



Planbeskrivelse

Vedlegg 2:

Høringsforslag tilleggshøring

10. november 2022

Innhold:

.....	1
1 Innledning, innhold og bakgrunn for planarbeidet	5
1.1 En ny arealdel for en ny og større kommune	6
1.2 De regionale sammenhengene	7
2 Mål og strategier for samfunnsutviklingen og arealutviklingen	9
2.1 Vi bygger fellesskap	9
2.2 FNs bærekraftsmål og mål for samfunnsutviklingen i Stavanger	9
2.3 Arealstrategi for utviklingen frem mot 2040	10
2.4 Befolkningsvekst og boligbehov	12
2.5 Globale og lokale klima- og miljøutfordringer	16
2.6 Klimamål, klimaregnskap og arealregnskap	17
3 Overblikk over de sentrale utredningene planen bygger på	19
3.1 Bolig og byutvikling - arkitekturstrategi og stedsanalyser	19
3.2 Transport- og mobilitet	23
3.3 Grønn plan – grønnstruktur og bevaring av natur	27
3.4 Jordvern	28
4 Tematisk beskrivelse av planforslaget	31
4.1 Utbyggingsrekkefølge	31
4.2 Jordvern og arealnøytralitet for naturverdier	33
4.3 By- og stedsutvikling	34
4.4 Bo- og nærmiljø	35
4.5 Grønnstruktur	37
4.6 Aktiv transport	38
4.7 Næringsutvikling	41
4.8 Sjøområder og strandsone	44
4.9 Det offentlige arealbehovet	45
4.10 Kulturminner og kulturmiljø	47
4.11 Samfunnssikkerhet, klimatilpasning og folkehelse	48
5 Arealendringer og samlede virkninger	49
5.1 Arealendringene i planforslaget	49
5.2 Konsekvenser og samlede virkninger av planforslaget	64
6 Planbehov og føringer i plankart, bestemmelser og retningslinjer	67
6.1 Kommuneplanen og forholdet til plan- og bygningsloven	67

6.2	Områdeplanlegging i bysoner og gjennomføringsområder	67
6.3	Plankart og temakart	68
6.4	Nye planbestemmelser og retningslinjer	70
7	Om planprosessen og innspillene	78
7.1	Ny kommune, samfunnsdel og planprogram for ny arealdel	78
7.2	Planproduksjon og arbeider med delprosjekter og andre plantema	79
Vedlegg:		81

Forord:

Denne planbeskrivelsen er vedlegg 2 til sak om første gangs behandling av ny arealdel for perioden 2023-2040 og tilleggshøring av 11 saker i november – desember 2022. Kommunestyret gjorde vedtak om å legge planforslaget på første gangs høring i møte 20.6.2022

[Politiske møter - Møter - Stavanger kommunestyre \(20.06.2022\) \(360online.com\)](#).

Det er gjort mindre endringer i planbeskrivelsen som følge av kommunestyrevedtaket. Det er også gjort noen justeringer før tilleggshøringen av 11 saker. Dette er vist med **grøn skrift** i dokumentet.

Første gangs høring av planen (hovedhøringen) var fra 1. juli til 16. september 2022. Innspillene som kom i forbindelse med hovedhøringen er ikke innarbeidet i dokumentene som er lagt fram i tilleggshøringen.

Det blir arbeidet med å forbedre layout i planbeskrivelsen og øvrige dokumenter fram mot endelig vedtak av plan. Det vil også bli utarbeidet en kortversjon av arealdelen.

[Planen har egen nettside](#) der det legges ut informasjon om planprosessen.

Planen har i tillegg egen digital kartportal [Digitalt plankart og temakart](#)

Stavanger 10.11.2022

Direktør for by- og samfunnsplanlegging
Gunn Jorunn Aasland

1 Innledning, innhold og bakgrunn for planarbeidet

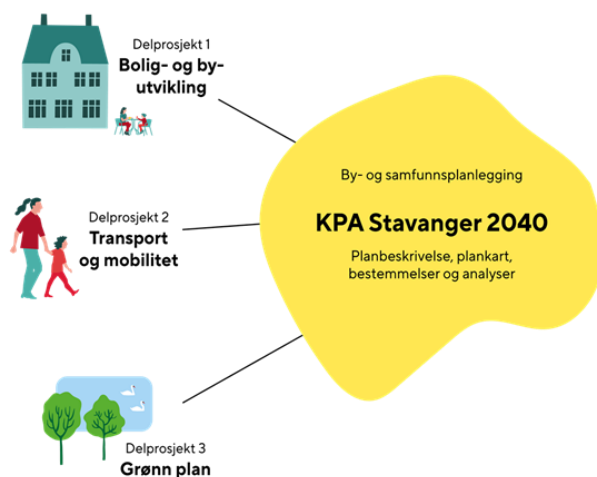
Kommuneplanens areadel 2023-2040 er den første arealdelen for Stavanger kommune etter kommunesammenslåingen 1.1.2020. Planen vil erstatte kommuneplanens areadel for de tre kommunene som ble sammenslått, og kommuneplanens areadel i Hjelmeland kommune for østre deler av Ombo.

Denne planbeskrivelsen forklarer innholdet i planen, og viser hvordan øvrige plandokumenter skal forstås og brukes i arbeidet med forvaltning, planlegging og utbygging av arealene i kommunen.

Foruten denne planbeskrivelsen som inneholder ny arealstrategi består arealdelen av følgende dokumenter og digitale verktøy:

- [Digitalt plankart og temakart](#)
- Bestemmelser og retningslinjer
- Plangrunnlag og utdypende strategier for bolig og byutvikling, inkludert ny strategi for arkitektur og byforming
- Plangrunnlag og utdypende strategi for transport og mobilitet
- Grønn plan del 1 - temaplan for grønnstruktur, naturmangfold og friluftsliv. Status, utfordringer, mål og plangrunnlag for kommuneplanens areadel
- Konsekvensutredning med ROS vurderinger
- Arealendringer og innspill (samlrapport)
- Demografi, flytting og boligbehov
- Delrapport jordvern og landbruk
- Delrapport offentlige arealbehov
- Nærmiljøundersøkelsen
- Evaluering av mobilitetsplan som verktøy (Rapport)
- Andre vedlegg fra delprosjektene

Arbeidet med ny areadel har vært organisert som et hovedprosjekt med tre delprosjekt der delprosjektene har bidratt med utdypende strategier og plangrunnlag for arealdelen. Figuren under illustrerer dette.



I regi av delprosjekt 3 er det utarbeidet ny temaplan grønn plan del 1. Denne temaplanen legges på høring sammen med forslaget til ny areadel. Også øvrige plangrunnlag og plandokumenter legges på høring som en del av planforslaget, og vil bli vedtatt som en del av den nye arealdelen.

1.1 En ny arealdel for en ny og større kommune

Kommuneplanen er sammen med handlings- og økonomiplanen kommunes viktigste styringsdokumenter. Mens kommuneplanens samfunnsdel viser de langsiktige målene og strategiene for samfunnsutviklingen og kommuneorganisasjonen, gir arealdelen rammene for arealutviklingen.

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan og bygningslovens § 11-5. Planområdet som omfatter hele Stavanger kommune, er vist med plangrense i det digitale kommuneplankartet.

Stavanger kommune fikk nye kommunegrenser 1.1.2020 da tidligere Stavanger, Rennesøy og Finnøy kommune ble slått sammen. I tillegg ble det gjennomført grensejustering slik at hele Ombo ble innlemmet i Stavanger kommune, også den østlige delen som tidligere tilhørte Hjelmeland kommune. Kommuneplanens arealdel 2023-2040 for Stavanger vil gjelde for det geografiske området som ble slått sammen 1.1.2020.

Planen tar utgangspunkt i **planprogrammet** for planarbeidet som ble vedtatt i kommunestyret i november 2020. Kapittel 1 i samlerapport arealendringer og innspill gir en oversikt over innspill som kom i forbindelse med høringen av planprogrammet. Innspillene er vurdert og i noen grad tatt hensyn til i det planforslaget så nå legges til høring og offentlig ettersyn. [Mer informasjon om innspillene til planprogrammet og vurderinger finnes i saken om godkjenning av planprogrammet.](#)

Ny arealstrategi har vært en sentral del av planarbeidet. Arealstrategien tar utgangspunkt i vedtatt samfunnsdel og bygger på gjeldende byutviklingsstrategi for tidligere Stavanger kommune. Den inneholder også strategiske elementer fra kommuneplanene i tidligere Finnøy og Rennesøy kommuner. [Forslag til arealstrategi ble behandlet foreløpig av kommunalutvalget som politisk styringsgruppe i september 2021.](#) Arealstrategien er senere brukt som ramme for arbeidet og de prioriteringene som er gjort når det gjelder arealendringer og annet innhold i planforslaget. Sak om [strategisk utdyping av arealstrategien](#) og delprosjektene arbeid ble lagt fram som orienteringssak for utvalg for by og samfunnsutvikling og kommunalutvalget i februar 2022. Utvalgene tok saken til orientering med enkelte innspill og presiseringer.

Som en del av planarbeidet er det gjennomført **3 delprosjekt** for de prioriterte temaene bolig- og byutvikling, transport og mobilitet og grønn plan. Delprosjektene arbeider gjenspeiles i de prioriterte temaene i arealstrategien, og er omtalt nærmere i kapittel 4 i denne planbeskrivelsen.

Fastsetting av **jordvernmål for Stavanger** og vurdering av områder som bør tilbakeføres til LNF har være en viktig del av planarbeidet. [Foreløpig jordvernmål for Stavanger ble vedtatt i kommunalutvalgets møte i juni 2021. Sak om potensiale for tilbakeføring av områder til LNF ble lagt fram og drøftet i kommunalutvalgets møte 22.3.2022.](#)

Konkrete områder som bør tilbakeføres til LNF er foreslått i forbindelse med første gangs behandling av planen. Se delrapport og den politiske saken om førstegangsbehandling av planforslaget. Arbeidet med tilbakeføring av områder er omtalt i denne planbeskrivelsen i kapittel 4.2 og i kapittel 5.1.

Den siste av de fem forberedende sakene som kommunalutvalget og utvalg for by og samfunnsplanlegging vedtok i forkant av at samlet plan ble lagt fram til første gangs behandling, er [saken om grovsortering og vurdering av private arealinnspill](#). I saken ble det vedtatt å avvise 2/3 deler av innspillene og vurdere 33 innspill videre. Samlerapporten inneholder oversikt over innspill, vurderinger og begrunnelser for å prioritere og avvise innspill. I kapittel 5 i denne planbeskrivelsen omtales de arealendringene som er tatt inn i forslaget til ny arealdel, inkl. samlede konsekvenser og virkninger av endringene. Risiko og konsekvenser forbundet med KU-pliktige arealinnspill er i tillegg omtalt i konsekvensutredningsrapporten.

Forslag til ny arealdel legges nå ut på høring og offentlig ettersyn. Denne planbeskrivelsen forklarer planprosessen og viser sammenhengene frem til 1. gangs høring av planforslaget.

Planbeskrivelsen vil bli justert og formulert som et ferdig dokument når planen legges fram til endelige vedtak og egengodkjenning i kommunestyret. Det legges opp til at ny arealdel kan bli vedtatt og egengodkjent før sommeren 2023.

1.2 De regionale sammenhengene

Stavanger by er fylkeshovedstad og det regionale tyngdepunktet i Rogaland. Som senter for statlige og regionale funksjoner er Stavanger administrasjonssenter for en befolkning på rundt 500.000. De fire regionene i Rogaland, Nord Jæren, Haugalandet, Ryfylke og Dalane har Stavanger som sitt fylkessenter. Stavanger er også en del av storbyområdet på Nord Jæren, og regionsenteret i denne regionen. Stavanger er også den viktigste byen for Ryfylkeregionen.

Gjeldende regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050 gir føringer for kommunenes planarbeid. Det samme gjelder byvekstavtalen for Nord Jæren og andre regionale samarbeid og planer. Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke 2050 ble vedtatt i oktober 2020, og innlemmet da de delene av Stavanger som tidligere inngikk i regionalplan Ryfylke i denne regionalplanen.

Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke 2050 sin areal- og transportstrategi er utgangspunktet for den nye arealstrategien for Stavanger, inkl. regionalplanens visjon om «*En bærekraftig og endringsdyktig region*». Det regionale plansamarbeidet bygger på et sett med felles verdier, delmål og innsatsområder. Gjennom planarbeidet er det gjort flere utredninger og analyser som er relevante for kommuneplanarbeidet, og som viser Stavanger sin status og funksjon i regionale sammenhenger.

Regionalplan Jæren har regional planbestemmelse for handelsetableringer som gjelder foran kommuneplanenes bestemmelser. I tillegg har planen retningslinjer, faglige råd og handlingsplaner for stedsutvikling, blågrønne strukturer, landbruk, transport og mobilitet m.m. Regionalplanen har forventninger om at kommunene skal detaljere tema som omhandler samordnet bolig-, areal- og transportutvikling i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Regionalplan Jæren sin senterstruktur er videreført i arealdelen. Regionalplanen har forventninger om tett utbygging og høy arealutnyttelse i byområdet, og i eksisterende sentra og tettsteder. Som et svar på dette videreføres gjennomføringsområder for tett utnyttelse i byområdet fra arealdelen for Stavanger 2019. Gjeldende retningslinjer for anbefalt utnyttelse i bysoner og gjennomføringsområder videreføres, men er noe justert i forhold til gjeldende arealdel.

Etter at regionalplanen ble vedtatt i 2020, har fylkeskommunen gjort vedtak om at det i bybåndet mellom Stavanger og Sandnes kan godkjennes lavere uteromskrav ved boligbygging enn i byområdet ellers. Endringene i regionalplanen om minimum 20 m² minste uteoppholdsareal (MUA) i bybåndet, som erstatning for gjeldende krav om min. 30m² MUA er vurdert i dette planarbeidet. Lavere uteromskrav i bybåndet kan skape lite attraktive boligområder, særlig for barnefamilier. Nye bestemmelser og retningslinjer 1.17 pkt. 1 inneholder derfor to alternative forslag til bestemmelser, der det ene alternativet inneholder regionalplanens krav, og det andre er å videreføre utearealkravene i gjeldende kommuneplan. Ved endelig vedtak av planen må et av alternativene velges.

Stavanger kommune deltar også i andre regionale planprosesser som er relevante for kommuneplanarbeidet. Informasjon om vedtatte planer og pågående planprosesser er gitt på fylkeskommunens nettsider.

De regionale planene og arealstrategien i regionalplanen setter Stavanger inn i en regional sammenheng. I arbeidet med kommuneplanens arealdel tar vi utgangspunkt i dette i utviklingen av egen kommune. Planforslaget tar ellers utgangspunkt i nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, og øvrige nasjonale føringer og retningslinjer.

2 Mål og strategier for samfunnsutviklingen og arealutviklingen

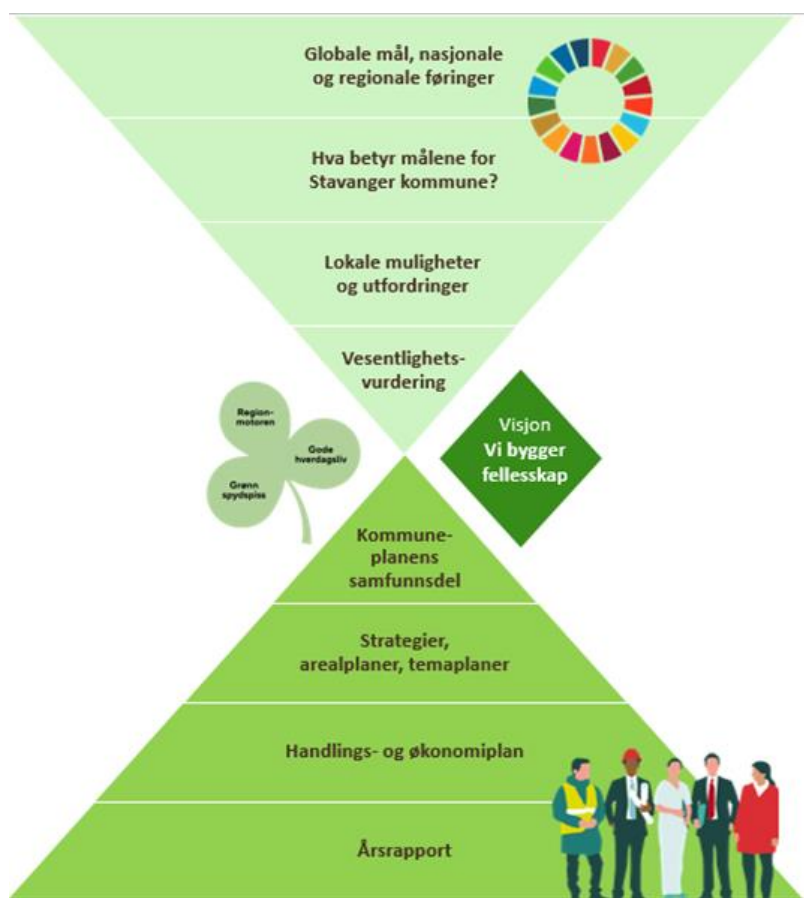
2.1 Vi bygger fellesskap

Stavanger kommune sin visjon «Vi bygger fellesskap» beskriver den overordnede oppgaven vi som kommunen har, eller samfunnsoppdraget vårt. Som kommune har vi et spesielt ansvar for å bygge det store fellesskapet, samtidig som vi skal bygge opp om de mange små fellesskapene. Ordet «bygge» gir assosiasjoner både til å bygge relasjoner, men også til å bygge samfunnsstrukturer og byrom.

Samtidig handler visjonen om en grunnholdning og en oppfordring om å jobbe som et lag. Kommunen bygger fellesskap for innbyggere, men også sammen med innbyggere. For arealplanleggingen betyr det at vi skal utvikle planen i samarbeid med innbyggere, utbyggere og andre interessenter. I arbeidet med kommuneplanen har utvikling av et nytt fellesskap, nye Stavanger kommune sitt fellesskap, med både regionhovedstad og øyrike, stått sentralt.

2.2 FNs bærekraftsmål og mål for samfunnsutviklingen i Stavanger

Kommuneplanens samfunnsdel setter mål for hvordan kommunen skal utvikle seg de kommende 15 årene. Målene er bygget opp slik at når vi jobber for å nå disse målene, jobber vi samtidig for å nå FNs bærekraftsmål. Kommuneplanens arealdel viser hvordan vi vil utvikle arealene våre for å nå målene i samfunnsdelen.



Figur 1 bærekraft på stavangersk - "oversettelsesprinsippet"

Samfunnsdelen har tre satsingsområder: Regionmotoren, gode hverdagsliv og grønn spydspiss. Disse sammenfaller med de tre elementene i bærekraftbegrepet: *Økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft*. For hvert satsingsområde er det gitt to-tre mål.

- Grønn spydspiss handler om at vi skal være ledende i arbeidet for et klima- og miljøvennlig samfunn, ta vare på naturen og sikre naturmangfoldet og kulturlandskapet.
- Regionmotoren handler om å videreutvikle et mangfoldig og konkurransedyktig næringsliv i hele regionen, og styrke byen som drivkraft for hele regionen.
- Gode hverdagsliv setter mål om å ha driftige lokalmiljø, gi barn og unge et godt utgangspunkt for å mestre hverdagen og voksenlivet, og ha aktive innbyggere som klarer seg best mulig gjennom hele livet.

Til slutt kommer stilken, *kommunen og vi*, som sier hvordan kommuneorganisasjonen skal jobbe for å nå målene: Ved å utvikle og gjennomføre oppgavene sammen med innbyggerne, og ved å utvikle og ta i bruk nyttige digitale løsninger.

For ytterligere informasjon om kommuneplanens samfunnsdel som dette planforslaget bygger på <https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/kommuneplan/samfunnsdelen/>

2.3 Arealstrategi for utviklingen frem mot 2040

Arealstrategien viser koplingen mellom ønsket samfunnsutvikling og arealbruk, og bidrar til å «oversette» mål og strategier i samfunnsdelen til arealpolitiske grep i arealdelen. Den angir utbyggingsretninger, fortettings- og transformasjonsområder, kommunikasjonslinjer og -knutepunkt, og langsiktig grense for utbygging mot landbruks-, natur- og friluftsområder. Arealstrategi vil på denne måten tydeliggjøre og forplikte kommunen til å følge føringene fra samfunnsdelen videre inn i arealdelen.

Forslag til arealstrategi som er lagt til grunn for denne arealdelen inneholder åtte tekstpunkt og en kartillustrasjon som vist her. Arealstrategien ble foreløpig behandlet i kommunalutvalget i september 2021 [Politiske møter - Møter - Kommunalutvalget \(21.09.2021\) \(360online.com\)](#)

For å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel, herunder FNs bærekraftsmål, vil vi i arealforvaltningen:

1. Utbyggingsrekkefølge: Bygge byen innenfra og ut, i og ved Stavanger sentrum, rundt jernbanens holdeplasser og rundt bussveitraseen. Gjennomføringsområdene i bysone A (det sentrale byområdet) og i bysone B (bybåndet) opprettholdes med høyeste prioritet, i henhold til kartillustrasjon. I kommunedelene som ligger utenfor byområdet skal fortetting i kommunedelssentrene prioriteres.

2. Jordvern og arealnøytralitet for naturverdier: Skjerme landbruksjord og naturverdier mot omdisponering og utbygging i tråd med kommunens jordvernmål og mål om arealnøytralitet for naturverdier. Vurdere muligheter for ytterligere tilbakeføring av byggeområder til landbruk. Bosettingshensyn kan bli tillagt vekt på ikke-landfaste øyer.

3. By- og stedsutvikling: Bygge videre på og forsterke det enkelte steds særegenhet og identitet i fremtidig arealutvikling i kommunen, herunder arkitektur, natur-, kultur og landskapsverdier.

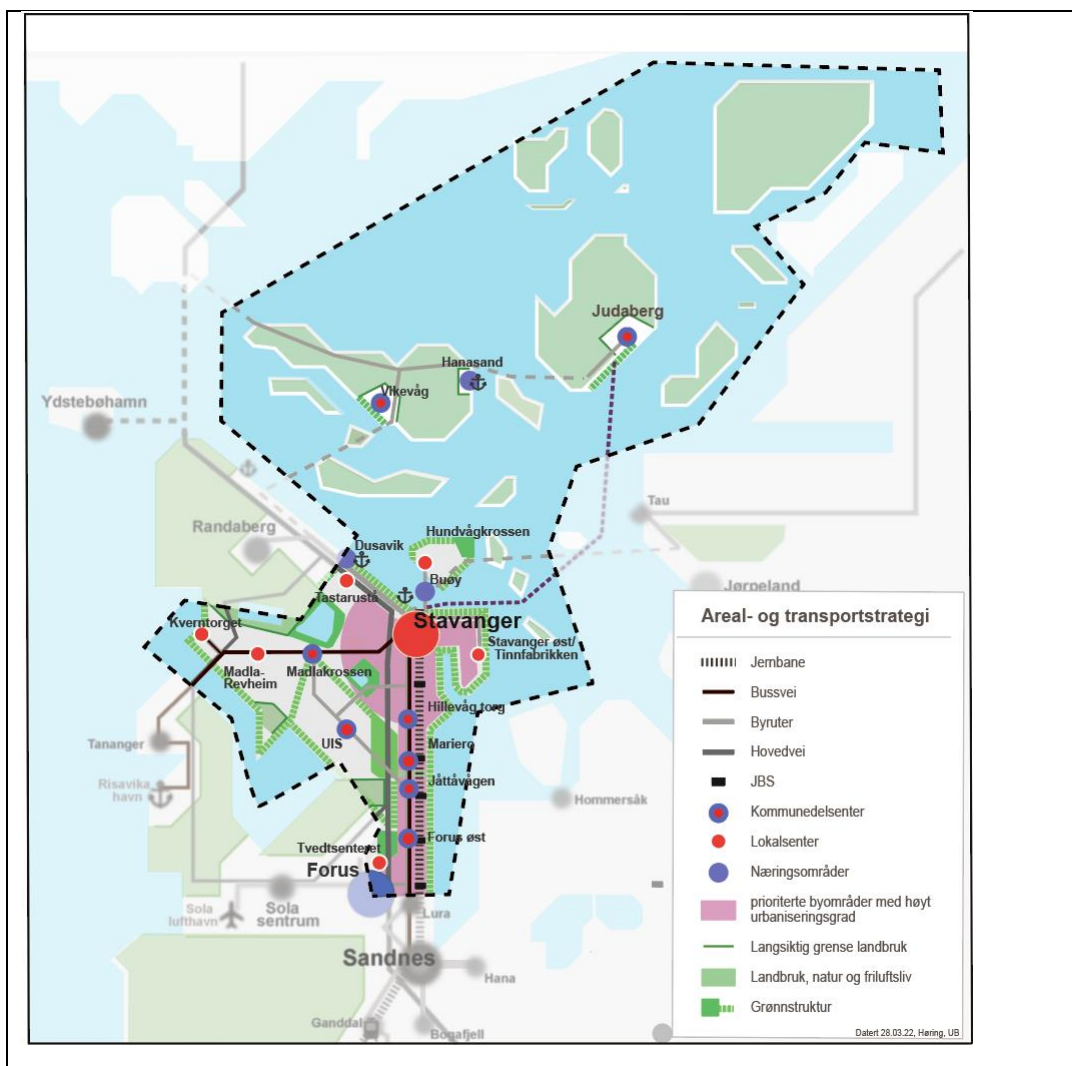
4. Gode bomiljø/nærmiljø: Utvikle bo- og nærmiljø med grønne og inkluderende uterom der alle føler trygghet og tilhørighet. Bebyggelse skal utformes slik at den stimulerer til aktiv bruk av uterommene. Øke variasjon i boformer, boligtyper, - størrelser, og -priser.

5. Grønnstruktur: Bevare og videreutvikle Stavangers grønnstruktur som bruks- og rekreasjonsområder for mennesker, for naturmangfold, og for å bidra til klimatilpasning. Grønnstrukturen skal være sammenhengende, nær, variert og naturbasert.

6. Aktiv transport: Utvikle byen og kommunen slik at kortreist hverdagsliv blir mulig for de fleste som bor i by eller tettsted. Hensynet til de myke trafikantene skal komme først i drift og planlegging, og være strukturerende for arealutviklingen.

7. Næringsutvikling: Sikre arealer som gir utviklingsmuligheter for framtidens næringer. Bidra til at rett virksomhet etableres på rett sted mtp. transport og næringsklynger. Kontorvirksomhet i sentrumsnære områder og utpekte områder langs bybåndet.

8. Sjøområdene og strandsonen: Bruke sjøarealene på en bærekraftig måte, og slik at det er åpent for ulik bruk, som friluftsliv, naturmangfold og næringsvirksomhet. Sikring av økosystem og marint liv for framtidige generasjoner gis høy prioritet. Det skal være en restriktiv tilnærming til utbygging i strandsonen.



Figur 2: Arealstrategiens kartillustrasjon, kommuneplanens areadel 2023-2040

Strategisk kartillustrasjon viser de strategiske hovedgrepene i arealstrategien og understøtter tekstpunktene over. Illustrasjonen synliggjør hvilke områder kommunen ønsker å utvikle, hvilke grøntområder det er viktig å ta vare på eller videreutvikle osv. Strategikartet er ikke i seg selv juridisk bindende, men er forankret i planen gjennom plankart og bestemmelser. Det kan være aktuelt å knytte bestemmelser til kartet på et senere tidspunkt. Kartet tar utgangspunkt i gjeldende byutviklingsstrategi selv om den nå fremstilles på en ny måte.

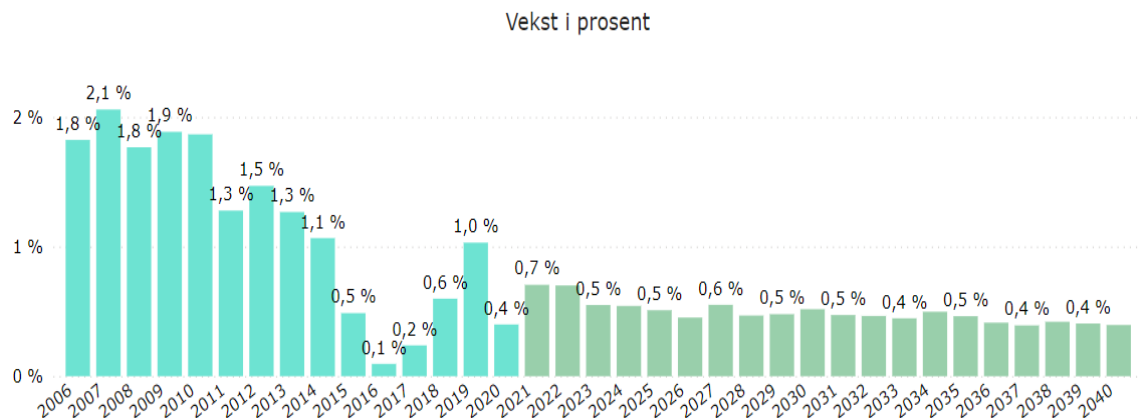
2.4 Befolkningsvekst og boligbehov

Forventninger til befolkningsvekst og demografisk sammensetning gir viktige rammer for den utviklingen vi skal legge til rette for. Befolkningsveksten i Norge og Stavanger de siste fem årene har vært lavere enn tidligere. Kommunen følger demografiutviklingen og har utarbeidet scenarier som legges til grunn både for kommuneplanen, handlings- og økonomiplanen og annet planarbeid.

Det er særlig tre trender som er utslagsgivende for forventet befolkningsutvikling:

- Lave fødselstall, i alle fall på kortere sikt. Trenden vil forsterkes ved lavere innflytting og høyere utflytting blant unge i fruktbar alder.
- Sentralisering. Det er sterkere vekst i sentrale deler av kommunen. Denne trenden blir tydeligere i nedgangstider, da det ser ut til at flere velger å bosette seg sentralt når boligprisene går ned.
- Flere eldre. Sammen med flere aleneboere får dette konsekvenser for hva slags boliger det vil være behov for fremover.

Kommunedirektøren lager hvert år befolkningsframskrivninger. Den demografiske utviklingen er sentral både for boligbehovet og hvilke kommunale tjenestetilbud det vil være behov for i framtida. I framskrivingene legger vi til grunn forutsetninger om framtidig fruktbarhet, dødelighet og flytting. I tillegg gjøres vurderinger av hvor mange boliger det er behov for å bygge, og hvor en antar at boligene vil bli bygget.

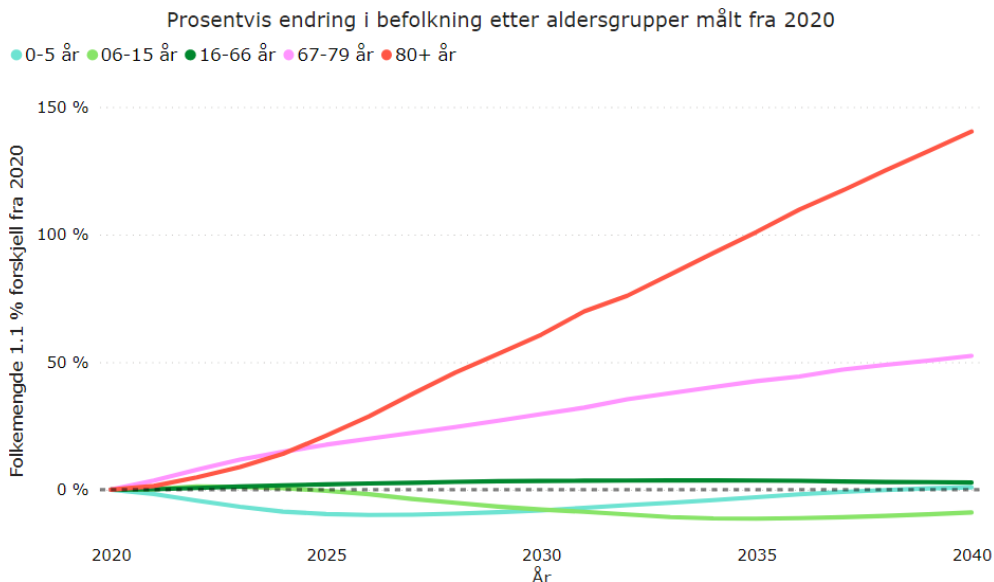


Figur 3 viser befolkningsframskrivingen fra 2021 og forventet årlig vekst i prosent. Kilde: SSB/Kompas

Samtidig som veksten har vært lavere de siste årene, var forventningene som lå i befolkningsframskrivingene som ble utarbeidet i 2021 fortsatt lav vekst fremover. Veksten er estimert til mellom 0,4 og 0,6 prosent i året fram mot 2040. Mens det midt på 2010-tallet ble nærmere 2.500 nye Stavangerborgere hvert år, vil rundt en halv prosent vekst tilsvare 7-800 personer hvert år.

Parallelt med lavere vekst, er det en tendens til at veksten i Stavanger har vært sterkest i de mest sentrale områdene. Dette gjelder også for den yngste delen av befolkningen, noe som betyr at de sentrale områdene av kommunen har hatt sterkest vekst i barnebefolkningen.

Et annet tydelig framtidstrekk er at en stadig større andel av befolkningen vil være over 80 år. Den eldre befolkningen er lite mobil. De som bor i kommunen som 70- og 80-åringer, bor etter all sannsynlighet i kommunen også som 80- og 90-åringer.



Figur 4 viser prosentvis endring etter aldersgruppe målt fra 1. januar 2020. Tallene er basert på befolkningsframskrivingene til Stavanger kommune. Kilde: SSB/Kompas

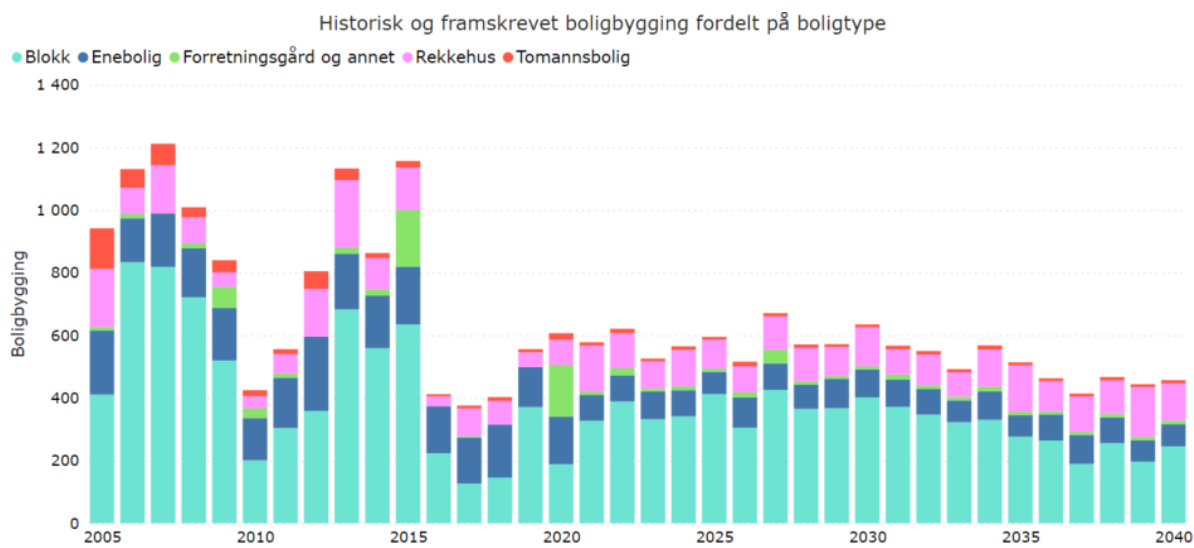
Som figur 4 viser, er det gruppen 80 år og eldre som vil ha sterkest vekst i årene framover. Den demografiske utviklingen synliggjør også en annen utfordring ved framtidens tjenester; vi blir flere eldre og samtidig færre i yrkesaktiv alder.

I skrivende stund fører krigen i Ukraina til en flyktningstrøm vi ennå ikke har sett omfanget av. Det er vanskelig å si hvilke langsiktige konsekvenser dette vil få for befolkningsutviklingen i vår region. I første omgang har Stavanger kommune forpliktet seg til å bosette 750 flyktninger fra Ukraina, men tallet kan bli høyere. Det er vanskelig å vite både hvor mange flyktninger som vil komme, hvor lenge de vil ha behov og ønske om å bo i kommunen, og hvordan flyktningstrømmen vil påvirke befolkningsutviklingen i årene fremover. Veksten i Stavangers befolkning i 2021 var på 552 personer. Flyktningestrømmen vil i det minste påvirke bolig- og tjenestebehovet i kommunen på kort sikt.

Boligbehov er også knyttet til forventet økonomisk vekst, sysselsetting og innflytting. Samtidig vil endringer i husholdningssammensetningen ha betydning for hvilke typer boliger vi har behov for framover. På lang sikt er befolkningsvekst avhengig av boligbygging. Et viktig element i befolkningsframskrivingene, og sentralt for hvor i kommunen vi får vekst, er hvor det bygges boliger.

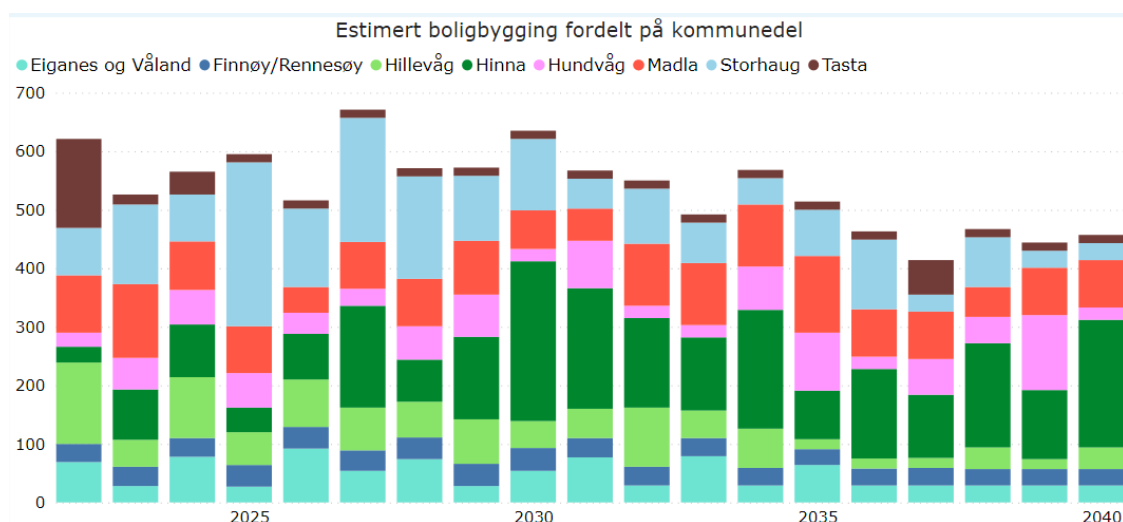
Plan- og bygningsloven ble revidert i 2021, og en viktig endring som ble tatt inn i loven er at kommunen gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven skal legge til rette for "tilstrekkelig boligbygging" (Plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav d). Kjernen i bestemmelsen er at planlegging skal sikre samfunnsøkonomisk verdiskaping i vidt perspektiv. I byer og bynære strøk vil det å tilrettelegge for tilstrekkelig boligbygging gi bedre dekning av etterspørsel etter bolig, og bidra til å holde prisene på et moderat nivå. Å tilrettelegge for boligbygging i planleggingen er viktig for raskere, enklere og rimeligere boligbygging, og dermed også for å legge grunnlag for at flere kan få mulighet til å skaffe seg egen bolig.

Samordnet bolig-, areal- og transportpolitikk henger tett sammen med riktig utbyggingsrekkefølge. Et sentralt element i kommunens arealstrategi er å bygge byen innenfra og ut rundt hovedkollektivaksene. Det betyr at den sentrale byen i bysone A og bybåndet mellom Stavanger og Sandnes i bysone B har høyest prioritet for framtidig utvikling. I kommunedelene som ligger utenfor byområdet, det vil si Rennesøy og Finnøy, prioriteres fortetting i kommunedelssentraene Vikevåg og Judaberg.



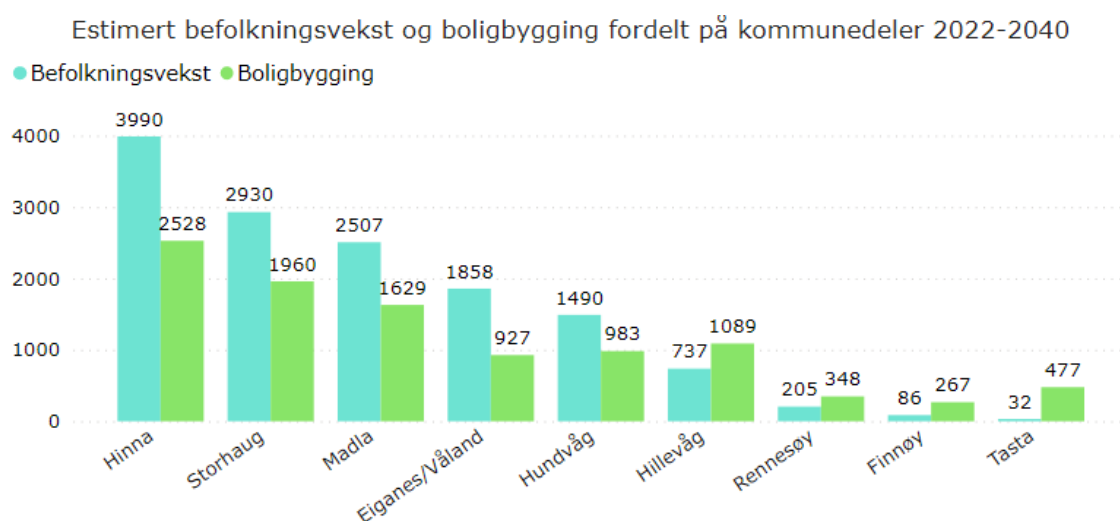
Figur 5 viser historisk boligbygging fordelt på boligtype, og framskrevet boligbygging. Kilde: SSB/Kompas

Den forventede veksten på rundt 0,5 prosent i året betyr om lag 14.000 nye innbyggere frem mot 2040. Denne veksten vil skape et behov for å bygge rundt 10.000 boliger de neste 20 årene. Som figuren over viser, har en stor andel av boligbyggingen vært blokkbebyggelse og mindre enheter. Dette vil i hovedsak også være behovet fremover. Basert på befolkningsframskrivninger vil husholdningssammensetningen de neste 20 årene bety færre familier med små barn og flere eldre aleneboende.



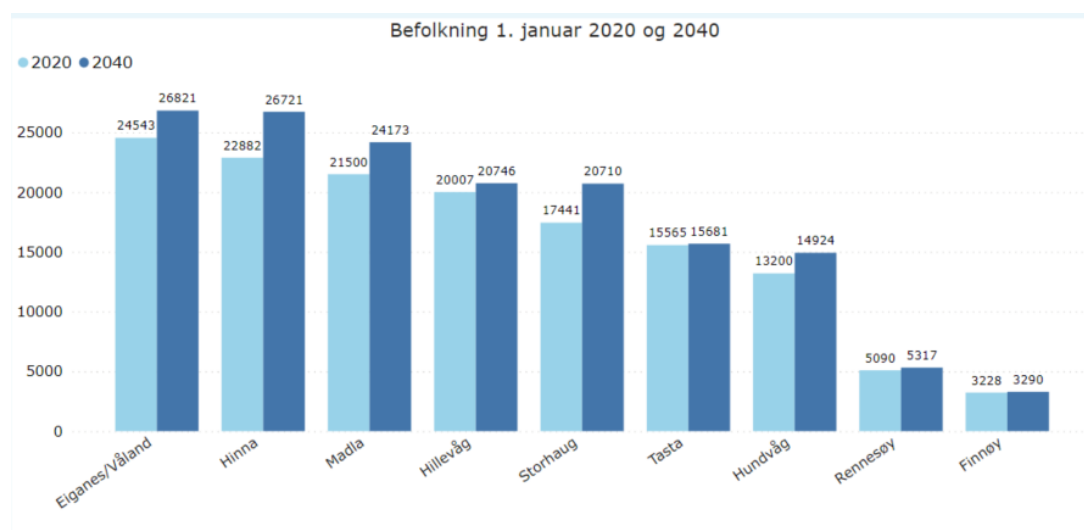
Figur 6 viser estimert boligbygging i framskrivingsperioden 2022-2040 fordelt på kommunedel. Kilde: SSB/Kompas/Stavanger kommune

I befolkningsframskrivningen anslås det at det vil bli bygget om lag 500 boliger i året fram mot 2040. Det vil gi høyest vekst i de delene av kommunen som har høyest boligbygging, se figur 7 under.



Figur 7 viser sammenhengen mellom boligbygging og befolkningsvekst fordelt på kommunedel. Kilde: SSB/Kompas/Stavanger kommune

Fordelt på kommunedel, viser figuren under befolkningen fordelt på kommunedel i 2020, og estimert befolkning i 2040 basert på befolkningsframskrivingene.



Figur 8 viser befolkningen fordelt på kommunedel i 2020, og estimert befolkning basert på befolkningsframskrivingene i 2040.

Figuren viser at befolkningsveksten hovedsakelig vil skje i kommunedelene Hinna, Madla, Hillevåg, Storhaug og Eiganes Våland. Det vil også være en moderat vekst i de nordre kommunedelene selv om det vil kunne være variasjoner her fra område til område. Dette er i hovedsak i tråd med arealutviklingsstrategien.

2.5 Globale og lokale klima- og miljøutfordringer

I tillegg til befolkningsutviklingen preges utviklingen i Stavanger av ulike utfordringer og endringer i verden rundt oss. Noen utfordringer og endringer gjør at vi må tenke annerledes om utviklingen og kommunal oppgaveløsning. Bare i den korte perioden denne planprosessen har pågått har vi hatt en verdensomspennende koronapandemi, og de siste månedene også krig i Ukraina og skjerpede trusselvurderinger. For arealutviklingen og de tema som denne planen handler om får slike hendelser konsekvenser, særlig om situasjonene blir langvarige.

I samfunnsdelen og arealstrategien er utfordringsbilde med globale og lokale klima- og miljøutfordringer lagt til grunn for arbeidet. Kommunestyret har også vedtatt at FN sine bærekraftmål og målsettingene i samfunnsdelen skal legges til grunn for planarbeid i Stavanger kommune. Kommunens klimamål er nedfelt i klima- og miljøplan 2018-2030 med handlingsplan. I arbeidet med arealdelen har en vurdert hvordan arealdelen med juridiske føringer kan bidra til klimaomstilling og til å oppfylle kommunens klimamålsettinger.

Stavanger har sammen med kommunene på Nord-Jæren signert byvekstavtale med Staten, og har forpliktet seg til å bidra til en mer klimavennlig areal- og transportutvikling. Omfattende satsinger og tiltak for endret reisemiddelvalg med prioritert tilrettelegging for gange, sykkel og kollektivtilbud pågår i byen og i regionen. Både regionalplanen og gjeldende kommuneplaner har bestemmelser som sikrer at handel, arbeidsplasser og annen besøksintensiv virksomhet lokaliseres i by og sentra for å få en mer bærekraftig areal- og transportutvikling. Koronapandemi og utstrakt bruk av hjemmekontor og netthandel har skapt endringer på kort sikt. Pandemien vil også kunne påvirke det langsiktige behovet for arealer til handel, kontorformål eller andre arealformål.

Tidlige i år leverte FN sitt klimapanel sin sjette hovedrapport som slår fast at klimagassutslippene må nå toppen før 2025 dersom 1,5 grader målet skal være innen rekkevidde. Dette krever umiddelbare og kraftige utslippskutt i alle sektorer.

Under koronapandemien har utslippene fra transport og industri gått ned. Samtidig er det stor usikkerhet rundt hva pågående krigssituasjon vil bidra til både når det gjelder framtidig energiforsyning i Europa, og andre forhold som påvirker klimagassutslippene.

Krig mellom land som forsyner store deler av verden med korn har også betydning for matsikkerheten. Bedre selvforsyningsgrad og jordvern har fått økt oppmerksomhet både i Norge og i resten av verden.

Norge har forpliktet seg til Paris-avtalen og bidrar i finansieringen av EU sin «Green Deal» og andre satsinger. Oljenasjonen Norge og oljehovedstaden Stavanger skal endres til å bli mer miljøvennlig og bærekraftig. Nye arbeidsplassene innen miljøvennlige næringer skal gradvis erstatte arbeidsplassene i petroleumsnæringen. Det grønne skiftet med elektrifisering og satsing på sirkulær økonomi skal gi energihovedstaden Stavanger nye bein å stå på. Dette er nedfelt både i Stavanger kommune sin næringsstrategi, og i bedriftene sine framtidsplaner. Rogaland fylkeskommune som har ansvar for næringsomstilling regionalt, har startet arbeidet med regionalplan for areal- og kraftkrevende virksomhet. Et samarbeid for å få internasjonale og nasjonale bedrifter til å etablere ny næringsvirksomhet i Rogaland. I arbeidet med næringsutvikling prioriteres forretningsideer som gir klimaeffekt, og finansinstitusjoner stiller krav om bærekraftige prosjekter for å gi finansiering. Nye verdikjeder basert på hydrogen og karbonfangst og lagring planlegges, og offentlig innsats etterlyses.

I arbeidet med ny arealdel kan vi legge til rette for det grønne skiftet og det framtidige lavutslipps-samfunnet ved å sikre egnede arealer og utviklingsrammer. Vi kan også legge til rette for at karbon lagret i skog, beitemark og myrer ikke slippes ut i atmosfæren. Naturbaserte løsninger og det å spille på lag med

naturen i byutviklingen og i utvikling av de grønne og landlige områdene, er sentralt i ny arealdel. I arbeidet er det bla utarbeidet et karbonlagringskart der karbonlageret må hensyntas i videre planlegging og ved nye tiltak. Så langt er det arbeidet mest med å utvikle metoder og beregninger som viser naturlig klimalagring på land. Da 2/3 av arealene i Stavanger er sjøareal er det også interessant å vite mer om sjøområdenes karbonlagre.

Klimagassutslippene skaper utfordringer for mange land, og vi ser konsekvenser av klimaendringene i Norge. Mer ekstremvær med sterk vind og økt nedbør gir skader og overvannsutfordringer. Havnivåstigning og klimautfordringer er bakgrunnen for flere nye bestemmelser og retningslinjer i forslaget til ny arealdel. Bl.a. er det gitt nye bestemmelser om håndtering av vann og overflatevann på en mer bærekraftig måte.

2.6 Klimamål, klimaregnskap og arealregnskap

Når ny arealdel legges fram til endelig vedtak vil det bli lagt ved et arealregnskap. Samtidig er det ønskelig å kunne si noe om planens virkninger i forhold til kommunens klimamålsettinger og klimaregnskap. Slik rapportering må basere seg på enhetlige beregningsmetoder som er under utvikling av Miljødepartementet m.fl., og ta utgangspunkt i nasjonale målsettinger og rapporteringssystemer.

Norges klimapolitikk og klimamål for 2030 er nedfelt i Klimaplan 2021 – 2030 (Meld. St. 13) som sier at utslippene skal reduseres med minst 50 prosent og opp mot 55 prosent sammenlignet med utslippene i referanseåret 1990. Norge sine forpliktelser er også nedfelt i Parisavtalen, og Norge har ambisjoner om å bli et lavutslippsamfunn innen 2050.

Stavanger har i flere år hatt en svært ambisiøs Klima- og miljøplan, og har ambisjoner om å redusere de direkte klimagassutslippene i kommunen med 80 prosent i perioden 2015-2030. Fra 2020/21 har kommunen utarbeidet klimabudsjett som del av handlings- og økonomiplanen.

De viktigste klima- og miljømålene i klima og miljøplanen er:

- å gjøre det trygt å spise fisk og sjømat fra alle sjøområder i Stavanger innen 2030
- å redusere klimagassutslippene med 80 prosent innen 2030, sammenlignet med 2015, og være en fossilfri kommune innen 2040
- at luften er ren for alle innbyggerne
- å bevare livsbetingelsene for plante- og dyreliv, og øke det biologiske mangfoldet.

I arbeidet med kommuneplanens arealdel har klimakrav, klimaeffekt av plan og beregningsmetoder vært diskutert internt og i storbynettverk klima. En har bl.a. sett til Bergen kommune, som har tatt krav om klimagassberegninger inn i kommuneplanen, og utarbeidet en veileder for hvordan disse skal utarbeides. Oslo kommune har vedtatt et sett med kriterier for vurdering av klimakonsekvenser i planprosesser, og arbeider nå med utvikling av et klimaverktøy for egen arealplanlegging.

Kommunal- og moderniserings-departementet vurderer også utvikling av klimaverktøy for kommunene, slik at utslipp ved forskjellige utbyggingsalternativer kan sammenlignes. Det er imidlertid ikke utviklet en omforent og relevant metode for å kvantifisere utslipp som følge av endringene i denne arealdelen. Planforslaget har også få nye utbyggingsområder, men omfattende forslag om å tilbakeføre arealer til LNF for å sikre dyrka mark, naturverdier og grøntstruktur.

Standardiserte metoder som beregner klimaeffekten av nye tiltak vil sannsynligvis komme på plass i løpet av neste fireårsperiode. Stavanger kommune følger de pågående prosjektene, og er klar til å ta i bruk verktøyene når de er tilgjengelige.

Samlet klimaeffekt av planforslaget er altså ikke kvantifisert. Likevel kan vi anta at den nye arealdelen med de rammene som foreslås for framtidig utvikling vil gi positive miljøkonsekvenser.

Planforslaget danner grunnlaget for en mer restriktiv arealforvaltning der vi tar bedre vare på jord og naturverdier. Dette er nedfelt både i bestemmelser og retningslinjer, og i forslaget til endret arealbruk og hensynssoner. Forslaget om å tilbakeføre en relativt stor andel utbyggingsområder med dyrka mark, skog og myr til LNF-formål er sentralt i dette.

Både nytt jordvernmål og prinsippet om arealnøytralitet for naturverdier vil bli fulgt opp i arbeidet med nytt arealregnskap. Også innen dette feltet pågår utviklingsarbeid nasjonalt, slik at en kan få sammenlignbare data. For Stavanger med nye grenser 1.1.2020 er det aktuelt å bruke arealbruken på dette tidspunktet som beregningsgrunnlag for endringer i arealbruken i videre.

Samlet sett vil ny arealdel kunne svare positivt på samfunnsdelens målsettinger om mer bærekraftig utvikling miljømessig, økonomisk og sosialt. En av hovedmålsettingene i arbeidet er at planen skal bidra til klimaomstilling, og til utvikling av en mer attraktiv og bærekraftig by og kommune.

Ny arealdel vil således kunne bli et godt utgangspunkt for det videre arbeidet som Stavanger kommune skal delta i for å bli en klimanøytral kommune. [Stavanger skal bli en av de første klimanøytrale byene i Europa | Stavanger kommune](#)

3 Overblikk over de sentrale utredningene planen bygger på

Temaene by- og boligutvikling, transport og mobilitet og grønnstruktur og naturmangfold har vært prioritert i kommuneplanarbeidet gjennom egne delprosjekter. I tillegg har jordvern vært et prioritert tema. Prioriteringene har gjort det mulig å gå i større bredde og dybde enn det som er vanlig for delutredninger til arbeidet med kommuneplanens arealdel. Dette har også gitt rom for å vurdere sammenhenger med kommunens øvrige virkemidler innen temaene bedre.

Vurderinger og anbefalinger fra hvert av delprosjektene er sammenfattet i tre grunnlagsdokumenter (plangrunnlag), og for jordvern foreligger det en egen delrapport. De tematiske anbefalingene er veiet opp mot hverandre og mot helheten i planforslaget. Under gis en kort beskrivelse av hovedinnholdet i hvert delprosjekt og arbeidet med jordvern. For god forståelse av vurderingene vil det være nyttig å lese dokumentene i sin helhet.

3.1 Bolig og byutvikling - arkitekturstrategi og stedsanalyser

Byutvikling er direkte eller indirekte nøkkelen til en rekke målsettinger i samfunnsdelen, både det *gode hverdagslivet*, den *grønne spydspissen* og *regionmotoren*. Plangrunnlaget for delprosjekt bolig- og byutvikling peker i retning av en byutvikling som i større grad vektlegger hensynet til områdekvaliteter, arkitektur, stedstilpasning og et mangfold av boligtilbud. Dette skal bidra til at virkemidlene for den sosiale bærekraften og den miljømessige bærekraften ses i en integrert sammenheng.

Boligpolitikken og strategi for arkitektur og byforming setter rammer for by- og stedsutviklingen

Delprosjekt bolig- og byutviklingen har arbeidet med to hovedoppgaver:

- 1) Boligpolitikk for Stavanger
- 2) Strategi for arkitektur og byforming

Sammen med ny strategi for arkitektur og byforming innføres også krav om obligatoriske stedsanalyser i tilknytning til reguleringsplaner. Kravet om stedsanalyser innføres bl.a. som oppfølging av ny retningslinje i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Boligpolitikken og arkitekturstrategien har, hver for seg, ulike roller i bolig- og byutviklingen, men har også viktige fellesnevne. Dette gjelder særlig innsatsen for den sosiale bærekraften og det å skape gode og attraktive by-, bolig- og oppvekstmiljøer. Kvaliteter som fremheves i arkitekturstrategien er avgjørende for å skape bomiljøer, uterom og byrom som innbyr til sosialt samvær og allsidige aktiviteter.

Hovedgrepene i boligpolitikken

Boligpolitikken skal bidra til en mer bærekraftig by- og stedsutvikling. I plangrunnlaget beskrives boligsituasjonen i Stavanger og hvordan det jobbes med boligspørsmål i kommunen, og det foreslås oppfølgende tiltak. Bolig er et bredt tema som berører mange felt innen samfunnsutviklingen. De boligsosiale behovene er et sentralt tema i boligpolitikken. Tiltak og virkemidler i *Boligsosial handlingsplan for Stavanger 2018-2023* legges til grunn i boligpolitikken når det gjelder de boligsosiale behovene.

Boligpolitikken gir en samlet oversikt over kommunens innsatser innenfor boligsegmentet, og bør bidra til en slagkraftig og samordnet innsats for Stavangers beboere, og til en bærekraftig utvikling av boliger og bomiljø. Boligsosiale virkemidler er en viktig grunnstein, samtidig skal boligpolitikken også rette seg mot en helhetlig boligutvikling, som ses i sammenheng med andre samfunns mål, blant annet målsettingene om en mer bærekraftig by- og stedsutvikling. Spørsmål rundt arealpolitikk, utbyggingspolitikk og boligforsyningen er relevante tema. Boligpolitikken ses også i sammenheng med spørsmålet om attraktivitet og kvaliteter i byutviklingen og i arkitektur og byforming.

I plangrunnlaget beskrives fagavdelingene i kommunen som er involvert i boligrelaterte spørsmål, og hva som er de enkelte avdelingers oppgaver knyttet til bolig. Det ses på modeller for hvordan samarbeidet og samspillet på tvers av fagområdene i kommunen kan styrkes. Hensikten med et slikt samarbeid er å identifisere felles utfordringer, oppdatere hverandre i forhold til målsettinger, og se hvordan vi kan få til et best mulig samvirke og synergieffekter på tvers av organisasjonen innenfor fagområdet.

Boligen og dens omgivelser er kanskje den viktigste rammen for at den enkelte skal ha et godt hverdagsliv og er en vesentlig faktor for gode sosiale rammer som bidrar til et stabilt og trygt liv. Et viktig utgangspunkt for boligpolitikken er at de fleste i Stavanger bor godt og har gode nærmiljø i sine omgivelser. Samtidig er det utfordringer, som det i de fleste tilfeller er gode ordninger for å løse i kommunen. Innen noen områder kreves det imidlertid en forsterket kommunal innsats.

Plangrunnlaget gir følgende anbefalinger for boligarbeidet i Stavanger kommune:

- 1) etablere et permanent administrativt forum for samordning av boligpolitikken
- 2) vurdere å utvide støtteordninger og finansiering til boliger
- 3) øke innsatsen i fortynning av kommunale boliger
- 4) styrke kommunens rolle som en strategisk byutvikler

I det følgende omtales nærmere hva som ligger i disse anbefalingene.

1 – etablere et permanent administrativt forum for samordning av boligpolitikken:

Som ledd i arbeidet med å utarbeide boligpolitikk for Stavanger er det opprettet en egen samarbeidsgruppe på tvers av organisasjonen og foretak. I gruppen deltar representanter fra alle fagavdelinger som på en eller flere måter jobber med temaer knyttet til det boligsosiale arbeidet eller til bolig- og arealpolitikk. Under arbeidet med boligpolitikken har gruppen gitt innspill og fungert som referansegruppe. Erfaringer og tilbakemeldinger fra forumet er at det har vært svært nyttig med disse møtene, både for å drøfte relevante problemstillinger, men også som et møtested for gjensidig informasjonsutveksling og oppdateringer, på tvers av fagfeltene.

Det anbefales at samarbeidsgruppen videreføres på permanent basis. Plassering av sekretariatsfunksjonen avklares administrativt. Møtefrekvens bør være minimum to ganger per år. Det utarbeides et mandat for gruppen. Hovedoppgave for gruppen vil være gjensidige oppdateringer og drøftinger av aktuelle boligtema.

2 – Vurdere å utvide støtteordninger og finansiering til boliger:

Kommunen bidrar i dag med ulike støtteordninger som er rettet inn mot boligsegmentet. De største kostnadene er knyttet til kommunens lovpålagte oppgaver, gitt som ulike sosiale ytelser til enkeltpersoner. Støtteordninger, slik som startlån og tilskudd til vanskeligstilte i boligmarkedet, er i hovedsak finansiert av Husbanken, men blir forvaltet av kommunen. Kommunen står som garantist for deler av utlånene. Det er et relativt trangt nåløye for å kvalifisere til støtteordningene slik at det kun er de med lave samlede familieinntekter, som er aktuelle for ordningene. Kommunens muligheter for finansielle bidrag inn mot

boligmarkedet er fortrinnsvis begrenset til individuell støtte og bidrag rettet inn mot den enkelte huskjøper. Kommunens handlingsrom for å styrke støtteordninger inn mot boligkjøperne er:

- Kommunen kan be om utvidede rammer for støtte og startlån fra Husbanken.
- Kommunen kan øke volumet av etablererboligordningen, slik at flere kan ta del i denne.
- Kommunen kan etablere en kommunal garantiordning for kapitalkravet tilknyttet boliglån
- En økt satsning på «leie til eie» ordningen, gjennom etablererboligordningen eller som betingelser knyttet til salg av kommunale eiendommer

I sum kan en økt satsing på disse ordningene bidra til å favne en større andel av de som er vanskeligstilte eller sliter med å komme inn på boligmarkedet i dag. Ordningene må vurderes opp mot samlede kostnader og finansiell risiko for kommunen. Samtidig bør dette også veies opp mot antatte kostnadsbesparelser og forbedringer i de generelle levekårene i kommunen, som ordningene kan bidra positivt til.

3 - Øke innsatsen i fortynning av kommunale boliger:

Kommunen disponerer i dag cirka 2700 boliger. Om lag en fjerdedel av disse boligene er lokalisert i konsentrasjoner. Det har lenge vært en kjent sak at disse konsentrasjonene medfører levekårsutfordringer. I boligsosial handlingsplan for Stavanger kommune er fortynning av kommunale boligkonsentrasjoner en prioritert oppgave, for å forebygge eller redusere lokale levekårsutfordringer. Med fortynning menes i denne sammenhengen å redusere antallet kommunale boliger, der det er konsentrasjoner av disse, og spre kommunale boliger jevnere ut som del av den vanlige boligbebyggelsen. Å gjennomføre en slik fortynning vil medføre kostnader for kommunen, og hastigheten i arbeidet med fortynning vil avhenge av kommunens økonomi i årene framover. Det anbefales at spørsmålet om fortynning følges opp videre av kommunen, hvor det bør settes mer konkretiserte målsettinger for tempoet i fortynningen, og hvordan den praktisk lar seg gjennomføre.

4 – Styrke kommunens rolle som en strategisk byutvikler:

Kommunen har gjennom tiden hatt ulike gjennomførings- og utbyggingsroller ved utviklingen av byen og kommunen. På 60- og 70-tallet sto kommunen som utvikler av flere store feltutbygginger av boliger. Etter liberaliseringen av boligmarkedet på 80-tallet, er det private utbyggingsaktører som har overtatt hovedansvaret for de fleste utbyggingsoppgavene. Også i nyere tid har kommunen i forskjellige utbygginger hatt ulike roller som tilrettelegger eller samarbeidspartner, slik som i Urban Sjøfront og ved Madla-Revheim utbyggingen. Kommunen er også en aktiv part og tilrettelegger for teknisk og sosial infrastruktur i hele kommunen.

Likevel er det rollen som planmyndighet som er kommunens viktigste redskap for å få satt de politiske målsettingene for by- og samfunnsutviklingen ut i livet.

Det er private utbyggere som i det alt vesentlige bygger ut byen og gjennomfører rekkefølgekravene knyttet til de enkelte planer. Dette gjør at ansvaret for prosjektering, finansiering og gjennomføring av tiltakene og områdekvaliteter gjøres gjennom de enkelte utbyggingsprosjektene.

Kommunen har derfor i liten grad økonomisk risiko knyttet til realiseringen av de enkelte utbyggingsområdene. Det private utbyggingsmarkedet har gitt en stor boligproduksjon i tider med stor etterspørsel og høyt press i markedet. I de senere årene har vi gått inn i en periode med lavere vekst, og med utsikter til en mer moderat utbyggingstakt også i årene som kommer.

En del utbyggere opplever at det er større risiko for å sette i gang med utbyggingsprosjekter. Ofte er det ønskelig å bygge ut mer skrittvis, for å redusere risiko. Det kan da ta lengre tid enn tidligere antatt å få på plass viktige byutviklingsgrep i de enkelte utbyggingsområdene. Områdekvaliteter og attraksjoner som er lagt som premisser for å sikre gode bomiljøer og områdekvaliteter må i mange tilfeller vente i lang tid før de blir etablert. Samtidig er det vedtatt klare målsettinger for by- og stedsutviklingen om at kvaliteter, attraktivitet og arkitektur skal vektlegges sterkere.

For å styrke gjennomføringen av disse målsettingene, og bidra til at viktige kvaliteter kommer på plass så tidlig som mulig, bør det vurderes om kommunen skal innta en mer aktiv rolle i flere av utbyggingene. Ved å øke sine eierandeler i mange utbygginger, vil kommunen kunne innta en mer aktiv og styrende rolle i flere utbygginger, og i større grad være en premissgiver i de enkelte utbyggingene. Særlig viktig vil dette være for å sikre at sentrale og viktige områdekvaliteter kommer på plass allerede i tidlige faser av områdeutviklinger. Dette vil være viktig for at nye og fortettede byområder skal oppleves som attraktive, også for barnefamilier, og bidra til å skape en større trygghet for at grunnleggende områdekvaliteter kommer på plass, allerede fra starten av.

Det anbefales å vurdere om det bør utarbeides en ny kommunal utbyggingspolitikk som kan gi føringer for en mer aktiv kommunal utviklerrolle.

Hovedgrepene i strategi for arkitektur og byforming:

Arkitekturen omgir oss i våre hverdagsmiljøer. Å bygge en by er en viktig samfunnsoppgave, som innebærer store investeringer i bygninger, uterom og øvrig infrastruktur. Investeringer som vil prege våre omgivelser og nærmiljøer langt inn i framtiden. Det at en egen arkitektur- og byformingsstrategi for Stavanger er satt på dagsorden, er et uttrykk for et bredt ønske om økt satsing på kvaliteter og attraktivitet i utformingen av våre nære omgivelser. Betydningen av gode kvaliteter i by- og stedsutviklingen vektlegges i styringssignaler på alle nivåer. Dette trekkes fram i nasjonale forventninger til kommunens planlegging, i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke og i kommuneplanens samfunnsdel.

Gjennom strategi for arkitektur- og byforming for Stavanger ønsker kommunen å bidra til å oppnå samfunnsmålene om økte kvaliteter i utviklingen av steder og lokalmiljøer. I dette ligger også ønske om å øke den lokale attraktiviteten, og bidra til at kommunen oppleves som tiltrekkende både for lokale innbyggere og andre som vi ønsker skal bosette seg her hos oss. Strategien skal også bidra til å gjøre det lettere å gjøre helhetlige vurderinger i byutviklingen, slik at beslutninger om arkitektur og byforming tas på basis av mest mulig velbegrunnede avveininger mellom kvalitative og kvantitative faktorer.

Strategien peker på faktorer som har betydning for å få til god arkitektur og byforming. Dette gjelder ikke bare de rent fysiske og arkitektoniske forholdene, men like mye de prosessuelle faktorene som ligger i planlegging og utvikling av de enkelte utbygginger, og som har betydning for oppnåelsen av kvaliteter i arkitektur og byrom.

Ny strategi for arkitektur- og byforming er utarbeidet og ligger både i plangrunnlaget og i en kortversjon. Strategien skal bidra til en innsats for å oppnå målsettingene om en by som oppleves som attraktiv, funksjonell og mangfoldig. Innføringen av obligatoriske stedsanalyser i den kommunale planleggingen vil bli en integrert del av arkitekturpolitikken, og skal bidra til en best mulig sammenheng mellom ny byutvikling og stedegne kvaliteter og karakterer.

For å understøtte og styrke kunnskapsgrunnlaget for riktig stedstilpasning og støtte opp om arkitekturstrategien, innføres et obligatorisk krav til stedsanalyse ved oppstart for alle reguleringsplaner i nye

bestemmelser. Det er også utarbeidet og en ny veileder/sjekkliste for stedsanalyser som allerede ligger i kommunens startpakke for reguleringsplaner [Startpakke private planer | Stavanger kommune](#).



Ny strategi for arkitektur- og byforming for Stavanger

3.2 Transport- og mobilitet

Ferdsel og mobilitet er en grunnleggende aktivitet i hverdagen og en av de største kildene til klimagassutslipp. Hvordan vi ferdes og hvordan næringslivets transporter løses, preger byen og omgivelsene våre. Det har også avgjørende betydning for om vi klarer overgangen til et mer bærekraftig samfunn og det grønne skiftet. I tillegg har hvordan vi reiser betydning for den enkeltes helse.

Det må gis rom for vekst i befolkning og næring uten stadig ny veiutbygging. I arbeidet er det lagt strategier for hvordan vi kan oppnå dette. Det er også utredet potensiale for endringer i reisevaner basert på reisevaneundersøkelsen, og virkemidler og arealbruk for ulike deler av kommunen.

Ny strategi for bærekraftig transport og mobilitet peker på et transportsystem som legger til rette for at en størst mulig del av transporten kan gjøres smart og miljøvennlig, og fortrinnsvis med kollektiv, sykkel og gange. Strategiens prinsipper forankres juridisk i arealdelen, og gir grunnlag for kommunens innsats og tilrettelegging i samarbeid med virksomheter, innbyggere og andre for å nå målene i samfunnsdelen.

I flere politiske saker har tilgjengeligheten fra Stavanger sentrum og til Universitetet og nytt sykehus på Ullandhaug vært drøftet, bl.a i sak om Planbehov og arbeidsprogram 2020-2024, sak 60/20. Ved vedtak av planprogrammet for ny arealdel ble det avklart at dette skulle vurderes i arbeidet med delprosjektet. Det har vært dialog med fylket om spørsmålet ved flere tidspunkt. Som del av bymiljøpakken pågår nå en utredning av kollektivbetjening fra Stavanger sentrum til Universitetet i Stavanger i regi av Rogaland fylkeskommune. I påvente av resultater fra denne utredningen er plangrunnlaget supplert med informasjon om kollektivløsninger til Ullandhaug i et eget vedlegg. Det vises til tilbud i området i tråd med regionens valgte kollektivkonsept, og til tiltak som kan prioritere framkommelighet for kollektivtransport og redusere kjøretiden på strekningen.

I forbindelse med Handlings- og økonomiplan 2020-2023 ble det gjort vedtak om å igangsette arbeider for å realisere gang- og sykkelvei fra Judaberg til Lauvsnes på Finnøy. Det er nå utarbeidet forprosjekt som viser

mulige løsninger for gang- og sykkelvei på strekningen. Forprosjektet gir grunnlag for prinsipper for valg av løsninger for gående og syklende i områder utenfor byområdet.

Hovedelementer fra strategien

Nasjonal transportplan legger til grunn at sektoren skal bidra til oppfyllelse av Norges klima- og miljømål. Gjennom bymiljøpakken (forankret i Prop. 47 S (2016–2017)) og byvekstavtalen for Nord-Jæren (gjeldende fra 2019) har regionen forpliktet seg til å begrense personbiltransporten og utslippene i tråd med nullvekstmålet. Hvordan transportbehovet håndteres er avgjørende for å nå disse målsettingene.

Strategien tar spesielt utgangspunkt i følgende sentrale føringer, som bygger på overordnede mål og forpliktelser:

- Kortreist hverdagsliv og aktiv mobilitet (til fots og med sykkel)
- Bærekraftig mobilitet, reduserte klimagassutslipp
- Nullvekst i personbiltransporten (jf. byvekstavtalen)
- Sikre tilgjengelighet til sentrum for hele regionen
- Nullvisjon for trafikksikkerhet – visjon om null drepte og hardt skadde

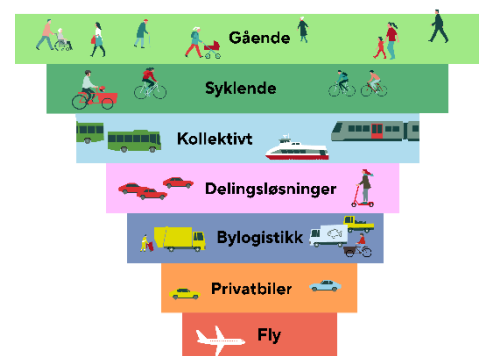
Strategien oppdaterer og videreutvikler Stavangers transportstrategi fra 2014 og 2019 og strategigrunnlaget konkretisert i kommunens klima- og miljøplan. Slik som konkretisert i kommunens klima- og miljøplan legger strategien til grunn at en størst mulig andel av turene skal foregå til fots, med sykkel eller kollektivtransport (minimum 70 prosent), og at det ikke skal være nødvendig å eie og bruke personbil. *Attraktive steder og byrom* å være i og ferdes gjennom er derfor viktig, og samvirke mellom transportformer og et bredt tilbud av mobilitetstjenester. Dette gir frihet til valg i reisemåte etter vær, årstid, situasjon, humør og gjøremål.

Visjonen er at *det er enkelt å ferdes miljøvennlig i Stavanger både for personer og for frakt av varer, og ved utføring av tjenester.*

Overgangen til det aktive og kortreiste hverdagslivet vil være en av de viktigste byggesteinene for å nå FNs bærekraftsmål og kommunens målsettinger om å bli en *grønn spydspiss* med reduserte klimagassutslipp. Grunnlagsdokumentet drøfter utviklingen, og peker på at den går i riktig retning. Stavanger bidrar positivt til regionens måloppnåelse. Likevel går utviklingen sent i forhold til behovet og klimamålsettingene.

Det er et stort potensiale for vekst i gange, sykling og bruk av kollektivtransport i Stavanger. Konsentrert arealutvikling med fortetting og knutepunktutvikling er et av de viktigste virkemiddelene for å vri reisevanene i riktig retning. En forsterket utvikling i samsvar med gjeldende byutviklingsstrategi er derfor avgjørende for å få til endringer.

Delprosjektet trekker opp et målbilde og en utviklingsretning som prioriterer i samsvar med mobilitetspyramiden i figur 9. Mobilitetspyramiden viser prioriteringsrekkefølgen (trafikanthierarkiet). Det betyr at kommunen først og fremst tilrettelegger for gående, syklende, delingsløsninger og kollektivtransport, og slik at det blir en *sammenhengende*,



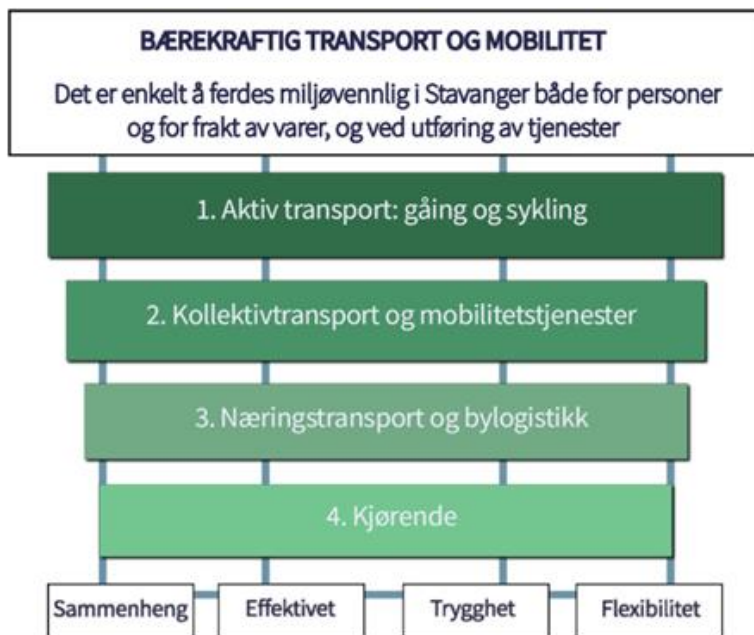
Figur 9 Mobilitetspyramiden

effektiv, trygg og fleksibel ferdsel. Samtidig må de bærekraftige mobilitetsvalgene bli enklere for innbyggere og næringsliv.

Hovedmålene er at:

- transportbehovet løses ved *aktiv transport*, det vil si at flertallet går, bruker sykkel, supplert med kollektivtransport og delte mobilitetstjenester
- *konsentrert arealutvikling* slik at transportbehovet reduseres og *kortreist hverdagsliv* blir mulig for de fleste
- ferdselen inngår som del av stedlige kvaliteter og byrom slik at det er *attraktivt og trygt å ferdes* til fots, med sykkel og til/fra holdeplass, samtidig som at bylogistikken ivaretas

Grunnlagsdokumentet oppdaterer og videreutvikler strategier for transport og mobilitet til å gjelde hele kommunen. Den strukturerer mange av vurderingene og anbefalingene rundt mobilitetspyramiden, og formulerer tematiske delstrategier. Disse er sortert under aktiv transport, det vil si gåing og sykling, kollektivtransport og mobilitetstjenester, næringstransport og bylogistikk, og kjørende i samsvar med figur 10. Samlet utgjør dette kommunens transport og mobilitetsstrategi. Delingsløsninger og bylogistikk, det vil si frakt av varer, utstyr og avfall, og en strategi for gående fremheves som viktige nye elementer.



Figur 10. Forenklet illustrasjon av hvordan vi sorterer strategi for bærekraftig mobilitet med delstrategier.

Det er vurdert hvilke grep og tilpasninger i kommuneplanen som er aktuelle for de ulike ferdselsformene som inngår i mobilitetspyramiden. Forbedringer i nettverkene for de prioriterte ferdselsformene (gåing, sykling og kollektivtransport) er løftet fram som viktige grep. Grepene i strategien kan gjøre det enklere å ta de riktige valgene, og det pekes på flere justeringsbehov i kommuneplanens arealdel. Nærmiljøundersøkelsen viser at også innbyggerne etterlyser dette, dersom de i større grad skal velge sykkel eller gange fremfor bil.

Forbedringene handler både om hvordan nettverkene vises i kommuneplanens arealdel, og sammenhengen mellom disse. Det pekes også på endringer som løfter fram samvirke i tilbudet, og hva som kan gjøre tilbudet mer attraktive å bruke i praksis. Forbedret og forsterket bruk av verktøyene for mobilitetsplanlegging fremheves også, samt enklere bytte mellom transportformer, og at det bør etableres flere mobilitetspunkter.

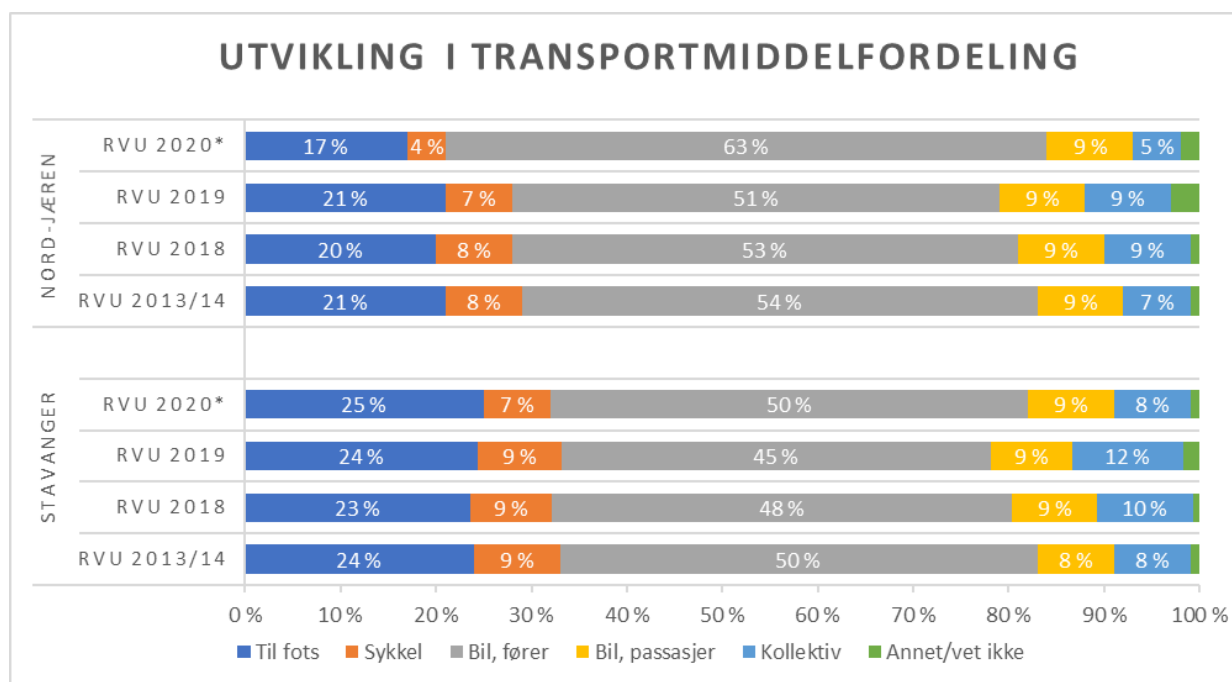
Det er samtidig nødvendig å begrense biltilgjengeligheten i områder som har gode forutsetninger for valg av alternative transportformer til privatbil, samt anbefalinger om å prioritere *aktiv transport*. Det innebærer både å bruke parkering som virkemiddel gjennom parkeringsbestemmelsene, og begrense tilgjengeligheten for unødvendig biltrafikk i områder. For arbeidsreiser foreligger det beregninger som tilsier at bilandelen kan halveres når tilgangen på parkeringsplasser begrenses.

Delprosjektets evaluering av kommunens krav til mobilitetsplan i plan- og byggesaker understøtter dette. Parkering er et viktig tema, både i form av antall parkeringsplasser og utforming, og det pekes også her på at parkering er et viktig virkemiddel for å begrense biltrafikk. Det framheves også at utbyggere i økende grad ber om redusert areal til parkering.

Dagens og potensielle reisevaner, og parkering

Reisevaneundersøkelsen viser at det har vært en stadig reduksjon i bilbruken i Stavanger. Den viser at bilbruken har gått ned fra 50 % i 2013/2014 til 45 % i 2019. Dette er en stor endring. Endringen skyldes i stor grad at reiser med kollektivtransport har økt fra 8 % i 2013/2014 til 12 % i 2019. Undersøkelsen viser videre at rundt 1 av 4 reiser foregår til fots, og at nærmere 1 av 10 reiser foregår med sykkel eller som passasjer i bil. Sykkel som transportmiddel erstatter bil spesielt på arbeidsreiser.

Koronapandemien bidro til omfattende endringer i reisevaner. Det ble foretatt færre reiser enn i et normalår, også for bil.



Figur 2. Utvikling av reisevaner i Stavanger og på Nord-Jæren (Kilde: RVU/NORCE). * For alle transportmidlene er antall reiser i 2020 som følge av Koronapandemien lavere enn i et normalår.

Analysene viser at mange av reisene er korte og/eller har god kollektivtilgjengelighet. Som grunnlag for strategien er det beregnet et potensiale for å løfte andelen av slike reiser. Resultatene viser fra i overkant av 40 % til over 60 % gitt dagens reiseavstand og tilgjengelighet til kollektivtransport.

Dette baserer seg på forutsetninger om at de enkleste turene under 1 km fortas til fots, turer mellom 2 og 3 km tas på sykkel, og turer med god tilgjengelighet for kollektivtransport tas med kollektiv. Det vil naturlig nok være en del av disse reisene som vil måtte foretas med bil, men potensialet for å få flere til å gå og sykle og reise mer kollektivt er stort, ettersom det er korte avstander mellom bosted og mange viktige målpunkt. Det finnes også høyverdig kollektivtransport tilbud mellom bosted og andre viktige målpunkt med lengre reisevei.

Det er også gjennomført en parkeringsanalyse basert på reisevaneundersøkelsen. Den viser at bilholdet i Stavanger har gått ned over tid, men ligger likevel over de andre storbyene. Undersøkelsen viser videre at parkeringsdekningen jevnt over er god. De fleste husholdningene med bil i Stavanger har tilgang til parkering. De aller fleste har kort avstand til parkering (mindre enn 50 meter). Dette gjelder også i og rundt sentrum. Videre viser undersøkelsen at en stor del av ansatte i bedrifter i Stavanger kan parkere gratis på plass som disponeres av arbeidsgiver (73 %). Dette gjelder også for ansatte i og rundt sentrum (67 %). Det er kun 10 % som svarer at de betaler for parkering som disponeres av arbeidsgiver. Med delingsløsning og god tilrettelegging for fleksibel mobilitet legges det til grunn at behovet for areal til bilparkering vil gå ned og gjøre det mulig å redusere kravet og dermed arealer til parkering.

3.3 Grønn plan – grønnstruktur og bevaring av natur

Tilgang til og bevaring av de grønne lungene, friluftsområdene og naturen er en av byggesteinene i det *gode hverdagslivet*, og sentralt for at kommunen skal være en *grønn spydspiss*. I de fleste medvirkningsprosesser kommer grønne kvaliteter høyt på listen over verdsatte og ønskede kvaliteter hos innbyggerne.

Det er klare sammenhenger mellom den «grønne infrastrukturen» og opplevd bokvalitet. Det er også veldokumentert at ivaretagelse av naturverdier og grønne elementer er effektfulle og nødvendige virkemidler for å oppnå økt bærekraft og for at områder skal kunne tåle klimaendringene.



Figur 11 Grunnprinsipper for utvikling av grønnstruktur

Arealbruken er avgjørende for å kunne bevare grønne verdier for mennesker og natur. Tap av areal og fragmentering av sammenhenger er den største trusselen for grønnstruktur og natur. Arealendringer både i byen og utenfor byområdet går gjennomgående på bekostning av grønne arealer og må begrenses. Omfanget av tapt areal kan ofte være større utenfor byområdet enn innenfor.

Grønn plan viser et målbilde og en utviklingsretning som løfter og øker verdsettelsen av natur og grønne strukturer sammenlignet med i dag. Dette understreker områdenes viktighet for mennesker og natur, og for håndtering av klimaendringene. Det anbefales fire grunnprinsipper som skal legges til grunn og være strukturerende for forvaltnings- og utviklingsarbeidet for de grønne strukturene. Prinsippene som er vist i figuren over er: *sammenhengende, nær, variert og naturbasert*.

Grønn plan peker på en rekke grep og arealendringer som er innarbeidet i ny arealdel, og som er relevante å innarbeide også i andre planer. Arealstrategiens punkt om arealnøytralitet for naturverdier har utgangspunkt i delprosjektets arbeid, og står sentralt i grunnlagsdokumentet. Bruk av tiltakspyramiden som prioriterer å unngå og begrense naturtap bør være hovedtilnærmingen i videre forvaltning og planarbeid, se figuren under.



Figur 12 Tiltakspyramiden for naturverdier

I tillegg er det forslått en rekke tilpasninger i bestemmelser og i plankartet i ny arealdel, med sikte på å øke bruk, kvalitet og funksjonsinnhold i det nettverket av grønne strukturer som binder de bygde områdene sammen. Det er også foreslått nye og justerte bestemmelser for utearealer i utbyggingsprosjekter.

På samme måte som i delprosjektet for bolig- og byutvikling, fremholdes kravet om bruk av stedsanalyse i alle reguleringsplaner som et viktig verktøy for å sikre bedre måloppnåelse også for de grønne verdiene.

Det er behov for å sikre viktige arealer for natur og friluftsliv i hele kommunen, særlig i kommunedelene Finnøy og Rennesøy. Tastamyrå, som i dag er avsatt til framtidig gravlund, er foreslått endret til grøntstruktur og område for naturrestaurering. Det er også forslått justeringer i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer slik at disse systematisk gir høyere beskyttelse av naturverdier. I ny plan er det bl.a. tatt inn bestemmelser om beskyttelse av kantsoner langs vassdrag, hule eiker og trær over 90 cm innenfor byområde.

3.4 Jordvern

Jordvern er et overordnet hensyn som skal sikres i arealplanleggingen. Jordvern handler om å sikre dagens befolkning og våre etterkommere muligheten til å dyrke mat på egen jord, og er en forutsetning for en aktiv og framtidsrettet landbruksnæring. Jordvern handler også om ta vare på historien og det kulturlandskapet

som er etablert her gjennom flere tusen år. For å sikre matforsyningen er det avgjørende at FNs bærekraftsmål nr. 2 om matsikkerhet følges opp i arealplanleggingen.



Langs kysten av Rogaland har det vært jordbruksdrift lenge. Klimaet er mildt, jordsmonnet rikt, og området er blant de som er best egnet for matproduksjon i Norge. Stavanger er i dag en av Norges største landbrukskommuner, særlig for gress- og planteproduksjon, og har mange fine og sammenhengende landbruksarealer.

Kommunen har et ansvar for å forvalte arealene som brukes til matproduksjon og landbruksdrift i tråd med nasjonale og regionale føringer. På denne måten kan kommunen også være en *grønn spydspiss* og *regionmotor*.

Ofte ligger de beste jordbruksarealene der utbyggingspresset er størst, noe som har ført til at store arealer med dyrka mark av god kvalitet er bygget ned. En nasjonal jordvernstrategi og jordvernmål om at maksimalt 4000 daa dyrka jord kan omdisponeres pr. år ble vedtatt i 2015, og målet ble nådd i 2020. I 2021 ble et nytt og strammere mål om at maksimalt 3000 daa kan omdisponeres pr. år vedtatt.

I tillegg til det nasjonale jordvernmålet gir *Jordvernstrategi for matfylket Rogaland (2019)* og *Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke (2020)* føringer for jordvern og jordvernmålet i Stavanger.

Med bakgrunn i nasjonale, regionale og kommunens egne målsettinger er jordvern blitt et sentralt tema i dette kommuneplanarbeidet. En arbeidsgruppe med landbrukssjef og representanter fra avdeling byutvikling har arbeidet med å konkretisere jordvernmålet for kommunen, vurdere virkemidler og andre tema. Arbeidet er presentert i delrapport jordvern og landbruk.

I planforslaget foreslås det å videreføre jordvernmålet som ble foreløpig vedtatt i mai/juni 2021.

Jordvernmålet for Stavanger kommune i perioden 2023-2040 blir da følgende:

- Det skal ikke omdisponeres mer enn 24 daa jordbruksareal i reguleringsplan pr. år.
- Det skal ikke bygges ned mer enn 66 daa jordbruksareal pr. år.
- Omdisponering av uregulerte arealer i kommuneplanens arealdel skal reduseres.

Målet om å ikke omdisponere mer enn 24 daa dyrka mark i reguleringsplan bør være innen rekkevidde, da Stavanger allerede har regulert store arealer (2000 daa) til utbygging, og utbyggingspotensiale i hele planperioden er stort.

Når det gjelder faktisk nedbygging vil det være mer utfordrende å nå dette målet, da mye dyrka mark er regulert. Utbyggingstakten i de aktuelle områdene vil avgjøre eventuell nedbygging, som igjen styres av markedet og framdrift i byggeprosjekter. Landbrukets egen nedbygging inngår også i målet om maks nedbygging.

Med lavere vekst er behovet for nye utbyggingsarealer i kommuneplanen begrenset, så målet om å redusere omdisponering i kommuneplanen er oppnåelig.

Arbeidet med å vurdere hvilke uregulerte områder med stor jordverdi som kan tilbakeføres til LNF, og justering av langsiktig grense landbruk, har vært en sentral oppgave i planarbeidet. Jordverdikart og arealressurskart fra Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) har vært kunnskapsgrunnlaget i vurderingene. Til sammen foreslås det å tilbakeføre ca. 1300 daa uregulerte arealer til LNF-formål. Av disse arealene er 618 da dyrka mark.

Når planforslaget har vært på høring, og en ser tydeligere hvilke området som kan tilbakeføres til LNF uten konsekvenser for andre samfunnsbehov, kan en vurdere å justere jordvernmålet ytterligere. I senere revisjoner av kommuneplanen kan det også være aktuelt å vurdere om det er flere områder som bør tilbakeføres, inkludert områder der det i dag foreligger reguleringsplan.

4 Tematisk beskrivelse av planforslaget

I dette kapittelet gis en tematisk beskrivelse av planforslaget rundt de åtte hovedtemaene i arealstrategien. Avsnittene gjengir hovedinnretningen i det aktuelle strategipunktet og beskriver hvordan planforslaget følger opp dette.

I tillegg beskrives utfordringer og oppgaver knyttet til temaene offentlige arealbehov, kulturmiljø og kulturminner, samt samfunnssikkerhet, klimatilpasning og folkehelse.

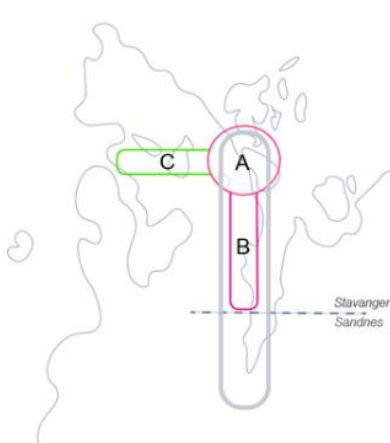
4.1 Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingsrekkefølge er et sentralt element i den samordnede areal- og transportpolitikken. Måloppnåelse her er en viktig forutsetning for gjennomføring av flere av de andre strategiene i kommuneplanen. Hovedprinsippene for utbyggingsrekkefølge i byområdet ble vedtatt ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel for Stavanger, og videreføres i ny plan. Utbyggingsrekkefølgen tar utgangspunkt i prinsippet om at byen bygges innenfra og ut og fortettes langs hovedkollektivaksene. Det innebærer at den sentrale byen (bysone A) og bybåndet mellom Stavanger og Sandnes (bysone B) har høyeste prioritet for framtidig utvikling.



Figur 13 Arealstrategi for utbyggingsrekkefølge

Dette er også i tråd med prioriteringene i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. I kommunedelene som ligger utenfor byområdet prioriteres fortetting i kommunedelssentrene Vikevåg og Judaberg.



Figur 14 Oversikt over bysonene



Figur 15 Prioriteringsrekkefølge for utbygging av gjennomføringsområdene

Byutviklingsstrategien for Stavanger byområde videreføres

Byutviklingsstrategien fra kommuneplanens arealdel for Stavanger fra 2019 med bysoner og gjennomføringsområder videreføres, men med noen justeringer. Byutviklingsstrategien inngår nå i den nye arealstrategien, og utbyggingsrekkefølgen beholdes. Det vil si at gjennomføringsområdene i bysonene A og B fortsatt har høyest prioritet for utvikling.

Det legges ikke opp til ytterligere nyansering av prioriteringer innenfor bysone A og B, men det foreslås tiltak for å stimulere til økt gjennomføring innenfor bysonene. Store områdereguleringsprosesser som tilrettelegger for videre utvikling pågår, og den sosiale infrastrukturen innenfor områdene bør prioriteres med økt kapasitet. Det er også ønskelig å stimulere til at nye større og mellomstore arbeidsplasser lokaliseres til disse to bysonene.

Om bysoner:

Bysonene definerer en overordnet forståelse og strukturering av byen. Sonene representerer byområder med ulike karakter og ulike forutsetninger for urbanitet. Sonene peker på hvilke deler av byen som bør ha den høyeste graden av urbanitet. Differensieringen av byen i bysonene definerer en langsiktig horisont for byens struktur og utvikling, utover planperioden og uavhengig av varierende vekst i regionen. I ny plan er det gjort en endring ved at bysone "D" er tatt ut. Områdene som ligger innenfor tidligere bysone D har i ny plan samme krav til utnyttelse som områdene utenfor byområdet.

Om gjennomføringsområder:

Disse definerer kommunens strategiske utbyggingsområder og inngår i kommunens prioritering av utbyggingsrekkefølgen i byområdet. Gjennomføringsområdene er områder som er vurdert til å ha kapasitet, egnethet og gjennomførbarhet for byutvikling. I takt med at utviklingen i de enkelte gjennomføringsområdene blir gjennomført, eller at utnyttelse og rammer for utviklingen blir fastsatt i reguleringsplan, vil områdene kunne fases ut som gjennomføringsområde. Gjennomføringsområde GF11 og GF12 er tatt ut i ny arealdel. Prioritert utbyggingsrekkefølge for gjennomføringsområdene videreføres. Det vil si at gjennomføringsområdene i bysone A og B fortsatt har prioritet 1. GF09, Madla Revheim videreføres med prioritet 2 og GF10 har prioritet 3. Gjennomføringsområdene GF07 Forus og GF08 Universitetsområdet definerer utnyttelse m.m. i egne planer.

Arealreserver:

Til grunn for arealstrategien ligger utbyggingsreserver i gjeldende kommuneplaner. Husholdning med arealene er et viktig prinsipp som gjør at en ikke skal ta i bruk nye arealer til utbygging før det er et reelt behov for arealene. Med store arealreserver til boligbygging i gjeldende kommuneplaner legges det ikke inn nye større boligområder i denne arealdelen. I tråd med byutviklingsstrategien skal 80 % av framtidig boligbygging skje i sone A og B. Dette vil bidra til reduserte klimagassutslipp og bygge opp om en bærekraftig areal- bolig- og transportutvikling. Gjennomføring av arealstrategien vil skje på alle plannivå. Arealstrategien skal legges til grunn ved forvaltning av arealene etter ulike lovverk, ved reguleringsplanlegging, byggesaksbehandling og ved lokalisering og realisering av prosjekter.

Nye grep som forsterker den prioriterte utbyggingsrekkefølgen

Ettersom den prioriterte utbyggingsrekkefølgen ligger fast over tid, blir spørsmålet om kommunen kan gjøre mer for å påskynde utviklingen i de prioriterte bysonene. Altså vurdere om det samlede planforslaget legger til rette for en prioritering av sentrum og bybåndet, og om det er behov for å gjøre tilpasninger i planen eller iverksette tiltak som bidrar til gjennomføring.

En slik vurdering vil kreve at man ser samlet på føringer for arealutnyttelse, parkering og andre krav, og vurderer om de gir incentiver for å satse på byutvikling på rett sted. Noen av de virkningsfulle verktøyene ligger samtidig utenfor kommuneplanens arealdel. God gjennomføringstakt i sentrale områdereguleringer, samspill og nettverksarbeid internt og mellom kommunen og utbyggere, samt kommunens utbyggings- og investeringspolitikk fremstår som vesentlige innsatsfaktorer. Prioriteringen av sentrale bysoner bør også understøttes med å styrke den sosiale og offentlige infrastrukturen i områdene.

4.2 Jordvern og arealnøytralitet for naturverdier

Vern av landbruksjord og naturverdier er overordnede hensyn i arealplanleggingen. Jordvern og naturbeskyttelse gir også viktige bidrag til en god og samordnet areal- og transportplanlegging. Skjerming av landbruksjord og naturverdier mot omdisponering og utbygging er derfor et av hovedmomentene i arealstrategien.



Figur 16 Arealstrategi for jordvern og arealnøytralitet for naturverdier

Arealer med høy jordverdi og naturverdier finnes gjerne i de samme områdene. Dette gjør det naturlig å vurdere disse hensynene i sammenheng. Kommunens jordvernmål og mål om arealnøytralitet for naturverdier viser kommunens ambisjonsnivå. Samtidig er det viktig å balansere vernehensyn opp mot andre hensyn i arealplanleggingen. I arealstrategien er det bl.a. understreket at bosettingshensyn på ikke-landfaste øyer bør vektlegges.

Det er behov for å sikre landbruksinteressene og interessene knyttet til natur og friluftsliv i arealplanleggingen. Arealene er under press og betraktes ofte som arealreserver som kan tas i bruk til utbyggingsformål dersom behovet oppstår. For å styrke jordvernet foreslås det å tilbakeføre flere uregulerte byggeområder til LNF-formål og justere langsiktig grense landbruk. I vurderingene er det også lagt vekt på naturverdier og landskapshensyn. Tilbakeføring av områder til LNF vil bidra til å reversere tidligere omdisponeringer av verdifull landbruksjord og sikre verdifulle naturverdier.

Prinsippet om arealnøytralitet for naturverdier er forankret i arealstrategien og i en ny retningslinje i arealdelen. Arealnøytralitet betyr at naturverdiene i sum ikke skal forringes, og at prinsippet om å unngå inngrep i viktige naturverdier skal hensyntas i planer og prosjekter. Kapittel 4.5 om grønnstruktur og temaplan grønn plan redegjør for flere grep som vil skjerme naturverdier. Også her omtales arealer med stor karbonlagringsevne som myr, lynghei, skog og andre arealtyper. Det er utarbeidet retningslinje og illustrasjonskart for å sikre at arealer med høy karbonlagringsevne i større grad bevares i arealforvaltningen.

Virkemidler som kan bidra til bosetting i kommunedelene utenfor byområdet opprettholdes. I samsvar med punktet om utbyggingsrekkefølge prioriteres utbygging i kommunedelssentrene Vikevåg og Judaberg. I tillegg videreføres arealreserver for boligbygging og muligheter for vedlikeholdsvekst på de fleste øyer. Gjeldende regelverk om at bosettingshensyn kan tillegges vekt i LNF-områdene på ikke landfaste øyer videreføres i nye bestemmelser og retningslinjer.

4.3 By- og stedsutvikling

Mange forhold har betydning for by- og stedsutvikling i en kommune. I arealstrategien løftes særlig behovet for å bygge videre på og forsterke det enkelte steds særegenhet og identitet i enda større grad enn i dag fram. Strategien peker særlig på hensynet til arkitektur, natur, kultur- og landskapsverdier som vesentlige for å lykkes med dette. Økt måloppnåelse på dette punktet krever tilpasninger i ny arealdel, men bruk av andre virkemidler vil også være nødvendige.

Ny strategi for arkitektur og byforming med prinsipper som konkretiserer hva kommunen legger i det å bygge videre på og forsterke det enkelte steds særegenhet og identitet er nå forankret i nye bestemmelser og retningslinjer. Krav om obligatorisk stedsanalyse ved nye reguleringsplaner er tatt inn i bestemmelsene, og det er utarbeidet veileder for stedsanalyser som allerede er tatt i bruk internt i kommunen og eksternt gjennom kommunens startpakke for reguleringsplaner. Også transport og mobilitetsstrategien og Grønn plan formulerer viktige mål og prinsipper for gaterom og uterom, og baserer seg på samme tankemåte. Dette vil legge til rette for økt attraktivitet og kvalitet i stedsutviklingen, samt mer attraktiv ferdsel til fots, med sykkel og tilknyttet kollektivtransport.

I dag vurderes arealutnyttelse i hovedsak ut fra prosent av området som skal bygges ut, altså kvantitative mål. Det vil fortsatt være behov for både kvalitative og kvantitative krav og kriterier i by- og stedsutviklingen. I nye bestemmelser og retningslinjer er anbefalt utnyttingsgrad for bysoner og gjennomføringsområder videreført som retningslinje, men justert på noen punkter. Det understrekes at de

kvalitative kriteriene som kommer frem gjennom stedsanalysen skal veies opp mot anbefalt utnyttelsesgrad.



Figur 17 arealstrategi for by- og stedsutvikling

En mer offensiv kommunal utbyggingspolitikk kan være avgjørende for høyere måloppnåelse på dette punktet i arealstrategien. Dette kan innebære at kommunen tar et større praktisk ansvar enn tidligere for å sikre at grunnleggende plankvalitet blir etablert i en tidlig fase i de største og viktigste utviklingsområdene, men også at kommunen tar en større initierende rolle som utbyggingsaktør. En slik rolle vil kreve en høyere ressursinnsats enn i dag, og vil også kreve tettere samarbeid mellom basisorganisasjonen og de kommunale foretakene.

4.4 Bo- og nærmiljø

Utvikling av gode bo- og nærmiljø står sentralt i arealstrategien og handler både om boligene i seg selv, nabolagene og utvikling av grønne og inkluderende uterom. Bo- og nærmiljø bør gi trygghet og tilhørighet og ha begrenset biltrafikk. Bebyggelsen bør utformes slik at uterommene brukes aktivt.

Boligområder bør utvikles med variasjon i boligmassen både med tanke på boformer, boligtyper, størrelser og priser. Dette krever kommunale virkemidler både knyttet til kommuneplanens arealdel og innen andre områder. Boligen og dens omgivelser er den viktigste rammen for at den enkelte skal ha et godt liv med trygge sosiale rammer.

Et viktig grep for å sikre utvikling av gode bo- og nærmiljø er å bedre tilgangen til grøntområder og øke kvaliteten på områdene. Uteområdene i nærmiljøet må også bli mer mangfoldige og svare på behovet til flere brukergrupper. Det foreslås tilpassede utearealkrav i nye bestemmelser, både arealkrav, funksjonskrav og kvalitetskrav.

Arealkrav for å dekke grøntområder i nærmiljøene foreslås skjerpet. Det er samtidig vurdert en differensiering av arealkravene for uterom mellom ulike kommunedeler og bysoner. I tillegg er det foreslått krav om større sammenhengende arealer basert på at flere kvaliteter og funksjoner som naturmangfold, overvannshåndtering, lek, aktivitet og opphold må finne plass i utearealene.



Figur 13 Arealstrategi for gode bo- og nærmiljø

I forslag for nye bestemmelser for utearealer skjerpes også kvalitetskravene med krav om naturinnhold og bynatur, tilgjengelighet, blågrønne løsninger og varierte funksjoner. Som nevnt under by- og stedsutvikling er stedsanalysene et sentralt grunnlag for å sikre at de justerte kravene tilpasses til de ulike stedenes forutsetninger. Det foreslås ikke endringer når det gjelder solkrav for uterom, da gjeldende regler sikrer nødvendig kvalitet i rommene mellom bygningene, og gir grunnlag for dagens saksbehandling der det kan gis unntak fra krav basert på et godt helhetlig plankonsept som ivaretar kvalitet og solforhold på andre måter. For å styrke bynatur i nærmiljøet foreslås kravene for blågrønn faktor skjerpet i nye bestemmelser og retningslinjer.

Arealstrategiens punkt om gode bo- og nærmiljø henger tett sammen med å styrke sammenhengene i grønnstrukturene. Målsetningen om avstand fra bolig til grønnstruktur foreslås derfor kortet ned fra 500 meter til 300 meter. Samtidig sikres flere grønne sammenhenger og korridorer i plankartet.

Økt variasjon i boligtilbudet krever en forsterket bruk av ulike kommunale virkemidler. Nye bestemmelser og retningslinjer for boligområder stiller krav om variert boligsammensetning, tilrettelegging for familieboliger og krav til ulike størrelse på boliger for å unngå at det bygges for små boliger i enkelte områder. Videre at en andel av nye boliger skal være universelt utformet og tilrettelagt for en aldersvennlig samfunnsutvikling. Det er også tatt inn en retningslinje om at kommunen ønsker muligheter for kjøp av inntil 10% av boligene i private boligprosjekter.

Når det gjelder forsterket kommunal innsats utenfor arealplanens virkemidler er det behov for ordninger som kan bidra til at førstegangsetablerere og andre med lav egenkapital og inntekt kommer inn på boligmarkedet. Det er også behov for ordninger som sikrer at eldre med lav inntekt og lav egenkapital får muligheter til å bo i egnede universelt utformede boliger. En forsterket kommunal innsats her vil kunne bidra til å frigjøre boliger for barnefamilier, og vil kunne redusere behovet for kommunale sykehjemsplasser og omsorgsboliger.

Det er behov for å arbeide mer systematisk med kommunens boligpolitikk og virkemiddelbruk i oppfølgende prosesser. For å få et bedre og mer samordnet grunnlag bør kommunens utbyggingsplan fra 2011 fornyes, med et utvidet perspektiv som også omfatter kommunens boligforsyning. I tillegg bør det i kommunale reguleringsplaner og prosjekter legges vekt på å styre boligsammensetningen i større grad. Dette bør også vurderes nærmere i konkrete områdereguleringsprosesser som Paradis og Hillevåg, og ved regulering og utbygging av Teknikken og SUS Våland.

4.5 Grønnstruktur

Arealstrategien peker på at vi både skal bevare og videreutvikle grønnstrukturen. Bevare for å sikre det vi har, og videreutvikle fordi det er sammenhenger, områder og kvaliteter som bør fanges opp. Måten vi gjør dette på må tjene både innbyggerne, naturen og klimatilpasning, og samtidig være basert på de fire grunnprinsippene sammenhengende, nær, variert og naturbasert.



Figur 14 Arealstrategi for grønnstruktur

Overordnede mål for grønnstrukturen og mål som beskriver ambisjonsnivået for natur og landskap, friluftsliv, trær og grønnstruktur i byggesonen er forankret i plandokumentet, i bestemmelsene og i temaplan grønn plan. Grunnprinsippene om sammenhengende, nær, variert og naturbasert grønnstruktur skal ivaretas ved forvaltning og videreutvikling av overordnet grønnstruktur. Temakart grønnstruktur med bestemmelser skal sikre at dette legges til grunn ved planlegging, utvikling og forvaltning av sammenhengende blågrønne strukturer.

Siden mangel på areal, nedbygging eller omdisponering og fragmentering er den største trusselen for naturmangfold og grønnstrukturen generelt, er sikring og forbedring av arealsituasjonen og sammenhenger i de grønne strukturene viktig. Det er derfor foreslått flere arealer med grønnstrukturformål eller hensynssone grønnstruktur i og nær byggesonen i ny plan.

For å sikre større sammenhengende og viktige arealer for natur, friluftsliv og kulturlandskap i kommunedelene Finnøy og Rennesøy er det lagt hensynssone i LNF-områder med tilknyttete retningslinjer. Noen steder forsterker hensynssonen allmennhetens interesser for ferdsel og friluftsmuligheter i strandsonen.

For å bevare og videreutvikle turveinettet i byområdet er det utarbeidet temakart med tilknyttete bestemmelser om eksisterende og framtidige turveier, turstier, turforbindelser i gater og grønne spaserdrag. I de nordre kommunedelene videreføres visningen av turnettet fra gjeldende plan i hovedplankartet. I tillegg er det viktig å videreutvikle turnettet i kulturlandskapet i en dialogorientert prosess med andre virkemidler, basert på føringer som gis i videre arbeider med Grønn plan.

Den nye kommunen har mange verdifulle naturarealer som bør forvaltes på en god måte. For enkelte områder med særlig høy naturverdi og/eller karbonlagringsevne foreslås særskilt arealvisning for å sikre

rett skjøtsel, framtidig vern eller naturrestaurering. Enkelte offentlige områder er vist med arealformålet natur, mens de fleste arealer vises med hensynssone naturmiljø med tilknyttede retningslinjer.

Tastamyra er et eksempel på et område avsatt til offentlige arealbehov med stort potensiale for naturrestaurering og karbonlagring. Nytt temakart naturverdier forankret i bestemmelsene vil være et viktig kunnskapsgrunnlag for å identifisere andre verdifulle naturarealer i framtidige planer og prosjekter.

I ny arealdel ses bevaring av naturmangfold og tiltak mot klimautfordringene i en sammenheng. I tillegg til å sikre arealer er det viktig å ivareta sårbar natur og naturverdier generelt både i byområde og i kulturlandskapet. Siden mange av naturverdiene i kommunen er knyttet til «hverdagslandskapet» eller bebygde strøk, er det foreslått flere generelle bestemmelser som gir en høyere grad av beskyttelse av naturverdier, og bestemmelser som sikrer og bidrar til økt bynatur på flere nivåer. Et viktig grep er aktiv bruk av tiltakspyramiden for naturverdier i alle planer og prosjekter, slik at konsekvenser for naturmangfold blir redusert mest mulig. Temakart natur vil være et viktig kunnskapsgrunnlag. I tillegg bestemmelser om kantsoner langs vassdrag og bekkeåpning for mer naturmangfold på land og i vann. For å beskytte og forbedre vannmiljøet i Store Stokkavatnet og Hålandsvatnet er det foreslått en hensynssone og generelle bestemmelser med krav om god økologisk tilstand.

Et sentralt grep er også å beskytte trær bedre. Det er derfor foreslått bestemmelser om beskyttelse av hule eiker, og beskyttelse for alle større trær i trehusbyen, også på private arealer. I tillegg er det foreslått krav om kartlegging av eksisterende trær i planer. Dette vil bedre muligheten for bevaring av trær som er viktige for naturmangfold, trivsel og helse.

For bevaring av representative landskapsområder og sikre at viktige karaktertrekk i landskapsbilde hensyntas i planer og prosjekter, er det foreslått generelle bestemmelser, og flere områder med hensynssone landskap med tilknyttede retningslinjer.

4.6 Aktiv transport

Utvikling av byen og kommunen slik at det kortreiste hverdagslivet blir mulig for de fleste som bor i by eller tettsted er hovedtilnærmingen i arealstrategiens punkt om aktiv transport. Det kortreiste hverdagslivet bygger på et ønske om at innbyggernes reiser ikke er lengre enn nødvendig, og så langt som mulig basert på reisemåter øverst i mobilitetspyramiden (sykkel, gange og fleksibilitet i mobilitetsløsninger).

Arealstrategien løfter opp hensynet til de myke trafikantene i drift og planlegging, og legger til grunn at dette skal være strukturerende og styrende for arealutviklingen. Ulike deler av kommunen har ulike forutsetninger for et kortreist hverdagsliv. Ambisjonene på dette punktet er derfor avgrenset til de som bor i by eller tettsted.

Det er behov for å gi tydeligere prioriteringer i planleggingen i samsvar med mobilitetspyramiden. Dette innebærer nye krav til reguleringsplaner og planer for trafikkregulering, som i høyere grad enn i dag prioriterer gående og syklende på bekostning av biltrafikk. Dette er forankret i et eget punkt i nye mobilitetsbestemmelser. Områder vist med sentrumsformål og rene boligområder i hele eller deler av kommunen er aktuelle for dette kravet. Konkret skal gående, syklende, kollektivtransport og mobilitetspunkt gis høyest prioritet ved planlegging av transportsystemet.



Figur 25 Arealstrategi for aktiv transport

Behovet for arealer både til transportformål, og mobilitetspunkt for samlokalisering av transporttjenestene for enkelt bytte av transportmiddel, skal ivaretas i alle planer, og bygge opp om kommunens areal- og transportstrategier. Temakart for gange, syklende, kollektivtransport, bil og parkering skal legges til grunn i planleggingen.

Å gå til fots inngår til de fleste gjøremål i hverdagen både som ferdselsform på hele reisen, som del av kollektivreisen, eller til og fra parkeringsplass for sykkel og bil. I planen er gange løftet fram strategisk, og med forbedrede sammenhenger for gående vist i nytt temakart gange, og med bestemmelser for kvalitet. Det er både utarbeidet et grovmasket hovedgangnett og et mer finmasket gangnett. Hovedgangnettet binder sammen boligområder med viktige målpunkt. Gangnettet er veiledende og vil være utgangspunktet for ytterligere finmasking av hovedgangnettet. SWOT-metoden er brukt i arbeidet med hovedgangnett, og er nærmere beskrevet i strategien og plangrunnlaget.

Stavanger har gjennom sykkelsatsningen testet ut løsninger for bedre tilrettelegging for sykkel. F.eks er prinsippet for sykkelprioritert gate som vi har testet ut i Møllegata en løsning som vi har videreutviklet i arbeid med nye gater. Statens vegvesen sine håndbøker omfatter nå løsningen enveisregulert sykkelvei med fortau som vi til nå har søkt om avvik for å kunne bygge. Det ser også ut til at sykkelprioritert gate vil bli tatt inn i håndbøkene. I arealdelen knytter vi prinsippene for sykkeltilrettelegging i Stavanger og på Nord-Jæren tettere til bestemmelsene. Temakart sykkel er oppdatert og videreutviklet med oppdatert hovednett og prioriterte lokalnettforbindelser for å ivareta korte og mellomlange reiser både for person- og næringstransport. I tillegg identifiseres prioritert sykkelnett i Finnøy og Rennesøy.

Arealstrategiens kopling til kollektivnettet ligger fast. Temakart kollektiv viser Jærbanen, Bussveien og hovedlinjer i kollektivsystemet på land og i sjø. Kartet er videreutviklet og inkluderer alle linjer med mer en 15 minutters frekvens, samt båt og fergetilbud. For Bussveien tas traseen i Kvernevik ring ut av kartet. Kartet er også oppdatert med planløsningen i sentrumsplanen. Temakartet viser at store deler av Stavanger har et godt kollektivtilbud.

Temakartet viser også koplingene i kollektivsystemet med Stavanger sentrum, Jåttåvågen og Judaberg som regionale knutepunkt, stasjoner på Jærbanen og viktige holdeplasser. Sistnevnte inkluderer kommune- delssentre og lokalsentre. Dette er steder der vi i ny plan stiller krav om mobilitetspunkt.

Regionens transportkonsept for kollektivtilbudet er Bus Rapid Transit (BRT) på Lagårdsveien og Madlaveien. Disse er bussveitraseer. UiS og nye SUS får et tilnærmet BRT system fra Sandnes via Gausel/Hinna og med den nye kollektivforbindelsen langs Diagonalen og gjennom universitetsområdet. For å fullføre et høyverdig kollektivtilbud er det behov for å oppgradere deler av traseen mellom Ullandhaug og Stavanger sentrum. Det er satt av midler i Bymiljøpakken til planleggingen av et oppgradert tilbud fra Stavanger sentrum til UiS og nye SUS. Utredningen pågår i regi av Rogaland fylkeskommune, men er forsinket. I påvente av utredningen har vi foretatt noen vurdering av muligheter for å bedre tilbud og framkommelighet for kollektivtransporten på strekningen innenfor rammen som ligger i dagens rutetilbud og gate- og veinett. Dette er dokumentert i eget notat. Det tas utgangspunkt i at vi har kollektivfelt både i Lagårdsveien og i Madlaveien som inngår i regionens BRT system. Det er fire kjørefelt på Ullandhaugveien mellom Hillevågtunellen og E39. Tilsvarende er det fire kjørefelt mellom Madlaveien og gjennom kulverten over E39 til Ullandhaugveien. Dette gir rom for at det innenfor dagens veisystem kan etableres f. eks sambruksfelt på en av disse strekningene, og bedre framkommelighet for kollektivtransport og gjøre tilbudet mer effektivt og forutsigbart å bruke til UiS og nye SUS. Det pekes på at det kan være interessant å samarbeide om å utforske dette nærmere, for eksempel gjennom et todelt pilotprosjekt av sambruksfelt på hver av disse strekningene, og vurdere bedringen det gir for kollektivtransporten. En pilot kan inngå som grunnlag i den pågående utredningen av kollektivbetjening fra Stavanger sentrum til UiS og nye SUS.

Basert på innspill til planen er det ønske om å samarbeide om økt fleksibilitet i kollektivtilbudet mellom Stavanger øst og bybåndet ved å stryke forbindelsen fra Stavanger øst til Strømsbrua og Lagårdsveien/Stavanger stasjon. I dag trafikkeres denne strekningen med halvtimesfrekvens av bussen X74 som går mellom Hundvåg og Forus.

Opprettelse av Forus stasjon vurderes å ikke ha en viktig strategisk betydning for det kollektive transportsystemet i denne kommuneplanperioden.

Et nytt temakart bil viser sammenhengen av gater og veier som har viktige funksjoner for næringstransport og biltrafikk. Identifisert overordnet veinett skal ivareta nasjonal og regional framkommelighet og næringstransport. Hovedgater/-veier er der biltrafikken ledes videre inn i by og tettsted tilpasset omgivelsene. I identifiserte samlegater/-veier skal bilen være underordnet, men kunne ivareta en omkjøringsfunksjon ved eventuelle hendelser.

Bylogistikk er frakt av varer, tjenester og avfall, og er viktig for at næringslivet og andre aktiviteter skal kunne fungere i byen. Bylogistikk må ivaretas med areal til varemottak, avfallshåndtering, losse- og lasteareal osv., og foregå på en trafiksikker måte i Stavanger sentrum, tettsted og boligområder. Bylogistikken bør tilrettelegges slik at den i minst mulig grad påvirker stedenes aktivitet.

Økende netthandel gjør at varer i større grad transporteres til kunden enn tidligere, dvs. en dreining fra persontransport til næringstransport. I mobilitetsbestemmelsen stilles nå tydeligere krav til at det planlegges slik at bylogistikk ivaretas og kan foregå på en effektiv og smidig måte, og til minst mulig hinder for sentrum og stedenes liv og aktivitet. Mobilitetspunkt i nabolag er aktuelle hentested for pakker, og kan skjermes boligområder for unødvendig biltrafikk.

Stavanger kommune var tidlig ute med krav til mobilitetsplan i tilknytning til reguleringsplaner. Dette kravet videreføres i ny arealdel. En mobilitetsplan ser på hvordan de ulike transportbehovene i en plan eller større byggeprosjekt best kan løses. Utbygger skal vise hvordan mobilitetsløsningene til utbyggingen bidrar til å nå kommunens mål om nullvekst i personbiltransporten. Kommunen har gode erfaringer med bruk av verk-tøyet, men mulighetene og intensjonene som dokumenteres videreføres ikke alltid på en optimal måte.

Basert på evaluering som er foretatt i planarbeidet er kravene til mobilitetsplan supplert med at det skal vises hvordan planen eller tiltaket bidrar til å følge opp kommunens arealstrategi, i tillegg til å oppnå målet om aktiv transport og nullvekst i personbiltransporten. For å gi sterkere virking i planleggingen legges det også til at arealer til transport og parkering skal vises i utomhusplaner slik at hensynet til myke trafikanter kan ivaretas. Mobilitetsplanen skal utarbeides i tråd med kommunens mobilitetsplanveileder.

Det er veldokumentert at styring av tilgang til parkering er blant de mest virkningsfulle plangrepene kommunen besitter for å påvirke reisemiddelvalg. I sentrale områder er det heller ikke uvanlig at utbyggere anmoder kommunen om å få etablere færre parkeringsplasser enn det som er kravet. Samtidig krever styring av parkeringstilgang gode avveininger. Med delingsløsning og god tilrettelegging for fleksibel mobilitet forventer vi at behovet for bilparkering vil gå ned. I planen er parkeringsbestemmelsene for bil harmonisert. Parkeringsbestemmelsen for sykkel er gjort tydeligere for å ivareta sikker bolig, næring og gjesteparkering.

Stavanger har hatt gode erfaringer med å etablere boligparkeringssoner i sentrumsnære områder. Boligsoneparkering er nå knyttet til kommuneplanen. Dette gjør det enklere å introdusere nye boligsoner for å ivareta bomiljø og trafiksikkerhet for gående og syklende, og for å løse parkeringsbehovet for eldre bebyggelse.

4.7 Næringsutvikling

Næringsutvikling og sikring av arealer som gir utviklingsmuligheter for framtidens næringer er vektlagt i arealstrategien og i planforslaget. I tillegg vektlegges at virksomheter lokaliseres på riktig sted både ut fra et nærings- og byutviklingsperspektiv. Kommunens næringsstrategi 2021-2030 er et sentralt verktøy for å vurdere de ulike behovene og framtidens næringer. Lokalisering av næringsvirksomhet er omtalt under avsnittet om utbyggingsrekkefølge over.

Tilrettelegging av næringsarealer vil sikre næringslivet utviklingsmuligheter. De viktigste regionale næringsområdene er vist i regionalplanen. Mange av disse ligger utenfor Stavanger sine grenser, men i Stavanger er Forus, Jåttåvåen, Hillevåg, Dusavika og Hanasand de viktigste. For å sikre høy bevissthet om hvor sentrale områder for næringsutvikling og innovasjonsvirksomhet er lokalisert, er disse merket i nytt arealstrategikart som blå områder. Dette gjelder bl.a Ullandhaug, Forumområdet i tillegg til områdene nevnt over.

Flere av de strategiske næringsområdene inngår i kommuneplanens gjennomføringsområder der det er identifisert viktige utviklingsmuligheter. I planarbeidet er behovet for å gjøre tilpasninger for å sikre god gjennomførbarhet for områdene vurdert. Vurderingen så langt er at kommuneplanen gir tilstrekkelige og egnede rammer for utviklingen av områdene. I mange områder pågår eller har det pågått områderegulering eller tilsvarende, jf. områdereguleringene i Paradis, Hillevåg og Forus øst, planprogram for havnefronten i Stavanger sentrum og interkommunal kommunedelplan for Forus. Gjennomføringen av disse planarbeidene gir bidrag til utvikling og forutsigbarhet i strategisk viktige næringsområder.

Etter innspill og dialog med Lyse og Statnett er behovet for arealer til oppgradering av el-nettet vurdert. Tilstrekkelig strømforsyning i regionen både gjennom hovednett og regionalnett er viktig for samfunnsutviklingen og det grønne skifte. Da tillatelse til slike anlegg gis etter energiloven der kommunen er høringsinstans, avventes pågående konsesjonsbehandlinger før endrede hensynsoner og arealer tas inn i kommuneplanen.

Lyse har spilt inn behov for utvidede eller nye arealer for større transformatorstasjoner i Dusavika, Alsteinsgt, Tjensvoll og på Madla. Aktuelle arealer er avsatt i Dusavika i planforslaget, og det er lagt hensynsone for framtidig planavklaring på Madla. Avsetting av arealer til disse formålene er viktig for å ivareta framtidig energiforsyning for næringslivet.

I Stavanger er næringslivet dominert av sjørettet virksomhet. Noen virksomheter har behov for havneareal og sjønær beliggenhet for å kunne drive sin virksomhet. Det er viktig sikre at egnede sjønære områder forbeholdes framtidig næringsaktivitet både i byområdet og på øyene.

Kommunen har også store næringsarealer i sjø, og Stavangers portefølje av akvakulturarealer er gjennomgått i planarbeidet. Arbeidet med å lage gode og forsvarlige rammer for arealutvikling i sjø er omfattende, og bruk av nye marine grunnkart i kystsonen har avdekket at interesseavveininger må gjøres med forsiktighet. Fornyingen av porteføljen av akvakulturarealer er startet i denne kommuneplanprosessen, men må følges opp over flere rullinger.

I dette planarbeidet er det gjort en opprydning slik at gamle ubrukte akvakulturarealer og store unyanserte flerbruksområder tas ut av plankartet. Det er tatt ut flere rene akvakulturområder som ikke har vært i bruk på lang tid, og akvakulturformålet er tatt ut av flerbruksområde i ytre fjordbasseng og i enkelte områder i Rennesøy kommunedel. Endringene gir et mer realistisk bilde og legger til rette for at kommunen ved senere rullinger kan ta inn nye akvakulturarealer med bedre egnethet. Det høres også alternativer for en erstatningslokalitet basert på innspill fra en havbruksaktør.



Figur 21 arealstrategi for næringsutvikling

Kombinasjon av ulike formål i utbyggingsområder er en hovedstrategi for å fremme bymessighet i sentrale områder av byen. Ikke alle typer næring lar seg lett kombinere med boligbebyggelse. Hensynet til boligutvikling vil erfaringsvis vinne fram over tid der næringsvirksomheten påvirker omgivelsene i form av støy, lukt eller lignende. For å bidra til forutsigbare rammer for næringsområder som kan påvirkes negativt av byutviklingspress, og for å motvirke at planleggingen fortrenger eksisterende næringsvirksomhet, er det foreslått en ny bestemmelse om at reguleringsplanene for områder nærmere enn 300 meter fra eksisterende industrivirksomhet skal vurdere konsekvensene for næringsaktiviteten. Kommunen er også svært restriktiv i spørsmål om omdisponering av sjønære næringsarealer og aktive industriområder.

Svært mange av kommunens næringsarealer i Hinna kommunedel er i gjeldende plan vist med hensynssone omforming. Det samlede omformings- og byutviklingspresset på kommunens næringsarealer er sannsynligvis for stort i forhold til den veksten vi har i dag. For å dempe presset og for å hindre at kommuneplanen gir uklare signaler med tanke på framtidige endringsmuligheter er hensynssone omforming tatt ut av arealer regulert til industrivirksomheten Nortura og andre næringsarealer i i østre deler av Forus.

Næringsutvikling knyttet til handel har ikke vært et prioritert tema i denne planrulleringen og er derfor ikke nærmere utredet. Med bakgrunn i påpekning fra Konkurransetilsynet til gjeldende bestemmelse om avstand mellom dagligvarebutikker utenfor senterområder foreslås denne bestemmelsen tatt ut. Det foreslås å harmonisere gjeldende bestemmelse med bestemmelse om nærservice utenfor senterområder i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Opprinnelig bestemmelse hadde til hensikt å sikre god fordeling av dagligvaretilbudet i kommunen, og å motvirke utilsiktede nye senterdannelser i strid med kommuneplanen. Endringen vil kunne medføre økt konsentrasjon av dagligvaretilbudet og redusert styring av senterstrukturen.

I tillegg er bestemmelsene med rammer for detaljhandel i senterområder harmonisert og kommunedelssentrene Judaberg og Vikevåg er lagt inn med normal handelsramme for lokalsenter. Områdene har i gjeldende planer ikke handelsramme ettersom disse tidligere var kommunesenter.

I planprosessen har det også vært reist spørsmål om handelsrammer i andre sentre, bl.a at Hundvågkrossen bør få økte handelsrammer. Det er ikke lagt inn endrede handelsrammer her i planforslaget, da justering av handelsrammer må være utredet på kommunenivå for at en skal kunne ta stilling til konsekvensene av endringene.

Kommunestyret vedtok flere tilleggspunkt vedr. handel 20.6.2022. Med bakgrunn i dette er et er gjort nye vurderinger av rammene for detaljhandel i Hundvågkrossen, Bangarvågen og Kvernevik i forbindelse med tilleggshøring høsten 2022. Det er ikke funnet grunnlag for å avsette nye områder til sentrumsformål eller gi økte handelsrammer disse stedene. Handelsbestemmelsen er imidlertid justert slik at den samsvarer med regionalplanens bestemmelser om nærbutikker og nærservice. Handelsrammer bør vurderes mer helhetlig i neste kommuneplanrevisjon. Det har skjedd store endringer innen handel det siste 10 året og siden handel var tema i kommuneplanarbeidet i 2014. Handelsrammer, innhold og servicetilbud i avsatte sentrumsområder bl.a i Hundvågkrossen bør derfor prioriteres ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel.

Rammene for kommunedelssentrene Judaberg og Vikevåg innebærer harmonisering av gjeldende planer til et mer avgrenset nivå (fra fri etablering til konkret ramme) og krever derfor ikke utredning.

Reiseliv er en stor næring i den nye kommunen med et spenn fra de tunge destinasjonssatsingene til småskala reiseliv i distriktene. Regionen har mye å spille på fra store attraksjoner som Preikestolen og Kongeparken til konferanser, idrettsarrangementer, byliv og lokale matopplevelser. Deler av reiselivsaktiviteten har berøringsflater mot kommuneplanens arealdel og er derfor tema i planarbeidet. Arealdelen har blant annet et eget formål og bestemmelser og retningslinjer for reiselivsanlegg. Etablering av reiselivstilbud som tilleggsnæring på gardsbruk var tidligere en del av den nasjonale landbrukspolitikken, men er tonet vesentlig ned de senere årene. Mange av anleggene er derfor etablert under andre forutsetninger enn det som legges til grunn i dag.

Ny kommuneplan inneholder nye muligheter for utvikling av reiselivsanlegg på Utstein Kloster hotell. Endringen har bakgrunn i innspill, og er vurdert å ha godt samsvar med viktige punkter i arealstrategien om nærings- og stedsutvikling.

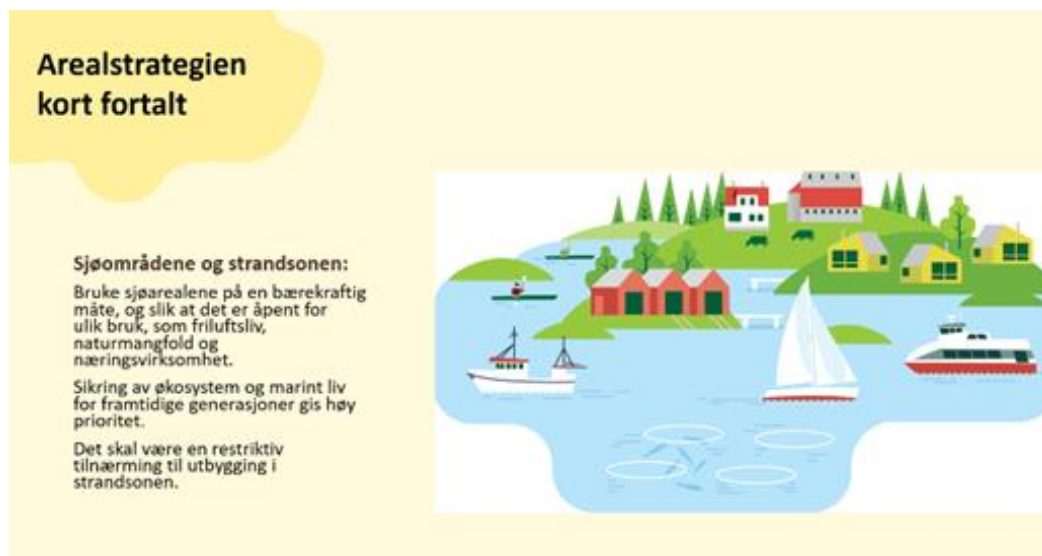
Gjeldende arealdel for Finnøy har imidlertid mer areal avsatt til reiselivsanlegg enn det er behov for. I planforslaget er derfor flere lenge ubrukte og konflikthfulle arealer til reiselivsanlegg foreslått tilbakeført til LNF-formål. De aktuelle arealene er nærmere omtalt i delrapport jordvern og landbruk.

4.8 Sjøområder og strandsoner

I likhet med arealene på land, representerer sjøarealene og strandsonen både ressurser, naturområder og fellesarealer som må skjøttes og forvaltes på en bærekraftig måte. Arealstrategien slår fast at vi vil bruke sjøarealene bærekraftig, og til ulike typer bruk. Strategien vektlegger sikring av økosystem og marint liv for framtidige generasjoner, og at det skal være en restriktiv tilnærming til utbygging i strandsonen.

Sjø- og fjordområdene i Stavanger har tradisjonelt vært ferdselsveien mellom byen og stedene. Også i dag preges Stavanger av sjøtransport med ferjer og hurtigbåter, næringstransport og fritidsbåttrafikk. Stavanger havn er også en attraktiv cruisehavn, og mange fartøy og båter tilknyttet oljenæringen trafikkerer sjøområdene.

Stavanger kommune har vært pilotområde for marine grunnkart i kystsonen der det er gjort detaljerte kartlegginger av bunnforhold og andre grunndata under sjøoverflaten. Gjennom tilgang til marine grunnkart har kommunen fått et bedre kunnskapsgrunnlag enn tidligere. Dette kunnskapsgrunnlaget er i noen grad brukt for å tilpasse arealvisning i sjø.



Figur 22 Arealstrategi for sjøområdene og strandsonen

Ressursområdene i sjø er i ny plan oppdatert i forhold til fiskeridirektoratets registreringer av kaste- og låssettingsplasser og fiskeområder, og plankartet er justert når det gjelder akvakulturområder.

Det er også vurdert ny arealvisning som øker beskyttelse av verdifulle naturområder eller økosystemer, bl.a er aktuelle områder for hummerreservat vurdert. Konkrete forslag om hummerreservat vil komme i en egen sak, og tas inn i kommuneplanen når forslagene er nærmere vurdert og bearbeidet.

Oppdrettsanlegg og havbruk:

Fra 70-tallet har oppdrettsnæringen utviklet seg i våre områder. Tidligere Finnøy kommune hadde flest oppdrettslokaliteter i Rogaland, men det er også avsatt flere områder i Rennesøy og rundt Ombo. Etter kommunesammenslåingen er Stavanger en av de største havbrukskommunene i Norge.

Med nasjonale mål om økt sjømatproduksjon er havbruk et sentralt satsingsområde i næringsstrategien. Gjennom deltakelse i pilotprosjektet marine grunnkart i kystsonen og et interkommunalt prosjekt om kunnskap om sjøareal har en fått bedre kunnskap til å vurdere hvilke områder som er egnet til framtidig havbruk og sjømatproduksjon.

Justert tabell i bestemmelser og retningslinjer gir en oversikt over godkjente lokaliteter og avsatte områder. I tillegg til disse er havbruksnæringen viktig i Judaberg med Ryfylke havbrukspark som har testkonsesjoner. Større oppdrettsvirksomheter som Mowi AS, Bremnes Seashore AS og Grieg Seafood AS med slakteri på Helgøy har virksomheter i kommunen. Grieg Seafood har bl.a bygget ny driftssentral for styring av sine anlegg på Judaberg på nabotomten til Havbruksparken.

I sist kommuneplanrullering ble område A3 Langholmen og Brennevinsgrunnen tatt ut av kommuneplanens arealdel i Finnøy grunnet arealkonflikt med Forsvaret forbudsområder i sjø. Kommunal og distriksdepartementet avgjorde i 2020 at Sikkerhetsloven gjelder foran arealavklaring etter plan- og bygningsloven i saken om A3 Langholmen. Bremnes Seashore har nå innspill om erstatningslokalitet, og to alternative lokaliseringer er tatt inn i planforslaget slik at begge alternativ kan legges frem for synspunkt og høring.

Flere avsatte akvakulturområder som ikke er i bruk er tatt ut av plankartet. Noen ubrukte områder er videreført i ny plan da ny teknologi og nye arter kan gi muligheter for annen og mer bærekraftig virksomhet innen de avsatte områdene.

Strandsonen:

Det er behov for å beskytte og sikre bedre tilgjengelighet i strandsonen i tråd med rikspolitiske retningslinjer. Dette innebærer en fortsatt restriktiv tilnærming til utbygging i strandsonen i ikke regulerte områder.

Arealvisningen i strandsonen, er justert noen steder og det er satt ny byggegrense til sjø der dette mangler i plan. Forslag fra grønn plan om å vise viktige badeplasser og andre områder i strandsonen som friområde er tatt inn i planforslaget.

Sjøområder og strandsone har vært viktig for samfunnsutvikling og næringsutvikling i Stavanger i lange tider. Dette er ressurser og verdier som må tas vare på i videre arealplanlegging og forvaltning.

4.9 Det offentlige arealbehovet

Å vurdere behovet for arealer til samfunnets fellesfunksjoner er sentralt i all arealplanlegging. I arbeidet med ny arealdel er det gjort vurderinger av behovet for arealer til offentlig tjenesteyting, men det er behov for å arbeide mer grundig med problemstillinger knyttet til temaet i senere revisjoner av kommuneplanen og annet planarbeid.

I bygd by kan det være utfordrende å finne egnede arealer til nye større tjenestebygg eller offentlige arealbehov. Det tar gjerne flere år å sikre slike arealer gjennom kommuneplan, reguleringsplan og bygge-

modning. Det er derfor viktig å tenke langsiktig, vurdere behovet og sørge for at kommunen har tilstrekkelig med arealreserver til skoler, barnehager, sykehjem og andre offentlige tjenester i hver kommuneplanperiode.

Som oppfølging av arbeidet med å regulere arealer er det også viktig at kommunen har en avklart politikk i forhold til gjennomføring og strategiske oppkjøp av arealer. Kommunens grunneierrolle bør forvaltes slik at den bidrar til å iverksette planer som er i tråd med kommunens vedtatte ambisjoner og målsettinger.

I forslaget til ny kommuneplanen er det tatt inn bestemmelser for å sikre at behovet for arealer avsatt til offentlige tjenester blir vurdert i alle plansaker. Et viktig prinsipp i arealdelen er at det skal være samsvar mellom boligbyggingen i et område og arealer avsatt til sosial infrastruktur. Nærskoleprinsippet gjør at det som et minimum må sikres arealer for tilstrekkelig barneskolekapasitet i gangavstand til omkringliggende boligområder.

Framtidens kommuneøkonomi utfordres av at det blir stadig flere eldre og at forsørgerbyrden i samfunnet øker. Lavere befolkningsvekst gjør at vi må planlegge for en annen utvikling enn den vi har sett de siste tiårene. Utviklingen i kommunale tjenester går gjerne i retning av større barnehager, skoler og sykehjem som kan driftes mer effektivt, og med lavere enhetskostnader. Dette gjør at det kan være behov for å utvide noen offentlige tjenestebygg, og legge ned andre. Stavanger kommune har i begrenset grad vært nødt til å gjøre slike vurderinger. Om dette blir utviklingen videre vil det kunne få konsekvenser for det framtidige offentlige arealbehovet.

Når det gjelder skole- og barnehagekapasitet, er det tilstrekkelig kapasitet i kommunen som helhet. Mens de mindre sentrale områdene har både god plass og kapasitet, er det trangt på sentrumsskolene, og det er underkapasitet av barnehageplasser i de sentrale byområdene.

I arbeidet med arealdelen er strategisk viktige områder som bør beholdes som arealreserve for framtidige offentlig formål vurdert. Det anbefales blant annet å beholde områder på Ullandhaug og Stokka regulert til offentlig og private tjenesteyting til dette formålet. Områder og utviklingsmuligheter for offentlige tjenestetilbud i Vikevåg er også vurdert i forbindelse med tilbakeføring av områder til LNF. Her er det vurdert at områder kan tilbakeføres, da offentlige tjenestetilbud kan etableres i områder avsatt til sentrumsformål.

Plan for skolestruktur peker på behov for å sikre ny skoletomt for Våland skolekrets innenfor sykehusområde på Våland eller i Paradis. Ved etablering av nye skoler i Stavanger kommune er det en målsetting at de nye enhetene er store nok til å etablere et tilstrekkelig fagmiljø for å sikre kvalitet i skolen, og samtidig store nok i et økonomisk perspektiv. Opplæringstilbudet koster mer per elev på en liten skole enn ved en stor skole.

I områdereguleringsplanen for SUS Våland må det sikres en tilstrekkelig stor skoletomt for det framtidige behovet i denne sentrale delen av byen. I gjeldende kommuneplan er det hensynsone omforming for området, og krav om utarbeidelse av ny områdereguleringsplan. Både hensynsone og plankrav er videreført. I tillegg er det tatt inn i bestemmelsen at det skal avsettes tilstrekkelig areal for ny skole i området i arbeidet med områdereguleringsplanen.

Hillevåg er et vekstområde der det pågår flere områdereguleringer. Det er da viktig å vurdere behovet for offentlige tilbud på tvers av flere områdereguleringsplaner. Blant annet diskuteres det framtidige behovet for barnehageplasser. Per i dag er det overdekning i kommunedelen, og barnehager legges ned. Det bør gjøres nærmere vurderinger av det langsiktige barnehagebehovet i kommunedelen slik at en beholder barnehager og tomter det vil være behov for ved fortetting og transformasjon i kommunedelen.

Det er behov for arealer til en barnehage sentralt, helst innenfor levekårssone Sentrum eller Bergeland. Her er det en høy andel minoritetsspråklige barn og samtidig underdekning i området, noe som erfaringsmessig gir lavere barnehagedeltakelse.

Innen helse- og omsorgstjenestene er dekningsgrad og behovet for sykehjemsplasser til eldre over 80 år et sentralt tema å vurdere i planleggingen. Både nasjonalt og i Stavanger tilrettelegges det for at eldre skal kunne bo i egen bolig lengst mulig. Utbygging av egnede boliger for eldre både i privat og offentlig regi vil kunne redusere behovet for sykehjemsplasser. Nasjonalt er det nylig lansert en reform som skal gjøre det tryggere for eldre å bo lengre hjemme [Ny reform skal gjøre det trygt for eldre å bo lenger hjemme - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

Ifølge gravplassloven er kommunen forpliktet til å ha gravplasskapasitet slik at det til enhver tid er ledige graver for minst tre prosent av kommunens befolkning. Lovpålagt gravplassreserve tilsier at Stavanger kommune må ha rundt 4.500 ledige graver som et minimum. Tasta gravlund tilbakeføres fra gravlund til grønnstruktur og friområde. Det er tilstrekkelig gravplasskapasitet rundt om i sognene, samtidig har kommunen som målsetting at avdøde personer innenfor kommunen skal kunne gravlegges i eget sogn, eller på den gravplassen de sogner til. Når 43 da areal avsatt til gravlund er tatt ut av kommuneplanen på Tasta, er det behov for å starte et utredningsarbeid for å finne egnede erstatningsarealer.

4.10 Kulturminner og kulturmiljø

Parallelt med kommuneplanarbeidet utarbeides det ny kulturminneplan. Det foreligger kulturminneplaner for tidligere Stavanger og Rennesøy kommuner, mens Finnøy kommunedel mangler kulturminneplan. Bestemmelser og retningslinjer for landskap, kulturlandskap, kulturmiljø og kulturminner er revidert i samarbeid med arbeidsgruppen og prosjektleder for ny kulturminneplan. Også retningslinjene for trehusbyen er oppdatert for å sikre en bedre og mer forutsigbar byggesaksbehandling.

Riksantikvaren, Rogaland fylkeskommune og Stavanger Maritime museum hadde flere innspill til planprogrammet, og er opptatt av at den rike middelalderhistorien i byen og kommunen vektlegges i planleggingen. Domkirken, middelalderkirkene på øyene er viktige nasjonale kulturminner som må hensyntas i arealutviklingen.

Utstein kloster i en særstilling der det gjennom flere år har pågått aktiviteter og destinasjonsutvikling med utgangspunkt i de historiske områdene. Utstein klosteranlegg som driftes av MUST, eierne av gårdsanlegget på Utstein, Utstein kloster hotell og Pilgrimsgarden samarbeider om tilbudene. Utstein er også en viktig destinasjon i det nasjonale prosjektet kystpilgrimsleia. Tilrettelegging med turstier og vandrerruter i det historiske landskapet er viktig for denne aktiviteten, men også for mulighetene for friluftsliv for fastboende og turister i hele kommunen og regionen.

Historisk havneandskap Engøyholmen har også hensynsone kulturmiljø. I nye bestemmelser er det lagt inn flere nye typer kulturmiljø som man ønsker å ta vare på og sikre med hensynsone i kulturminneplanen og ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel.

Riksantikvarens registreringer av KULA-landskap viser 3 nasjonalt viktige områder i Stavanger. Riks-samlingens landskap i Hafsford der det også er ønskelig å tilrettelegge med et besøks-senter/vikings-senter i Møllebukta er det ene forslaget. I tillegg er historiske landskap i Rennesøy og rundt Mastrafjord, og fjordlandskapet med båtruter i Sjernarøyane definert som KULA-landskap. I ny kommuneplan er det foreslått hensynsone landskap som i noen grad samsvaret med Riksantikvarens avgrensning av KULA-

landskap. Bestemmelser og retningslinjer for landskap og kulturlandskap er harmonisert og justert i ny arealdel.

4.11 Samfunnssikkerhet, klimatilpasning og folkehelse

Samfunnssikkerhet og klimatilpasning er viktig for å skape bærekraftige og robuste samfunn som tåler klimapåkjenninger og annen risiko. Temaene er også relevante i forhold til folkehelsearbeidet og arbeidet med å forebygge og sikre at innbyggerne har gode forutsetninger for et godt liv og en god helsetilstand. Flere av arealstrategiens punkter er relevante i forhold til disse temaene.

Kommunens samfunnssikkerhet og beredskapsarbeid har til hensikt å forebygge at uønskede hendelser skal skje, og at kommunen skal være best mulig forberedt på håndtering av ulykker og kriser. Til tross for systematisk arbeid for å skape en trygg og robust kommune, oppstår situasjoner som en verken forutså eller har ressurser til å håndtere optimalt, jf. de siste årenes koronasituasjon, flyktningkrisen m.v.

I arealplansammenheng vurderes gjerne samfunnssikkerhetstema i arbeidet med konsekvensvurderinger og risiko- og sårbarhetsanalyser for konkrete arealendringer. Helhetlig kommune ROS peker på viktige risikofaktorene i kommunen, og er brukt i vurderingene av risiko i tillegg til temalag som viser rasfare og annen risiko. For konkrete vurderinger av KU-pliktige arealinnspill i planarbeidet se konsekvensutredningsrapporten med ROS-vurderinger.

I plankartet er det vist hensynsone fare enkelte steder. Aktsomhetsonen for bygging i strandsonen er i normalt 3 moh i Stavanger. I Judaberg er aktsomhetssone på 4 moh vist med hensynsone i plankartet. I deler av Judaberg er det også vist hensynsone for marine avsetninger med fare for kvikkleire.

I harmoniserte bestemmelser om samfunnssikkerhet har en videreført og supplert med tema som skal vurderes i planleggingen. Det er bl.a. gitt bestemmelser om at temalagene for flom, rasfare og marine avsetninger m.m. skal brukes i plan- og byggesaksbehandlingen.

Etter kvikkleirehendelsen i Gjerdrum i 2020 er det blitt større oppmerksomhet rundt sikker byggegrunn i forvaltningen. Ny NOU på sikker grunn kom i 2022 [NOU 2022: 3 - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/nou-2022-3-utredning-om-sikker-byggegrunn/id2817474/). Utredningen peker bl.a. på viktigheten av sakkyndige utredninger i planleggingen, og at sakkyndigheten bør dokumenteres.

Selv om kvikkleireskred er mindre vanlig i våre områder ligger store deler av nord-Jæren og øyene i nye Stavanger under marin grense. Flere områder er merket som områder med kvikkleirefare i temakartlagene til NGU. Noen få områder bl.a på Revheim og Judaberg er merket med hensynsone fare i kommuneplanen.

Store deler av Forus-området er vist som område under marin grense og med fare for kvikkleireskred. For å avdekke områdestabilitet og eventuell risiko bør det foretas en helhetlig utredning av området på tvers av kommunegrensene, event. en samlet vurdering av områdestabiliteten innenfor Stavanger kommune sine grenser.

5 Arealendringer og samlede virkninger

5.1 Arealendringene i planforslaget

Ny arealdel bygger på en arealstrategi utledet av kommuneplanens samfunnsdel, gjeldende byutviklingsstrategi for Stavanger, og strategier for de nordre kommunedelene. Arealstrategien har gitt føringer for de arealendringene som foreslås i planen. Samlet sett har arealdelen og arealstrategien en sterk grønn og klimavennlig profil.

Planforslaget har ikke mange nye utbyggingsområder, men gir tydeligere rammer for videreutvikling av byen og arealene innenfor den byggesonen og de utbyggingsområdene som allerede ligger i gjeldende planer. Med bakgrunn i politiske bestillinger er det også foreslått en innstramming av framtidige utbyggingsmuligheter til fordel for jordvern.

I foregående kapitler er plangrunnlag og sentrale plantema gjennomgått. Kommuneplanarbeidet består samtidig av mange enkeltvurderinger som i sum skal bidra til måloppnåelse. Dette kapittelet oppsummerer arealendringer og innspill. Arealendringer er også omtalt i samlerapporten arealendringer og innspill, delrapport jordvern og landbruk, og i temaplan grønn plan.

Kommunestyret vedtok å ta inn flere arealendringer inn i planforslaget 20.6.2022. Det er nå utarbeides konsekvensutredning og risikovurderinger for noen av disse og de er innarbeidet i planforslaget til tilleggshøringen av planen.

Arealendringer som foreslås og som er på høring vises som «framtidig» i det digitale kommuneplankartet. Områder der planen er uendret eller kun harmonisert med vedtatte reguleringsplaner vises som «nåværende».

5.1.1 Jordvern, fortetting og nye føringer for arealutviklingen

I forslaget til ny arealdel anbefales en arealforvaltning som i større grad tar vare på jord- og naturverdier. Planen peker på de mulighetene som ligger i transformasjon og fortetting som alternativ til ytterligere nedbygging av verdifull landbruksjord og natur. Det er en forutsetning for å sette av nye områder til utbyggingsformål at det er et reelt behov for arealene. Med store arealreserver for bolig og lav befolkningsvekst er det ikke lenger grunnlag for å anbefale en arealutvikling som ytterligere bygger ned verdifull landbruksjord verken i bysoner eller i andre deler av kommunen.

I område med planlagt bussvei i bysone C fra Madla mot Sola er det forventninger om utbygging langs bussveien på begge sider. Ny plan foreslår en innstramming i forhold til denne tilnærmingen grunnet de negative konsekvensene utbygging her vil ha for landbruket. Dette har også vært etterlyst politisk både i forbindelse med handlings- og økonomiplanen, planprogrammet og i vedtaket om kommunens jordvernmål.

Flere private innspill gjelder nedbygging av verdifull landbruksjord innenfor gjeldende langsiktig grense på Revheim, i områder som har de beste klimatiske forutsetningene for landbruksdrift i Norge. I ny arealdel foreslås det å justere langsiktig grense her for å sikre områdene mot videre nedbygging, og avvise innspillene om nye boligområder. I tillegg til å avvise private innspill og justere langsiktig grense, er også deler av gjennomføringsområde GF10 Revheim og GF11 Nore Sunde B01 foreslått tilbakeført til LNF i planforslaget.

Den politiske saken om tilbakeføring av områder til LNF som ble behandlet i [kommunal-utvalget 22.3.2022 \(sak 25/22\)](#) viser potensiale for tilbakeføring av arealer til LNF i hele kommunen, inkl. arealene på Revheim. Potensiale for tilbakeføring er vurdert opp mot andre arealinteresser og omtalt i delrapport jordvern og landbruk. Samlet sett foreslås det å tilbakeføre ca. **1300 da** utbyggingsareal i gjeldende kommuneplaner til LNF i hele kommunen. Av disse arealene er ca. 618 da dyrka mark. Oversikten under viser hvilke områder som er tilbakeført til LNF og/eller justert for langsiktig grense landbruk i planforslaget.

Tilbakeføring av utbyggingsareal til LNF formål omfatter kun utbyggingsområder som er disponert/avsatt til mulig utbygging i gjeldende kommuneplan. Ingen av disse områdene er regulert til utbygging per i dag.

I tidligere Stavanger kommune foreslås tilbakeføring og endringer i følgende områder i kommunedelene Madla Kvernevik, Hinna og Tasta:

- Deler av gjennomføringsområde GF10 Revheim
- Deler av GF11 Nore Sunde B01
- Fastsetting av langsiktig grense rundt Gimle gård
- Justering av langsiktig grense i Kvernevik
- Justeringer langsiktig grense Jåttå, vest og øst for E39
- Tilbakeføring av områder til LNF og grønstruktur og justeringer av langsiktig grense i Dusavik

Det foreslås tilbakeføring og endringer i følgende områder i kommunedel Rennesøy:

- Tilbakeføring av T4 og N8 (delvis) ved skolen
- Tilbakeføring av område T2 og T3 i vestre deler av Vikevåg
- Justering av langsiktig grense i Vikevåg
- Tilbakeføring av arealer til golfbane (I2 Heggland Gangenes)
- Justering av langsiktig grense i Østhusvik

Det foreslås tilbakeføring og endringer i følgende områder i kommunedel Finnøy:

- Ny langsiktig grense landbruk rundt Judaberg
- Tilbakeføring av deler av område bebyggelse og anlegg nord og vest i Judaberg til LNF og grøntstruktur
- Mindre næringsområde Mjølshes, Finnøy
- Bebyggelse og anlegg i Skjortevika, Finnøy
- Næringsområde i Selvåg Fogn
- F3 Aubøssund, Bjergøy
- Deler av FI Jørstadvågen Ombo
- Husklynge BU2 Varland, BU17 Runestad og BU24 Selvåg (delvis), Fogn
- Husklynge BU18, Bjergøy
- Hytteområde H5 Kyle, H12 Nådland, H13 Alveskjær (delvis), Ombo
- Hytteområdene UH1 Høgaste Fogn
- Hytteområde UH3 Nedre Eike, mindre område v/Skartveit Halsnøy
- Reiselivsområde R4 Byre
- Reiselivsområde R7 Bjergaland, Ombo
- Reiselivsområdene R8 Hamn, R9 Skjelsnes og R11 Audbø i Sjernerøyane
- Reiselivsområde R21 (B32) Miølsnes og R22 Breivik/Reilstad i Finnøy

Rundt Gimle gård foreslås en arealbruk som sikrer både golf-, friluftsliv- og landbruksinteresser uten å endre arealformålet i gjeldende kommuneplan. Jf. tidligere vedtak om å avklare de ulike arealbruksinteressene samlet.

Forslag til arealendringer i Dusavika er gjort med bakgrunn i flere behov for endringer, også forslag fra grønn plan om å endre gravlundformål til grøntstruktur. Tastamyra er lite egnet for bygging av gravlund, og

utbygging vil medføre at viktige naturverdier og stort karbonlagringspotensiale ødelegges. Nytt areal for gravlund bør legges til andre områder uten tilsvarende verdier. Tilbakeføring av gravlundsformål her er et viktig bidrag til en mer klimavennlig arealforvaltning.

I Vikevåg foreslås et område avsatt til offentlig og privat tjenesteyting ved skolen tilbakeført, i tillegg til et mindre ubebygd næringsområde ved tunnelen. I vestre del av Vikevåg foreslås to områder avsatt til offentlig og private tjenesteyting på dyrka mark tilbakeført til LNF. Vikevåg har områder regulert til sentrumsformål som kan romme framtidige offentlige tilbud. Langsiktig grense i vest foreslås justert slik at mer landbruksareal blir liggende utenfor langsiktig grense. Det er likevel store områder igjen innenfor langsiktig grense som kan sikre det langsiktige behovet for utbyggingsarealer i kommunedelsenteret.

I Østhusvik er det tatt hensyn til at tettstedet skal kunne videreutvikles, og avsatte ubebygde og uregulerte områder foreslås derfor ikke tilbakeført. Det foreslås en justering av langsiktig grense, men det er fortsatt områder som kan inngå i framtidig utbyggingsareal. Sør for Østhusvik foreslås et stort område avsatt til golfbane tilbakeført til LNF.

For områder i kommunedel Finnøy er det satt ny langsiktig grense rundt Judaberg. Boligområdet Golhaug sør for Judaberg videreføres som utbyggingsområde, men blir liggende utenfor langsiktig grense. I østre del av Judaberg i skråningen mot øst, foreslås uregulerte områder tilbakeført. I nordre del av Judaberg foreslås område avsatt til bebyggelse og anlegg justert for grøntstruktur langs strandlinjen.

Som det framgår av delrapport jordvern og landbruk er flere områder avsatt til næring, industri eller bebyggelse og anlegg gjennomgått. Det foreslås å tilbakeføre to mindre områder for næring og bebyggelse og anlegg i strandsone og LNF på Finnøy. I tillegg et næringsområde (I) på Fogn, område F3 Aubøsund og deler av område FI i Jørstadvågen.

I gjeldende kommuneplan for Finnøy er det avsatt mindre boligområder for husklynger på mange av øyene. Disse har en frist for regulering og utbygging, og skal vurderes tilbakeført når kommuneplanen rulleres. Det foreslås å tilbakeføre husklynger på øyene Fogn og Bjergøy som har ligget i kommuneplanen lenge, uten at det er tatt initiativ til utbygging. Det foreslås også å tilbakeføre områder avsatt til fritidsbolig på Ombo, Halsnøy og Fogn.

Som en del av tidligere landbrukspolitik og distriktspolitik ble det gitt tilskudd til utvikling av utleiehytter på gardsbruk. Mange områder ble avsatt til reiselivsformål eller utleiehytter på øyene, også områder langs strandsonen tiltenkt rorbuer. Etter ny politikk og restriksjoner for bygging i strandsonen er det ikke lenger mulig å bygge ut områdene. Det er også vist til at det ikke er markedsgrunnlag for å realisere alle de 26 reiselivsområdene som er avsatt i gjeldende arealdel for Finnøy. De fleste områdene er imidlertid regulert, og noen er utbygd helt eller delvis. De 9 områdene som er vurdert for tilbakeføring har ligget i kommuneplanen lenge uten regulering eller påbegynt bygging. Det anbefales å tilbakeføre 7 av disse som ligger i 100 meters beltet på øyene Byre, Ombo, Bjergøy, Aubø, Fogn og Finnøy.

5.1.2 Sikring av natur-, landskap- og friluftsinnteresser

Andre omfattende endringer i plankartet er knyttet til en sterkere sikring av natur-, landskaps- og friluftsinnteresser i hele den nye kommunen. Med bakgrunn i arbeidet med temaplan *Grønn plan*, er det gjort en omfattende og systematisk gjennomgang av behovet for å sikre arealer som er viktige for å ta vare på natur, motvirke klimaendringer og gi gode bruksmuligheter for innbyggerne. Interessene er i hovedsakelig sikret med hensynsoner, men også med arealvisning som friområde eller grøntstruktur.

Overordnet grønnstruktur og annen grønnstruktur i byggesonen i byen, i tettsteder og i tilknytning til byggesonen sikres med arealformål grønnstruktur/friområde. Hensikten er å sikre en sammenhengende, offentlig tilgjengelig grønnstruktur for natur- og friluftsinnteresser.

I LNF-områder eller områder med andre viktige arealinteresser er natur- og friluftssinteressene ivaretatt med hensynssoner for friluftsliv (H530), grønnstruktur (H540), naturmiljø (H560) og landskap (H570). Dette er bl.a. brukt på vestsiden av Stokkavatnet, Hålandsvatnet, Jåttå, og på landbruksarealene i Finnøy og Rennesøy kommunedeler. De største endringene er gjort i Finnøy kommunedel der det er flere nye hensynssoner på land. For enkelte områder med særlig viktige allmenne natur- eller friluftssinteresser eller statlig sikrete friluftsområder, brukes arealformål friområde. Hensikten er at disse områdene bør sikres som offentlig areal, slik at de i fremtiden kan forvaltes offentlig.

I det følgende omtales hensynssoner og arealendringer i planforslaget.

Hensynssone friluftsliv H530

Hensynssone friluftsliv sikrer arealer som er viktige for friluftsliv både på land og i sjø. Dette er områder som er i aktiv bruk som turområder i dag, og områder der det er ønskelig med mer tilrettelegging, som merking av turløyper eller parkering. På land overlapper områdene ofte med arealformålet LNF. Hensynssone friluftsliv på land er hovedsakelig brukt i kommunedelene Rennesøy og Finnøy, mens hensynssone grønnstruktur er brukt i byen og nær tettsteder. Retningslinjer til hensynssonene tydeliggjør at natur og landskap skal tas vare på, og at et aktivt landbruk kan bidra til dette.

I Finnøy kommunedel er det i gjeldende plan få hensynssoner friluftsliv på land. Arealvisning for friluftsliv ble utsatt i sist kommuneplanrevisjon, da vurderinger skulle gjøres i arbeidet med Grønn plan. Det er nå lagt nye hensynssoner på Kyrkjøy, Nord-Hidle, Ombo, Halsnøy, Talgje, Fogn og i strandsonen på noen av Fisterøyene. På Finnøy er det i tillegg til eksisterende områder vist hensynssone friluftsliv for framtidig etablering av sammenhenger mellom områdene, og kobling til tettstedet Judaberg.

I sjøområdene er hensynssone friluftsliv delvis lagt om til hensynssone naturmiljø (områder nord for Kyrkjøy og sør for Nord-Talgje) og utvidet mellom Sjernerøyene til å omfatte bassenget mellom Nord-Talgje, Tjul og Helgøy inkl. Helgøysund. Rundt Finnøy videreføres foreløpig store arealer med hensynssone friluftsliv i sjø for å unngå etablering av nye akvakulturanlegg.

I Rennesøy kommunedel videreføres og suppleres eksisterende hensynssoner på Mosterøy og Fjøløy. I tillegg legges ny hensynssone friluftsliv på land i etablert turområde på Mastravarden for ny turstitrassé fra Utstein kloster hotell, og på Bru. Noen områder endres fra hensynssone landskap til hensynssone friluftsliv, bl.a ved Rennesøyhodnet og Dalestemmen. Fjøløy fort, Lineholmene og andre holmer som er statlig sikret får arealformål friområde, og vises ikke lenger med hensynssone friluftsliv. På Brimse legges det om til hensynssone naturmiljø, bortsett fra Håneset i nord.

Viktige båtutfarts- og padleområder i byområdet har også fått hensynssone friluftsliv i sjø. Dette gjelder ved Hellesøy/Kalvøy, mellom Hundvåg og byøyene Langøy/Bjørnøy/ Roaldsøy/Ormøy, nord for Langøy og på sørsiden av Storhaug.

Hensynssone bevaring naturmiljø H560

Hensynssone bevaring av naturmiljø sikrer arealer med viktige naturverdier som bør beskyttes mot inngrep og/eller skjøttes slik at kvalitetene bevares på land, i sjø og i vann. På land overlapper hensynssonene ofte med arealformål LNF og bidrar til å vise natur-verdiene og behovet for nødvendig skjøtsel i områdene. I byområdet overlapper hensynssonen også med arealformålet friområde.

I Finnøy kommunedel foreslås to nye hensynssoner på Ombo (boreonemoral regnskog), to på Fogn (hule eiker på Hovda og kystlynghei på Fjellberg) og to på Finnøy (Nådøy og Lastefjellet). Noen av hensynssonene i sjø legges om fra friluftsliv til naturmiljø. Hensynssone naturmiljø sør for Nord-Talgje fungerer som buffer

til flere verneområder og utvides mot vest slik at den inkluderer områder rundt Store og Litle Andreg. Ertensøya tas med som nytt område i sjø.

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

I byområdet foreslås hensynssone naturmiljø for flere områder med arealformål friområde for å styrke bevaring av naturverdiene innenfor grønnforvaltningen, bl.a ved Smiodden, Litle Stokkavatnet, Madlaforen og buffersonen til Gauselskogen naturvernområdet. Ved Møllebekken mellom Store Stokkavatnet og Møllebukta i Hafrsfjord foreslås det hensynssone naturmiljø både på kommunalt friområde og på areal med forsvarsformål på vestsiden. Hensynssone naturmiljø foreslås også for noen viktige fugleholmer (bl.a Gauselholmen og Plentinga), i overgang mellom sjø og land (Revheimsvågen) og som buffersone rundt Litle Marøy naturreservat inkl. Store Marøy. Hensynssone natur på nordsiden av Langøy, Sandøy og holmene foreslås videreført.

Hensynssone grønnstruktur H540

Hensynssone grønnstruktur er brukt i bynære eller tettstedsnære områder, eller i områder knyttet til bebyggelse. Hensynssonen sikrer sammenhenger i grønnstrukturen og framtidige grønne korridorer. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal disse natur og turvei-forbindelsene sikres. I strandsonen, særlig i byområdet, brukes hensynssone grønnstruktur i etablerte naustområder for å tydeliggjøre at strandsonen bør være offentlig tilgjengelig. I gjeldende arealdel for Stavanger er hensynssone grønnstruktur også brukt for å begrense utvidelsesmuligheter for satellittbebyggelse i friområder. Dette foreslås videreført i ny plan. Områder med annet arealformål, men med særlig betydning for grønnstruktur foreslås også for hensynssone grønnstruktur, bl.a kirkegårder i byen.

Hensynssone landskap H570

Hensynssone landskap synliggjør særlig viktige landskapsområder. Dette gjelder «Utvalgte kulturlandskap», deler av «Kulturhistoriske landskap (KULA)», deler av «Vakre landskap i Rogaland» og noen områder hentet fra kulturminneplanen og tidligere Grønn plan.

Det er valgt større sammenhengende landskapsområder med karakteriske kvaliteter for hensynssone landskap, ikke enkeltelementer. Hensynssone landskap overlapper derfor ofte hensynssone naturmiljø eller friluftsliv, noen ganger også hensynssone kulturminner.

Utvalget av hensynssoneområder som er foreslått fanger opp et representativt utvalg av ulike landskaps typer i kommunen. Områdene er derfor fordelt over hele kommunen. De største sammenhengende områdene er Sjernarøyene, Fisterøyene, nordsiden på Ombo, Rennesøy, Åmøy, Lunde/ Sandøy/Langøy, Stokkavatnene/Hålandsvatnet, Hafrsfjord og Jåttå. På Rennesøy foreslås gjeldende hensynssone landskap endret, slik at de inngår i større områder.

Båndlegging av områder med vedtak etter naturmangfoldloven:

Dette gjelder områder som er vernet etter naturmangfoldloven. Områdene vises i kommuneplanen med hensynssone båndlegging. I tillegg til etablerte verneområder foreslås det å legge forslaget om biotopvernområde for Klostervågen og forslaget om biotopvernområde for Mosvannet som båndleggingsområde. Det pågår verneprosesser i disse områdene.

Forslag om endret arealformål til friområde

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

I byområdet er det i gjeldende plan gjennomgående brukt arealformålet friområde. Dette videreføres i planforslaget og brukes også i de nye kommunedelene.

Som gjennomgående prinsipp er alle områder som er statlig sikrede friluftsområder lagt inn med arealformålet friområde. Dette gir endringer i arealformål for Talgjeholmene og vestsiden av Nord-Talgje, Lundarøy, Rossøya, Eidsholmen, Sauøya og Forøya.

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

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

Forslag turnett

I arbeidet med Grønn plan er turnettet over hele kommunen gjennomgått og traseer oppdatert. Turnettet består av ulike typer forbindelser med ulik standard og eierskap, fra offentlig eid og driftet turvei, turforbindelser i gater, til tursti på privat grunn. Grønn plan viser kart med merket/tilrettelagt turnettet over hele kommunen. Det er utarbeidet nytt temakart tur som viser hele turnettet i byområdet. Det er også foreslått bestemmelser for å sikre opparbeidelse av turnettet.

I hovedplankartet er det lagt inn et utvalg av de viktigste eksisterende turveiene, og framtidige turveier i byområde. I Rennesøy og Finnøy videreføres stort sett visning av eksisterende turstier og turveier fra gjeldende plan med en presisering i bestemmelsene om standard. Tursti til Mastravarden tas ut. Turvei ved Kalhagnes og Austbøstemmen tilføyes. Tursti rundt Kalhammaren i Tasta kommunedel legges om, og tursti på Reilstad justeres og forlenges.

Nytt temakart tur har en viss overlapping med temakart gange fra delprosjekt 2 transport og mobilitet, uten at det er motstridende interesser. Det arbeides med å harmonisere og forenkle de to temakartene fram mot sluttbehandlingen av planen.

5.1.3 Arealer til transport og mobilitet

Videre vil foreslåtte justeringer for transport og mobilitet påvirke mange arealer, der formålet er å stimulere til mer aktiv transport i samsvar med arealstrategien.

Det er særlig trafikantgruppen gående som i planforslaget gis en tydeligere plass gjennom temakart for gående med tilhørende bestemmelser. Kartet viser sentrale gangforbindelser i byområdet og kommunedelssentrene Vikevåg og Judaberg som må følges opp på reguleringsnivå.

Temakart for sykkel er oppdatert slik at prioriterte lokalnettforbindelser internt i kommunedelene kommer med. Temakart for kollektiv er også oppdatert og viser nå i tillegg prioriterte steder for mobilitetspunk.

5.1.4 Forslag om konkrete arealendringer basert på private, offentlige og interne innspill

Også i vurderingene av andre arealendringer har arealstrategien vært sterkt førende. Private arealinnspill er vurdert opp mot arealstrategien i to omganger, først gjennom grovsilingen og deretter i forbindelse med endelig planforslag. I tillegg til de private innspillene er interne og offentlige arealbehov vurdert, og det er gjort vurderinger av omfanget av hensynsone omforming i gjeldende arealdel for Stavanger. Private, offentlige og interne innspill er også vurdert i arbeidet med nye bestemmelser og retningslinjer.

I saken om grovsortering og prioritering av arealinnspill der 105 innspill ble vurdert, ble det gjort vedtak om å vurdere 33 private arealinnspill nærmere. Disse er nå omtalt i samlerapport arealendringer og innspill. Av de 33 områdene som er vurdert etter grovsorteringen er ca. 20 tatt inn helt eller delvis som arealendring, bestemmelse eller annet i ny arealdel. [Her er link til saksutredning og vedtak i grovsorteringssaken](#)

Jf. informasjon gitt tidligere om at kommunestyret vedtok å ta inn flere arealendringer inn i planforslaget den 20.6.2022. Det er nå utarbeides konsekvensutredning og risikovurderinger for flere av disse sakene og endringer er tatt inn i plankart og bestemmelser og retningslinjer i tråd med kommunestyrets vedtak.

Interne og offentlige arealbehov er også vurdert i planarbeidet. I noen områder er offentlige arealbehov og interne innspill vurdert sammen med private innspill. I det følgende gjennomgås innspill og arealendringer samlet sortert etter kommunedel.

Arealendringer og innspill i kommunedelene i Stavanger

I byområdet er endrede rammer for byomforming og andre arealbehov vurdert i noen konkrete områder. Området for industrivirksomheten Nortura vises som næringsformål med hensynssone omforming i gjeldende plan. På bakgrunn av arealstrategien og det samlede omformingstrykket på kommunens næringsarealer, foreslås det at hensynssonen fjernes slik at arealet opprettholdes som rent næringsområde. Arealinnspill innenfor det området som interkommunal kommunedelplan IKDP Forus og områdereguleringsplan ORP Forus Øst dekker er ikke vurdert i planforslaget. Her avventes endelig vedtak av planene før planene i sin helhet tas inn i kommuneplanens arealdel.

Innspill 1 fra NMS eiendom:

Innspillet gjelder fortetting og byutvikling på Kampen innenfor Misjonshøyskolen/VID sitt område. Området er i dag regulert til offentlig og privat tjenesteyting. NMS Eiendom i samarbeid med Gottlieb Paludan Arkitekter foreslår boligutvikling i kombinasjonen med videre skoledrift og andre offentlige funksjoner. Det har tidligere pågått en detaljreguleringsplanprosess som nå er tatt opp igjen. Siden detaljregulering pågå, er det ikke behov for å vurdere innspillet detaljert på kommuneplannivå. Området med unntak av kirken har fått hensynsone omforming H820 i ny arealdel. Ved denne endringen i kommuneplanen kan pågående reguleringsplan foreslå flere formål enn kun tjenesteyting.

Innspill 4 Domkirkens sykehjem:

Området er endret fra offentlig og privat tjenesteyting til boligformål i tråd med kommunestyrets vedtak.

Innspill 8 boliger Ullandhaug:

Området er endret fra offentlig og privat tjenesteyting til boligformål i tråd med kommunestyrets vedtak.

Innspill 13 fra Stavanger golfklubb:

Innspillet gjelder forslag om tre nye delområder for golfklubbens aktiviteter. Dette er vurdert opp mot andre arealinteresser som friluftsliv/grønnstruktur og landbruk i tråd med kommunestyrevedtaket for gjeldende arealdel i desember 2019. Den delen av innspillet som hadde høyest prioritert fra forslagsstiller er tatt inn i planforslaget. En ny bestemmelse hjemler utvikling av golfbane innenfor grøntstruktur-formålet.

Innspill 21 Kvernevikveien Invest AS:

Området er endret fra boligformål til kombinert formål i tråd med kommunestyrets vedtak.

Innspill 24 fra Jåttåvågen Utvikling:

Innspillet gjelder utbygging av et areal som tidligere var avsatt til trafikkområde. Ved endring av veitrase kan området vurderes for annen type utbygging. Det er lagt hensynssone omforming H820 på området i planforslaget. Nærmere avklaring av arealformål bør gjøres i oppfølgende reguleringsplanprosess.

Innspill 40 fra Austigaard Arkitekter:

Innspillet gir anbefalinger om endringer av retningslinjer for parkering, tomtedeling og småhusbebyggelse. Innspillet fremmer også et forslag om utvikling av "superkvartaler", der en ser gaterommene i bygde områder i en større sammenheng. Innspillet er relevant mht byutvikling og områdekvaliteter, og arbeidet med bestemmelser og retningslinjer. Innspillet er bl.a vurdert i forhold til justert retningslinje om fortetting i småhusområder.

Innspill 35 Bangarvågen:

Det er gjort vurderinger knyttet til muligheter for handel innen området i tråd med innspillet og kommunestyrets vedtak.

Innspill 39 fra Lyse:

Innspillet gjelder tilrettelegging for framtidig energiforsyning. Lyse ber om at behovet for elnett, mobilnett og arealer for nye transformatorer settes av i kommuneplanens arealdel. Det foreslås bl.a. å sette av områder ved eller i nærheten av eksisterende transformatorstasjoner i Dusavika, i Alsteinsgata ved Bjergsted, ved Tjensvoll og ved Madlaforen. Vurdering av arealer for ny transformatorstasjon i Dusavika/Tasta er omtalt i samlet vurdering av arealendringer i Dusavika/Tastamyra under.

Innspillet om utvidede arealer til transformatorstasjonen i Alsteinsgata på Bjergsted er i konflikt med eksisterende friområde/grønnstruktur med turveiforbindelse og framtidig parkeringshus. Det er derfor ikke foretatt endringer i arealvisningen i høringsforslaget. I forbindelse med konsesjonsprosessen for framtidig transformatorstasjon skal det utredes alternative plasseringer og løsninger.

Ved Tjensvoll transformatorstasjon er det i pågående konsesjonsprosess sendt inn to alternative forslag til utvidelse av eksisterende stasjon. Resultatet av denne prosessen avventes før det gjøres endringer i kommuneplanens arealdel.

Transformatorstasjonen ved Madlaforen er omgitt av LNF-område og grønnstruktur langs Møllebekken. Det er lagt hensynssone framtidig planlegging på deler av området i planforslaget. Endelig arealbruk avklares nærmere i konsesjonsbehandlingen. På denne måten kan nødvendig avstand til verdifull grønnstruktur sikres.

Arealendringer og plankrav ved Tastamyra og Dusavik næringsområde:

Det er registrert flere behov for arealendringer ved Tastamyra og næringsområde i Dusavika, bl.a justert fylkesveitrase, naturverdier i areal avsatt til grav- og urnelund, idrett, transformatorstasjon, miljøstasjon og justering av langsiktig grense landbruk. Det finnes også kommunale boliger i LNF innen område.

Avsatte arealer til gravlund er lagt over et myrområde med naturverdier og stor karbonlagringsevne. Av klima- og naturhensyn bør arealformålet tas ut og sikres med erstatningsareal. Det er ikke behov for avsatt idrettsområde, og området bør derfor tas ut av kommuneplanen.

I forbindelse med regulering av deler av næringsområde Dusavik II ble det grovprosjektert en mer hensiktsmessig fylkesveitrase mellom E39 og næringsområde. Når det foreslås arealendringer bør ny veitrase legges inn i arealdelen som ramme for andre endringer. Lyse sitt innspill om ny tomt for transformator ligger midt i ny fylkesveitrase og bør justeres slik at områder avsettes vest for ny veitrase. Klima- og miljøavdelingen har også innspill om miljøstasjon i nordre del av byområde, der avsatte arealer til utbygging i Dusavika kan være et av flere alternativ.

Framtidig arealbruk for kommunale boliger bør avklares med rett arealformål. I sak om tilbakeføring av områder til LNF og justering av langsiktig grense er det vist potensiale for å flytte langsiktig grense nærmere næringsområde.

Det foreslås nå justert arealbruk på kommuneplannivå som vist i skissen under, og med hensynsone H810 for krav om felles plan. Det er lagt inn plankrav om DRP Tastamyra i bestemmelser og retningslinjer 1.1. Videre planavklaring bør skje som et samarbeid mellom Stavanger kommune, Lyse og Den norske kirke.



Figur 23 Forslag om endret arealbruk Tastamyra, Dusavika

Vikingsenter/opplevelsesenter i Møllebukta ved Hafrsfjord:

En arbeidsgruppe har siden 2018 arbeidet med å finne tomt for framtidig besøksenter/vikingsenter som kan formidle historien om «slaget ved Hafsfjord», en viktig hendelse i rikssamlingen av Norge. Det er ønskelig med en lokalisering nær Hafsfjord og nær eksisterende rikssamlingsmonument «sverd i fjell». Flere tomtealternativ er vurdert, og dialog om mulighetene for å benytte Forsvarets eiendommer til sjø ved Hafsfjord pågår.

Ønsket tomteområde ligger ved friområde Møllebukta med etablert badeplass, kiosk/ salgslokale, gang- og sykkelveier og andre fasiliteter. Nylig etablert parkeringsplass er tatt inn i planforslaget med den avgrensingen den har i tidligere vedtatt reguleringsplan.

Med pågående dialog og vurderinger av tomtealternativ er det for tidlig å ta en konkret tomt inn i kommuneplanens arealdel. Det foreslås krav om ny detaljreguleringsplan Vikingsenter Møllebukta i nye

bestemmelser og retningslinjer 1.1. for å synliggjøre ønske om lokalisering og behov for planavklaring i områdene rundt Møllebukta.

Gardstun Hundvåg:

Det er behov for endret arealbruk på kommuneplannivå for et mindre gardsbruk som har ligget igjen mellom eksisterende bebyggelse på Hundvåg. Det er fremmet sak om planoppstart allerede parallelt med kommuneplanprosessen. Forslaget som innebærer endring fra LNF til boligformål og offentlig og privat tjenesteyting er vurdert og omtalt nærmere i vedlagte samlerappport arealinnspill.

Arealendringer og innspill i kommunedel Rennesøy

Innspill 46 Askje:

Dette gjelder flere innspill om å tilbakeføre et eksisterende hyttefelt på Aksje som ble endret til bolig-område B13 med plankrav i sist kommuneplanrevisjon. Grunneiere etterlyser manglende medvirkning og informasjon, og påstår saksbehandlingsfeil ved vedtak av gjeldende arealdel for Rennesøy. Siden utbygging på Aksje ikke er i tråd med ny arealstrategi, og de fleste grunneiere har sterke motforestillinger, anbefales det å tilbakeføre området til hytteområde slik det var tidligere.

Innspill 47 fra Utstein kloster hotell:

Innspillet gjelder utvidelse av område for reiselivsanlegg inn i LNF område øst for eksisterende hotell. Hotellet er nylig oppgradert og fungerer sammen med eksisterende opplevelsestilbud ved Utstein Kloster og pilgrimsgarden. Destinasjonsutviklingen på Utstein er en positiv reiselivssatsing, og hotellet trenger utvidelsesmuligheter. Kommunen eier deler av dagens parkeringsplass som før var ferjekai. Her bør det sikres parkeringsmuligheter for turstier til Mastravarden og andre turmål i område.

Innspillet gjelder nedbygging av dyrka mark på en avgrenset parsell mellom fylkesveien, hotellet og tidligere ferjekai. Det anbefales en begrenset utvikling her til tross for jordverninteresser. Det foreslås bruksendring for et større område (9,5 dekar) enn det opprinnelig er søkt om, slik at det gis muligheter for å finne gode løsninger for området totalt sett, mtp parkering, kaiområder og servicefunksjoner. Hvor stor del av arealet som hotellet trenger til framtidige utbyggingsbehov bør avklares i pågående reguleringsplan der en ser helhetlig på arealbruken innen område.

Da det er kommet 2 innsigelser til arealendringen er det fra administrasjonen side lagt inn et alternativ med hensynsone H710 i tilleggshøringen. Se mer utfyllende informasjon om dette i vedlegg 1 til tilleggshøringen.

Arealendringer og innspill i kommunedel Finnøy

Innspill 63 og 72 næringsområder på Finnøy:

Innspillene gjelder videre utvikling og bruk av næringsområder på Ladstein og i Steinnesvågen. Næringsområde Lastein ved Finnøytunnelen ligger sentralt i kommunedel Finnøy. Den nedlagte ferjekaien fungerer også som beredskapskai dersom Finnøytunnelen må stenge. Det finnes allerede muligheter for utvidelse i sjø her i gjeldende kommuneplan. Det søkes nå om muligheter for ytterligere utfylling for å kunne gjøre næringsområdet større. Lastein næringsområde ligger sentralt til i kommunedelen og det bør gis muligheter for ytterligere utvidelse i sjø her dersom det ikke er i konflikt med naturverdier eller andre interesser. Det er middels sannsynlighet for svampehage og sjøfærbunn (prediktert), men det er ikke registrert naturverdier i marine grunnkart innenfor foreslått område. Videre vurderinger av arealbruken og hvor stort område som kan utfylles i sjø bør avklares nærmere gjennom reguleringsplan. Innspillet i

Steinnesvågen vurderes å være mulig innenfor gjeldende arealformål, og det gjøres derfor ingen endringer arealformålet foruten at krav om samlet regulering tas ut av planbestemmelsene.

Samlet vurdering av flere arealinnspill på Reilstad:

De fleste innspillene på Reilstad gjelder endringer gjort i arealdelen for 2014 da Finnøy ønsket å få avklart boligbygging i områder som hadde ligget uavklarte (hvite) i kommuneplanen i 8 år. Uten avklaringer ville områdene gått tilbake til LNF-formål. Statsforvalteren (tidl. fylkesmannen) mente strandsonevern og grønnstruktur ikke var tilstrekkelig ivarettatt, og for å få kommuneplanen vedtatt ble grønnstruktur lagt over eks. utbygde eiendommer. I ettertid er kommunen kritisert for manglende informasjon og dialog med grunneiere, og etterfølgende konflikter ved byggesaksbehandling og byggetiltak i området.

Pga. tidspress og prioritering av andre tema før kommunesammenslåing i 2020 ble det ikke prioritert å gjøre endringer på Reilstad ved sist kommuneplanrevisjon. Ved vedtak av gjeldende arealdel i oktober 2019 ba kommunestyret i Finnøy om nye vurderinger av arealbruken på Reilstad i neste kommuneplanprosess som vi har nå. Ny detaljreguleringsplan for midtre deler av Reilstad ble vedtatt i juni 2019.

I planforslaget foreslås endret arealformål for eksisterende eiendommer til bolig, næring naust m.m. fra grøntstruktur til det formålet eiendommene har i dag. Det foreslås at lekeplassen «LEIK 2» lagt i område med tankanlegg endres til bebyggelse og anlegg. Den delen av reiselivsområde/gjestehavn R23 som er privat naust foreslås endret til bebyggelse og anlegg (naust). Det foreslås å ta uregulert reiselivsområde R22 i sør som ligger delvis over kulturminne Borgaråsen ut av kommuneplanen.

Både i kommuneplanen og i reguleringsplanen for Reilstad fra 2019 er det rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei mot Judaberg og turvei i strandsonen. Rekkefølgekravene anbefales videreført i ny arealdel. Stiplet rød linje for framtidig turvei langs strandsonen foreslås nå i større grad lagt i eksisterende gardsveier og stier. Gjeldende kommuneplan for Finnøy inneholder svært detaljerte bestemmelser og retningslinjer for delområder på Reilstad, og unntak fra plankrav som det ikke er hensiktsmessig å videreføre i ny arealdel. Behovet for planavklaring bør heller vurderes fra sak til sak ved fortetting og mindre utbygginger av uregulerte arealer.

Innspill 68 Falkasete hytter:

Området er endret fra LNF formål til ferie. og fritidsbebyggelse(reiselivsanlegg) i tråd med kommunestyrets vedtak.

Arealer til grav- og urnelund ved Sjernarøyane kirke:

Den norske kirke som gravstedsmyndighet anbefaler at det settes av nytt areal til gravsted ved Sjernarøyane kirke. Samtidig bør allerede opparbeidet parkeringsplass innen LNF-område vises som offentlig formål i kommuneplanen. Ønsket areal nær kirken ligger på privat grunn. Grunneierspørsmålet og andre forhold må vurderes nærmere i videre planprosesser, se nærmere omtale av vurderingene i samlrapport arealinnspill.

5.1.5 Arealbruk og arealendringer i sjø

I sjøarealene er det gjort flere endringer med bakgrunn i marine grunnkart, informasjon fra fiskeri-myndighetene og innspill fra oppdrettsnæringen og andre.

Sjøområdene utgjør 2/3 deler av arealene i Stavanger kommune og det meste av arealene i sjø er flerbruksområde. Sjøarealene er i kommuneplanen vist med det generelle formålet bruk og vern av sjøarealer med underformålene natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (VNFFF). Ferdsel vises noen steder som eget arealformål og noen steder som strekkode for hovedled og biled i plankartet. Ankring, fiske og

akvakultur vises som egne arealformål, eller de inngår i kombinerte områder. I tillegg finnes en rekke hensynsoner og båndleggingsområder i sjø, bl.a. Forsvarets forbudsområder og båndlagte områder med naturreservat.

De fire kommuneplankartene som er slått sammen viser arealbruk i sjø på svært ulike måter. Planene er gjennomgått og vurdert for å finne en entydig og hensiktsmessig måte å vise arealbruken i en og samme kommune. Plankartet er oppdatert med nye data fra Fiskeridirektoratet, der det bl.a. er endringer i avgrensingen av kaste- og låssettingsplasser, samt justeringer gjort med bakgrunn i avgrensingen av godkjente akvakulturlokaliteter.

I gjeldende kommuneplan for Finnøy er trålområder vist med mørk blå farge og merket FI/FE for fiske og ferdsel. Tilsvarende arealer i Rennesøy er merket med arealformålet kombinert formål, men også merket FI/FE. Rennesøyplanen viser flere formål samlet som kombinert formål med ulike bokstavkoder, og det er vanskelig å lese arealbruken ut fra plankartet. Rennesøymodellen egner seg bl.a. dårlig for sjøområdene i Finnøy der store områder er avsatt både til akvakultur og til fiske som er motstridende arealinteresser.

I arbeidet med å harmonisere plankartene har det vært et mål å ta ut områder avsatt til akvakultur som det ikke er bruk for eller som ikke er egnet til formålet. Tilgang til marine grunnkart i kystsonen og kunnskap om slettede lokaliteter er brukt for å vurdere hvilke akvakulturområder (A) som bør utgå av plankartet. I de nordre og ytre fjordområdene i Finnøy er det satt av store sjøområder der akvakultur er tillatt merket med streksymbol og NFFFA i plankartet. I områdene er det registrerte naturtyper som gjør at man bør undersøke områdene nærmere før det eventuelt tillates etablering av nye anlegg. I planforslaget er området derfor endret til formålet VNNF. I tillegg foreslås det å ta ut flere ubrukte lokaliteter i andre deler av sjøområdene.

Flere ubrukte A-lokaliteter rundt Ombo anbefales beholdt, men gitt en bestemmelse som begrenser bruken til andre arter enn matfisk/laks. Også i sjøområdene i Rennesøy er det ubrukte lokaliteter som inngår i flerbruksområder. Noen av flerbrukeområdene der akvakultur er tillatt er tatt ut eller redusert i planforslaget.

I plankartet vises nå oppdrettsanlegg med en indre kjerne som har formålet akvakultur merket VA. Det området anleggene disponerer på havoverflaten og en sikringssone rundt på 20 m skal ligge innenfor enbruksområde. I tillegg har anleggene et kombinert området merket VKA i plankartet. Det området anleggene trenger for å sikre anlegget med ankerfester på havbunnen skal ligge innenfor dette området.

Begrensning av artsgrupper og arter

Som nevnt over er flere områder med ubrukte akvakulturlokaliteter tatt ut av plankartet. Noen videreføres da ny teknologi og nye arter kan gi andre muligheter enn det som var forutsetningene da områdene ble avsatt tidligere. Etter plan- og bygningsloven har man ikke anledning til å stille vilkår om hvilken teknologi som skal brukes, men man kan fastsette hvilke artsgrupper av akvakultur som kan etableres, enkeltvis eller i kombinasjon, basert på egnetheten i områdene jf. pbl. § 11-11 nr.7.

Den artsgruppeinndelingen som er nevnt i departementets veileder for arealplan er følgende:

- Laks, ørret og regnbueørret
- Andre anadrome fiskearter
- Katadrome fiskearter
- Marine fiskearter
- Bløtdyr, krepsdyr og pigghuder
- Tang og tare

Da sjøområdene i nordre kommunedeler har mange tradisjonelle matfiskanlegg for produksjon av laks er det begrensede mulighetene for nye lokalitetsgodkjenninger for matfisk. Bl.a ligger de ubrukte akvakultur-områder rundt Ombo som vi foreslår å videreføre veldig nær tradisjonelle matfiskanlegg. Det er derfor foreslått en ny bestemmelse som begrenser mulighetene for nye matfiskanlegg eller produksjon av anadrome fiskearter her. Begrepene «tunikater» og «evertebrater og makroalger» som omfatter kategoriene «bløtdyr, krepsdyr, pigghuder» og «tang og tare» og er brukt for å avgrense hvilke arter som er mulig å etablere i områdene i nye bestemmelser til arealdelen.

Fiskeridirektoratet sin kartbase Yggdrasil gir informasjon om gjeldende og slettede lokaliteter [Akvakultur \(fiskeridir.no\)](http://fiskeridir.no). Se også tabellen under som viser områder og tillatelser gitt etter akvakulturloven.

Tabell : Akvakulturområder og lokaliteter

FlatelD	Lokalitetsnavn/ områdenavn	Type oppdrett	Lok.nr. Fiskerid.	Planstatus KPA	Virksomhet, andre merknader
VA1/ VKA1	Revingsgrunnen			VA/VKA	Alternativ 1 område for erstatningslokalitet
VA2	Dale II	matfisk	12007	VA/VKA	Grieg Seafood AS, full drift
VA3	Rennaren	matfisk	17357	VA/VKA	Grieg Seafood AS, full drift
VK4	Rossholmen N	matfisk	12003	VA/VKA	Rogaland Fjordbruk
VA5	Voll II	Bløtdyr, krepsdyr, pigghud	23895	VA	Kvitsøy edelskjell, ikke i drift
VA6	Ombo øst 1			VA	Ledig område, tidl. A8 i HK Bruarvika, Ombofjorden Kun tunikater, evertebrater, makroalger
VA7	Ombo sør			VA	Ledig område, tidl. A10 i HK. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
VA8	Ombo øst 2			VA	Ledig område tidl. A9 i HK Nord for Skipavik, tidl. Tjuneset. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
VA9	Kjeringå	matfisk	18275	VA/VKA	Eidesvik Laks, full drift
VA10	Hesbygrunnen	matfisk	22596	VA/VKA	Bremnes Seashore AS
VA11	Kjeahola	matfisk	11913	VA/VKA	Mowi AS
VA12	Lyregrunnen	matfisk	45024	VA/VKA	Bremnes Seashore AS
VA13/ VKA13	Norheimsøyna	matfisk	14494	VA/VKA	Grieg Seafood AS
VA14	Prestholmane	matfisk	11972	VA/VKA	Bremnes Seashore AS
VA15	Kobbavika	matfisk	10113	VA/VKA	Mowi AS, full drift
VA16	Nautvik	matfisk	13221	VA/VKA	Eidesvik Laks, full drift
VA17/ VKA13	Dyrholmen	matfisk	21415	VA/VKA	Grieg Seafood AS, full drift
VA18	Kunes	matfisk	13222	VA/VKA	Eidesvik Laks, full drift
VA19	Smalskar	matfisk	11939	VA/VKA	Eidesvik Laks, full drift
VA 21	Jørstadskjera	matfisk	30036		Bremnes Seashore, full drift
VA 22	Helgøy	slakteri	11969	VA/VKA	Grieg Seafood AS

VA23	Ombo nord			VA	Ledig område, tidl. A11 i FK. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
VA 24	Talgje	Andre arter	37777	VA	Anlegg på land, Ryfylke Rensefisk
VA25	Låva	matfisk	19353	VA/VKA	Bremnes Seashore, full drift
VA26	Djupevik	matfisk	10119	VA/VKA	
VA27/ VKA27	Erstatningslokalitet Talgje sør			VA/VKA	Alternativ 2 område for erstatningslokalitet
VA28	Ombo vest			VA	Ledig område, tidl. A9 i FK Kun katadrome arter.
VA29	Langavika	matfisk	11928	VA/VKA	Mowi AS
VKA34	Vest for Kyrkjøy			VKA	Ledig område
VKA38	Sør for Brimse			VKA	Ledig område
	Judaberg	Bløtdyr, krepsdyr, pigghud	17736		Landanlegg, Rogaland havbrukspark
	Ådnaholmen		33437		Ligger i gjeldende NFFFA Grieg Seafood AS. Varsel tilbaketrekkning, ikke i bruk.

Innspill fra oppdrettsnæringen

I planarbeidet er det kommet to innspill fra næringen, begge fra Bremnes Seashore AS. Det ene innspillet gjelder erstatningslokalitet for A3 Langholmen og det andre at nytt plankart sammen med bestemmelser og retningslinjer bør gi fleksible rammer for næringsutvikling i sjø.

Innspillet om erstatningslokalitet har sammenheng med innsigelse fra Forsvaret til lokaliteten A3 Langholmens plassering i forbudsområde i sjø ved sist kommuneplanrevisjon. Kommunal- og distriktsdepartementet avgjorde i 2020 at sikkerhetsloven gjelder foran vedtak gjort etter andre lover. Bremnes Seashore fikk dispensasjon til drift ut 2022 og fjernet anlegg fra lokaliteten i desember 2021.

Bremnes Seashore har spilt inn to alternative erstatningslokaliteter, en øst for der lokaliteten lå tidligere, og en ved Revingsgrunnen nord for Vassøy. Begge lokalitetene er i konflikt med andre interesser, men lokaliseringen ved Talgje har minst konfliktpotensiale. Begge alternativene er tatt inn i plankart og bestemmelser slik at man gjennom høringen kan få avklart konfliktbilde ved begge lokalitetene nærmere.

Naturmangfold og bevaring av marine ressurser

I arbeidet med grønn plan har en vurdert gjeldene hensynsoner i sjø og justert dem i forhold til ny kunnskap fra marine grunnkart, natur i Norge (NIN) og opplysninger fra lokale dykkere.

Det er også gjort vurderinger av områder som kan være egnet for hummerreservat i planarbeidet. Fiskeridirektoratet anbefaler bl.a at kystkommuner avsetter egnede områder for hummerreservat. Tidligere ubrukt «havbeiteområde for hummer» rundt Nord-Hidle (A17 og A18) som er tatt ut av planforslaget er et av områdene som bør vurderes nærmere for hummerreservat.

Stavanger kommune har vært pilotområde for marine grunnkart i kystsonen og er med i interkommunalt prosjekt for økt kunnskap om sjøområdene. Egnethetskart for oppdrett og andre kunnskapsgrunnlag utarbeides for hele fjordområdet og vil kunne brukes i videre planlegging og forvaltning av sjøområdene.

Annen arealbruk i sjø:

Områder for fiske og ferdsel: I nytt plankart vises registrerte fiskeområder med aktive og passive redskaper som kombinerte områder for fiske og ferdsel vist VFI/FE i plankartet. Noen kaste og låssettingsplasser er oppdatert i tråd med endringer gjort i fiskeridirektoratets databaser.

Sjøveis transport og ferdsel i sjø, ankringsområder: Områder for sjøveis ferdsel er prioriterte hensyn og vist med streksymbol for hovedled og biled i plankartet. Et ferjesamband mellom Ombo og Hjelmeland er i tillegg vist med arealformål ferdsel.

Avsatte ankringsområder er vist med arealformålet ankring VAO i plankartet. Ankringsområdene har egen bestemmelse om at fartøy som ankrer skal være bemannet m.m.

Forsvarsinteressene: Forsvaret har fire forbudsområder i sjø som er regulert gjennom forskrift om forsvarrets forbudsområder i sjø vist med båndleggingssone i plankartet. Det finnes også skyte- og øvingsfelt i sjø regulert i egen forskrift. I høringen av ny forskrift høsten 2021 er det forslag om å flytte øvingsområdene i sjø lenger ut i fjordbassenget og utenfor Stavanger sine grenser.

Forbudsområdene i sjø er vist i plankartet som båndlagte områder iht. pbl. § 11-8 d. Arealformålet i forbudsområdene er «Bruk og vern av sjø og vassdrag» med bestemmelse som sier at virksomhet innen områdene regulert av egen forskrift gitt i medhold av sikkerhetsloven.

Havner, småbåthavner: Det interkommunale selskapet Stavanger regionen havn IKS drifter og forvalter havneområdene i Stavanger og har egne havneforskrifter og ferdselsforskrifter. Områdene i Stavanger havn er inndelt etter ulike funksjoner. I tillegg er det beredskapshavner og private havneanlegg. Hetlandskaien i Hillevåg som i dag er vist som friområde ønskes endret som anløpskai og eventuell beredskapskai. Innspillet vurderes i arbeidet med områderegeringsplan for Hillevåg. Kommuneplanens arealdel vil ta avklarte områder i områdeplanen inn ved neste revisjon av kommuneplanen.

For områdene i tidligere Stavanger gjelder en egen kommunedelplan for småbåthavner. Områdene er i tillegg vist med arealformål småbåthavn i sjø i kommuneplanen, og områdene på land er vist med formålet samferdsel eller kai. Det er utarbeidet egne bestemmelser for småbåthavner, og en tabell i bestemmelsene viser særskilte bestemmelser og retningslinjer for noen småbåthavner.

5.1.6 Andre endringer

Planen inneholder ellers en lang rekke oppdateringer og harmoniseringer av kommuneplankartet som følge av mindre justeringer og reguleringsplaner vedtatt siden siste rullering eller tidligere. Plankartet viser som oftest en generalisering av vedtatt regulering. Det er utarbeidet oversikter med kartutsnitt som viser de endringene som er gjort.

Ny skole på Våland omtalt i ny plan for skolestruktur er sikret med bestemmelse knyttet til hensynssone omforming på dagens sykehusomt på Våland, slik at dette følges opp i ny områderegeringsplan.

Bestemmelsen knyttet til hensynsone omforming her er supplert med at det i områdereguleringsplanen skal settes av tilstrekkelig areal til ny grunnskole.

5.2 Konsekvenser og samlede virkninger av planforslaget

Dette kapittelet har til hensikt å gi et oversiktsbilde over virkningene og konsekvensene av kommuneplanforslaget for kommunen som helhet. Med utgangspunkt i de mer detaljerte vurderingene i konsekvensutredningen, gir oppsummeringen et bilde av hvordan kommunen vurderer virkningene av planforslaget sammenlignet med gjeldende kommuneplaner.

Bygge- og utviklingsområder

Begynner vi med visningen av bygge- og utviklingsområder inneholder ikke planforslaget større nye utbyggingsområder, men viser strategisk utvalgte endringer basert på arealstrategien. De utvalgte endringene vurderes særlig å legge til rette for noe økt fortetting på egnet sted i det sentrale byområdet, økt ivaretagelse av næringsarealer utsatt for utbyggingspress i byområdet og økte utviklingsmuligheter for næring i kommunedelene utenfor byområdet sammenlignet med gjeldende planer.

I forbindelse med tilleggshøring høsten 2022 er det lagt inn 6 nye områder inn i planforslaget. Endringene gjelder omdisponering av mindre arealer, samt endret arealbruk for allerede avsatte utbyggingsområder. For mer informasjon om disse se vedlegg 1 i tilleggshøringen.

Konsekvensutredningene viser at de nye utviklingsmulighetene utenfor byområdet vil ha noe negative virkninger for landbruksverdier og landskap. Sammenligner vi de samlede virkningene av planforslaget med gjeldende planer for disse endringene isolert sett, vurderes planforslaget å ha svak positiv virkning for kommunens samfunns mål og i et samlet kommuneperspektiv nær nøytrale i konsekvenser for andre berørte verdier.

Den mest vesentlige endringen knyttet til bygge- og utviklingsområder er imidlertid tilbakeføring av en rekke områder til LNF-formål basert på arealstrategiens jordvernpunkt, jordvernmålet og kommunestyrets bestilling om slik tilbakeføring. Endringene vurderes å gi høy måloppnåelse knyttet til jordvern og vesentlig positive virkninger for temaet landbruk og til dels naturverdier. Samtidig vil en såpass omfattende reduksjon i omfang byggeområder ha vesentlige virkninger for de samlede utbyggingsmulighetene i kommunen. Det kan ikke utelukkes at reduksjonen kan gi redusert boligbygging og noe påvirkning på boligpriser. Kommunens samlede vurdering er imidlertid at forholdet mellom forventet byggebehov og tilgjengelig reserve etter endringer er på et godt og forsvarlig nivå. Det vektlegges også at virkningene av en strammere plan med mindre tilgjengelig utbyggingsmuligheter i ubebygde områder kan ha en positiv virkning på ønskede fortettingsprosesser.

Sammenligner vi den samlede visningen av bygge- og utviklingsområder i planforslaget med gjeldende planer, er vurderingen at sum virkningene for alle tema under ett er svakt positive.

Føringer for framtidig utbygging

De vesentligste virkningene av nytt planforslag i en storbykommune vil normalt være knyttet til endringer i planens bestemmelser, siden disse vil påvirke et stort antall senere reguleringsplaner. Ettersom rulleringen innebærer sammenslåing og harmonisering av fire kommuneplaner, er det krevende å beskrive og vurdere forskjellen på ny og gammel plan. De vesentligste forskjellene mellom planforslaget og tidligere planer er

knyttet til innskjerpede krav til kvalitet og miljøoppfølging for framtidig utbygging. Justeringer knyttet til mobilitetsplanlegging og ivaretagelsen av gående i planen, er også en vesentlig forskjell. Virkningen av disse endringene samlet sett for kommunen antas å være noe positiv kvalitetsforbedring knyttet til arkitektur, tilpasning til omgivelser og ivaretagelse av uteromskvaliteter, samt noe miljø- og klimamessig forbedring gjennom bedre tilrettelegging for myke trafikanter og for nye miljøkrav og sirkulærøkonomi (gjenbruk av bygninger/bygningsmateriell) i framtidig utbygging. Det kan samtidig ikke utelukkes at endringene kan påvirke næringsinteresser negativt økonomisk sett, og at kravene kan ha noe påvirkning på gjennomføring av utbyggingsaktivitet. Måloppnåelse i forhold til arealstrategien er høyere i planforslaget sammenlignet med gjeldende planer, og virkningene vurderes derfor som en konsekvens av en ønsket endring.

Sammenligner vi den samlede innretningen på bestemmelsene i planforslaget med gjeldende planer, er vurderingen at sum virkningene for alle tema under ett er svakt positivt.

Grønne interesser og sjøarealene

Planforslaget innebærer en klart sterkere sikring av grønne og naturmessige interesser sammenlignet med gjeldende planer gjennom arealvisning og bestemmelser både for land og sjøarealer. Endringene vil ha en positiv virkning for grønnstruktur og naturverdier, da disse er sterkere sikret i ny plan. Virkningene forutsetter imidlertid at hensynene følges opp på neste plannivå ettersom det i hovedsak er valgt generelle bestemmelser og hensynssoner som virkemiddel. Det er rimelig å anta at endringene også vil kunne være positive i forhold til klimatilpasning ved å bevare områder som fordrøyer overflatevann. Det er samtidig rimelig å anta at økt ivaretagelse av natur og grønne verdier vil ha en begrensende virkning på enkelte utviklingsmuligheter i alle deler av kommunen. De største direkte begrensningene er knyttet til bynatur, som for eksempel trær i den sentrale byen og trehusbyen. Planen vurderes i begrenset grad å gripe inn i eksisterende landbruksdrift, men deler av plan knyttet til landskapsvern kan i noen grad påvirke større utviklingstiltak (for eksempel store veksthus).

I sjøarealene er de største forskjellene mellom planforslaget og gjeldende planer knyttet til omfang av arealer med formålet akvakultur der dette er vesentlig redusert, og til visning av natur- og landskapsinteresser med hensynssoner. I tillegg er visningen i mange tilfeller forskjellig som følge av harmonisering, men uten at planinnholdet er vesentlig endret. Selv om omfanget av akvakulturarealer er vesentlig redusert, vurderes likevel virkningene for næringsinteressene som kun svakt negative fordi en vesentlig del av reduksjonen er knyttet til gamle områder som har ligget lenge uten bruk. Størst negativ næringsvirkning er knyttet til at A-formålet tas ut i ytre fjordbasseng mot nord (NFFFA-område). Når uegnede lokaliteter tas ut kan det gi nye mulighetene for å vurdere områder som er bedre egnet for nye arter og ny teknologi. Virkningene for andre sektorinteresser i sjø vurderes samlet sett å være nøytrale.

Sammenligner vi planløsningene for grønne interesser og sjøarealer i planforslaget med gjeldende planer, er vurderingen at sum virkninger for alle tema under ett er nøytrale.

Bærekraft samlet sett

Planarbeidet skal ivareta mange målsettinger og føringer for samfunnsutviklingen. Det viktigste som planforslaget skal bidra til er klimaomstilling og en mer bærekraftig arealutvikling miljømessig, økonomisk og sosialt. FN sitt klimapanel har slått fast at det haster med endringer som bidrar til at CO₂ utslippene går ned globalt. Norge har forpliktet seg til tiltak om 50% reduksjon i utslippene fram mot 2030, og Stavanger har ambisjon om å redusere klimagassutslippene med 80 prosent i perioden 2015-2030.

I ny plan foreslås en mer restriktiv arealforvaltning, der vi i større grad tar vare på naturverdier og jordverdier, og der det stilles strengere klimakrav og kvalitetskrav til ny byggevirksomhet. Arbeidet med

arealdelen og de rammene som gis for framtidig arealutvikling vil kunne bidra til å nå kommunens klimaambisjoner.

Det antas at kommuneplanens føringer om en mer bærekraftig utvikling og samfunnsøkonomi ved å bygge byen innenfra og ut, knutepunktutvikling og rett lokalisering av virksomheter vil gi lavere utslipp på sikt.

Samlet sett svarer ny arealdel positivt på samfunnsdelens målsettinger om mer bærekraftig utvikling miljømessig, økonomisk og sosialt. Dette gjelder også selv om noen mindre arealer nå er innarbeidet i planforslaget og lagt til tilleggshøring.

6 Planbehov og føringer i plankart, bestemmelser og retningslinjer

6.1 Kommuneplanen og forholdet til plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven er en samordningslov som skal sikre at mange hensyn ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen. Gjeldende lov fra 2008 med plandel og byggesaksdel gjelder som overordnet ramme for arbeidet med regionale og kommunale planer. Kapittel 11 i loven stiller krav om utarbeidelse av kommuneplan, og at behovet for å revidere kommuneplanen skal vurderes i hver valgperiode.

Kommuneplanens arealdel virker sammen med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og andre lover og forskrifter. Dette gjelder særlig de juridisk bindende delene av arealdelen som er plankartet og planbestemmelsene. Det er derfor ikke nødvendig å gjenta plan- og bygningslovens ordlyd i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Kommuneplanen skal belyse hvordan planen virker sammen med regionale og nasjonale føringer og planer, og de temaene det gis bestemmelser og retningslinjer til må være innenfor lovens rammer. Enkelte steder i planforslaget er det derfor henvisning til konkrete lovparagrafer og forskrifter.

Hensikten med overordnet kommuneplanleggingen er å sikre en helhetlig overordnet strategi og langsiktig plan for samfunnsutviklingen. Kommuneplanens areadel er kommunens verktøy for å fremme ønsket arealutvikling, innenfor rammene av statlige og regionale føringer.

Når flere arealdeler er harmonisert og sammenføyet ser man spor etter flere år med lokale føringer og politikk i arealstrategi, plankart, bestemmelser og retningslinjer. Selv om det er foreslått differensierte bestemmelser innen noen områder, må arealene innenfor en og samme kommune innen de fleste tema forholde seg til samme regelverk. De fleste bestemmelser og retningslinjer gjelder derfor for hele kommunen.

For å sikre rett forståelse av kommuneplanens arealdel er det viktig å tydeliggjøre hvordan planen skal virke sammen med andre planer, og hvilken plan som gjelder først og sist ved motstrid. Kommuneplanen revideres jevnlig, og tar opp i seg ny politikk og føringer. Gjeldende reguleringsplaner som skal virke sammen med kommuneplanen kan være gamle, og basert på en politikk som er i strid med nye nasjonale og politiske føringer. I ny arealdel videreføres derfor hovedprinsippet i plan- og bygningsloven om at sist vedtatt plan gjelder foran eldre planer ved motstrid.

I arbeidet med kommuneplanen avdekkes gjerne behovet for detaljert planlegging innenfor noen områder. Det kan og være behov for å påpeke at mindre tiltak ikke har behov for avklaring gjennom reguleringsplan som det normale ved nye utbyggingsprosjekter. Innledningen i dokumentet bestemmelser og retningslinjer forklarer disse og andre sammenhenger. I bestemmelse 1.1 videreføres plankrav fra gjeldende kommuneplaner, og det foreslås plankrav for nye områder. Bestemmelse 1.2 viser tiltak som er unntatt plankrav.

6.2 Områdeplanlegging i bysoner og gjennomføringsområder

Kommunen arbeider områderettet med å legge til rette for byutvikling gjennom detaljerte arealplaner og føringer. For tiden gjennomføres flere områdereguleringer innenfor bysone B, bybåndet. Disse legger til rette for utviklingen av gode og levende bomiljø, som bygger opp under samfunnsmålene som er satt for byutviklingen.

Blant større planleggingsinnsatser kan nevnes:

- Strategisk planprogram for havnefronten i Stavanger sentrum
- Områderegulering for Paradis
- Områderegulering for Hillevåg
- Områderegulering for SUS Våland
- Områderegulering for Forus øst
- Interkommunal kommunedelplan for Forus

Byutviklingsstrategien som ble innført ved forrige rullering av kommuneplanen, med innføring av bysoner og gjennomføringsområder, videreføres, men med noen justeringer, bl.a foreslås det at gjennomføringsområde GF10 og GF11 reduseres. Det foreslås også at anbefalt utnyttingsgrad for GF11 og GF12 Atlanteren utgår i ny kommuneplan, jf. ny retningslinje 1.4.

Bysonene definerer en overordnet forståelse og strukturering av byen. Bysone D utgår i ny plan. Gjennomføringsområdene definerer kommunens strategiske utbyggingsområder og inngår som viktige redskaper i kommunens prioritering av utbyggingsrekkefølgen av byen. Områdene er vurdert til å ha kapasitet, egnethet og gjennomførbarhet for byutvikling. Se også omtale av bysoner og gjennomføringsområder under kapittel 4.1.

Stavanger bruker i mindre grad utbyggingsavtaler enn andre kommuner. Kommunens forutsigbarhetsvedtak er utgått. Retningslinje 1.9 om utbyggingsavtaler er nå justert og vil når planen vedtas inneholde kommunens forventninger til bruk av utbyggingsavtaler.

I planforslaget under kapittel 3.1 og 4.3 pekes det på behov for en mer offensiv kommunal utbyggingspolitikk og at kommunen tar en større initierende rolle som utbyggingsaktør. Det pekes også på behov for en ny utbyggingsplan til erstatning for utbyggingsplanen fra 2011 som er utgått.

6.3 Plankart og temakart

I starten av planarbeidet ble det vurdert en enklere og mer strategisk modell for fremstilling av kommuneplankartet tilsvarende kommuneplanens arealdel for Bergen kommune. Man kom frem til at en slik modell som ikke er i tråd med nasjonal kartforskrift ville bli for omfattende i denne kommuneplanprosessen med harmonisering og sammenslåing av fire sett med gjeldende kommuneplaner.

I ny arealdel vises strategiske elementer og føringer i kartillustrasjonen til arealstrategien, og gjennom illustrasjoner og temakart som viser bysone A, B og C og gjennomføringsområder. Et forenklet og mer strategisk plankart kan bli aktuelt i senere revisjoner av kommuneplanen, dersom kommuner som tester alternative modeller har positive erfaringer.

Plankartet som er utarbeidet gjelder for hele kommunen og viser hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealene. Plankartet er utformet entydig, og det går fram av tegnforklaringen og de tilhørende bestemmelsene hvilke arealformål områdene kan brukes til, og hvilke hensynssoner, restriksjoner og krav som gjelder. Plankartet viser hovedtrekkene i arealbruken og de arealformålene og hensynssonene som fastlegges i planen. Alle arealer er angitt med arealformål, mens hensynssoner er angitt etter behov.

I kartet vises arealformål, hensynssoner, linjer og punkt i tråd med nasjonal kartforskrift. I noen områder angis det flere hensynssoner for samme areal.

Det er utarbeidet temakart som viser hvilke hensyn og interesser som skal ivaretas for noen arealer og tema. Det er gitt egne bestemmelser eller retningslinjer til noen av temakartene.

Tilgang og bruk av digitalt plankart og temakart

Ved høringen av planen brukes en ny digital karttjeneste. For å få tilgang til det digitale plankartet brukes denne linken for å åpne plankart, temakart og temalag:

<https://kommunekart.com/klient/stavanger/kommuneplan>

Bruksanvisning karttjeneste:

Den nye karttjeneste er en samling av flere karttyper. Om man velger kartlag får man opp disse på høyre side av skjermen (Under Alle kartlag). Karttjenestene er som standard skrudd på mens alle kartlagene er skrudd av. For å skru på et kartlag åpnes først karttjenesten ved å klikke på den, deretter velges den eller de kartlagene som man ønsker å se. Når man har valgt en eller flere karttyper kan den bytte over til «Aktive kartlag» for å se hvilke som er har skrudd på. Her kan man skru dem av eller endre gjennomsiktigheten.

Tegne i kartet: Ved å gå på Meny og velge Tegn i kart har du tilgang til enkle tegneverktøy. Her kan du også lagre til kml fil som du kan dele med andre som skal se det du har tegnet.

Tegnforklaring: Denne skur du på ved å trykke på Meny – Tegnforklaring

Vise informasjon om kartobjekter: Til noen kartobjekter er det knyttet til informasjon. For å få opp denne trykker du bare på kartobjektet. I menyen til høyre får du opp Kartlagsinfo for valgt punkt. Her kan du klikke deg ned å finne informasjon om objektet og vise det i kartet

Se planregisteret: Velg en planbase og klikk i kartet på det stedet du ønsker å se informasjon. I menyen til høyre får du opp Kartlagsinfo for valgt punkt. Her kan du klikke deg ned og finne Planarkiv. Klikk på denne og så er du inne i planregisteret.

Dele kartet med andre: Det er mange karttyper i kartet og det kan være vanskelig å forklare andre hvilke baser til skal skru på for å vise en bestemt ting. Det man kan gjøre da er å dele en lenke med dem. For å gjøre dette skur du på de karttypene du ønsker å vise og zoomer inn til der du ønsker at de skal se. Du kan også gjøre påtegninger. Deretter går du på Meny – Del kart – og velger vis URL (svart symbol med en lenke). Kopier lenken som dukker opp og send den til den du ønsker skal se kartet. (Eventuelle påtegninger vil kun være tilgjengelige i ett år)

Arbeidet med å harmonisere og videreutvikle plankartet vil pågå i perioden fram mot høring og endelig planvedtak. De ulike kommuneplanene har brukt ulike bokstavkoder til områdenavn i plankartet. Det vil bli ryddet i dette slik at alle arealfelt får et områdenavn med egen bokstavkode.

Kartforskriften sier at nasjonale bokstavkoder skal brukes som områdenavn i plankartet. Områdenavnet knyttes til arealflaten i kartet, gjerne med løpenr. i tillegg til bokstavene. I bestemmelsene skal det vises til områdenavn dersom det skal knyttes bestemmelser til en spesiell arealflate.

I de fleste tabellene i bestemmelser og retningslinjer er det vist til bokstavkoder og nr. i gjeldende kommuneplaner. Det vil bli ryddet i dette når vi ser hvilke områder og arealflater som videreføres i endelig plan.

6.4 Nye planbestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens bestemmelser supplerer plan- og bygningsloven og særlovene med forskrifter, og er et virkemiddel for å gi lokalt tilpassede utviklingsrammer. Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanen finnes i eget plandokument.

Kommuneplanbestemmelsene er juridisk bindende og er skrevet med **rett skrift** i dokumentet. Retningslinjene er veiledende og vises med **skrå skrift**.

I arbeidet med ny kommuneplan er fire sett med bestemmelser og retningslinjer vurdert og harmonisert. Stavanger sin mal er videreført, og det er ryddet slik at bestemmelsene i større grad kommer i en logisk rekkefølge i kapittel 1 i dokumentet. I kapittel 2 og 3 er inndelingen av arealformål og type hensynssoner i hovedsak i samme rekkefølge som i kartforskriften og i tegnforklaringen i plankartet.

Det har vært en målsetting å gjøre de nye bestemmelsene enklere, tydelige og lettere å forstå og bruke i plan- og byggesaksbehandlingen. Noen av bestemmelsene er mest hensiktsmessige for byområdet, mens andre er mer tilpasset utbygging i landlige områder. Det er et mål å beholde og supplere med generelle bestemmelser for hele kommunen, men unngå detaljer for enkeltområder der konkrete bestemmelser bør fastsettes i reguleringsplan. Med utstrakt bruk av bestemmelser for enkeltområder i alle tidligere kommuneplaner, kan det være behov for flere kommuneplanrevisjoner før en slik tilnærming er mulig.

I tidligere Finnøy kommune inneholder bestemmelsene i stor grad bestemmelser om fritak for reguleringsplikten. Dette er en utfordring i forhold til hovedregelen i plan- og bygningsloven om reguleringsplikt for nye utbyggingsområder. Noen steder er derfor unntak fra reguleringsplikt tatt ut av bestemmelsene.

Innledningsvis inneholder plandokumentet bestemmelser og retningslinjer, forklaringer til prinsipper og begrep brukt i bestemmelsene. Kapittel 1 inneholder generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer, kapittel 2 bestemmelser til arealformål, og kapittel 3 bestemmelser til hensynssoner.

Mange tema er løftet og forankret i ny arealdel både på strategisk nivå og detaljert. I arbeidet er alle gjeldende bestemmelser gjennomgått og vurdert på nytt. Noen bestemmelser som er overflødige fordi de gjengir lov, forskrift eller er en saksbehandlingsregel er fjernet. Det er også gjort redaksjonelle endringer, og det foreslås nye bestemmelser særlig innenfor de temaene som delprosjektene omhandler. I det følgende omtales de viktigste endringene og forslagene.

Det er gjort justeringer i bestemmelser og retningslinjer i forbindelse med tilleggshøringen. Disse er foreløpig bare omtalt i vedlegg 1 til tilleggshøringen. Det er aktuelt å innarbeide disse endringene i planbeskrivelsen fram mot endelig planvedtak.

6.4.1 Generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer (kapittel 1)

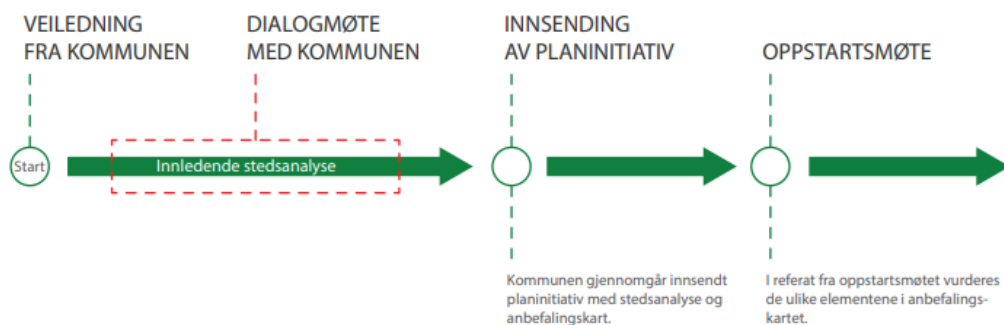
Bestemmelser og retningslinjer om plankrav, arkitektur- og byforming, stedsanalyser, utnyttelsesgrad, lokalisering og samfunnssikkerhet

Bestemmelse 1.1 omhandler plankrav. Gjeldende plankrav er videreført, og bestemmelsen er supplert med områder som bør reguleres samlet eller omformes gjennom områderegulering eller detaljreguleringsplan.

Dette gjelder bl.a sykehusområdet på Våland der det nå også stilles krav om å sette av tilstrekkelig med arealer til framtidig skoletomt. Videre plankrav for detaljreguleringsplan Tastamyra, detaljreguleringsplan for Vikingsenter m.m.

Bestemmelse 1.2 gjelder unntak fra plankrav.

Bestemmelse 1.3 er ny og gjelder at strategi for arkitektur- og byforming skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Bestemmelsen har krav om stedsanalyse og viser til veileder/huskeliste for stedsanalyser. Figuren under viser på hvilket stadium i planprosessen stedsanalyse bør utarbeides. Veilederen er allerede i bruk og kan lastes ned fra kommunens nettsider i startpakken for private reguleringsplaner.



Figur 24 Planprosess og stedsanalyse, Veileder Stedsanalyse, Stavanger kommune

Bestemmelser og retningslinjer 1.4 gjelder differensierte bestemmelser for bysoner og gjennomføringsområder. Bestemmelse 1 sier at bestemmelser i kommunedelplan sentrum gjelder foran kommuneplanens bestemmelser. Bestemmelsen viser også til byromstrategi og lysstrategi som er utarbeidet og vedtatt etter at kommunedelplan sentrum ble vedtatt. Planprogram for Holmen Østre havn er utarbeidet som en felles ramme for utviklingen i deler av planområdet, men er ikke juridisk bindende.

Retningslinjer 1.4 pkt. 1, 2 og 3 viser anbefalt utnyttingsgrad for bysoner og gjennomføringsområder. Retningslinjene er justert og forenklet, og tilhørende tabell med utnyttingsgrader er veiledende. Utnyttingsgrad skal fastsettes konkret i områdereguleringsplaner og reguleringsplaner.

Bestemmelser og retningslinjer 1.5 gjelder lokalisering av virksomheter. Deler av retningslinje 1.5 om lokalisering er omgjort til bestemmelse, og handler om at større virksomheter som tilbyr tjenester til hele befolkningen skal lokaliseres i bysone A eller B.

Bestemmelser og retningslinjer 1.6 om samfunnssikkerhet er supplert og justert med noen tema, bl.a. rasfare, kvikkleire og brannsikkerhet. Bestemmelsen stiller krav om sakkyndige vurderinger, og at områdestabilitet skal dokumenteres i plan- og byggesaksbehandlingen.

Bestemmelser og retningslinjer om naturmangfold, trær og arealnøytralitet.

Bestemmelse og retningslinjer 1.7 om naturmangfold, trær, arealnøytralitet og blågrønne strukturer stiller detaljerte krav om hvordan naturverdier skal ivaretas i alle planer og prosjekter, og at temakart natur og illustrasjonskart for karbonrike arealer skal legges til grunn ved vurderinger og konsekvensutredninger. Det

stilles også krav om å sikre naturmangfold og landskapsøkologiske sammenhenger i nye reguleringsplaner, og at sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas basert på temakart grønnstruktur.

Nye bestemmelser om beskyttelse og nyplantning av trær stiller krav til planer og prosjekter, og fastsetter at felling av større trær over 90 cm i boligområder, i byrom og gater krever samtykke fra kommunen. Dette gjelder i bysone A og også på private eiendommer. Retningslinjer forankrer at felling av trær eller inngrep i krone eller rotsone bør vurderes i byggesaker og dispensasjoner. Bestemmelsene om hule eiker går utover beskyttelsen som ligger i forskrift for utvalgt naturtype og omfatter også hule eiker i skog.

Prinsippet om arealnøytralitet for naturverdier og tiltakspyramiden for natur med prinsippene om å unngå, avbøte, redusere og kompensere forankres som et nytt tema i kommuneplanen som retningslinje. Det samme gjelder for kvantifisering av utslipp av arealbruksendringer på karbonrike arealer. Arealnøytralitet som målsetning er også forankret i arealstrategien, og ble lagt til grunn i forbindelse med vurdering av arealinnsnitt og forslag for tilbakeføring av LNF-områder.

Bestemmelser og retningslinjer om rekkefølgekrav, utbyggingsavtaler og miljøkrav

Bestemmelse 1.8 handler om rekkefølgekrav. Når rekkefølgekrav er videreført i reguleringsplan tas de ut av tabellen i kommuneplanbestemmelsene. Retningslinjer 1.9 gjelder utbyggingsavtaler og vil når det vedtas inneholde kommunens forventninger til bruk av utbyggingsavtale i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Stavanger kommune sitt forutsigbarhetsvedtak vedr. bruk av utbyggingsavtaler ligger i utbyggingsplanen fra 2011 som nå er utgått. Nytt forutsigbarhetsvedtak kan vedtas som en del av kommuneplanens arealdel 2023-2040.

Bestemmelser og retningslinjer 1.10 om miljøkrav er justert og krav om miljøoppfølgingsprogram (MOP) slik det var i tidligere versjoner av kommuneplanen for Stavanger foreslås gjeninnført med krav om å utarbeide miljøoppfølgingsprogram for byggeprosjekter over 10.000 m² i tråd med norsk standard eller tilsvarende beregningsmåte.

Bestemmelser og retningslinjer om mobilitet, parkering, støy og lydkrav

Bestemmelse 1.13 om mobilitet er endret, og transport- og mobilitetsstrategien forankret i ny bestemmelse om mobilitet. Temakart gående og strategi for videreutvikling av gangnettet, løfter betydningen av ferdsel til fots, og det er gitt egne bestemmelser for gange. Temakart og bestemmelser for sykkel er oppdatert. Oppdaterte bestemmelser for kollektivtransport innlemmer gangforbindelser til holdeplasser og enkelt bytte mellom ulike kollektivlinjer og transportmidler. Mobilitetsplanleggingen for aktiv transport er forsterket gjennom krav til virkning og oppfølging av mobilitetsplan og mobilitetspunkt. Gjeldende retningslinje er endret til bestemmelse, dvs. krav til mobilitetspunkt i sentre og ved viktige målpunkt.

Bestemmelse 1.14 om parkering er endret og oppdatert med en ny sone 4 i tråd med regionalplanen. Boligsoneparkering forankres i arealdelen som bestemmelse for å ivareta behov for bolig- og gjesteparkering i sentrumsnære områder. Parkeringsbestemmelsen for sykkel er gjort tydelig på hvordan sikker bolig, næring og gjesteparkering skal ivaretas.

Bestemmelser og retningslinjer 1.15 og 1.16 om støy og lydkrav viser til nasjonale rundskriv og føringer. Rundskriv T-1442-2021 sier bl.a. at anbefalte støygrenser i gjeldende støyretningslinjer skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager), og etablering av støyende virksomheter. Det er nå krav om detaljerte støystudier for områder

i rød støysone i tett by. Dette foreligger ikke som en del av planforslaget, og bør eventuelt utarbeides i en egen prosess, eller som en del av neste kommuneplanrevisjon.

Bestemmelse og retningslinjer om utearealer og uteromskrav

Bestemmelse 1.17 om utearealer er gjennomgått og strukturert tydeligere i arealkrav, funksjonskrav og kvalitetskrav. Det legges større vekt på kvalitative krav. Likevel beholdes kvantitative krav om areal per bolig, arealstørrelser for ulike funksjoner og avstand. Bestemmelsene er vurdert opp mot retningslinjene i regionalplan Jæren og Søre Ryfylke.

Kravene for areal for felles og offentlig grønnstruktur per bolig i nye utbyggingsområder er beholdt med 30m² generelt og 16m² i sentrum. I tillegg er det i tabellen under funksjonskrav lagt inn økt areal for de enkelte arealtypene. Det stilles dermed ikke krav til mer areal per bolig, men større sammenhengende arealer for de enkelte arealtypene. Dette er begrunnet i at flere kvaliteter og funksjoner som naturlig vegetasjon, anlegg for overvannshåndtering, lek, aktivitet, møteplass og tilrettelegging for flere brukergrupper må finne plass på samme areal. Kravene for de ulike arealtypene er samkjørt fra kravene i gjeldende planer, slik at de blir gjeldende for utbygginger med minst. 5 boenheter for hele kommunen.

Det er vurdert en differensiering av arealkravene for uterom i bysone B basert på føringer fra regionalplan Jæren og Søre Ryfylke. I høringsforslaget foreslås det to ulike alternativer:

- I alternativ 1 differensieres det ikke generelt mellom bysonene, med unntak av i sentrumsområder. Krav om minst. 30m² uteoppholdsareal gjelder for hele bysonen. Hvis det er begrunnet avvik fra dette kravet, basert på et godt plankonsept som ivaretar de viktige grønnfunksjonene på en annen god måte, så kan dette håndteres i behandlingen av hvert enkelt planforslag.
- I alternativ 2 er retningslinjene fra Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke innarbeidet. Dette innebærer at det innenfor omformingsområder som ligger i en bredde av 200 meter fra bussveien (bysone B) kan tillates mindre uteoppholdsareal per boenhet (20m²). Dette gjelder under forutsetning av at resterende 10m² kan dekkes som sambruk med egnede byrom og offentlige grøntarealer, forutsatt at disse arealene har en avstand på maksimalt 150 meter fra senter av plan-/utbyggingsområde.

Alternativ 2 kan føre til mindre uteareal spesielt i områder der det er lite grøntareal fra før, og der det er utfordringer med mye skygge og støy langs bussveien. I tillegg blir det vanskelig å avgjøre om sambruk av eksisterende grøntarealer for nye funksjoner utløst av en ny utbygging vil være forsvarlig. Det må hensyntas eksisterende antall brukere og hvilke brukergrupper dette er, og om arealet tåler flere brukergrupper og ev. en tilførelse av nye funksjoner. Det er fare for at det utløses for mye press på eksisterende små grøntarealer i områder med lite grønt-dekning fra tidligere. I tillegg vil mer brukerpress føre til høyere krav til tilrettelegging som vil gå på bekostning av naturlige verdier innenfor grøntarealene. Det anbefales derfor å vurdere muligheter om redusert arealkrav til uteareal heller i enkeltsituasjoner basert på stedsanalyse. Bestemmelser om funksjonskrav er supplert med krav om å tilrettelegge for behovet til flere brukergrupper og ikke kun lek for barn. Begrepsbruken for arealtypene er endret for å tydeliggjøre dette. I kvalitetskravene er det innarbeidet krav om stedstilpasning og bevaring av eksisterende naturelementer, mer naturmangfold og krav om naturbaserte løsninger.

Solkravene er vurdert endret, men det er konkludert med å beholde gjeldende krav inntil videre. Stavangers gjeldende solkrav ble sammenlignet med krav i Oslo og Bergen, som gjennomgående stilte mindre krav. Det viste seg at det må gjøres en grundigere og mer omfattende utredning der samspillet av

flere utearealkrav samlet belyses med bakgrunn i konkrete stedskvaliteter/områder i Stavanger, før man har et godt grunnlag for en mulig endring av solkravene. Erfaringer fra dagens saksbehandling i planer viser at gjeldende regler sikrer nødvendig kvalitet i rommene mellom bygningene, og gir et godt grunnlag for dagens saksbehandling. Det foreslås å arbeide videre med analyse og vurderinger av hvordan utearealkravene påvirker bomiljøene. Eventuelle justeringer bør tas ved neste kommuneplanrevisjon der temaet bør vurderes på nytt.

Bestemmelser og retningslinjer om vann, standsone, kantsone langs vassdrag, overvann, blågrønn faktor og kommunaltekniske løsninger

Bestemmelser og retningslinjer 1.18 stiller krav om bærekraftig bruk av ferskvannene og vannets økosystemer. Innenfor nedbørsfelt til sårbare vannforekomster skal arealene forvaltes slik at god økologisk tilstand kan oppnås. Dette gjelder bla. for Store Stokkavatnet, Hålandsvatnet og andre overflatevann.

Bestemmelser om kantsoner langs vassdrag skal sikre naturlige vegetasjonssoner som motvirker avrenning, ivaretar vassdragets økologiske funksjon og gir levested for planter og dyr. Det er begrensninger for gjødsling og jordbearbeiding. Bekkelukking og kanalisering av vassdrag er ikke tillatt og muligheter for gjenåpning og restaurering av vassdrag skal vurderes ved tiltak.

Bestemmelser og retningslinjer om 1.19 gjelder overvann og naturbaserte løsninger, 1.20 blågrønn faktor og 1.21 kommunaltekniske krav. Det er gjort suppleringer og justeringer i bestemmelsene. Ny skybruddsplan som er utarbeidet og skal vedtas er relevant å bruke i forhold til bestemmelsene.

Bestemmelser og retningslinjer om landskap, kulturmiljø, kulturminner, massehåndtering, elnett og skilt

Bestemmelser og retningslinjer 1.21 gjelder landskap, og 1.22 kulturmiljø og kulturminner. Bestemmelsene og retningslinjene er justert i samarbeid med ansvarlige for grønn plan og ny kulturminneplan.

Bestemmelser og retningslinjer 1.24 om massehåndtering, råstoffutvinning er justert og viser bl.a til massehåndteringspyramiden i regionalplan for massehåndtering.

Bestemmelser og retningslinjer 1.25 omhandler elnett og kommunikasjonsnett.

Bestemmelser og retningslinjer 1.26 gjelder skilt. Disse er noe forenklet og foreslås endret slik at det er lov med lysende og variabel reklame. Bestemmelsene i Stavanger som i stor grad er videreført er svært detaljerte, noe som har sammenheng med at en tidligere skiltforskrift ble tatt inn i kommuneplanens bestemmelser.

6.4.2 Bestemmelser og retningslinjer for arealformål (kapittel 2)

Bestemmelser og retningslinjer om fortetting i småhusområder, boligområder og områder for fritidsboliger

Retningslinje 2.1 gjelder fortetting i småhusområder. Det anbefales å videreføre 2.1 som retningslinje slik at man i større grad kan ta stedlige hensyn og vurdere hva som kan bygges opp mot gjeldende regulerings-

planer ved fortetting. Det er bl.a tatt inn en bestemmelse om at det der eldre reguleringsplan angir lav utnyttingsgrad kan det legges til grunn en utnyttingsgrad på BYA 30%.

Bestemmelse 2.2 for boligformål finnes ikke i gjeldende plan for Stavanger, men krav om variert boligsammensetning, boligstørrelser og andre hensyn er gitt under generelle bestemmelser. I kommunedelene Rennesøy og Finnøy er det mange mindre boligområder, også boligområder og husklynger unntatt plankrav, og behov for å stille krav til hva som skal hensyntas i boligområder på kommuneplannivå. Krav om god boligsammensetning og tilrettelegging for universelt utformede og aldersvennlige boliger er tatt inn i bestemmelsen. Det er også tatt inn en ny retningslinje om at kommunen ønsker dialog med private boligprosjekt om kjøp av inntil 10% av boligene for å sikre varierte boligtilbud og for å unngå opphopning av levekårsutfordringer.

Bestemmelse 2.3 gjelder fritidsboliger og er i stor grad en videreføring av gjeldende bestemmelser i tidligere Finnøy og Rennesøy kommuner.

Bestemmelser og retningslinjer for sentrumsområder, forretningsområder og handel

Bestemmelse 2.4 gjelder sentrumsområder og handel og viser i tabell gjeldende handelsrammer for kommunedelsentra og lokalsentra. Siden sist kommuneplan har Kommunal- og distriktdepartementet avgjort rammene for handel ved Tvedt-senteret på Forus som nå er 47.000 m² BRA. Tabeller er justert i forhold til denne avgjørelsen, supplert med rammer for kommunedelsentrene Vikevåg og Judaberg, samt lokalsenteret Askje som i KPA for Rennesøy har rammer på 3000 m² BRA detaljhandel.

Pkt. 7 gjelder unntak for dagligvarehandel utenfor definerte senterområder. I 2020 påpekte Konkurransetilsynet at gjeldende kommuneplanbestemmelse kan virke konkurransevridende. Tidligere bestemmelse om at det skal være 800 meter mellom dagligvarebutikker er tatt ut i planforslaget. Pkt. 7 er erstattet med regionalplanens nye retningslinjer for nærservice og tjenester som gir en ramme på maks 1250 m² nærhandel utenfor senterområder, og inntil 500 m² tjenesteyting.

Bestemmelser og retningslinjer om offentlig og privat tjenesteyting

Bestemmelse og retningslinje 2.5 om offentlig og privat tjenesteyting er supplert med nytt innhold. Det stilles her krav om at det ved regulering til boligbebyggelse eller sentrumsformål skal foreligge en vurdering av behovet for arealer til barne- og ungdomsskole, barnehage og annen offentlig tjenesteyting. Det sentrale hensynet bak denne bestemmelsen er at kapasiteten til offentlige tjenester skal være god og tilstrekkelig i alle kommunedeler. Retningslinjene skal ivareta behovet for uteoppholdsareal til barnehager, skoler og helse- og omsorgssenter.

Skolegårder, barnehagegens uteareal og andre offentlige arealer har en viktig dobbeltfunksjon i byen og tettstedene, både som lekeareal på dagtid og som rekreasjonsareal og til lek på ettermiddag og kveld. For å legge til rette for mangfoldige og barnevennlige bomiljøer, og for å skape gode møteplasser, har skolegårder og andre offentlige arealer viktige funksjoner. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen anbefaler at kommunen utarbeider bestemmelser eller retningslinjer om omfang og kvalitet på arealer av betydning for barn og unge. Det forutsettes at det i planleggingen settes av tilstrekkelig store arealer til lek og opphold, og at arealene kan brukes av ulike aldersgrupper og på tvers av generasjoner. I samsvar med anbefalingene i de rikspolitiske retningslinjene, er det nå foreslått bestemmelser og differensierte retningslinjer for arealer til offentlig tjenesteyting.

Det pågår også et arbeid med nye uteromsnormer for skoler og barnehager i Stavanger. Fram til rammer er avklart foreslås det retningslinjer om at uterom for barnehager skal ha minimum 25-30 m² uteopp-

holdsareal per barn. For barne- og ungdomsskoler er retningslinjen differensiert, innenfor bysone A og B bør det settes av minimum 25-30 m² uteoppholdsareal per elev, mens dette arealet bør være 30 m² i øvrige områder i kommunen. Ved helse og omsorgssenter bør det settes av minimum 25-30 m² uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal.

Bestemmelser og retningslinjer om fritids- og reiselivsanlegg, råstoffområder, næringsområder

Disse bestemmelsene og retningslinjene er i stor grad en videreføring av gjeldende bestemmelser og retningslinjer i de fire kommuneplanene:

- 2.6 fritids- og reiselivsanlegg
- 2.7 råstoff
- 2.8 næringsområder

Det foreligger her også særskilte bestemmelser for enkeltområder vist i egne tabeller.

Bestemmelser og retningslinjer for andre typer bebyggelse og anlegg og offentlige behov

Disse bestemmelser og retningslinjer er i stor grad en videreføring av gjeldende bestemmelser og retningslinjer i de fire kommuneplanene:

- 2.9 idrett
- 2.10 andre typer bebyggelse og anlegg
- 2.11 brygger og naust
- 2.12 grav og urnelund
- 2.13 kombinerte formål

Det foreligger også særskilte bestemmelser for enkeltområder vist i egne tabeller.

Bestemmelser og retningslinjer om samferdsel, grøntstruktur, turnett og forsvarsområder

Disse bestemmelsene er supplert og justert, og noen bestemmelser viser til temakart som er utarbeidet som en del av delprosjektene.

- 2.14 samferdsel
- 2.15 grøntstruktur
- 2.16 turnett
- 2.17 forsvaret

Bestemmelser og retningslinjer for LNF områder

Bestemmelser og retningslinjer 2.18 og 2.19 for LNF områder har ulike føringer for eksisterende og ny bebyggelse innenfor og utenfor strandsonen. Veileder for fritidsbebyggelse i LNF fra 2020 anbefaler et tydeligere skille mellom hva som gjelder for LNF a (gardsbruk) og LNF b spredt bolig, fritidsbolig, næring m.m. I Hjelmeland og for et område i Stavanger har man i tillegg brukt et eget arealformål for LNF-spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse (sosikode 5210 og 5220). Med flere kompliserte saker i LNF områdene har det vært et ønske å gjøre bestemmelser og retningslinjer mer tydelig for byggevirkksomhet i LNF områder og strandsoner.

For ikke landfaste øyer i nordre deler av kommunen videreføres bosettingshensynet som en egen bestemmelse, og med retningslinjer som sier hvilke hensyn man kan ta i dispensasjonsvurderingene ved søknader om bolig- og næringsetableringer.

I brev fra februar 2022 meddelte Statsforvalteren i Rogaland Stavanger kommune at de legger en ny fortolkning av kommuneplanbestemmelsene i Finnøy om fritidsboliger til grunn. I Finnøy har en lenge praktisert at fritidsboliger i strandsonen kan ha halvparten av hyttenes areal som terrasse, uten at det er tatt hensyn til om terrassen ligger 0,5 m over bakken eller ikke. Bakgrunnen for ny tolkning er en klagesak som har vært til behandling hos Sivilombudsmannen. I saken konkluderes det med at reglene for grad av utnytting burde vært lagt til grunn i beregningen av arealer, og at terrasser 0,5 m over bakken skal inngå i bruksarealet. Dette medfører en endring i videre byggesaksbehandling for områder i Finnøy med reduserte muligheter for bygging i strandsonen. I planforslaget foreslås det at alle endringer med unntak av fasadeendring i strandsonen behandles som dispensasjonssaker. Tidligere bestemmelser for eks. boligeiendommer og fritidsboligeiendommer foreslås endret til retningslinjer, slik at det må gis dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen i hver enkelt byggesak.

Det er vurdert en økning i størrelsen på fritidsboliger i strandsonen fra 90 til 100 m² BRA tilsvarende den størrelsen som Sandnes og andre kommuner har i sine bestemmelser og retningslinjer. Da konsekvensene ved en slik endring ikke er godt nok utredet i dette planarbeidet, anbefales det å vurdere dette nærmere ved senere planrevisjoner før en eventuelt endrer størrelsen tilsvarende tillatt størrelse i nabokommuner.

Bestemmelser og retningslinjer for sjøområder

Bestemmelse 2.20 gjelder bruk og vern av sjø og vassdrag og er i stor grad en videreføring av gjeldende bestemmelser og retningslinjer i de fire kommuneplanene for ulike typer arealbruk i sjø. Det foreligger særskilte bestemmelser for enkeltområder for fiskeområder, akvakulturområder og for områder for småbåthavner som vist i disse bestemmelsene:

- 2.21 Fiske
- 2.22 Akvakultur
- 2.23 Småbåthavner

Den største endringen gjelder akvakulturområder. En oppdatert tabell viser avsatte områder for akvakultur og godkjente lokaliteter etter akvakulturloven. Det er også foreslått bestemmelse for nye områder, bl.a erstatningslokalitet, og det er foreslått bestemmelse om at det i noen av de ubrukte akvakulturområdene i plankartet bare kan etableres anlegg for oppdrett av andre arter enn matfisk. Se nærmere omtale om arealbruk og arealenderinger i sjø under kapittel 5.1.5.

6.4.3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner (kapittel 3)

I planforslaget er det ryddet i bestemmelser og retningslinjer for de ulike typene hensynsoner. Bestemmelsene for sikringssoner for Sola Lufthavn er justert i tråd med innspillet fra Avinor. Retningslinjer for hensynsone landskap, friluftsliv og kulturmiljø er justert, bl.a er retningslinjene for Trehusbyen justert og oppgradert.

Det er også gjort mindre endringer i bestemmelser for båndleggingssoner, bl.a for kulturminner og naturreservat.

Retningslinjene for naturmiljø er supplert, og det er foreslått retningslinjer for konkrete enkeltområder. Innspillet fra Lyse om utvidet areal for transformatorstasjon på Madla har fått hensynsone framtidig avklaring etter plan- og bygningsloven eller annet lovverk.

Videre er bestemmelser for hensynsone felles plan H810 og omforming H820 supplert med nye områder.

7 Om planprosessen og innspillene

Kommuneplanens arealdel favner hele kommunen og mange tema og problemstillinger. Det er mange som bør få medvirke og gi innspill til utarbeidelsen av en så omfattende plan. Gjennom hele planprosessen har det vært dialog med berørte parter og samarbeidspartnere, frivillige organisasjoner, grunneiere, andre offentlige og private aktører, enkeltpersoner og referansegrupper. Medvirkningsarbeidet som planen bygger på startet allerede før kommunesammenslåingen. I det følgende gis en oppsummering av innspill og medvirkning så langt i planprosessen.

7.1 Ny kommune, samfunnsdel og planprogram for ny arealdel

I 2018 ble det inngått intensjonsavtale om kommunesammenslåing mellom Stavanger, Rennesøy og Finnøy kommuner. Kommunene som hadde pågående kommuneplanprosesser, hadde ønsker om å ferdigstille planarbeidene før kommunesammenslåingen 1.1.2020. Planarbeid ble ferdigstilt og vedtatt i 2019 i alle de tidligere kommunene, og utgjør i dag gjeldende arealdeler som dette planforslaget tar utgangspunkt i og bygger på.

Samarbeid om utredninger, planstrategi, plansystem, samfunnsdel, og planprogram for ny arealdel startet allerede før kommunesammenslåingen. Samfunnsdel for nye Stavanger ble vedtatt i 2020, første året i valgperioden, og har gitt føringer for arbeidet med arealdelen og annet planarbeidet i den nye kommunen.

Planprogram for ny arealdel

Også arbeidet med planprogram for ny arealdel startet i 2019. Planprogram for ny arealdel og varsel om planoppstart ble lagt på høring og til offentlig ettersyn i april 2020 etter godkjenning i kommunalutvalget 31.3.2020.

Nasjonale og regionale myndigheter gav innspill til planprogrammet i juni-august 2020. Det kom også innspill fra næringsliv, lag, organisasjoner og private til planprogrammet, og det ble fremmet høringssak for kommunale råd og utvalg. Planprogrammet ble vedtatt i kommunestyret 16.11.2020, [sak 95/20](#). I saken ligger oversikter og link til alle innspillene som kom til planprogrammet.

I perioden med høring av planprogrammet hadde kommuneplangruppa møter med ansatte i Hjelmeland kommune for å få kunnskap om problemstillinger og arealplanspørsmål på Ombo. Det ble også gjennomført planverksted på innbyggertorgene i Vikevåg og Judaberg, og på ungdomsskolen på Rennesøy, samt flere befaringer.

Arealvindu med muligheter for private innspill

Ved kunngjøring av kommunestyrets vedtak av planprogrammet ble det samtidig annonsert muligheter for å komme med private arealinnspill til ny arealdel. Arealvinduet var fra november 2020 til 15.1.2021. Oversikt over de arealinnspillene som kom i perioden med arealvindu ligger på planens nettside, [her](#). Det ble fremmet sak om grovsortering av arealinnspillene til kommunalutvalget 7.12.2021, sak 100/21. Se saksfremlegg og vedtak [her](#).

7.2 Planproduksjon og arbeider med delprosjekter og andre plantema

Planproduksjonsfasen startet rundt årsskifte 2020/2021 og har vart frem til samlet planforslag ble ferdigstilt i april 2022. I denne perioden har det pågått avklaringsprosesser og flere medvirkningsaktiviteter, der de mest omfattende er omtalt her. Det har også pågått et utstrakt medvirkningsarbeid i regi av delprosjektene som delvis er omtalt i plangrunnlagene.

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

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

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

Medvirkningssprint

Mulighetene for medvirkning og dialog med interessenter om innspill og plantema har blitt påvirket av koronarestriksjoner, som har gjort det vanskelig å møte andre fysisk. For å nå ut til flest mulig ble det gjennomført en medvirkningssprint i samarbeid med kommunedelsutvalgene og rådene i kommunen våren 2021. Ved bruk av nettløsningen Decidim ble det laget et «rom» for hver kommunedel, der innbyggerne kunne legge inn og diskutere hverandres innspill. I tillegg ble det laget et spørreskjema der innbyggerne kunne svare på spørsmål knyttet til hvordan de opplever og bruker sitt nærmiljø.

Mye takket være innsatsen fra kommunedelsutvalgene og rådene, fikk vi inn over 2000 svar på spørreskjemaet, og ca 100 innspill på Decidim. De fleste svarer at de trives i sitt nærmiljø (93 %) og føler seg som del av et godt nabolag (69 %). Noen svarer også at de føler seg utrygge, også på dagtid, og at de savner gatelys, bedre sykkelveier, utendørs møteplasser med tak over, treningsparker og oppgraderte lekeplasser.

Svarene er fremstilt i rapport om nærmiljøundersøkelsen. Svarene er brukt i arbeidet med kommuneplanens arealdel, men har også verdi for kommunedelsutvalgene i deres arbeider i kommunedelene. [2000 meninger om nærmiljøet | Kommuneplanens nye arealdel \(stavanger.kommune.no\)](https://stavanger.kommune.no/meninger-om-naermiljoet)

Workshop om arkitekturpolitikk

Onsdag 14.april 2021 ble det gjennomført en workshop om arkitekturpolitikk for politikere der ca. 20 politikere fra utvalg for by og samfunnsutvikling og kommunalutvalget deltok. Først del var en orientering fra administrasjonen om arbeidet med arkitekturstrategien. Andre del var satt av til diskusjoner, der følgende tema ble drøftet og arbeidet med i grupper:

- Hva mener dere er Stavangers viktigste kvaliteter som har betydning for arkitekturpolitikken?
- Hvor langt bør kommunen strekke seg i å være et forbilde innenfor arkitekturpolitikken?

Gruppearbeidet ga innspill og pekte på viktige kvaliteter som har betydning for arkitekturpolitikken. Blant annet ble det pekt på kvaliteter som trehusbyen, middelalderhistorie, byens skala, nærheten til sjøen, fjordlandskapet, kompakt sentrum, båter, fisk, landbruk, kontraster mellom gammelt og nytt, med mer.

Om kommunens rolle som forbilde, ble det trukket fram at kommunen bør gå foran for egne bygg. Av hensyn som bør ligge til grunn for kommunens bygg ble nevnt bestandighet, forutsigbarhet, tenke langsiktig, kvalitet i uterommene, ikke bare tenke bakover i tid, naturbaserte løsninger, der dette er mulig,

fleksibilitet, flerbruksmuligheter, med mer. Workshopen ga viktige innspill som er tatt med i arbeidet med utforming av ny strategi for arkitektur og byforming.

I tillegg til politisk workshop er også representanter for Stavanger arkitektforening og andre invitert til å gi innspill til den nye strategien.

Arealstrategi og andre forberedende politiske saker

Kommunalutvalget er politisk styringsgruppe for arbeidet med arealdelen. Etter delegasjonsreglementet har i tillegg utvalg for by- og samfunnsutvikling innstillingsrett i alle kommuneplansaker.

Etter at planprogrammet for arealdelen ble vedtatt i kommunestyret i november 2020 har kommunalutvalget og utvalg for by og samfunnsutvikling behandlet flere forberedende saker før høring av samlet planforslag.

Saksutredning, protokoller og vedlegg til de forberedende sakene ligger på kommunens nettsider her:

Politisk sak om ny arealstrategi

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

Forslag til arealstrategi ble foreløpig behandlet i Utvalg for by- og samfunnsplanlegging 16.9.2021, sak 139/21, og i kommunalutvalget 21.9.2021, sak 72/21, med forutgående presentasjon. Lenker til saksfremlegg, opptak av utvalgsmøtet og presentasjon av strategien ligger på planens nettside, [her](#).

Politisk sak om kommunens jordvernmål

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

Politisk sak om grovsortering og prioritering av arealinnspill

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

Politisk sak om hovedretning ny arealdel:

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

Politisk sak om tilbakeføring av områder til LNF og justeringer langsiktig grense

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

Det er også laget en orienteringssak til kommunedelsutvalgene, med lenke til alle de politiske sakene, og det ble arrangert digitalt informasjonsmøte/workshop for alle kommunedelsutvalgene i mars 2022.

Det er også blitt orientert om arbeidet med Grønn plan i utvalg for miljø og utbygging.

Svar på flere interpellasjoner og oversendelsesforslag som kom ved behandling av sakene er gitt i samlerapport arealendringer og innspill kapittel 1.

For første gangs behandling av samlet planforslag se protokollen fra kommunestyremøte her:

[Politiske møter - Møter - Stavanger kommunestyre \(20.06.2022\) \(360online.com\)](#).

Planforslaget har vært til 1. gangs høring fra 1. juli til 16. september 2022. Innspill i denne hovedhøringen er ikke innarbeidet i plandokumentene som legges på tilleggshøring fra 11. november 2022 til 6. januar 2023.

Vedlegg:

Foruten planbeskrivelsen består arealdelen av følgende vedlagte dokumenter og digitale verktøy:

- [Kommuneplan \(kommunekart.com\)](http://kommuneplan.kommunekart.com)
- Bestemmelser og retningslinjer
- Plangrunnlag og utdypende strategier for bolig og byutvikling, inkludert ny arkitektur- og byformingsstrategi
- Plangrunnlag og utdypende strategi for transport og mobilitet
- Grønn plan del 1, Temaplan for grønnstruktur, naturmangfold og friluftsliv, status, utfordringer, mål og plangrunnlag for KPA
- Konsekvensutredning med ROS vurderinger
- Arealendringer og innspill (samplerapport)
- Notat om demografi, flytting og boligbehov
- Delrapport jordvern og landbruk
- Delrapport offentlige arealbehov
- Nærmiljøundersøkelsen
- Evaluering av mobilitetsplan som verktøy (Rapport)
- Andre vedlegg fra delprosjektene