Plansone 1 – sentrene

Plansone 1 omfatter Stavanger sentrum, bydelssentrene og lokalsentrene som er forankret i kommunens arealstrategi. Sentrene har ulike roller, funksjoner og nedslagsfelt og er derfor inndelt i plansone 1A, 1B og 1C.

Felles for sentrene er at de skal være tyngdepunkt for handel, tjenester, arbeidsplasser, boliger, møteplasser og andre publikumsrettede funksjoner. Utviklingen skal bidra til kompakte og tilgjengelige sentre med god tilknytning til kollektivtransport, gange og sykling. Omfanget av funksjonsblanding, tetthet og urbanitet skal tilpasses det enkelte senterets rolle og stedlige forutsetninger.

6.3.1.1 Plansone 1A – Stavanger sentrum

Rolle og avgrensning
Plansone 1A omfatter Stavanger sentrum, som er fylkeshovedstad, regionalt tyngdepunkt og kommunens mest sentrale og urbane område. Sentrum skal være hovedtyngdepunkt for byliv, handel, arbeidsplasser, service, kultur, opplevelser og møteplasser for kommunen og regionen.

Plansonen kjennetegnes av høy urbanitet, stor funksjonsblanding, høy tetthet og aktivitet gjennom store deler av døgnet. Sentrum skiller seg fra de øvrige sentrene gjennom bredden i funksjoner, det regionale nedslagsfeltet og rollen som kommunens viktigste felles møteplass.

Arealbruk og funksjoner
Innenfor sentrumsformålet kan det etableres handel, kontor, nærings- og servicevirksomhet, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud og boliger. Det kan også legges til rette for hotell, overnatting, servering og andre publikumsrettede virksomheter.

Som regionalt senter har Stavanger sentrum fri etablering av detaljhandel innenfor rammene som følger av kommunedelplanen og planbestemmelsene. Plasskrevende varehandel, industri og lager inngår ikke i sentrumsformålet. Gateplan skal bidra til aktive byrom gjennom åpne og utadvendte fasader mot gater og offentlige rom.

Utviklingsprinsipper og kvaliteter
Utviklingen skal ta utgangspunkt gjeldende KDPA Senturm og dets føringer, i eksisterende bystruktur og tilpasses historiske gateløp, kvartalsstruktur, skala, byrom og kulturmiljø. Nye tiltak skal utformes i samspill med omgivelsene og bidra til å ivareta, styrke og videreutvikle stedets identitet og kvaliteter.

Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet, gode og aktive byrom, sammenhengende gangforbindelser, tydelige siktlinjer og gode koblinger internt i sentrum og til omkringliggende områder. Bebyggelsen skal i hovedsak tilpasses eksisterende skala, men større byggehøyder kan vurderes der dette er planavklart og forenlig med bystruktur, landskap og kulturmiljø.

Omforming kan skje i avgrensede delområder der dette er forankret i overordnede planer. Stavanger sentrum skal derfor både videreutvikles som et regionalt senter og ivaretas som et historisk og sammensatt byområde. Kommunedelplan for Stavanger sentrum gjelder fortsatt innenfor bestemmelsesområde #1 og gir mer detaljerte rammer for utviklingen.

6.3.1.2 Plansone 1B – bydelssentrene

Rolle og avgrensning
Plansone 1B omfatter bydelssentre som skal fungere som tyngdepunkt for utviklingen i bydelene. Bydelssentrene skal ha et bredere tilbud og et større nedslagsfelt enn lokalsentrene og dekke viktige daglige og periodiske behov for innbyggerne.

Judaberg og Vikevåg inngår som bydelssentre på øyene. Disse sentrene har en særlig rolle i å konsentrere tjenester og utvikling og støtte opp under bosetting og levende lokalsamfunn i distriktene.

Arealbruk og funksjoner
Bydelssentrene skal ha et variert tilbud av handel, tjenester, arbeidsplasser, boliger og møteplasser. Det kan legges til rette for kontor, hotell, bevertning og andre publikumsrettede funksjoner innenfor rammene av plankartet og planbestemmelsene.

Funksjonene skal bidra til levende sentre og dekke bydelenes behov. Bydelssentrene skal videreutvikles som konsentrasjoner av arbeidsplasser, boliger, handel og tjenester, samtidig som funksjonsinnhold og omfang tilpasses sentrenes størrelse, beliggenhet og nedslagsfelt.

Utviklingsprinsipper og kvaliteter
Utviklingen skal skje etter bymessige prinsipper og bidra til kompakte og funksjonsblandede sentre med tydelig identitet. Det skal etableres en sammenhengende byromstruktur med gode møteplasser, aktive fasader og god tilgjengelighet til kollektivtilbud, tjenester og omkringliggende boligområder.

Utviklingen av Judaberg og Vikevåg skal tilpasses eksisterende tettstedsstruktur, skala og stedskarakter. Nye tiltak skal styrke sentrumsfunksjonene og bidra til sammenhengende uterom og en funksjonell blanding av arealformål.

6.3.1.3 Plansone 1C – lokalsentrene

Rolle og avgrensning
Plansone 1C omfatter lokalsentre som skal betjene nærområdene med daglige funksjoner og bidra til et enkelt og kortreist hverdagsliv. Lokalsentrene har et mindre og mer lokalt nedslagsfelt enn bydelssentrene.

Sentrene skal være lett tilgjengelige fra omkringliggende boligområder og fungere som lokale møteplasser og målpunkt.

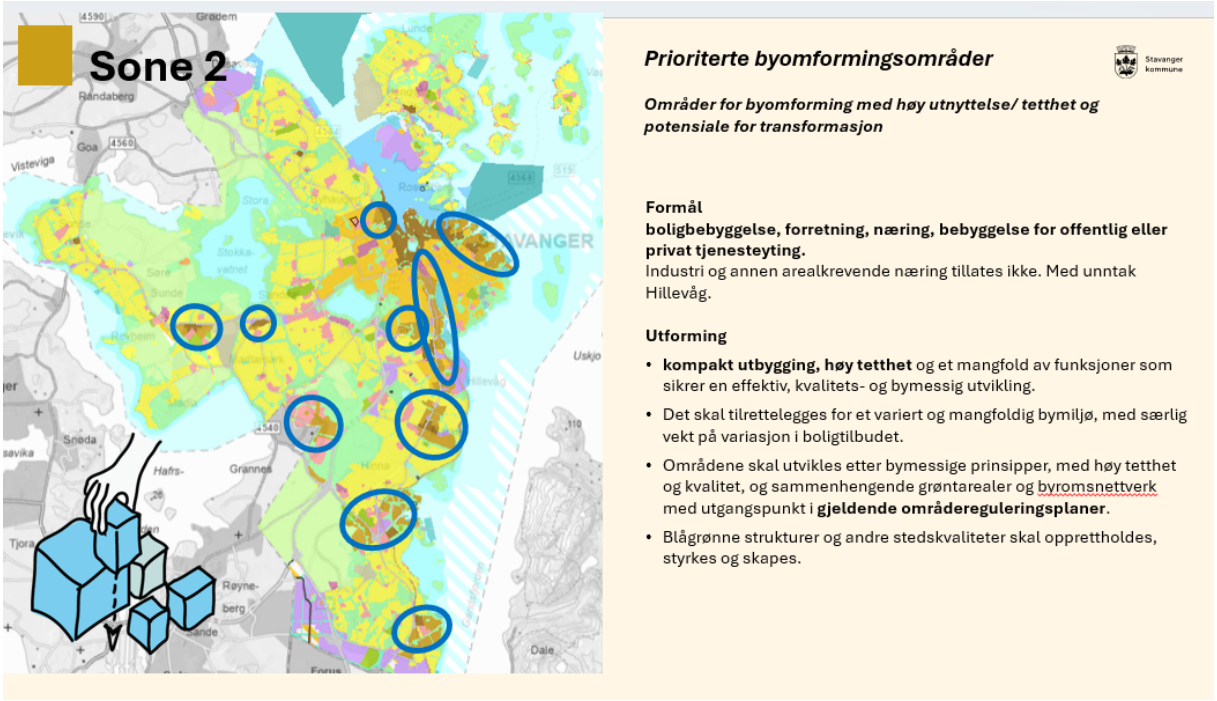
Arealbruk og funksjoner
I lokalsentrene kan det legges til rette for boliger, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Funksjonsinnholdet skal først og fremst dekke lokale og daglige behov.

Omfanget av handel, tjenester og andre publikumsrettede funksjoner skal tilpasses lokalsenterets størrelse, rolle og kundegrunnlag. Sammenlignet med bydelssentrene og Stavanger sentrum har lokalsentrene mer begrenset funksjonsblanding og et tydeligere lokalt preg.

Utviklingsprinsipper og kvaliteter
Utviklingen skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser, med hensyn til skala, struktur og stedskarakter. Lokalsentrene skal ha en oversiktlig og sammenhengende byromstruktur med gode møteplasser og god tilgjengelighet til viktige funksjoner, kollektivtilbud og omkringliggende boligområder.

Utviklingen skal styrke lokalsenterets funksjon uten at omfang eller utforming blir uforholdsmessig i forhold til nærområdet. Det skal legges særlig vekt på nærhet, funksjonalitet og stedstilpasning.

6.3.2 Plansone 2 – prioriterte byomformingsområder



Rolle og avgrensning
Plansone 2 omfatter prioriterte områder med stort potensial for transformasjon og byomforming, blant annet Paradis og Hillevåg. Sonen bygger på gjennomføringsområdene i arealstrategien, men avgrenser disse konkret i kommuneplanens plankart.

Plansone 2 skal sammen med plansone 1 legge til rette for at en stor andel av framtidig bolig- og arbeidsplassvekst lokaliseres i sentrale områder med god kollektivtilgjengelighet og mulighet for høy arealutnyttelse. Plansone 2 skiller seg fra plansone 1 ved at formålet i større grad er å utvikle en ny bystruktur der dagens arealbruk eller bebyggelsesstruktur ikke gir et tilstrekkelig grunnlag for framtidig byutvikling.

Arealbruk og funksjoner
Innenfor plansonen legges det til rette for en kompakt og funksjonsblandet utvikling med boliger, forretning, næring, kontor, hotell og bevertning. Offentlig eller privat tjenesteyting og andre funksjoner som bidrar til et variert og attraktivt byområde, kan inngå i utviklingen innenfor rammene av planbestemmelsene.

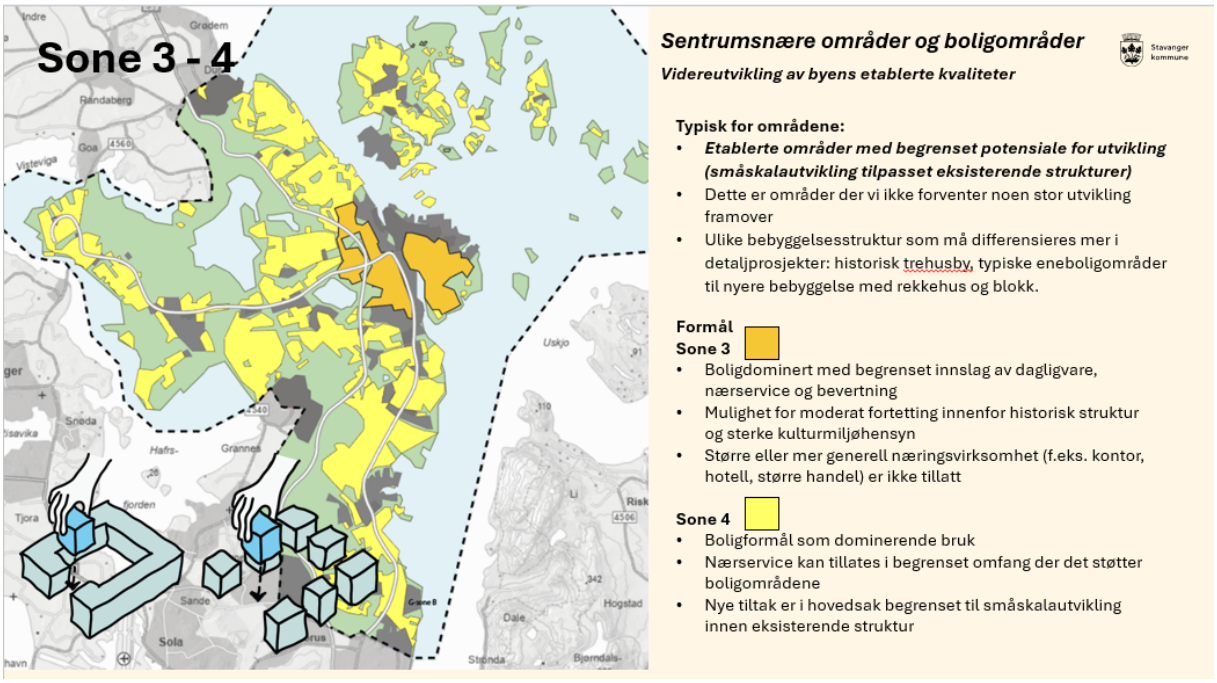
Arealkrevende industri og annen arealkrevende virksomhet skal som hovedregel ikke lokaliseres i plansonen. Delrapportens unntak for Hillevåg må likevel kontrolleres mot bestemmelsene og gjeldende eller pågående områderegulering før formuleringen ferdigstilles.

Utviklingsprinsipper og kvaliteter
Områdene skal utvikles etter bymessige prinsipper med høy kvalitet i bygninger, byrom og uteoppholdsarealer. Høy tetthet skal kombineres med et finmasket gatenett, sammenhengende byroms- og grønnstruktur, gode forbindelser for gående og syklende og høy arkitektonisk kvalitet.

Utviklingen skal bidra til et variert og attraktivt bymiljø og sikre nødvendig sosial og teknisk infrastruktur. Høy arealutnyttelse forutsetter at nødvendig infrastruktur er etablert eller sikret gjennom rekkefølgekrav.

Utviklingen skal bygge videre på gjeldende områdereguleringsplaner og andre planavklaringer. Eksisterende strukturer og stedskvaliteter som har verdi for framtidig byutvikling, skal ivaretas, styrkes og inngå som grunnlag for den nye bystrukturen.

6.3.3 Plansone 3 – sentrumsnære områder



Rolle og avgrensning
Plansone 3 omfatter sentrumsnære områder som fungerer som overgang mellom Stavanger sentrum og etablerte boligområder. Sonen omfatter blant annet store deler av trehusbyen, med historiske småhus-, villa- og kvartalsstrukturer.

Områdene har nærhet til sentrum, sentre og kollektivtilbud og kan ha et høyere utviklingspress enn mer perifere boligområder. Samtidig har sonen viktige historiske strukturer, kulturmiljøer og bomiljøer som gir tydelige premisser for utviklingen.

Arealbruk og funksjoner
Plansonen er hovedsakelig boligpreget, men kan inneholde mindre innslag av handel, bevertning, nærservice og offentlig eller privat tjenesteyting som dekker lokale behov og støtter opp under et tilgjengelig og kortreist hverdagsliv.

Nye funksjoner skal tilpasses områdenes skala, form, bebyggelsesmønster og karakter. Omfanget av funksjonsblanding skal være lavere enn i sentrene og de prioriterte byomformingsområdene.

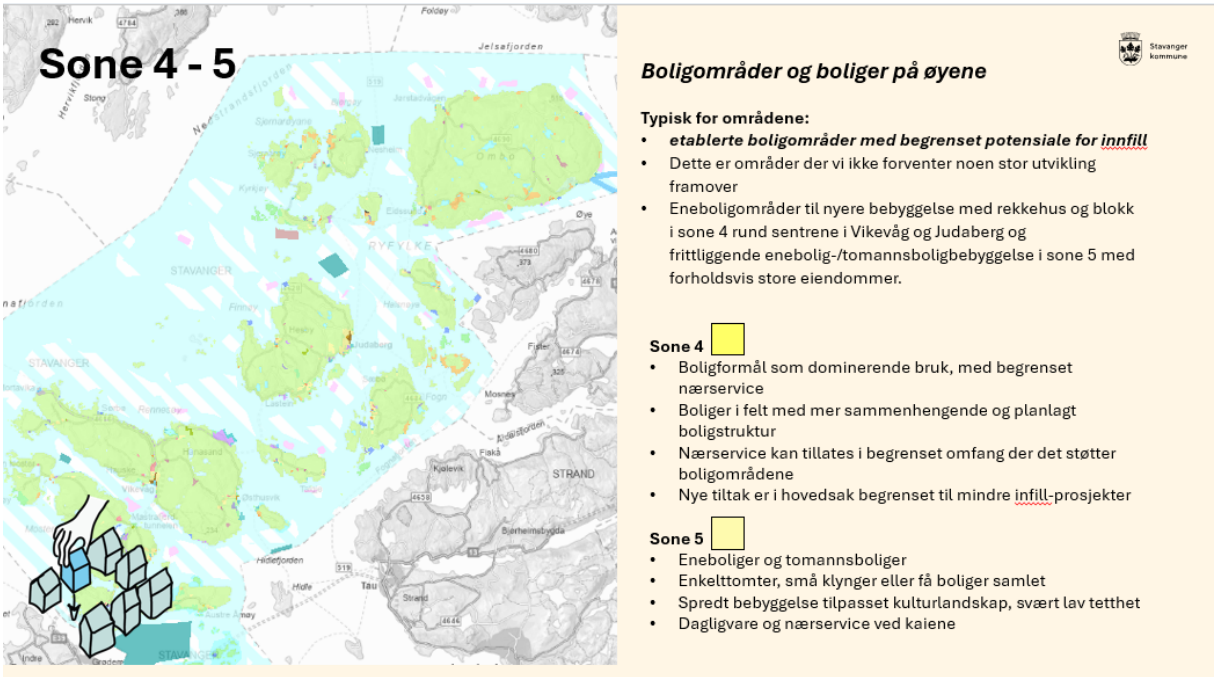
Utviklingsprinsipper og kvaliteter
Utviklingen skal skje gjennom stedstilpasset fortetting med særlig hensyn til eksisterende bebyggelse, historiske strukturer, skala, kulturmiljø og bomiljø. Fortetting kan tillates, men skal

ikke innebære transformasjon som bryter med etablert bebyggelsesmønster eller svekker historiske kvaliteter.

Nye tiltak skal utformes i samspill med omgivelsene og dokumentere hvordan eksisterende kvaliteter ivaretas, styrkes og videreutvikles. Tiltak skal samtidig utformes og plasseres slik at muligheten for en helhetlig og kvalitativ utvikling av omkringliggende eiendommer ikke hindres.

Det skal legges vekt på høy kvalitet i bygninger, byrom og utearealer og på gode forbindelser til sentrum, sentrene og kollektivtilbudet, særlig for gående og syklende. Stedsanalysen skal gi premisser for utviklingsmuligheter, utnyttelse, byggehøyder, volum og tilpasning til stedet.

6.3.4 Plansone 4 – boligområder



Rolle og avgrensning
Plansone 4 omfatter i hovedsak etablerte boligområder med varierende bebyggelsesstruktur, fra småhusområder til mer sammensatte boligmiljøer. Områdene har et tydelig boligpreg og generelt mindre funksjonsblanding og lavere endringstakt enn de mer sentrale plansonene.

Hovedmålet er å videreutvikle gode bomiljøer og nabolag med utgangspunkt i eksisterende bebyggelsesstruktur og lokale kvaliteter.

Arealbruk og funksjoner
Bolig er hovedformålet i plansonen. Det kan også tillates offentlig eller privat tjenesteyting, dagligvarehandel og mindre innslag av nærservice og lokale funksjoner innenfor rammene av planbestemmelsene.

Slike funksjoner skal støtte opp under daglige behov og et kortreist hverdagsliv uten å endre områdenes overordnede boligkarakter.

Utviklingsprinsipper og kvaliteter
Utviklingen vil i hovedsak skje gjennom mindre fortettings- og kompletteringstiltak som tilpasses eksisterende struktur, skala og stedskarakter. På grunn av variasjonen i bebyggelsestyper og lokale forhold skal utviklingsmuligheter, handlingsrom, utnyttelse og utforming avklares gjennom stedsanalyse og reguleringsplanlegging.

Fortetting og andre endringer skal skje skånsomt og ivareta områdenes særpreg, grønnstruktur, naturverdier, kulturmiljø og bomiljø. Nye tiltak skal ikke svekke viktige nabolagskvaliteter eller endre områdenes overordnede karakter.

For arealer i direkte tilknytning til holdeplasser langs Bussveien i bybåndet kan reguleringsplan åpne for økt tetthet og mer kompakt utbygging. Dette forutsetter at kvalitetskravene oppfylles, og at bebyggelsen tilpasses områdets karakter og struktur.

6.3.5 Plansone 5 – boligomrder på øyene

Rolle og avgrensning
Plansone 5 omfatter boligområder på øyene i Rennesøy og Finnøy bydeler. Områdene er preget av kulturlandskap, gårdsstrukturer, husklynger, enkelthus og småskala bebyggelse.

Plansonen skal støtte opp under bosetting og levende lokalsamfunn, samtidig som utviklingen tilpasses områdenes landskap, naturverdier og kulturhistoriske karakter.

Arealbruk og funksjoner
Arealbruken er i hovedsak boligformål i form av ene- og tomannsboliger. Omfanget av ny boligbygging skal være begrenset og tilpasses lokale behov og eksisterende infrastruktur.

Det kan tillates mindre dagligvarehandel og nærservice i tilknytning til kaianlegg for rutebåt og gjestehavn. Slike funksjoner skal støtte opp under lokale behov, bosetting og levende lokalsamfunn og skal tilpasses stedets skala og karakter.

Utviklingsprinsipper og kvaliteter
Utviklingen skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, terreng, landskap, naturverdier, bomiljø og kulturhistoriske kvaliteter. Nye tiltak skal videreføre områdenes småskala og landlige karakter og ta hensyn til kulturlandskap og gårdsstrukturer.

Sammenlignet med de øvrige plansonene skal utviklingen være mer begrenset og stedstilpasset. Omfang, lokalisering og utforming av tiltak skal vurderes ut fra lokale behov, tilgjengelig infrastruktur og hensynet til landskap, natur- og kulturmiljøverdier.

7 Metode for inndeling i plansoner

Metode for soneavgrensning
Avgrensningen av plansonene bygger på kommuneplanens arealstrategi, senterstruktur, prioriterte gjennomføringsområder og arealbruken i gjeldende kommuneplan. Hovedgrepet har vært å konkretisere den langsiktige arealstrategien og tilpasse den til kommuneplanperioden og områdenes faktiske forutsetninger.

Plansoneinndelingen er gjort på et overordnet nivå tilpasset kommuneplanens arealdel. Sonegrensene angir områdenes hovedrolle og ønskede utviklingsretning, men erstatter ikke mer detaljerte vurderinger av bebyggelsesstruktur, utnyttelse, byggehøyder og konkrete tiltak. Slike vurderinger skal gjøres gjennom stedsanalyse og reguleringsplanlegging.

Ved avgrensningen er følgende hovedtemaer vurdert:

- senterstruktur og områdenes rolle i kommunens utvikling
- eksisterende arealbruk og grad av funksjonsblanding
- potensial for fortetting, transformasjon og videre utvikling
- tilgjengelighet til kollektivtransport, gange og sykling
- eksisterende bystruktur, kulturmiljø og bebyggelsesmønster
- landskap, naturverdier og lokale stedskvaliteter
- sammenheng med tilgrensende områder og funksjoner som støtter opp under sentrene.

Kriteriene er vurdert samlet og har ulik betydning fra område til område. Ingen enkeltfaktor har alene vært avgjørende for soneavgrensningen. Nærhet til kollektivtransport gir for eksempel ikke automatisk grunnlag for høy utviklingsintensitet dersom eksisterende bystruktur, kulturmiljø, landskap eller andre stedlige forhold tilsier en mer tilpasset utvikling.

Senterstruktur og utviklingsprioritering
Senterstrukturen og de prioriterte gjennomføringsområdene i arealstrategien har vært et sentralt utgangspunkt for soneavgrensningen. Stavanger sentrum, bydelssentrene og lokalsentrene inngår i plansone 1, mens prioriterte områder for transformasjon og byomforming inngår i plansone 2.

Avgrensningen skal støtte opp under prinsippet om utvikling innenfra og ut. Ny boligbygging, arbeidsplassintensive virksomheter og publikumsrettede funksjoner skal primært lokaliseres i plansone 1 og 2. Plansone 3 skal bygge opp under senterstrukturen og kollektivknutepunktene gjennom stedstilpasset fortetting, mens utviklingen i plansone 4 og 5 i større grad skal ta utgangspunkt i eksisterende bebyggelsesstruktur og lokale kvaliteter.

Senterstrukturen er ikke overført mekanisk til plansonene. Avgrensningen er vurdert ut fra det enkelte senterets størrelse, funksjon, eksisterende struktur og realistiske utviklingsmuligheter. Dette medfører at arealer i tilknytning til samme senter kan inngå i forskjellige plansoner.

Bystruktur, kulturmiljø og stedskvaliteter
Eksisterende bystruktur og bebyggelsestypologi er brukt som kunnskapsgrunnlag ved avgrensningen. Analysene synliggjør sammenhengende bebyggelsesmønstre, historiske strukturer, kulturmiljøer og andre kvaliteter som bør ivaretas eller videreutvikles.

I områder med tydelige historiske strukturer, særlig i trehusbyen og andre sentrumsnære boligområder, er hensynet til eksisterende skala, kvartals- og tomtestruktur, bebyggelsesmønster og kulturmiljø tillagt stor vekt. Disse områdene inngår i hovedsak i plansone 3, der fortetting kan skje, men uten transformasjon som bryter med den historiske strukturen.

Etablerte boligområder med varierende bebyggelsestypologi inngår i hovedsak i plansone 4. Her er hovedmålet å videreutvikle gode bomiljøer og nabolag med utgangspunkt i eksisterende struktur, grønnstruktur, naturverdier og lokale stedskvaliteter.

På øyene er landskap, kulturlandskap, gårdsstrukturer og småskala bebyggelsesmønstre sentrale premisser. Boligområder med slike kjennetegn inngår i plansone 5. Plansone 5 omfatter dermed ikke alle arealer på øyene, men de boligområdene som inngår i plansoneinndelingen.

Funksjon, transformasjonspotensial og utviklingsintensitet
Eksisterende og framtidig funksjon er vurdert sammen med bystruktur og stedlige kvaliteter. Områder med høy grad av funksjonsblanding, sentrale funksjoner og stort nedslagsfelt inngår i hovedsak i plansone 1.

Områder der dagens arealbruk eller bebyggelsesstruktur gir mulighet for transformasjon og utvikling av en ny bystruktur, inngår i plansone 2. Dette gjelder særlig områder med god kollektivtilgjengelighet og potensial for høyere arealutnyttelse, funksjonsblanding og sammenhengende områdeutvikling.

Plansone 3 er i hovedsak boligpreget, men kan inneholde mindre innslag av handel, bevertning, nærservice og tjenesteyting. Plansone 4 har et tydeligere boligpreg, med mindre innslag av lokale funksjoner og generelt lavere endringstakt. Plansone 5 har i hovedsak småhusbebyggelse, med begrenset utvikling og mindre innslag av dagligvarehandel og nærservice ved sentrale knutepunkt.

Områder med ulik bebyggelsestypologi kan inngå i samme plansone dersom områdene har sammenfallende funksjon, rolle i bystrukturen eller ønsket utviklingsretning. På samme måte kan områder med samme arealformål inngå i forskjellige plansoner når sentralitet, transformasjonspotensial eller stedlige forutsetninger er ulike.

Tilgjengelighet og sammenheng med kollektivsystemet
Tilgjengelighet til kollektivtransport, gange og sykling er et viktig kriterium for soneavgrensningen. Sentre og prioriterte byomformingsområder med god kollektivtilgjengelighet er gitt særlig prioritet.

Langs Bussveien er det lagt vekt på å konsentrere utviklingen i og rundt sentre, knutepunkt og prioriterte gjennomføringsområder, framfor å legge til rette for en sammenhengende og udifferensiert utviklingskorridor. Avgrensningen følger dermed ikke kollektivaksen alene, men vurderer kollektivtilgjengeligheten sammen med senterstruktur, bystruktur, arealbruk og lokale utviklingsforutsetninger.

I plansone 4 kan områder i direkte tilknytning til holdeplasser langs Bussveien i bybåndet få økt tetthet gjennom reguleringsplan. Dette innebærer ikke at slike områder automatisk inngår i plansone 1, 2 eller 3. Muligheten for høyere tetthet må vurderes konkret og forutsetter at kvalitetskravene oppfylles og at utviklingen tilpasses områdets karakter og struktur.

Sammenhengende og praktisk anvendbare sonegrenser
Sonegrensene er søkt lagt slik at de danner sammenhengende og forståelige områder i plankartet. Eksisterende arealformålsgrenser, bebyggelsesmønstre, veger, kollektivtraseer, landskapstrekk og andre gjenkjennelige strukturer er brukt som grunnlag der dette har vært hensiktsmessig.

I enkelte områder er mindre arealer med andre arealformål innlemmet i en plansone for å unngå oppsplittede grenser og sikre en funksjonell sammenheng. Dette betyr ikke nødvendigvis at arealbruken endres. Arealformålet og bestemmelsene må fortsatt leses sammen med plansonen.

I overgangen mellom to plansoner kan det være områder eller eiendommer som har egenskaper fra begge soner. Planbestemmelsene åpner for at løsninger i slike tilfeller kan tilpasses begge soner når dette er begrunnet i stedsanalysen og gir bedre stedstilpasning, byform eller funksjonell sammenheng.

Konkrete geografiske tilpasninger
Plansonegrensene er trukket på et overordnet nivå med utgangspunkt i kriteriene som er beskrevet ovenfor. Grensene er deretter tilpasset lokale og planmessige forhold for å etablere sammenhengende og praktisk anvendbare plansoner. Dette gjelder særlig i overganger mellom sentre, byomformingsområder og etablerte boligområder, der funksjon, eksisterende struktur og ønsket utviklingsretning er vurdert samlet. Et tidligere sammenhengende arealformål kan derfor være fordelt mellom flere plansoner. Tilpasningene endrer ikke den overordnede metoden for soneinndelingen. Nedenfor beskrives områdene der det er gjort særskilte geografiske tilpasninger.

Madlakrossen
Madlakrossen videreføres som bydelssenter i plansone 1B. Avgrensningen er justert for å gi bedre sammenheng mellom sentrumsfunksjonene, eksisterende bebyggelsesstruktur og de omkringliggende arealene, og for å tilpasse plansonen til Madlakrossens rolle som bydelssenter.

Mariero
På Mariero inngår lokalsenteret i plansone 1C, mens det omkringliggende område inngår i plansone 2. Plansone 2 er utvidet mot sørøst ved Bussveien for å etablere en mer sammenhengende avgrensning av byomformingsområdet. Inndelingen skiller dermed mellom selve lokalsenteret og arealene med potensial for transformasjon og byomforming.

Vikevåg
I Vikevåg er sentrumsavgrensningen redusert og tilpasset tettstedets størrelse, funksjon og eksisterende struktur. Bydelssenteret inngår i plansone 1B, mens de tilgrensende boligområdene inngår i plansone 4. Det er ikke lagt inn plansone 2, fordi utviklingen først og fremst skal styrke og videreutvikle den eksisterende tettstedsstrukturen, framfor å legge til rette for omfattende transformasjon og etablering av en ny bystruktur.

Judaberg
På Judaberg er sentrumsavgrensningen redusert sammenlignet med gjeldende kommuneplan. Området fordeles mellom plansone 1B, en mindre del av plansone 2 og plansone 4.

Inndelingen skal skille mellom arealer med grunnlag for sentrumsutvikling, arealer med transformasjonspotensial og områder der utviklingen i større grad skal ta utgangspunkt i eksisterende bolig- og tettstedsstruktur

Hillevåg
Hillevåg har både en rolle som bydelssenter og prioriterte områder for byomforming. Området er samtidig berørt av gjeldende eller pågående områderegulering. Forholdet mellom plansoneinndelingen, bestemmelsesområde #3 og områdereguleringen må derfor framgå tydelig.

Bestemmelsesutkastet legger til grunn at områdereguleringen fortsatt gjelder innenfor bestemmelsesområde #3.

Oppsummering av den tematiske metoden

Metoden gir en overordnet og robust inndeling som er tilpasset kommuneplannivået. Avgrensningen bygger på en samlet vurdering av områdenes rolle i by- og senterstrukturen, funksjoner, transformasjonspotensial, kollektivtilgjengelighet og eksisterende by-, landskaps- og naturkvaliteter. Temaene er vurdert i sammenheng og tillagt ulik vekt ut fra områdenes karakter og utviklingsforutsetninger.

Plansoneinndelingen angir områdenes overordnede rolle og utviklingsretning, men erstatter ikke nærmere vurderinger av utnyttelse, byggehøyder, bebyggelsesstruktur og stedstilpasning. Slike vurderinger skal gjennomføres gjennom stedsanalyse og reguleringsplanlegging. Tabellen nedenfor oppsummerer hvordan de ulike temaene inngår i soneavgrensningen.

Tema	Betydning for avgrensningen
Senterstruktur	Avklarer områdenes rolle som sentrum, bydels- eller lokalsenter og grunnlag for plansone 1.
Transformasjonspotensial	Identifiserer områder der ny bystruktur, høyere utnyttelse og større funksjonsblanding kan utvikles i plansone 2.
Bystruktur og kulturmiljø	Avgrenser områder der historiske strukturer og eksisterende bebyggelsesmønstre gir premisser for stedstilpasset fortetting i plansone 3.
Etablerte boligområder	Avgrenser sammenhengende boligområder der utviklingen skal bygge videre på eksisterende bomiljø og kvaliteter i plansone 4.
Landskap og øysamfunn	Avgrenser boligområder på øyene der bosetting og lokal utvikling må tilpasses landskap, natur- og kulturmiljø i plansone 5.
Kollektivtilgjengelighet	Inngår i vurderingen av utviklingsprioritet og intensitet, men avgjør ikke plansone alene.
Funksjonell sammenheng	Brukes for å etablere forståelige, sammenhengende og praktisk anvendbare sonegrenser.
Lokale forhold	Gir grunnlag for konkrete justeringer og nærmere vurderinger gjennom stedsanalyse og reguleringsplan.

Samlet vurdering

Eksemplene viser at plansoneinndelingen ikke er en direkte eller automatisk overføring av arealformålene fra gjeldende kommuneplan. Avgrensningen er tilpasset områdenes funksjon,

rolle i senterstrukturen, utviklingspotensial, eksisterende bystruktur og gjeldende planforutsetninger.

Noen områder skal styrkes og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter, mens andre områder har potensial for transformasjon og utvikling av nye bystrukturer. I flere av eksemplene kombineres disse utviklingsretningene innenfor samme geografiske område. Dette er særlig tydelig i Mariero, Judaberg og Hillevåg, der sentrumsfunksjoner, byomforming og videreutvikling av eksisterende strukturer må ses i sammenheng.

Den planfaglige virkningen kan derfor ikke leses ut av plansonen eller arealformålet alene. Plansone, arealformål, hensynssoner, bestemmelsesområder og planbestemmelser må vurderes samlet.

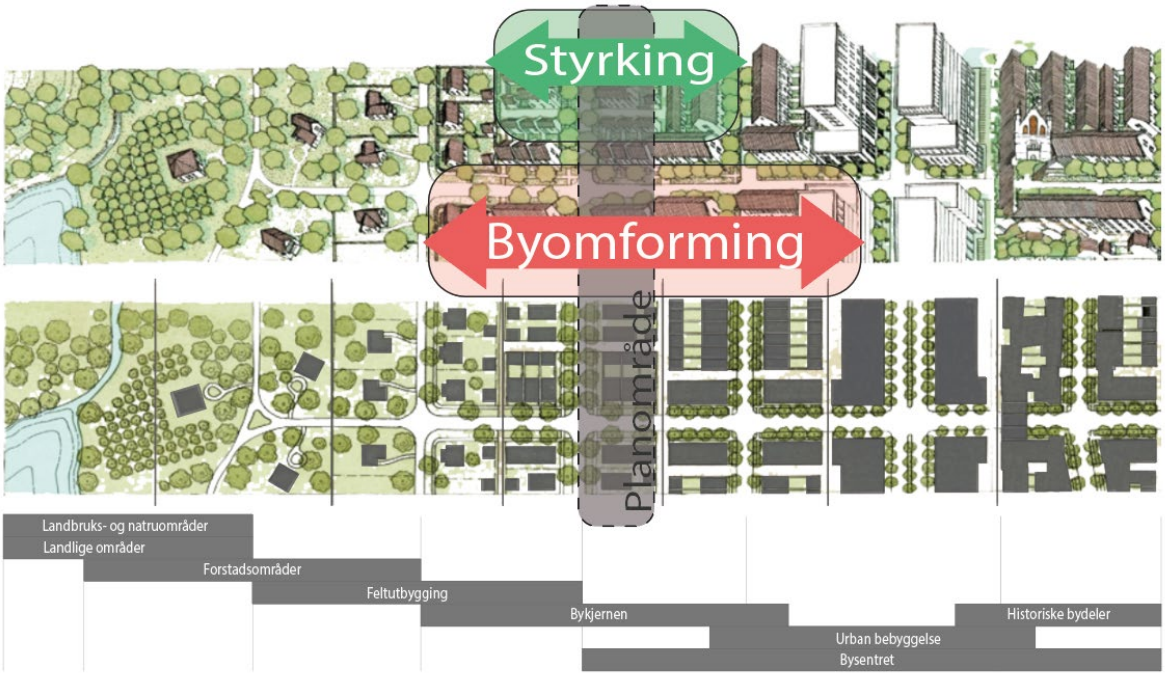
8 Byomforming og styrking av eksisterende kvaliteter

Byen består av områder med ulike forutsetninger, kvaliteter og utviklingspotensial. I etablerte byområder skal utviklingen i hovedsak ta utgangspunkt i eksisterende bystruktur og stedskvaliteter. I transformasjonsområder kan dagens arealbruk eller bebyggelsesstruktur gi grunnlag for større omforming og utvikling av nye bystrukturer.

Kommuneplanens arealdel skiller derfor mellom to overordnede strategier for byutvikling:

- styrking, der eksisterende bystruktur og stedskvaliteter videreutvikles
- byomforming, der det gjennom planlegging etableres en ny eller vesentlig endret bystruktur.

Plansoneinndelingen tydeliggjør hvor de ulike strategiene skal tillegges størst vekt. Strategiene er likevel ikke gjensidig utelukkende. Også transformasjonsområder kan ha kvaliteter og strukturer som skal videreføres, mens etablerte områder kan ha behov for endring og ny utvikling.
KPA fastsetter den overordnede utviklingsretningen. Konkret bebyggelsesstruktur, utnyttelse, byggehøyder, arkitektur, byrom og utearealer skal avklares gjennom stedsanalyse og reguleringsplanlegging. Reguleringsplanen er dermed arenaen der kommuneplanens strategiske føringer omsettes til konkrete, helhetlige og stedstilpassede løsninger.



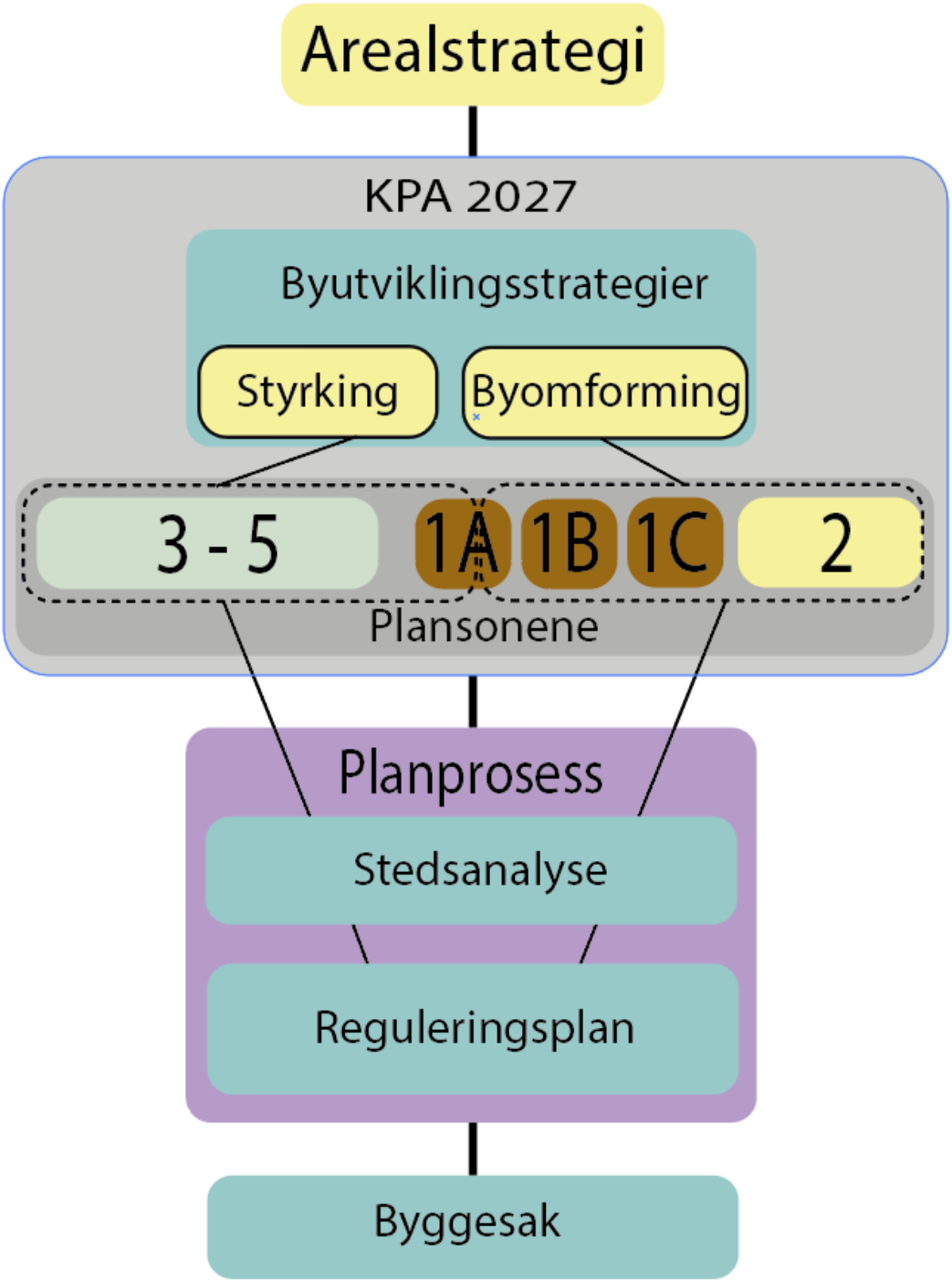
Figur 10. Prinsippskisse som viser forskjellen og sammenhengen mellom styrking av eksisterende kvaliteter og byomforming i transformasjonsområder.

Byutvikling gjennom styrking og byomforming
Byen består av områder med ulike forutsetninger, kvaliteter og utviklingspotensial. I noen områder skal eksisterende bystruktur og stedskvaliteter videreutvikles, mens andre områder har behov og potensial for større omforming og utvikling av nye bystrukturer.

Kommuneplanens arealdel skiller derfor mellom to overordnede strategier for byutvikling:

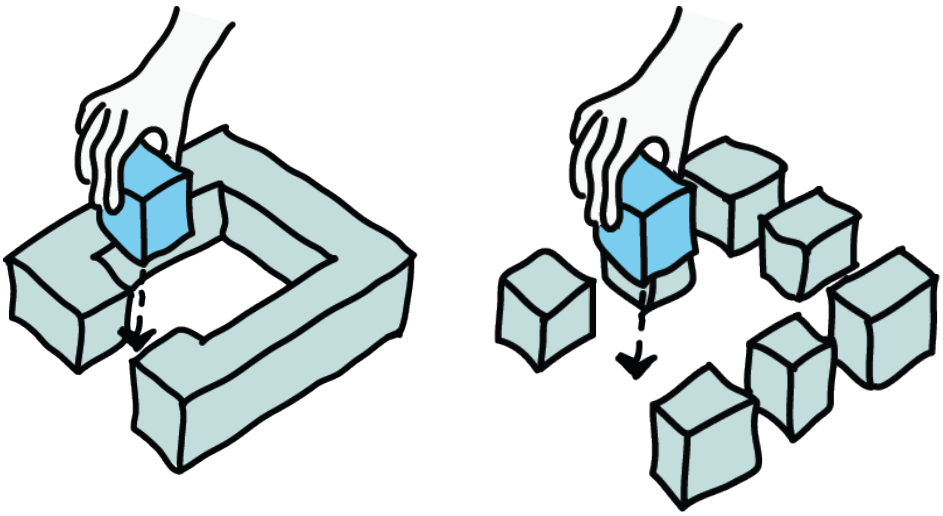
- **styrking**, der etablerte byområder videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende bystruktur og stedskvaliteter
- **byomforming**, der transformasjonsområder gis rom for å utvikle en ny eller vesentlig endret bystruktur tilpasset områdets rolle, beliggenhet og utviklingspotensial.

Plansoneinndelingen tydeliggjør hvor de ulike strategiene skal tillegges størst vekt. Strategiene er likevel ikke gjensidig utelukkende. Transformasjonsområder kan ha eksisterende kvaliteter som skal videreføres, mens etablerte områder kan ha behov for endring, fortetting og nye funksjoner. Kommuneplanen gir den overordnede strategiske retningen. Reguleringsplanen er kvalitetsarenaen der stedets forutsetninger, bystruktur, arkitektur, byrom, grønnstruktur og andre kvaliteter vurderes og omsettes til konkrete og stedstilpassede løsninger. Stedsanalysen er det sentrale kunnskaps- og vurderingsgrunnlaget for dette arbeidet.



Figur11. Prinsippskisse som viser hvordan byutviklingen differensieres mellom styrking av eksisterende kvaliteter og byomforming i transformasjonsområder.

Styrking av eksisterende bystruktur og stedskvaliteter



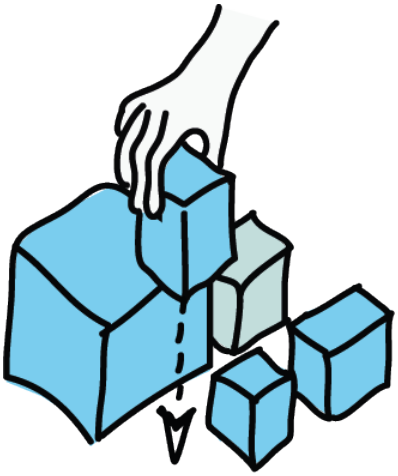
Styrking omfatter etablerte by- og boligområder med en tydelig identitet, struktur og stedskarakter. Utviklingen skal ta utgangspunkt i eksisterende kvaliteter og bidra til at disse ivaretas, forsterkes og videreutvikles.

Ny bebyggelse og fortetting skal vurderes i sammenheng med blant annet:

- eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur
- byggehøyder, bygningsvolumer og skala
- gater, byrom og grønnstruktur
- landskap, terreng og vegetasjon
- kulturmiljø og kulturhistoriske trekk
- arkitektonisk karakter og detaljering
- bomiljø og lokale møteplasser
- forbindelser for gange, sykling og kollektivtransport.

Disse temaene inngår i stedsanalysen. Stedsanalysen skal identifisere hvilke strukturer og kvaliteter som er viktige for områdets identitet og funksjon, og gi grunnlag for å vurdere hvordan nye tiltak kan innpasses og bidra positivt til videre utvikling. Metoden og innholdet i stedsanalysen utdypes i en egen veileder.
Styrking innebærer ikke at områdene skal bevares uendret. Det kan skje fortetting, ombygging og tilføring av nye funksjoner, men endringene skal bygge videre på områdenes grunnleggende struktur og kvaliteter. Målet er en gradvis og kvalitativ utvikling av den eksisterende byen uten at stedets karakter og sammenheng svekkes.
Strategien er særlig relevant i plansone 3, 4 og 5, men gjelder også i områder innenfor plansone 1 der eksisterende kulturmiljø, bystruktur eller stedskarakter gir viktige premisser for utviklingen.

Byomforming i transformasjonsområder



Byomforming omfatter områder der dagens arealbruk eller bebyggelsesstruktur ikke gir et tilstrekkelig grunnlag for framtidig byutvikling. Dette kan være områder med lav arealutnyttelse, ensidig arealbruk, fysiske barrierer, manglende byromstruktur eller bygninger og funksjoner som ikke lenger svarer på områdets framtidige rolle.
I slike områder skal det gjennom helhetlig planlegging utvikles en ny eller vesentlig endret bystruktur.

Byomforming omfatter blant annet:

- etablering av gater, kvartaler og byrom
- utvikling av sammenhengende gang- og sykkelforbindelser
- funksjonsblanding og aktive bymiljøer
- ny bebyggelsesstruktur, utnyttelse og byggehøyder
- sammenhengende grønnstruktur og gode uteoppholdsarealer
- tilpasning til landskap, kulturmiljø og eksisterende kvaliteter
- sikring av nødvendig sosial og teknisk infrastruktur.

Disse temaene inngår også i stedsanalysen. I transformasjonsområder skal analysen både identifisere eksisterende kvaliteter som bør videreføres, og avklare hvor det er behov og handlingsrom for å etablere nye strukturer. Den egne veilederen for stedsanalyse gir nærmere føringer for hvordan analysen skal gjennomføres og brukes i videre planlegging.
Den konkrete utformingen skal tilpasses områdets beliggenhet, rolle og utviklingspotensial. Sentrale områder med god kollektivtilgjengelighet kan normalt ha høyere tetthet og større funksjonsblanding enn områder med en mindre sentral beliggenhet. Høy tetthet er likevel ikke et mål alene, men skal følges av høy kvalitet i arkitektur, byrom, uteoppholdsarealer, mobilitet og grønnstruktur.
Byomforming innebærer heller ikke at alle eksisterende strukturer skal fjernes. Stedsanalysen skal identifisere bygninger, landskapstrekk, kulturmiljøer, forbindelser, vegetasjon og andre kvaliteter som bør bevares eller innarbeides i den nye bystrukturen. Strategien er særlig relevant i plansone 2 og i avgrensede utviklingsområder innenfor plansone 1.

Felles prinsipper, forankret i stedsanalysen
Uavhengig av om hovedstrategien er styrking eller byomforming, skal utviklingen bygge på kunnskap om stedet. Stedsanalysen skal løfte fram viktige karaktertrekk i natur- og bylandskapet, bystrukturen og arkitekturen og kartlegge blant annet ferdselsmønstre,

transportnettverk, grønnstruktur, byrom og møteplasser. Analysen skal brukes til å begrunne planforslagets hovedgrep, byggehøyder, utnyttelse og utforming.

For eksisterende bebyggelse og vegetasjon med kvaliteter for bymiljø, identitet, klima eller naturmangfold gjelder prinsippet **«bevar eller forklar»**. Slike kvaliteter skal bevares eller innpasses i den nye utviklingen, med mindre det redegjøres for hvorfor dette ikke er mulig eller hensiktsmessig.

Med dette som grunnlag gjelder følgende felles prinsipper:

- **Videreutvikling framfor statisk bevaring:** Målet er ikke bare tilpasning eller vern, men å videreutvikle stedet. Graden av endring skal begrunnes med utgangspunkt i stedsanalysen og plansonens rolle.
- **Høy arkitektonisk kvalitet:** Nye tiltak skal bidra til gode stedskvaliteter og et godt bymiljø og utformes i samspill med landskap, bystruktur, kulturmiljø og omkringliggende bebyggelse.
- **Kvalitet framfor kopiering:** Stedstilpasning innebærer ikke at historiske uttrykk skal kopieres. Nye tiltak kan ha et samtidig arkitektonisk uttrykk når form, skala, materialbruk og sammenheng med omgivelsene er godt begrunnet.
- **Byrom og blågrønne strukturer som premiss:** Sammenhengende byrom og blågrønne strukturer skal være overordnede prinsipper for bystrukturen.
- **Menneskelig skala:** Opplevelsen fra gateplan skal gi premisser for utforming av bygninger og byrom.
- **Helhetlig utvikling:** Nye tiltak skal vurderes i sammenheng med tilgrensende områder og ikke hindre en kvalitativ utvikling av omkringliggende eiendommer.

Hvordan prinsippene anvendes, vil avhenge av stedets karakter, plansonens rolle og om hovedstrategien er styrking eller byomforming. Den egne veilederen for stedsanalyse skal utdype hvordan temaene undersøkes, dokumenteres og brukes i planprosessen.

Strategiene anvendt i plansonene
Skillet mellom styrking og byomforming gir en overordnet retning for utviklingen, men strategiene anvendes med ulik vekt i de enkelte plansonene. Plansonene angir områdenes rolle og forventet grad av endring, mens stedsanalysen gir grunnlag for å vurdere hvilke eksisterende kvaliteter som skal ivaretas, og hvor det er rom for fortetting, omforming eller utvikling av nye strukturer. Plansone 1 og 2 omfatter områdene der en stor del av framtidig bolig- og arbeidsplassvekst skal prioriteres. Her vil byomforming og større endringer stå sentralt, men også eksisterende bystruktur, kulturmiljø og stedskvaliteter skal inngå i vurderingen. I plansone 3–5 er styrking av eksisterende kvaliteter hovedstrategien. Det kan også her skje fortetting og utvikling, men endringene skal i større grad bygge videre på områdenes eksisterende struktur og karakter.

Plansone 1 og 2: prioriterte utviklingsområder
Plansone 1 og 2 omfatter Stavanger sentrum, bydels- og lokalsentrene og de viktigste byomformingsområdene. En stor del av framtidig bolig- og arbeidsplassvekst skal skje i disse sonene. Sonene følger opp arealstrategiens mål om å bygge byen innenfra og ut, med prioritet til sentrale områder og områder med god kollektivtilgjengelighet.
Plansone 1 er ikke et entydig byomformingsområde på samme måte som plansone 2. Stavanger sentrum, plansone 1A, skal videreutvikles som regionalt tyngdepunkt, samtidig som eksisterende bystruktur og kulturmiljø skal tillegges stor vekt. I deler av sentrum vil styrking være hovedstrategien, mens avgrensede utviklingsområder kan ha større rom for byomforming. Kommunedelplan for Stavanger sentrum gir nærmere rammer for denne differensieringen.

Bydelssentrene og lokalsentrene, plansone 1B og 1C, skal videreutvikles som kompakte og funksjonsblandede sentre. Graden av byomforming og styrking må tilpasses det enkelte senterets eksisterende struktur, funksjon, stedskarakter og utviklingspotensial.
Plansone 2 omfatter de prioriterte byomformingsområdene. Her er hovedstrategien å utvikle en ny eller vesentlig endret bystruktur gjennom transformasjon, høyere arealutnyttelse og større funksjonsblanding. Utviklingen skal skje gjennom helhetlig regulering og sikre høy kvalitet i bygninger, byrom, grønnstruktur, uteoppholdsarealer og mobilitetsløsninger. Eksisterende strukturer og kvaliteter som kan gi verdi til den nye bystrukturen, skal identifiseres gjennom stedsanalysen og søkes innarbeidet i utviklingen.

Plansone 3–5: utvikling med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter
I plansone 3, 4 og 5 er styrking av eksisterende kvaliteter hovedstrategien. Hensynet til eksisterende by- og bebyggelsesstruktur, kulturmiljø, landskap, grønnstruktur, bomiljø og lokale stedskvaliteter skal tillegges stor vekt.
Dette innebærer ikke at områdene skal være statiske. Det kan skje fortetting, komplettering og tilføring av nye funksjoner, men omfanget og utformingen skal tilpasses plansonens rolle og stedets forutsetninger.

- **Plansone 3** gir rom for stedstilpasset fortetting i sentrumsnære områder, men utviklingen skal ikke bryte med historisk bystruktur eller svekke kulturmiljø og bomiljø.
- **Plansone 4** skal videreutvikle etablerte boligområder med vekt på gode nabolag, eksisterende bebyggelsesstruktur og grønne kvaliteter. Ved holdeplasser langs Bussveien kan reguleringsplan åpne for økt tetthet når kvalitetskrav og stedstilpasning ivaretas.
- **Plansone 5** skal støtte opp under bosetting og levende lokalsamfunn på øyene, med utvikling tilpasset småskala bebyggelse, landskap, naturverdier og kulturmiljø.

Samlet vurdering
Styrking og byomforming gir en overordnet ramme for hvordan ulike deler av kommunen skal utvikles. Strategiene tydeliggjør hvor eksisterende bystruktur og stedskvaliteter skal være det viktigste utgangspunktet, og hvor det er rom for større omforming og etablering av nye bystrukturer.
Skillet er ikke absolutt. Styrking og byomforming kan opptre innenfor samme plansone eller geografiske område, men med ulik vekt. Stedsanalysen skal avklare hvilke kvaliteter som skal videreføres, hvilke forhold som kan endres, og hvordan utviklingen kan bidra til en helhetlig og stedstilpasset bystruktur.
Plansoneinndelingen angir dermed ikke en bestemt arkitektonisk løsning. Den gir strategisk retning og tydeliggjør forventningene til graden av endring. Den konkrete løsningen utvikles gjennom stedsanalyse og reguleringsplanlegging, med støtte i den egne veilederen for stedsanalyse.

9 Endringer i bestemmelser og prosesser som følge av soneinndeling



Innføringen av plansoner innebærer endringer både i plankartet, planbestemmelsene og arbeidsdelingen mellom kommuneplan og reguleringsplan. Endringen består ikke bare i at byggesonen får en ny geografisk inndeling. Plansonene inngår i en mer overordnet styringsmodell der områdenes rolle og utviklingsretning tydeliggjøres i KPA, mens konkret utnyttelse og utforming i større grad avklares gjennom stedsanalyse og reguleringsplanlegging.

Soneinndelingen må derfor ses i sammenheng med endringene i bestemmelsene om blant annet stedsanalyse, byform og arkitektur, uteoppholdsarealer, mobilitet, boligkvalitet og blågrønne strukturer. Bestemmelsene gir både felles kvalitetskrav og differensierte rammer for de enkelte plansonene.

Endringer i plankart og bestemmelser

Gjeldende kommuneplan er i hovedsak strukturert etter arealformål som boligbebyggelse, sentrumsformål og næring. Arealformålet angir områdets hovedbruk, mens forskjeller i ønsket utvikling i stor grad følger av bestemmelser, temakart og etterfølgende reguleringsplaner.

I KPA 2027 suppleres arealformålene med fem plansoner. Plansonene tydeliggjør områdenes ulike roller og gir grunnlag for differensierte bestemmelser om blant annet arealbruk, funksjonsblanding, fortetting, byomforming og tilpasning til eksisterende struktur og kvaliteter. Områder med tilsvarende arealbruk kan derfor inngå i forskjellige plansoner og få ulike overordnede utviklingsrammer.

Plansonene erstatter ikke arealformålene. Den enkelte eiendommens eller områdets utviklingsmuligheter følger av en samlet vurdering av:

- plansonen og dens rolle i byutviklingen
- arealformålet i plankartet
- generelle og tematiske bestemmelser
- bestemmelser for den enkelte plansonen

- hensynssoner og bestemmelsesområder
- gjeldende kommunedelplaner og reguleringsplaner
- stedsanalyse og vurderinger i nye reguleringsplaner.

Planbestemmelsene følger opp soneinndelingen ved å prioritere sentrumsfunksjoner, boligvekst, arbeidsplassintensive virksomheter og publikumsrettede funksjoner i plansone 1 og 2. I plansone 3 til 5 stilles det i økende grad krav om at utviklingen skal ta utgangspunkt i eksisterende bystruktur, bomiljø, landskap, natur- og kulturmiljøverdier.

Overgang fra kvantitativ til kvalitativ styring

Samtidig med innføringen av plansoner endres prinsippet for styring av utnyttelse og tetthet. Den kvantitative glideskalaen for prosent bruksareal i gjeldende KPA videreføres ikke som generell styringsmodell. Utnyttelsen skal i større grad fastsettes gjennom reguleringsplan med grunnlag i stedsanalysen, plansonens rolle og kvalitetskravene i kommuneplanen.

Den kvalitative styringen omfatter blant annet vurderinger av:

- bystruktur og bebyggelsesmønster
- byggehøyder, volum og menneskelig skala
- arkitektur og stedstilpasning
- byrom, grønnstruktur og uteoppholdsarealer
- kulturmiljø, landskap og vegetasjon
- mobilitet og tilgjengelighet
- sammenheng med eksisterende og framtidig utvikling i nærområdet.

Stedsanalysen blir et sentralt grunnlag for disse vurderingene. Analysen skal løfte fram karaktertrekk i natur- og bylandskapet, bystrukturen og arkitekturen, kartlegge ferdselsmønstre og transportnettverk og vurdere behov for blant annet grønnstruktur, lekeplasser og byrom. Planforslaget skal redegjøre for hvordan analysen er lagt til grunn for byggehøyder, utnyttelse og planutforming.

Kvalitativ styring innebærer ikke fravær av konkrete krav. KPA 2027 inneholder fortsatt tallfestede og juridiske rammer der dette er nødvendig, blant annet for uteoppholdsarealer, boligstørrelser, parkering og andre tematiske forhold. Endringen innebærer derfor en kombinasjon av:

- overordnet, kvalitativ styring av utviklingspotensial og byform
- differensierte krav mellom plansonene
- konkrete minimums- og maksimumskrav der det er nødvendig for å sikre kvalitet og forutsigbarhet.

Der utviklingen allerede er avklart gjennom gjeldende kommunedelplan eller områderegulering, videreføres disse planene etter reglene i KPA. Kommunedelplan for Stavanger sentrum og interkommunal kommunedelplan for Forus skal fortsatt gjelde, og gjeldende eller pågående områdereguleringer omfattes av særskilte bestemmelsesområder.

Endringer i planprosessen

Den nye styringsmodellen gir reguleringsplanleggingen en tydeligere rolle i å fastsette konkret utnyttelse og utvikle stedstilpassede løsninger. Flere vurderinger som tidligere fulgte direkte av kvantitative rammer i KPA, må nå begrunnes gjennom stedsanalyse, planbeskrivelse og reguleringsplan.

Dette innebærer at reguleringsplanen i større grad skal dokumentere:

- hvordan plansonens utviklingsretning er fulgt opp
- hvordan eksisterende kvaliteter er ivaretatt eller videreutviklet
- hvorfor foreslått utnyttelse, byggehøyder og bebyggelsesstruktur er egnet
- hvordan byrom, uteoppholdsarealer og blågrønne strukturer inngår i helheten
- hvordan tiltaket påvirker omkringliggende områder og framtidige utviklingsmuligheter
- hvordan nødvendig sosial og teknisk infrastruktur sikres.

Planbestemmelsene krever stedsanalyse som grunnlag for alle planforslag. Utnyttelse skal fastsettes ved regulering, og bestemmelsene om byform og arkitektur skal anvendes tilpasset den enkelte plansonens karakter.

Den økte betydningen av faglige vurderinger stiller samtidig større krav til tydelig metode, dokumentasjon og begrunnelse. Veiledning om stedsanalyse og andre relevante temaer blir derfor viktig for å sikre en forutsigbar og konsistent praktisering av bestemmelsene.

Hvordan endringene virker i plansonene

Kombinasjonen av plansoner og kvalitativ styring gir ulike virkninger i forskjellige deler av kommunen.

Plansone 1

I plansone 1 skal sentrumsfunksjonene styrkes og videreutvikles. Omfanget av fortetting, funksjonsblanding og byomforming må tilpasses sentertype, eksisterende struktur og stedlige kvaliteter.

Stavanger sentrum har både områder der eksisterende bystruktur og kulturmiljø skal være styrende, og avgrensede områder med større rom for byomforming. Bydels- og lokalsentrene skal videreutvikles som kompakte og funksjonsblandede sentre, men utviklingen skal tilpasses det enkelte senterets størrelse, rolle og karakter.

Plansone 2

I plansone 2 skal det legges til rette for transformasjon, høy arealutnyttelse og utvikling av en ny eller vesentlig endret bystruktur. Kvalitativ styring skal her gi grunnlag for å fastsette en utnyttelse som svarer på områdets sentralitet og utviklingspotensial, forutsatt at krav til blant annet byrom, arkitektur, uteoppholdsarealer, mobilitet og infrastruktur oppfylles.

Dette innebærer ikke en generell eller automatisk rett til høyere utnyttelse. Utbyggingsvolumet må begrunnes gjennom stedsanalyse og helhetlig reguleringsplanlegging. Nødvendig sosial og teknisk infrastruktur skal være etablert eller sikret før utbygging.

Plansone 3

I plansone 3 skal den kvalitative styringen sikre at fortetting er tilpasset eksisterende bystruktur, kulturmiljø og bomiljø. Områdenes sentrale beliggenhet kan gi grunnlag for utvikling, men tiltak skal ikke innebære omforming som bryter med den historiske strukturen.

Stedsanalysen skal gi grunnlag for å avklare hvilket handlingsrom som finnes, og hvordan nye tiltak kan ivareta og styrke eksisterende kvaliteter.

Plansone 4

I plansone 4 skal utviklingen ta utgangspunkt i etablerte boligområder og deres bebyggelsesstruktur, bomiljø, natur- og kulturmiljøverdier. Kvalitetskriteriene skal bidra til at fortetting og komplettering skjer på områdenes premisser.

Ved holdeplasser langs Bussveien kan reguleringsplan åpne for økt tetthet og mer kompakt utbygging når kvalitetskravene oppfylles og tiltakene tilpasses områdets karakter og struktur. Plansone 4 er derfor ikke en ren stabilitetssone, men utviklingsgraden skal normalt være lavere og mer stedstilpasset enn i plansone 1 og 2.

Plansone 5

I plansone 5 skal den kvalitative styringen ivareta småskala bebyggelse, landskap, naturverdier, kulturmiljø og bosettingshensyn på øyene. Utviklingen skal være begrenset og tilpasset lokale behov, stedskarakter og tilgjengelig infrastruktur.

Konsekvenser for vurdering av utbyggingsvolum

Soneinndelingen og overgangen til mer kvalitativ styring gjør at samlet utbyggingsvolum i større grad vil bli bestemt gjennom senere reguleringsplanlegging. Plansonen angir utviklingsretning og forventet grad av endring, men fastsetter ikke alene hvor stort utbyggingsvolum som kan realiseres.

Det kan derfor ikke uten nærmere analyser legges til grunn at samlet utbyggingsvolum er uendret sammenlignet med gjeldende KPA. I plansone 1 og 2 kan reguleringsplanleggingen gi grunnlag for høy arealutnyttelse når stedlige forutsetninger og kvalitetskrav er oppfylt. I plansone 3 til 5 kan hensynet til eksisterende struktur og stedskvaliteter begrense utviklingspotensialet.

Vurdering av framtidig utbyggingsvolum må derfor bygge på en samlet analyse av:

- arealreserven innenfor hver plansone
- bestemmelsene som gjelder for sonen
- eksisterende og framtidige reguleringsplaner
- stedlige begrensninger og kvalitetskrav
- behovet for sosial og teknisk infrastruktur
- realistisk gjennomføring i planperioden.

Samlet vurdering

Overgangen fra gjeldende kommuneplan til KPA 2027 innebærer to sammenkoblede endringer i arealstyringen:

1. **Byggesonen differensieres gjennom plansoner**, som tydeliggjør områdenes rolle og ønskede utviklingsretning.
2. **Utnyttelse fastsettes i større grad gjennom kvalitative og stedsspesifikke vurderinger**, med stedsanalyse og reguleringsplan som sentrale verktøy.

Endringen gir større mulighet for å tilpasse utviklingen til områdenes ulike forutsetninger og kvaliteter. Samtidig stiller modellen større krav til tydelige bestemmelser, konsistent metode, dokumentasjon og faglige begrunnelser i reguleringsplanene.

Plansoneinndelingen må derfor leses sammen med arealformål, generelle og tematiske bestemmelser, hensynssoner, bestemmelsesområder og underliggende planer. Modellen innebærer ikke at kommuneplanen frasier seg styring, men at styringen i større grad skjer gjennom strategisk retning, differensierte krav og kvalitative prinsipper, mens konkrete løsninger fastsettes på et mer detaljert plannivå.

Samlet vurdering

KPA 2027 innebærer en overgang til en mer strategisk, differensiert og stedstilpasset styring av byggesonen. Plansonene tydeliggjør hvor sentrumsutvikling, transformasjon og funksjonsblanding skal prioriteres, og hvor utviklingen i større grad skal bygge videre på eksisterende struktur og kvaliteter.

Den kvalitative styringsmodellen gir større mulighet til å tilpasse utviklingen til områdenes ulike forutsetninger. Samtidig innebærer modellen at flere avgjørende vurderinger flyttes til reguleringsplannivået. Dette øker betydningen av stedsanalysen og stiller større krav til tydelige bestemmelser, faglige begrunnelser og en konsistent praktisering.

Plansoneinndelingen må derfor forstås som en samlet styringsmodell der plankart, arealformål, bestemmelser, hensynssoner, bestemmelsesområder og reguleringsplanlegging virker sammen. Kommuneplanen gir den strategiske retningen og de overordnede rammene, mens den konkrete utviklingen avklares gjennom stedstilpassede vurderinger på reguleringsplannivå.

Kompaktoversikt - Strategisk plankart med plansoner i KPA 2027

Formål

KPA 2027 innfører plansoner for å tydeliggjøre hvordan ulike deler av Stavanger skal utvikles. Plansonene supplerer de tradisjonelle arealformålene og kobler kommuneplanens arealstrategi tettere til plankart og bestemmelser. Målet er en mer strategisk og stedstilpasset arealstyring, samtidig som detaljerte løsninger fortsatt avklares gjennom stedsanalyse og reguleringsplanlegging.

Fra arealstrategi til plansoner

Arealstrategiens prinsipp om å utvikle kommunen innenfra og ut konkretiseres gjennom en tydeligere prioritering av sentrene og de viktigste utviklingsområdene. Plansonene bygger på senterstrukturen, gjennomføringsområdene, kollektivtilgjengelighet, eksisterende arealbruk og bystruktur samt områdenes utviklingspotensial og stedskvaliteter.

Soneinndelingen innebærer i hovedsak en ny inndeling og styringslogikk for arealer som allerede er avsatt til utbygging. Plansonene angir områdenes overordnede rolle og utviklingsretning, mens arealformålene fortsatt angir den tillatte hovedbruken. Plansone, arealformål og bestemmelser må derfor leses samlet.

De fem plansonene

Plansone	Rolle og utviklingsretning
1 – sentre	Stavanger sentrum, bydelssentre og lokalsentre. Prioriteres for handel, tjenester, arbeidsplasser, boliger, møteplasser og funksjonsblanding, tilpasset det enkelte senterets rolle og stedlige forutsetninger.
2 – prioriterte byomformingsområder	Områder for transformasjon, høy arealutnyttelse og utvikling av en ny eller vesentlig endret bystruktur.
3 – sentrumsnære områder	Stedstilpasset fortetting med særlig hensyn til eksisterende bystruktur, kulturmiljø og bomiljø.
4 – boligområder	Videreutvikling av etablerte boligområder med vekt på gode nabolag, eksisterende bebyggelsesstruktur og lokale kvaliteter.
5 – boligområder på øyene	Bosetting og levende lokalsamfunn gjennom begrenset og stedstilpasset utvikling med hensyn til landskap, natur- og kulturmiljø.

Planbestemmelsene prioriterer ny boligbygging, arbeidsplassintensive virksomheter og publikumsrettede funksjoner i plansone 1 og 2. Utviklingen i plansone 3 til 5 skal i økende grad ta utgangspunkt i eksisterende bebyggelsesstruktur, landskap og stedlige kvaliteter.

Metode for soneinndelingen

Avgrensningen bygger på en samlet planfaglig vurdering av:

- områdenes rolle i by- og senterstrukturen
- eksisterende arealbruk, tetthet og funksjonsblanding
- potensial for fortetting, transformasjon og videre utvikling
- tilgjengelighet til kollektivtransport, gange og sykling
- eksisterende bystruktur, kulturmiljø og bebyggelsesmønster
- landskap, naturverdier og lokale stedskvaliteter
- sammenheng med tilgrensende områder og støttefunksjoner til sentrene.

Kriteriene er vurdert samlet og har ulik betydning fra område til område. Ingen enkeltfaktor avgjør soneplasseringen alene. Sonegrensene er trukket på et overordnet nivå, mens lokale forskjeller og konkret utnyttelse skal avklares gjennom stedsanalyse og reguleringsplan.

Styrking og byomforming

Plansonesystemet skiller mellom to overordnede strategier:

- **Styrking** innebærer at etablerte områder videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende bystruktur, landskap, kulturmiljø, bomiljø og stedskvaliteter.
- **Byomforming** innebærer at transformasjonsområder utvikles med en ny eller vesentlig endret bystruktur, med gater, byrom, funksjonsblanding, grønnstruktur og nye bebyggelsesmønstre.

Strategiene er ikke absolutte motsetninger. Også transformasjonsområder kan ha kvaliteter som skal videreføres, mens etablerte områder kan få ny bebyggelse og nye funksjoner. Stedsanalysen skal dokumentere hvilke kvaliteter som skal ivaretas, hvor det er rom for endring, og hvordan utviklingen kan tilpasses stedet. En egen veileder skal utdype bruken av stedsanalysen.

Endret styringsmodell

KPA 2027 kombinerer to sammenkoblede grep:

1. Byggesonen differensieres gjennom fem plansoner.
2. Den generelle styringen av utnyttelse gjennom en kvantitativ %BRA-glideskala erstattes i større grad av kvalitative og stedsspesifikke vurderinger.

Konkret utnyttelse, byggehøyder og utforming fastsettes gjennom reguleringsplan med grunnlag i plansonens rolle, stedsanalysen og kommuneplanens kvalitetskrav. KPA beholder samtidig tallfestede krav der dette er nødvendig, blant annet for boligstørrelser, uteoppholdsarealer og parkering.

Samlet virkning

Plansoneinndelingen gir en tydeligere sammenheng mellom arealstrategien, plankartet og bestemmelsene. Den viser hvor vekst, sentrumsutvikling og transformasjon skal prioriteres i denne planperioden, og hvor utviklingen i større grad skal skje med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

Modellen gir større mulighet for stedstilpassede løsninger, men stiller samtidig større krav til stedsanalyse, dokumentasjon, faglige begrunnelser og konsistent praktisering i reguleringsplanleggingen. Plansonen angir ikke alene en bestemt utbyggingsrett eller et bestemt utbyggingsvolum. Den konkrete utviklingen følger av plansonen, arealformålet, bestemmelsene, stedlige forhold og etterfølgende planavklaringer.