

# Erfaringer fra Regionalplan for Jæren

Gareth Doolan

Ass. regionalplansjef Rogaland

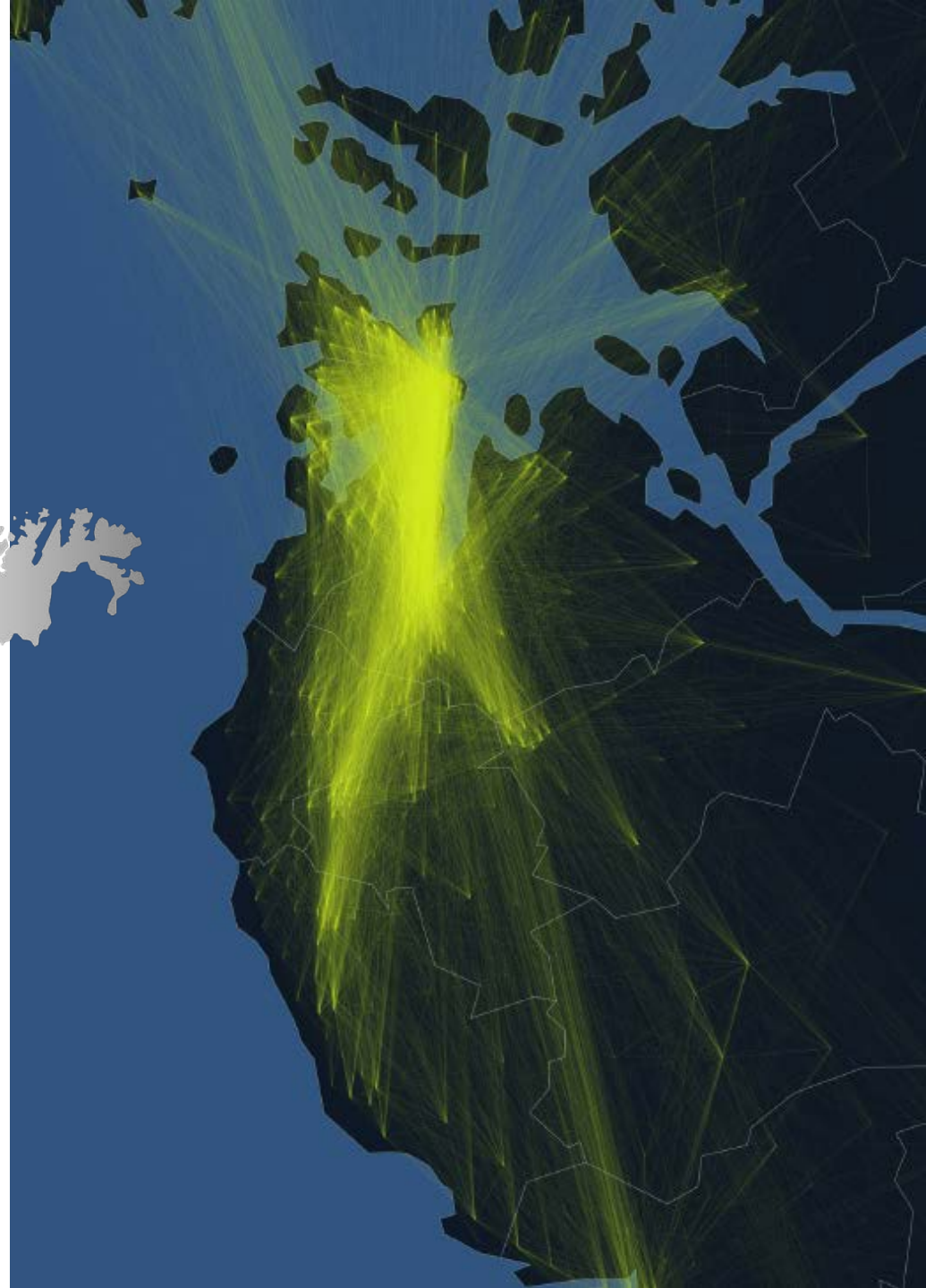
# Agenda

1. Stavanger-regionen
2. Regionale planarbeid over tid
3. Regionalplan for Jæren 2050
  1. Dagens utfordringer
  2. Organisering
  3. Plangrep



# Stavanger-regionen

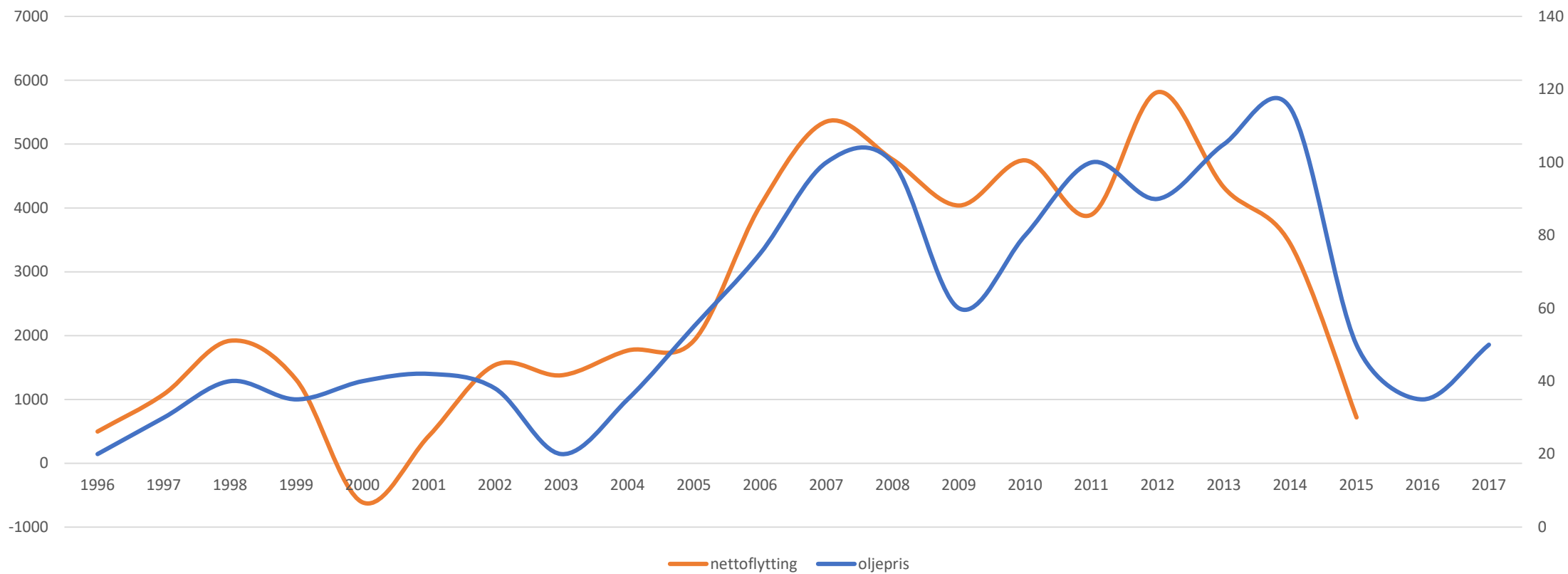
- 340.000 innbyggere
- Norges 3. største byregion
- Stavanger- Sandnes konurbasjon
- Perioder med stor befolkningsvekst
- Ung og mangfoldig





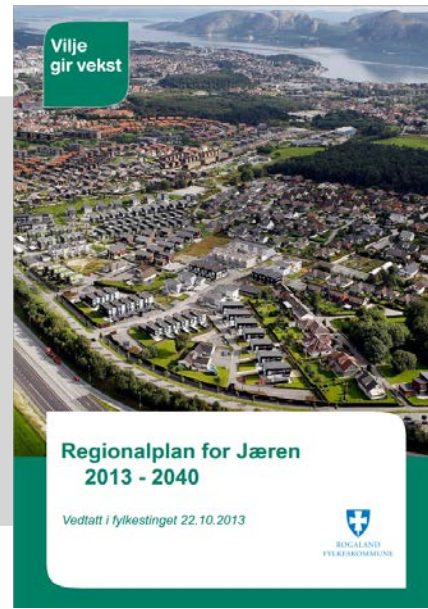
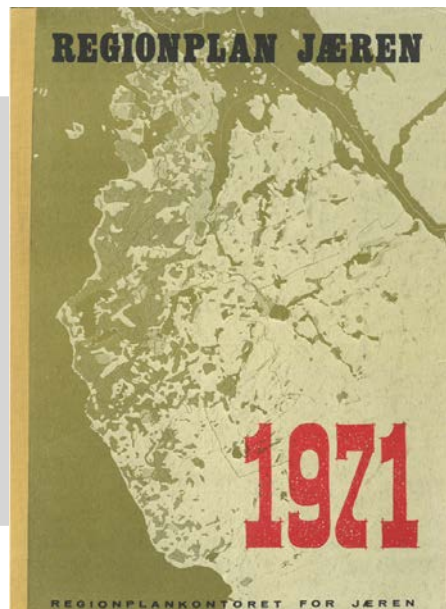


## Nettoflytting Rogaland, og oljepris



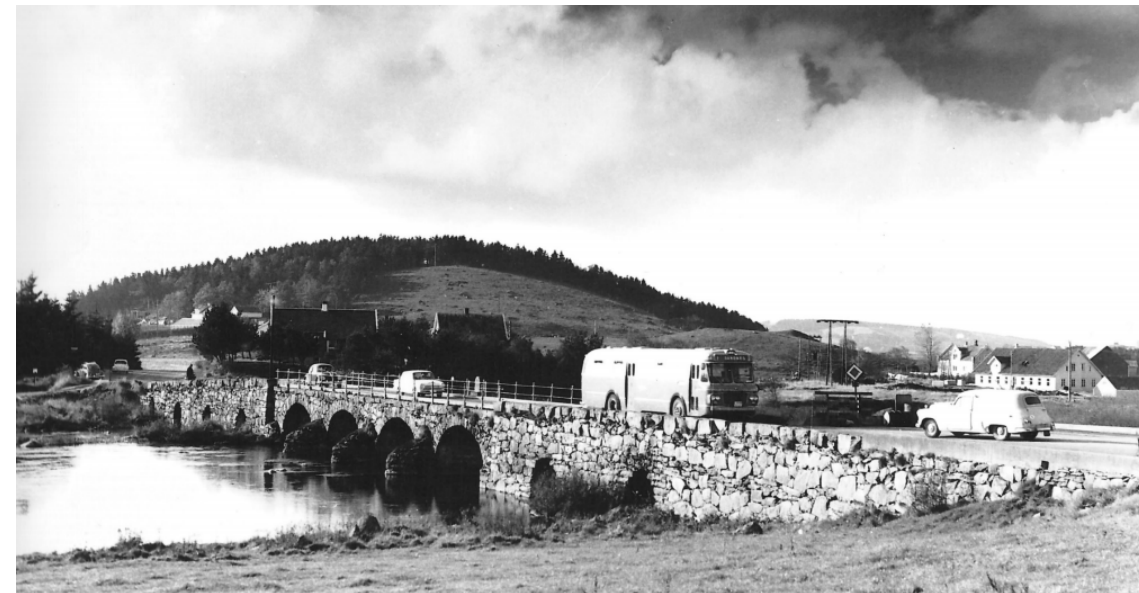
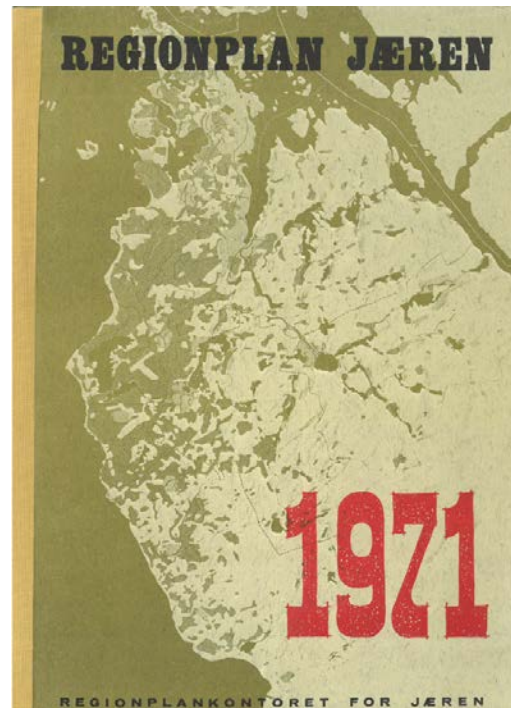
# Regionale planarbeid over tid





# Hovedutfordringer

- Ting har ikke endret seg så mye.
- Konkurransen - vekst og vern
- Konkurransen mellom kommunene
- By og land
- Tett eller spredt



# På tide å ta grep

## Hovedelementer i en miljøvennlig bystruktur



**Kollektivtransporten utgjør ryggraden** i bystrukturen både lokalt og regionalt. Linjene pendler gjennom sentrum og binder sammen sentrum, lokalsamfunnene og knutepunktene. Kollektivsystemet er styrende for utbyggingsmønsteret. De tre knutepunktene er lagt til rette for park & ride.



**Et sterkt sentrum** med konsentrasjon av arbeidsplasser, boliger, handel og kulturfunksjoner. Hovedstasjonen i kollektivsystemet er knyttet til et sammenhengende gågatenett. Identitetsbærende, historisk gate- og kvartalsstruktur er bevart og videreutviklet.



**Konsentrert utbygging** av næring og boliger i knutepunkter for kollektivtransporten. Knutepunktene utformes som steder med urbane kvaliteter der omforming er vurdert i forhold til vern.



**Lokalsamfunn** med tett og variert boligbebyggelse, grønne lunger, skoler, barnehager, handel og næring. Kollektivtransporten og lokale sentra med daglige tjenester nås til fots innenfor gangavstand på ca 500 meter.



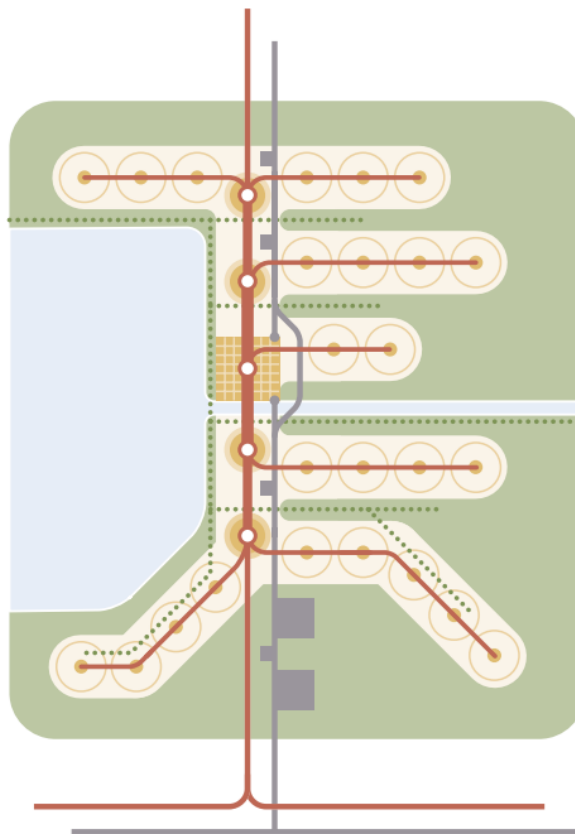
**Sammenhengende grønnstruktur** som kan bestå av sjo og natur, friområder, parker og jordbrukslandskap. Grønne korridorer og forbindelser knytter de ulike byområdene med grønne lunger til omkringliggende markaområder.



**Hovednett for sykkeltrafikk** som gjør sykkel til et attraktivt transportmiddel. Sykkelnettet kan benytte de grønne korridorane, men må også gi rask og effektiv forbindelse mellom kjernene i lokalsamfunnene, sentrum og knutepunktene.



**Hovedvegssystemet** går utenom lokalsamfunnene, sentrum og knutepunkter, men sentrum og knutepunktene blir betjent. Sterkt bilavhengige næringsvirksomheter med få arbeidsplasser og besøk, lokaliseres til det overordnede hovedvegssystemet.



## MILJØBYPROGRAMMET





# Hvordan

- Kollektivbasert utvikling
- Fortetting og transformasjon
- Regional arealdisponeringer
- Langsiktig utviklingsretninger



# Regional senterstruktur

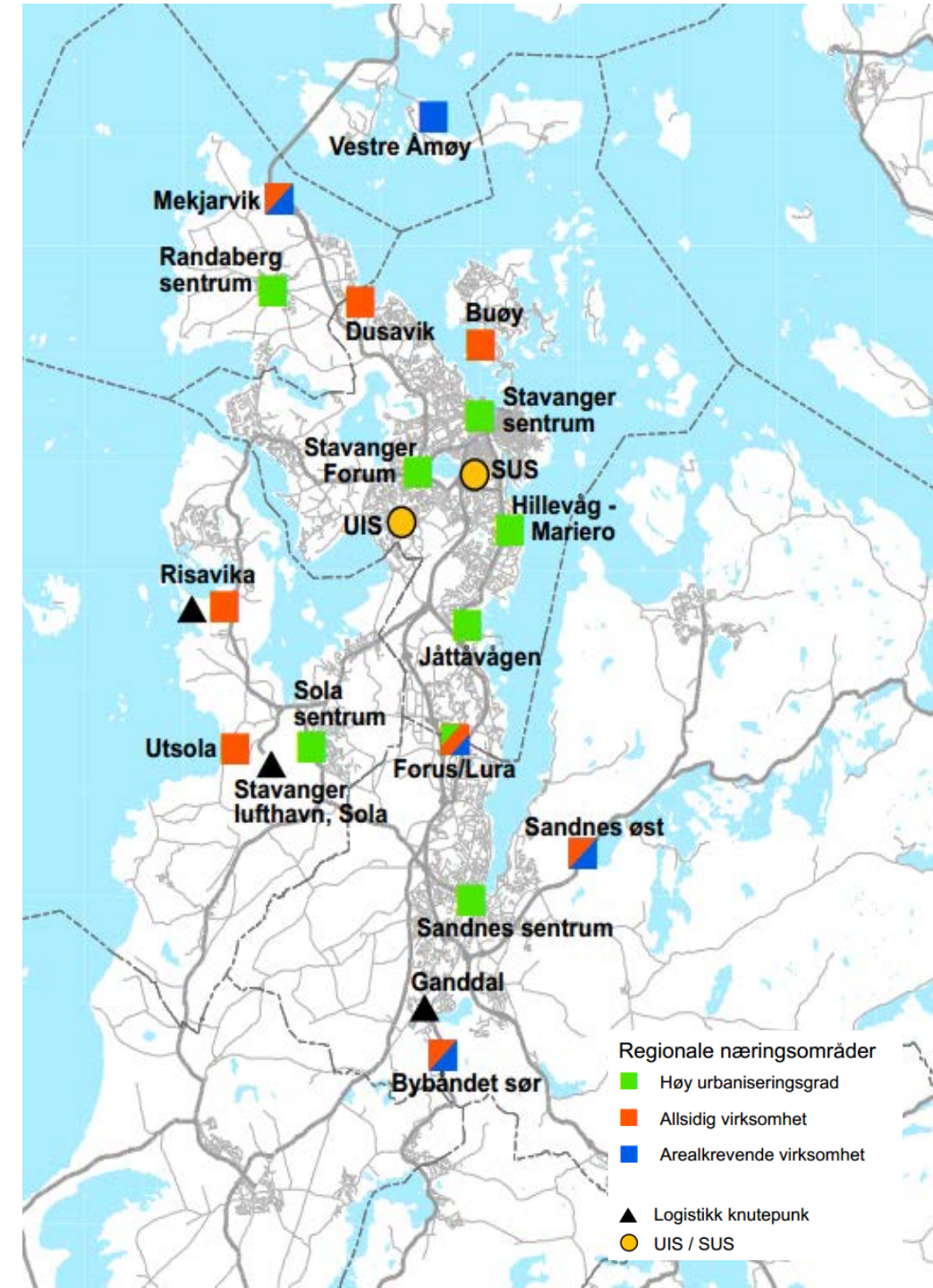
- Desentralisert konsentrasjon
- Varehandelslokalisering



Senterstruktur	
○	Fylkessenter
□	Hovedsenter
●	Kommunesenter
●	Lokalsenter

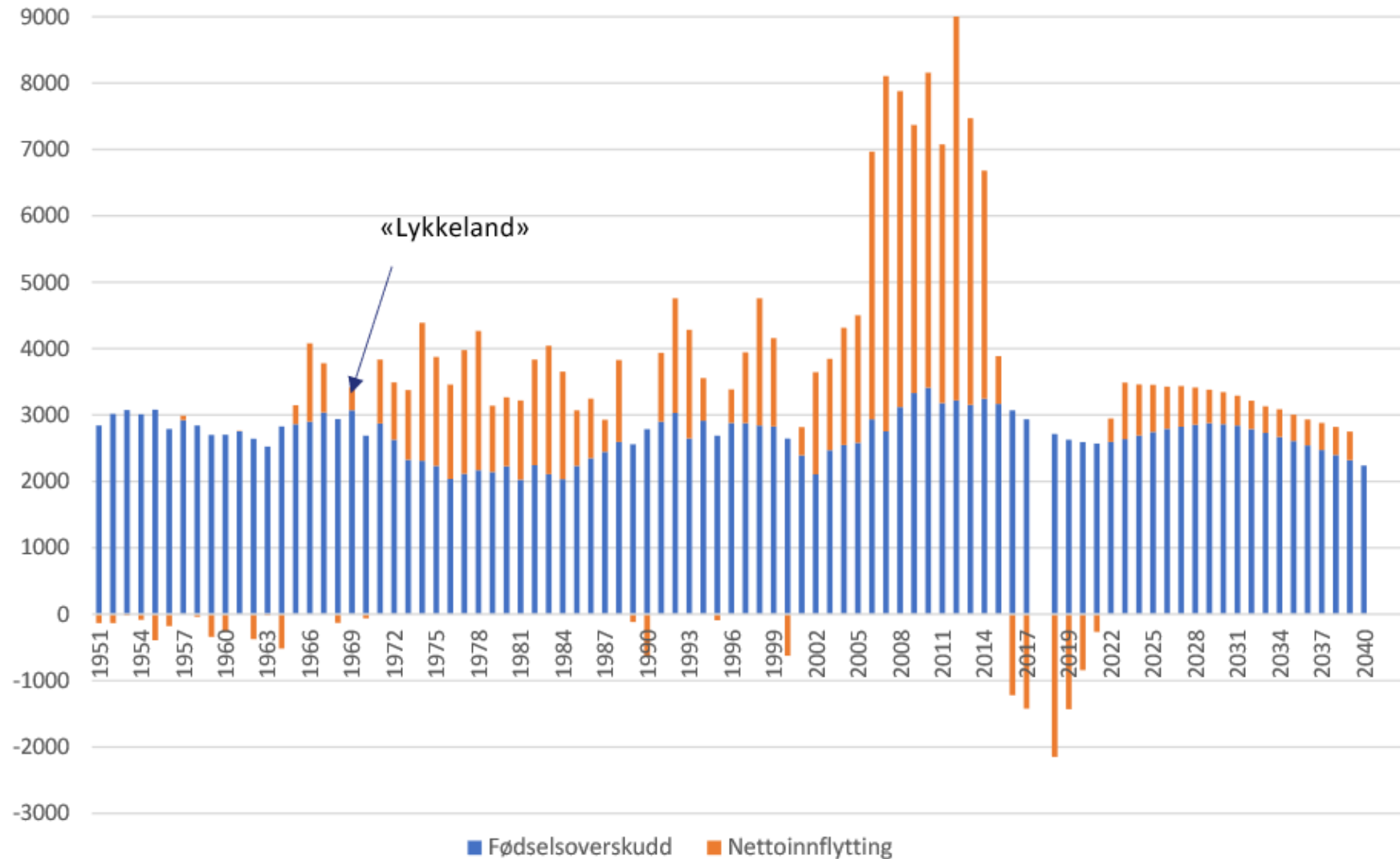
# Regionale næringsområder

- Nettverk av komplementære områder
- Rett virksomhet på rett sted
- Parkering



# Komponenter i befolkningsutviklingen i Rogaland

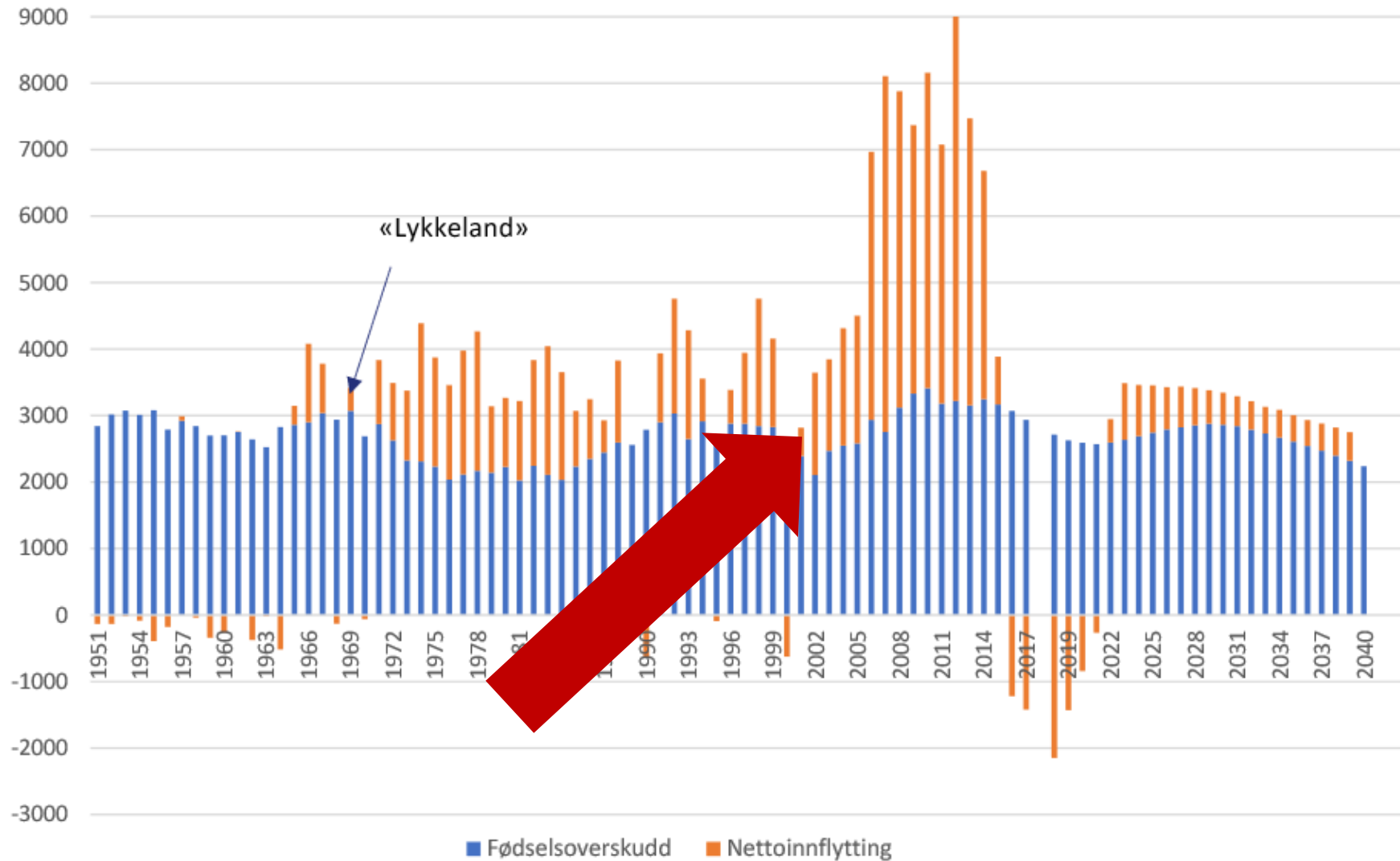
Fødselsoverskudd og nettoinnflytting, observert 1951-2017, prognose til 2040





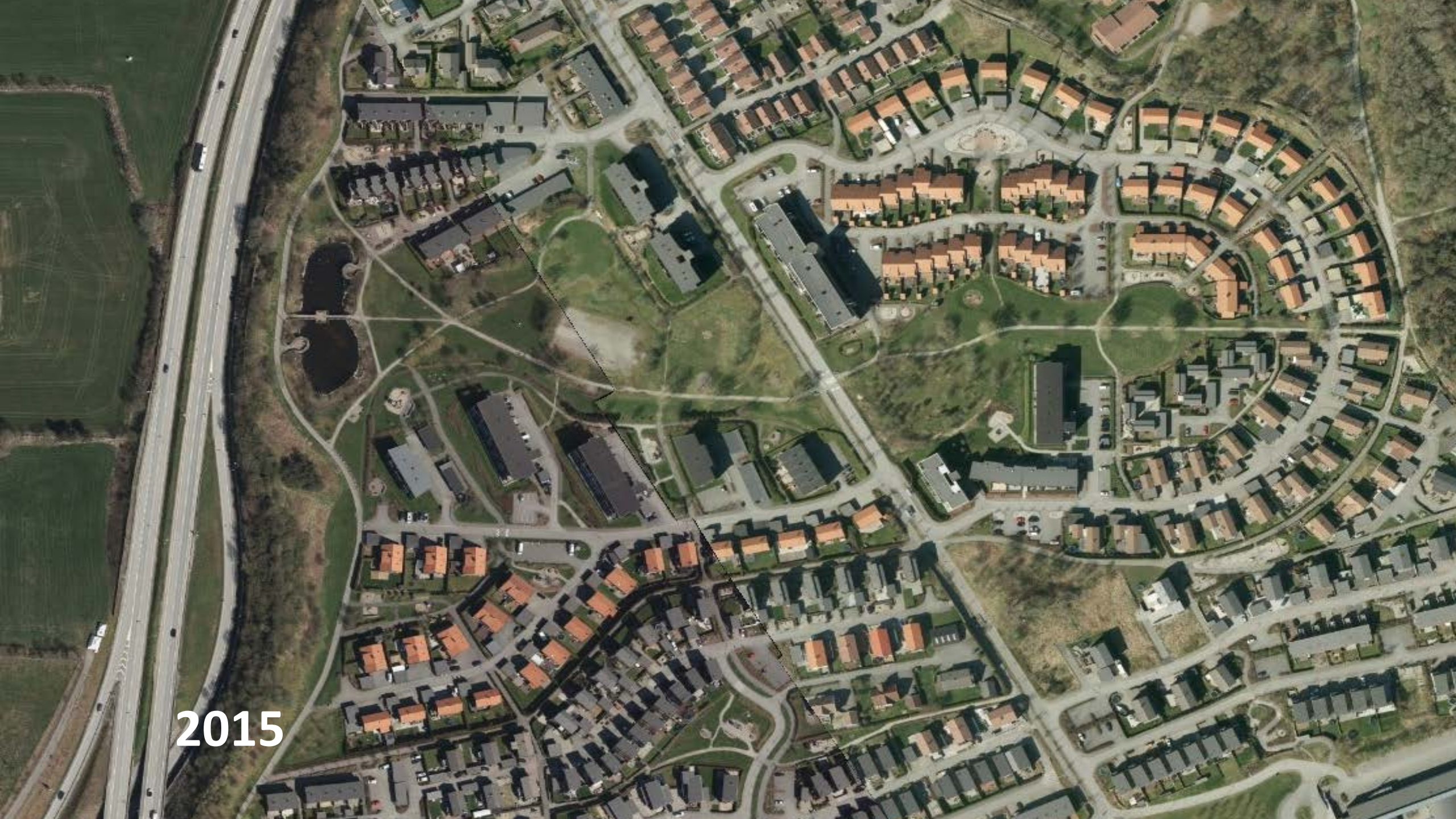
# Komponenter i befolkningsutviklingen i Rogaland

Fødselsoverskudd og nettoinnflytting, observert 1951-2017, prognose til 2040





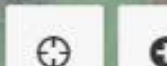
2000



2015



2000





2015



K40 GANDVI FOSSE-VARSTAD  
kalumbus.no

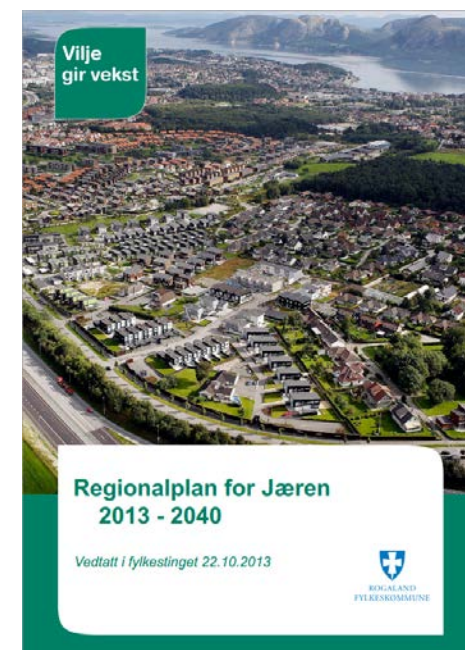
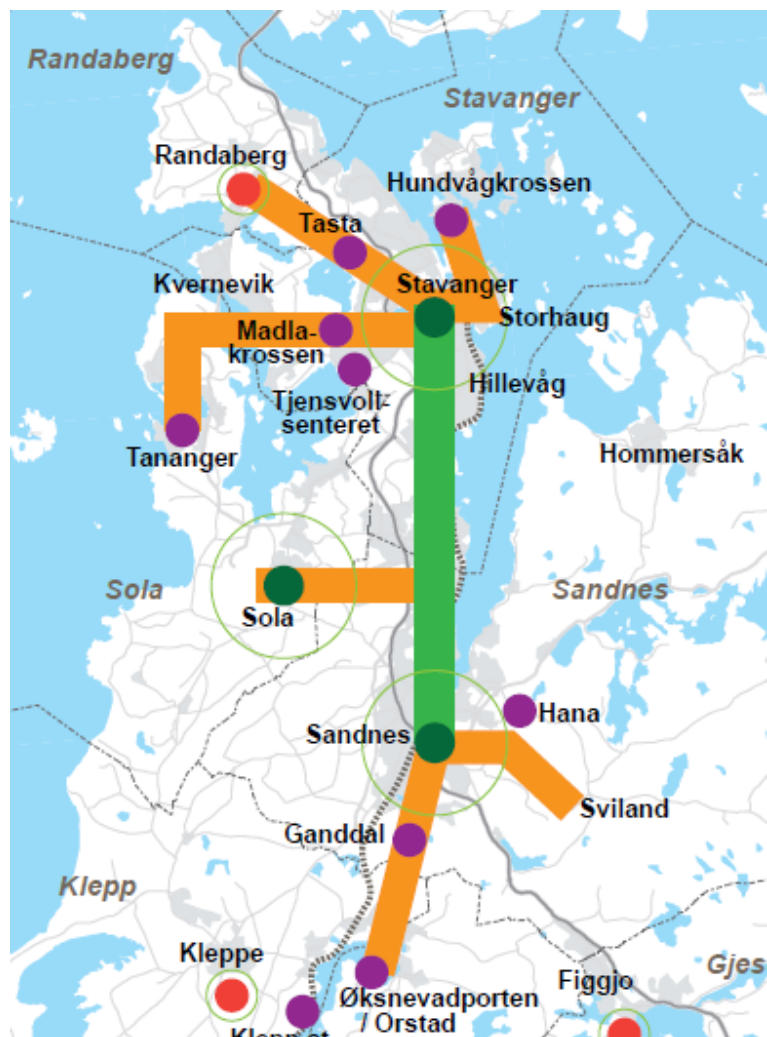
HAKULL!

WIKSALA TRANSPORTAL





LOKES  
A.S. Robinson

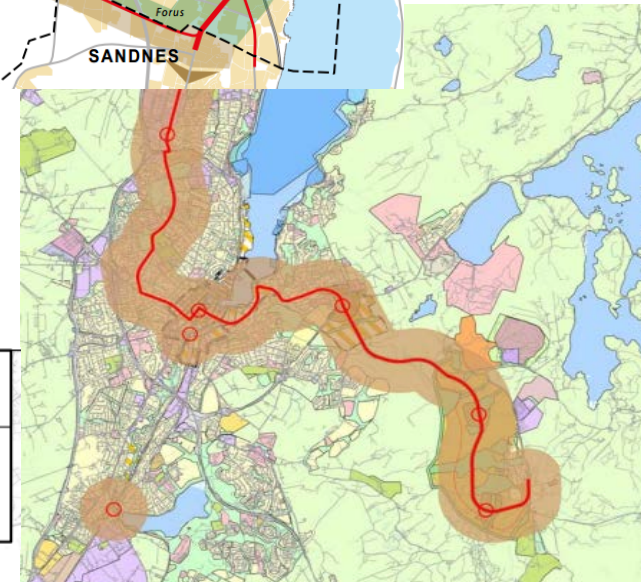
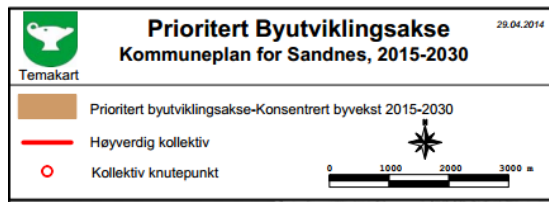
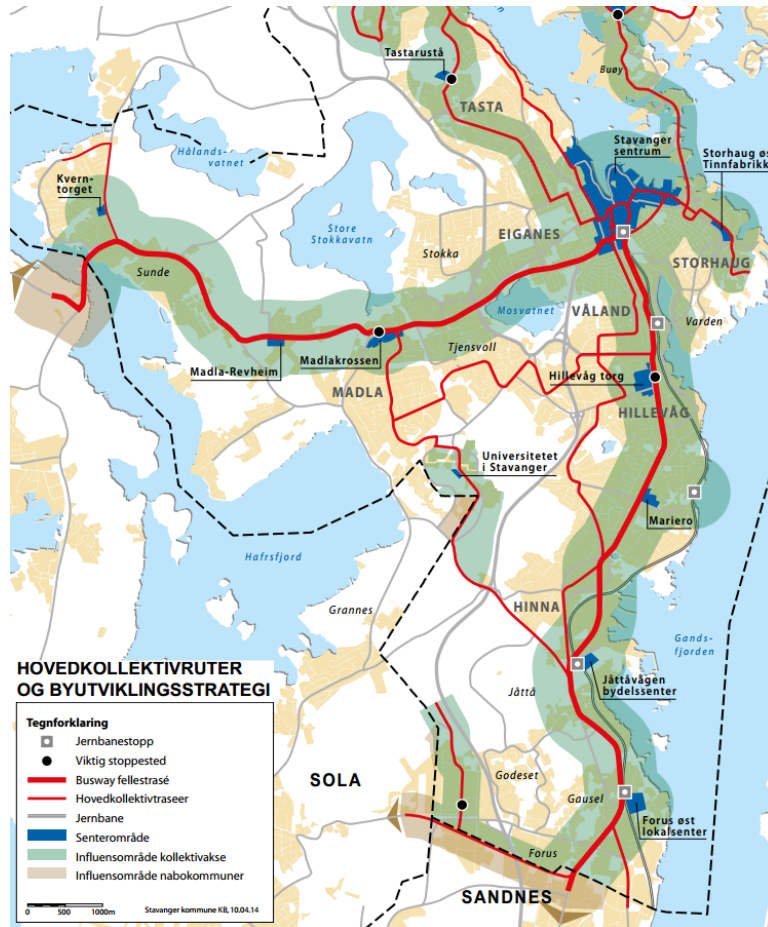
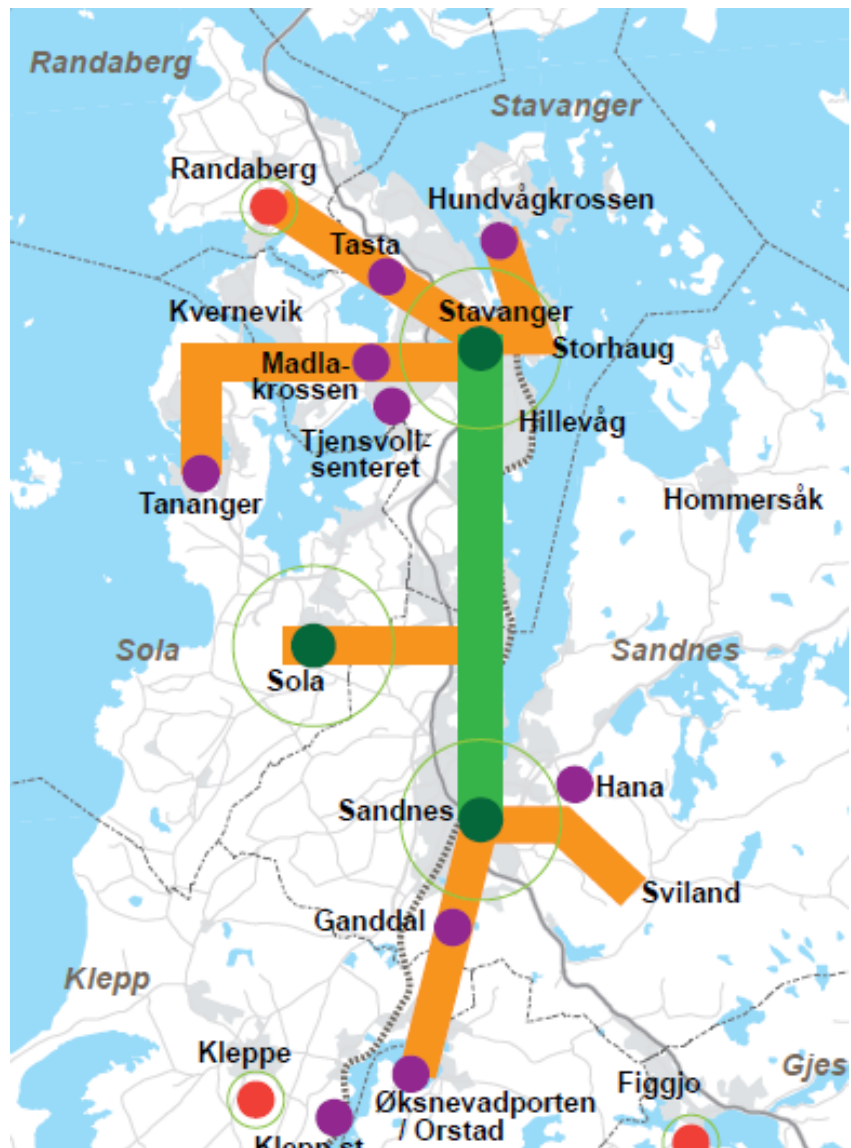
BH1567

# Hvor, hvordan og Når



## Rekkefølgeprioritering boligsoner og transport

-  Prioritert fase 1
-  Prioritert fase 2
-  Prioritert fase 3
-  Jærbanen



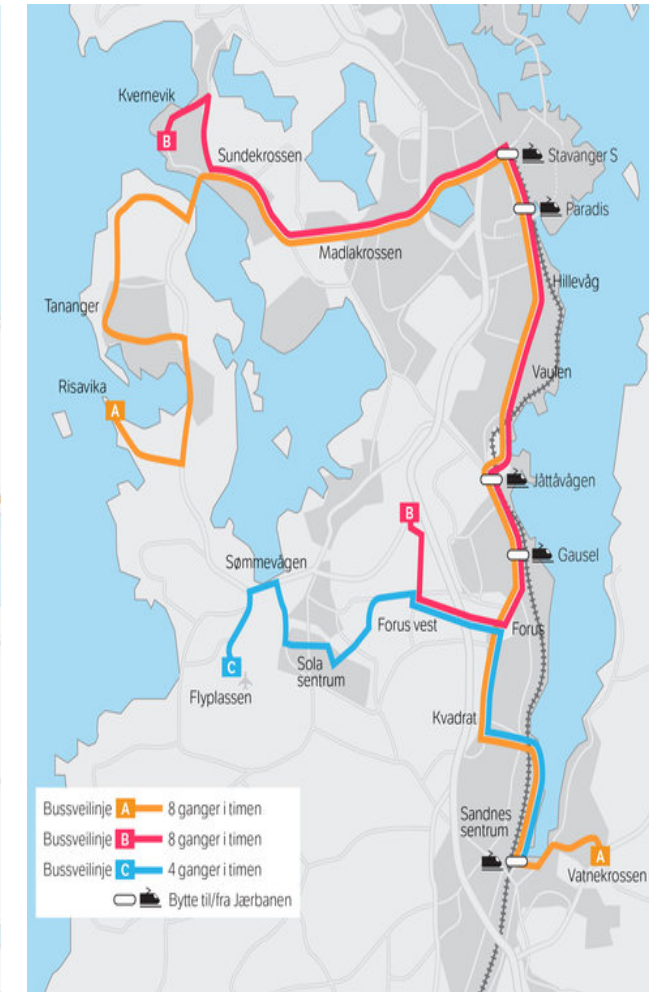


# Transportsystemet på Jæren

- 70% GSK
- Jernbane og bussvei
- Mobilitets-, kollektiv-, gå- og sykkelstrategier

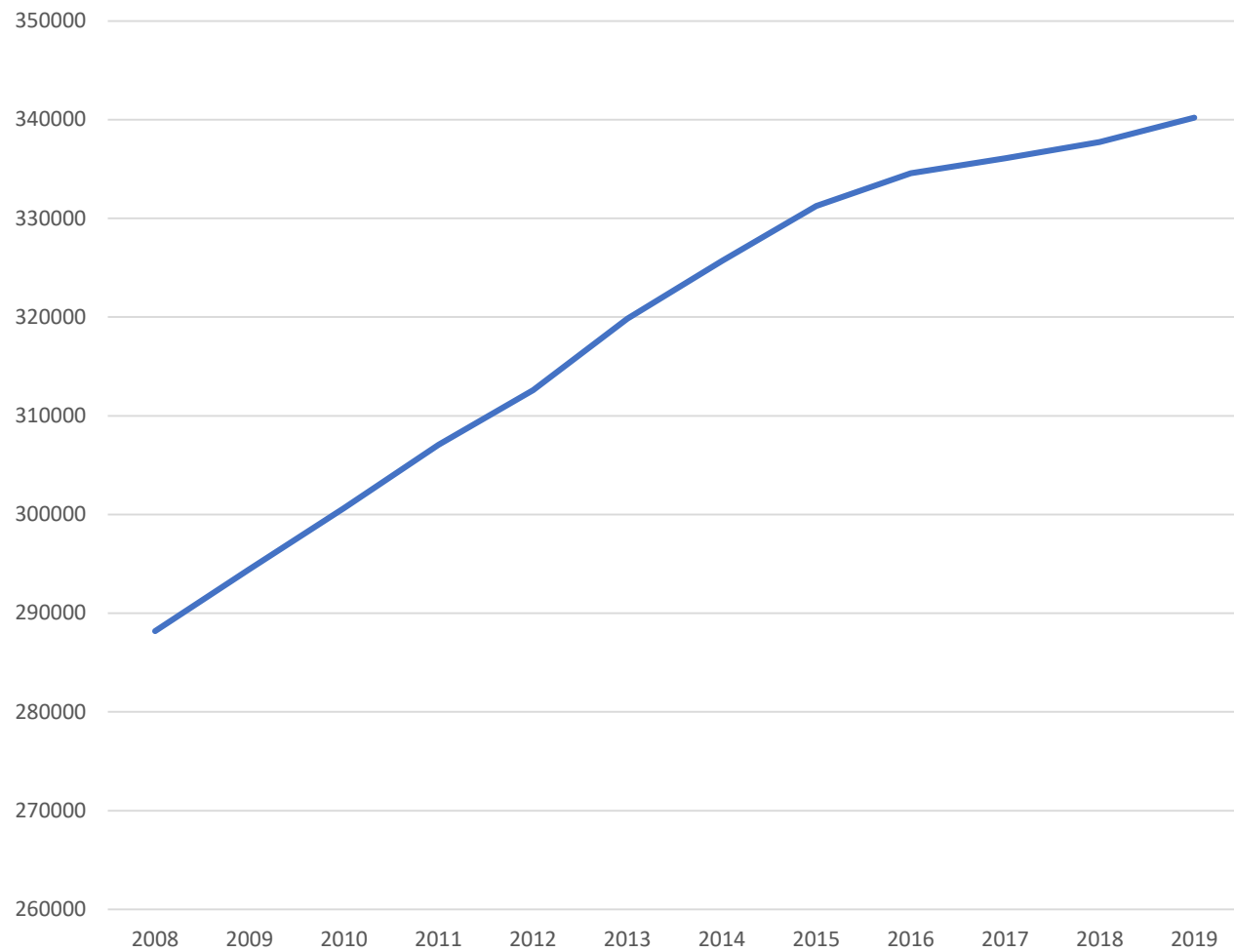


Bussveien



# Dagens utfordringer & plangrep

## Befolkningsutvikling



# Historisk høy kontorledighet i Stavanger sentrum

- Dette blir en syretest på hvor attraktivt sentrum er, sier leder for næringsseiendom i Eiendomsmegler 1, Jan Inge Røyland.

1 min Publisert: 13.11.19 – 20.31 Oppdatert: 21 dager siden



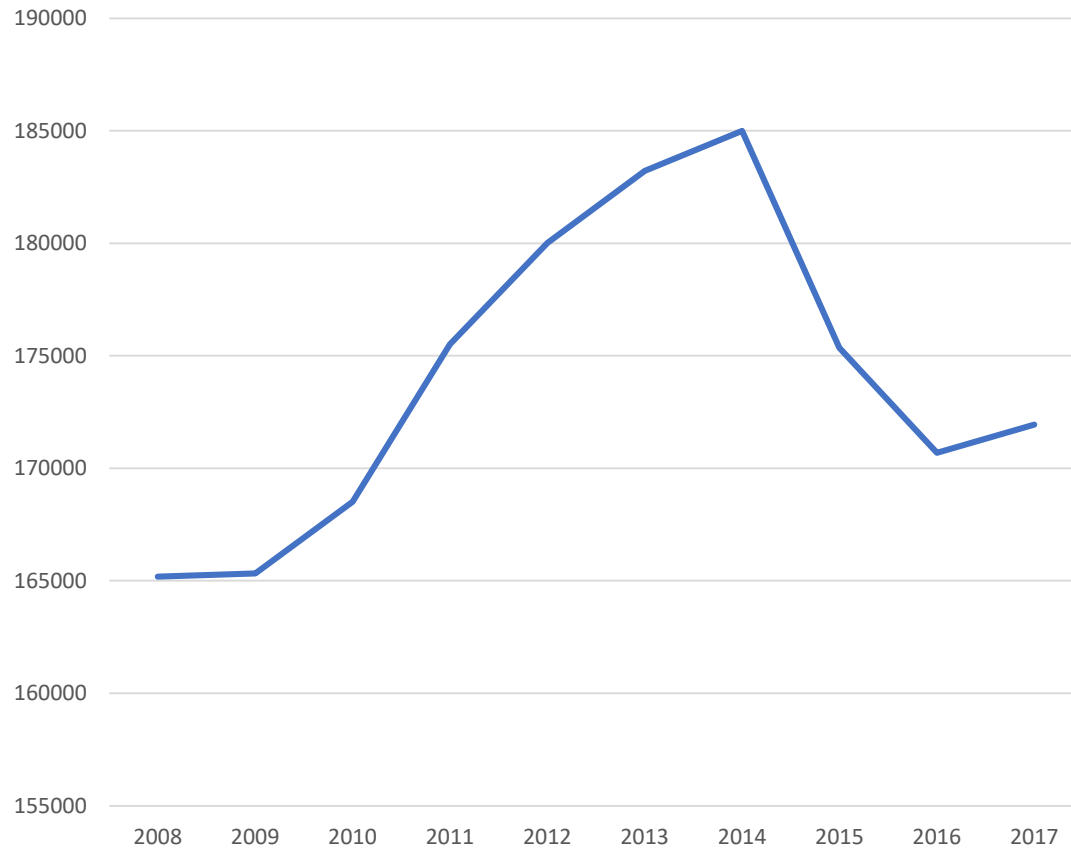
Rekordhøy kontorledighet i Stavanger-området



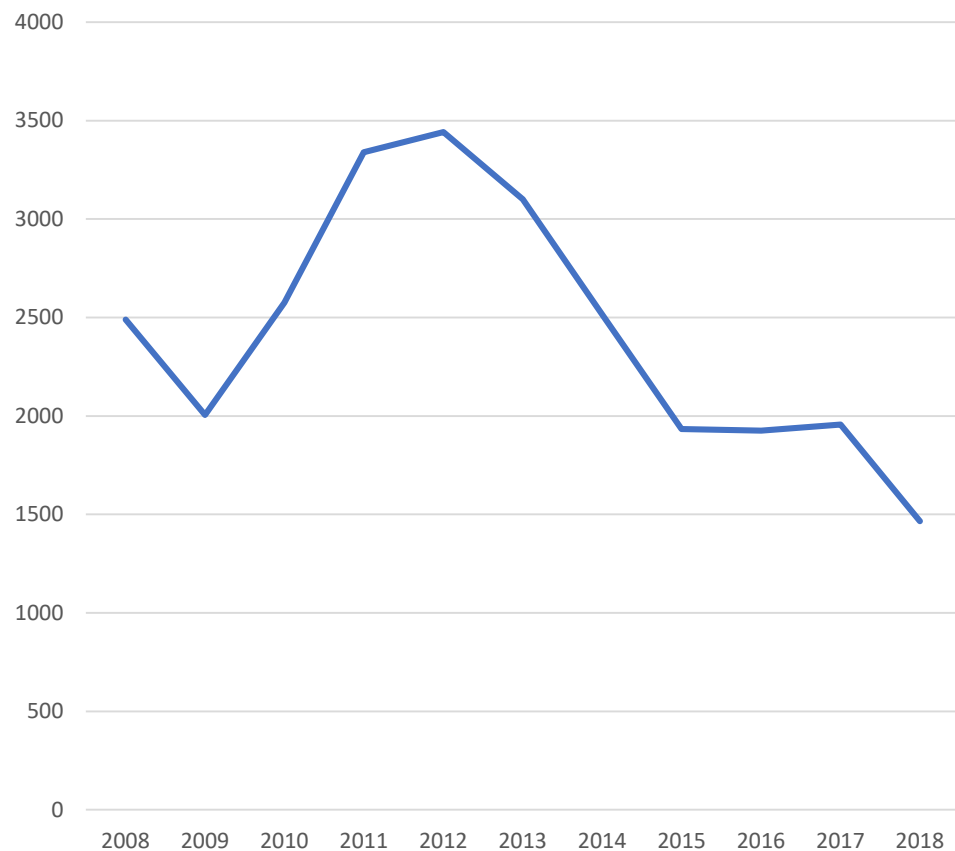
SpareBank 1  
SR-BANK

Flere tomme kontorbygg til tross for gode tider  
*Stavanger Aftenblad*

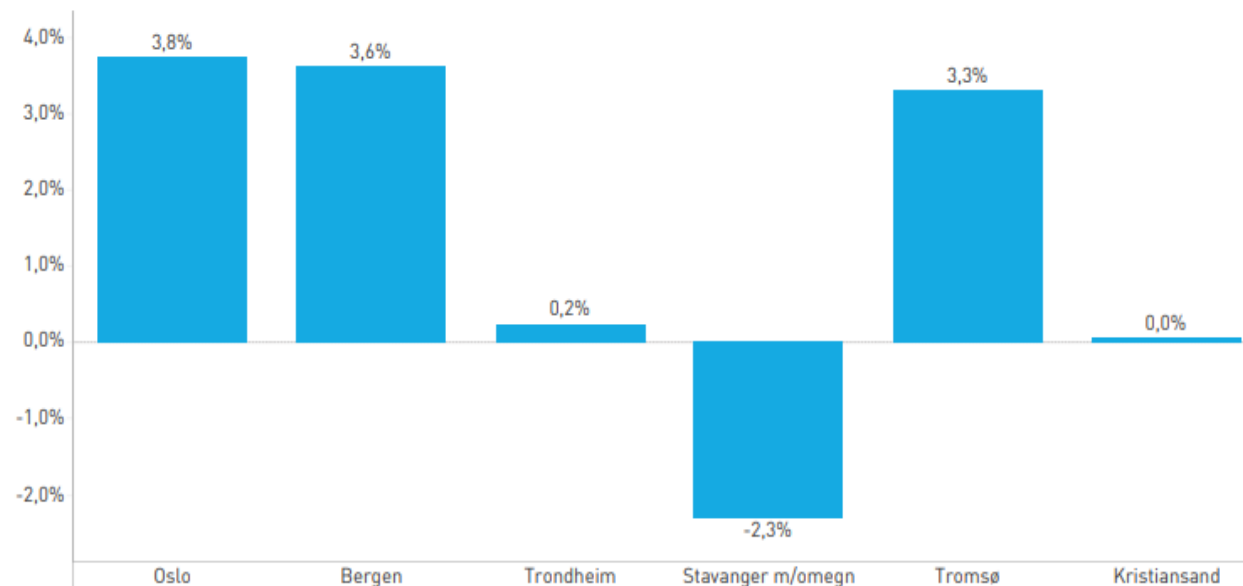
## Syssetting



## Igangsatte boliger



12 måneders nominell prisendring. Utvalgte byer.



EIENDOM NORGES BOLIGPRISSTATISTIKK I SAMARBEID MED FINN OG EIENDOMSVERDI AS



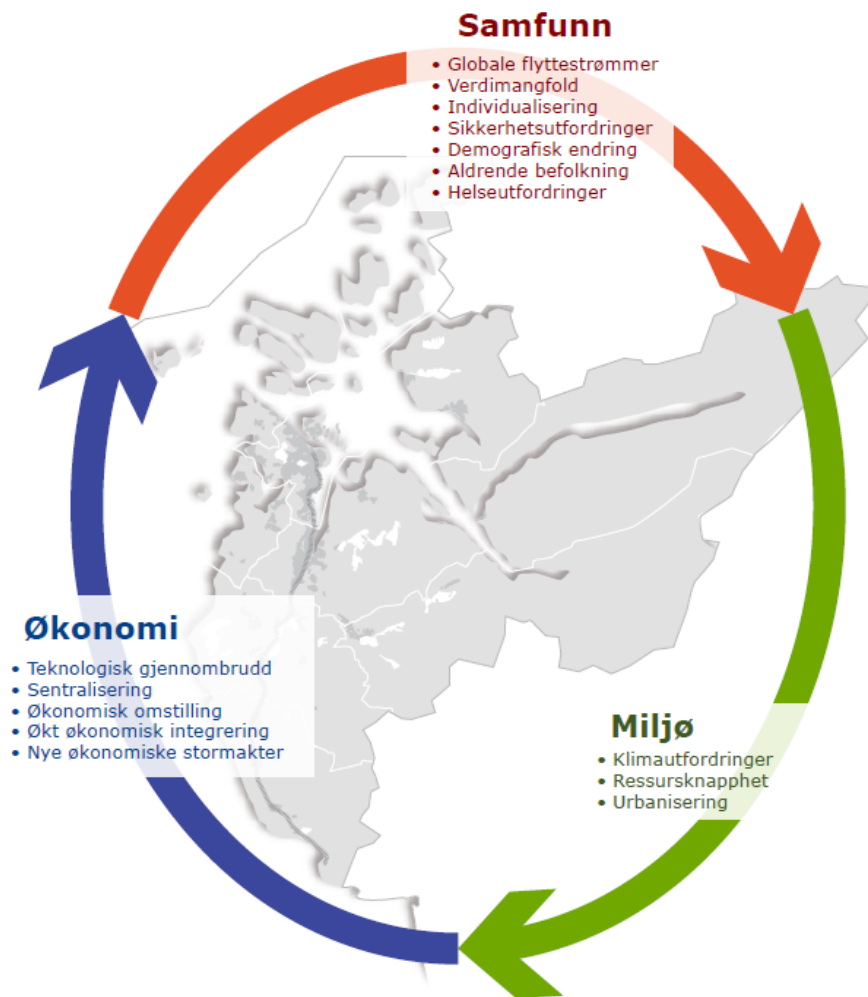
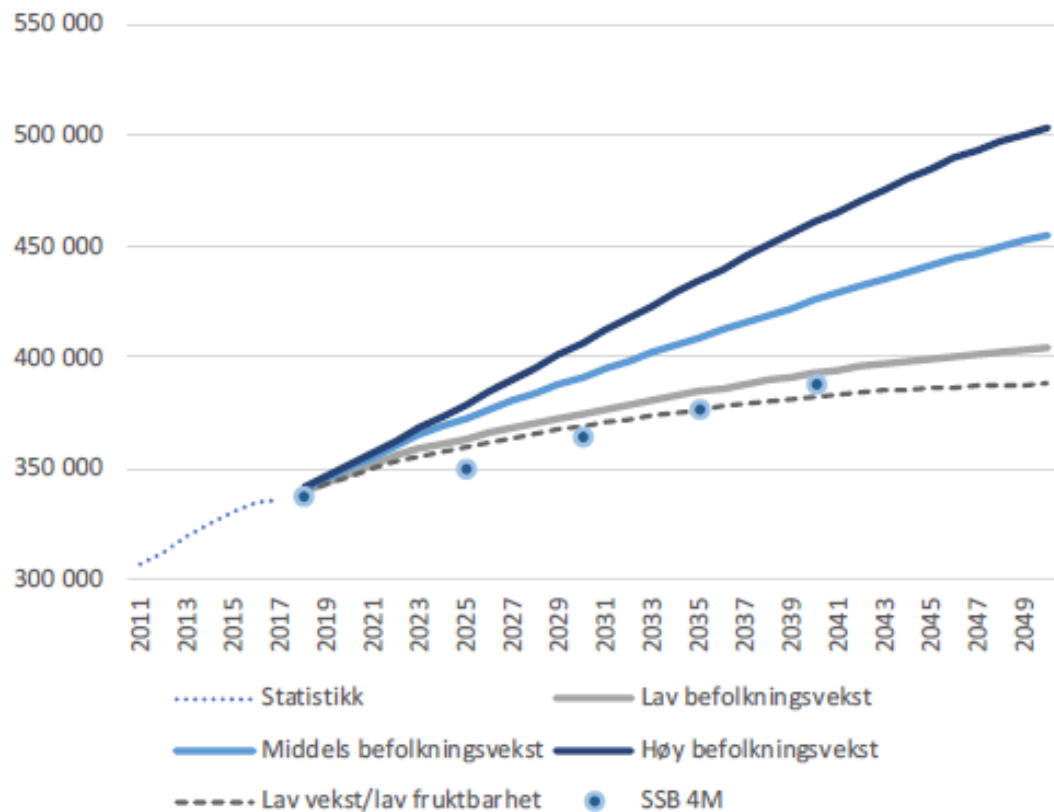
**Boligprisene gikk ned i oktober og skal videre nedover** [Stavanger Aftenblad](#)

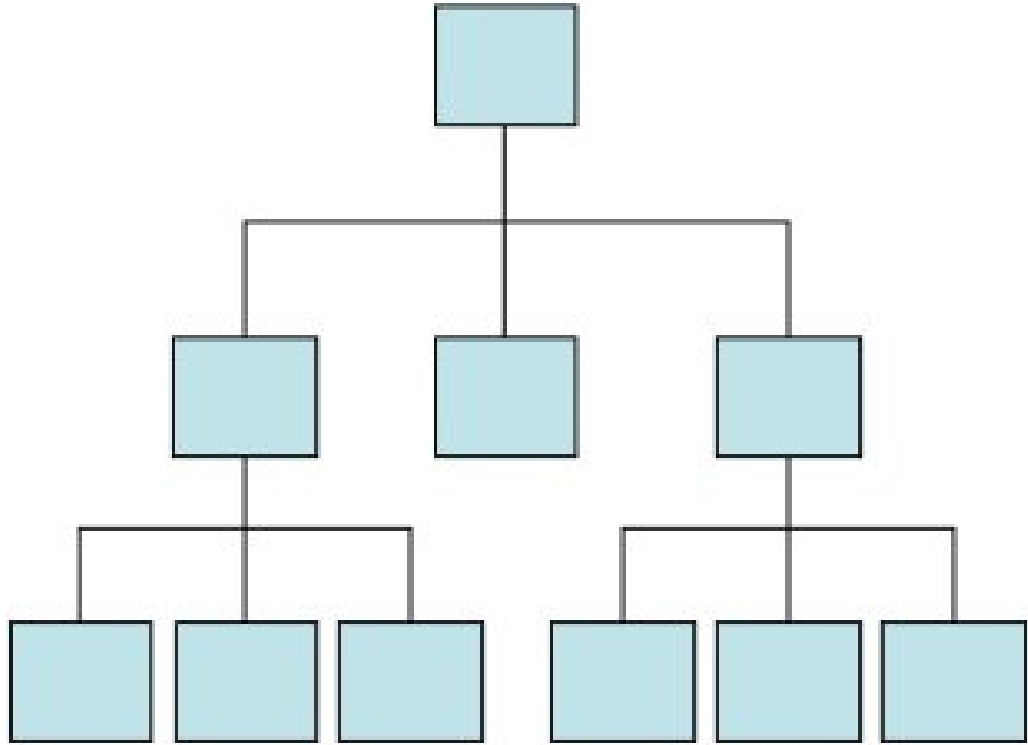


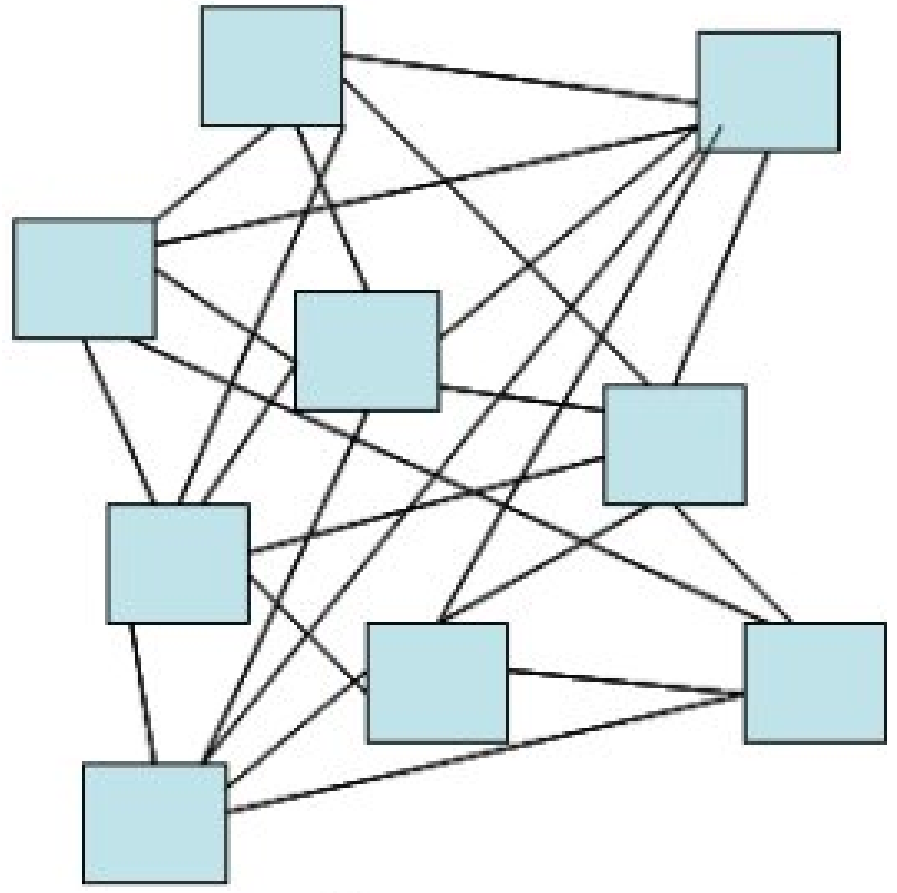
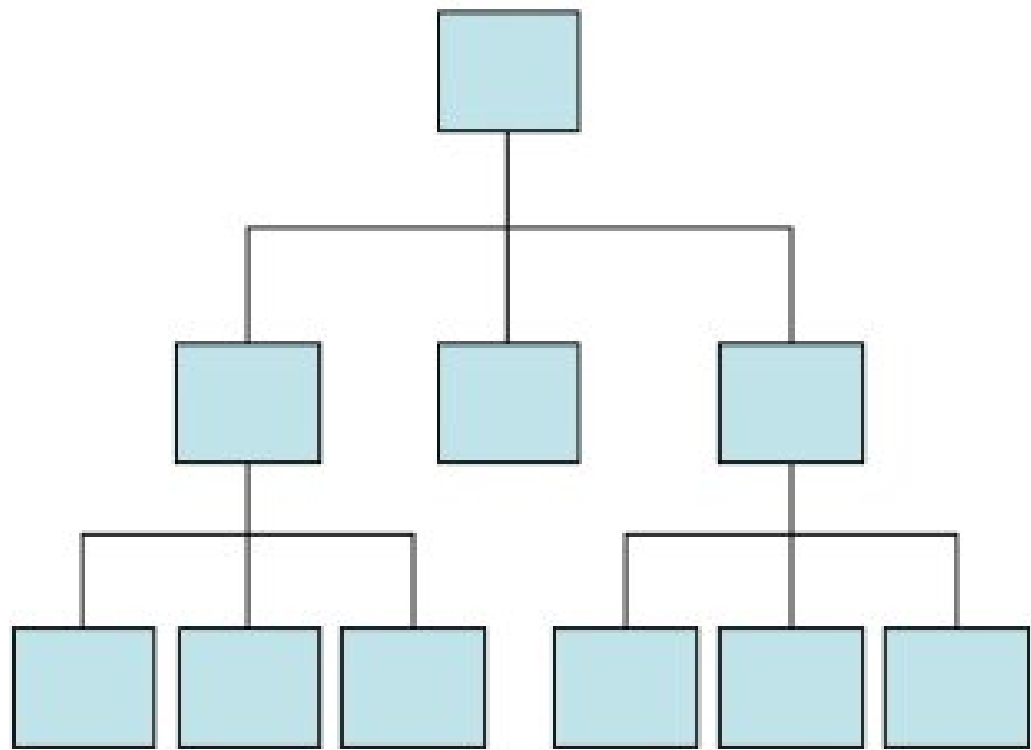
**Nå tar det 72 dager å selge en bolig i Stavanger** [Stavanger Aftenblad](#)



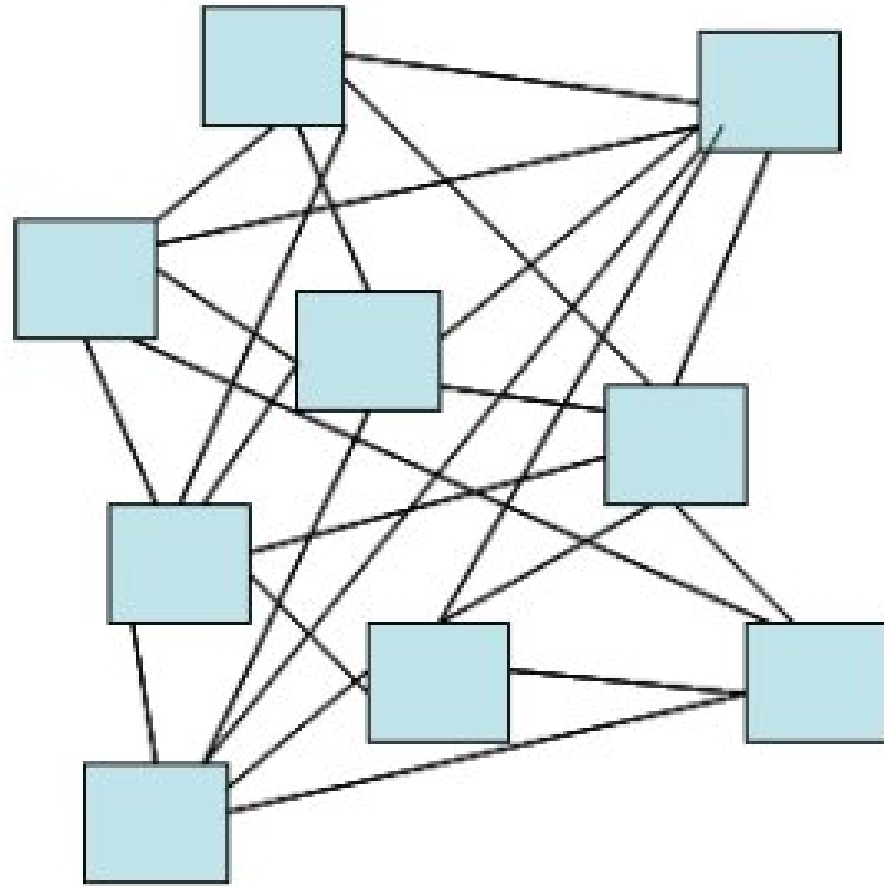
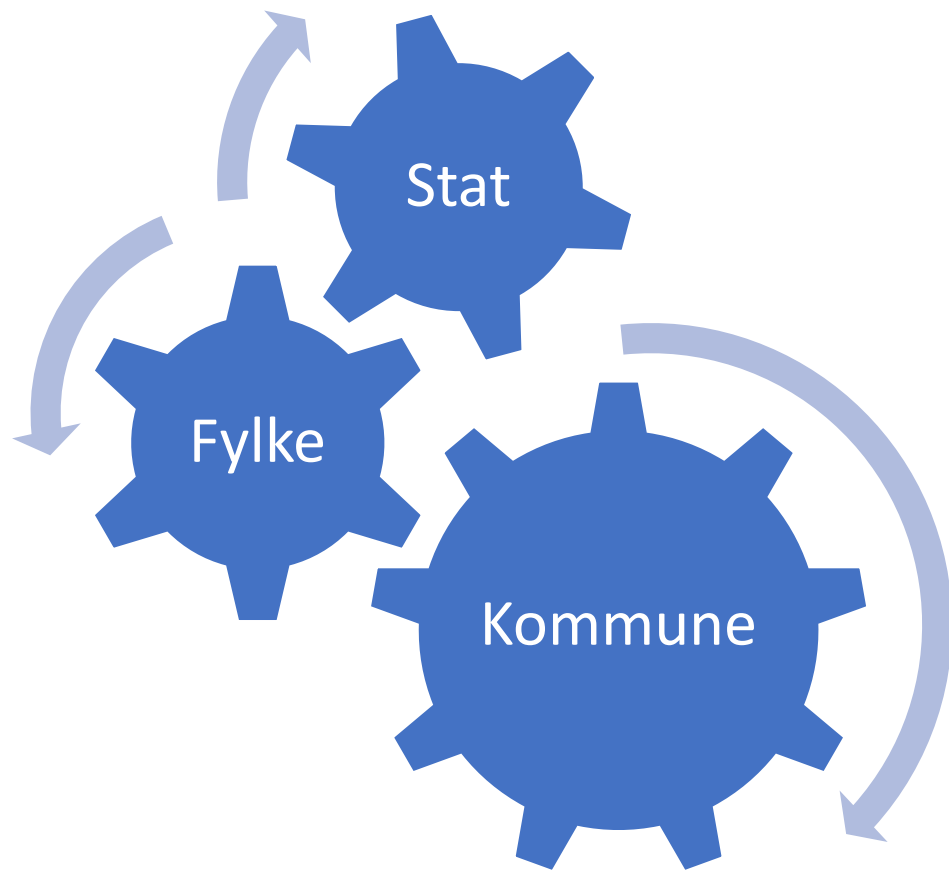
### Befolkningsvekst mot 2050







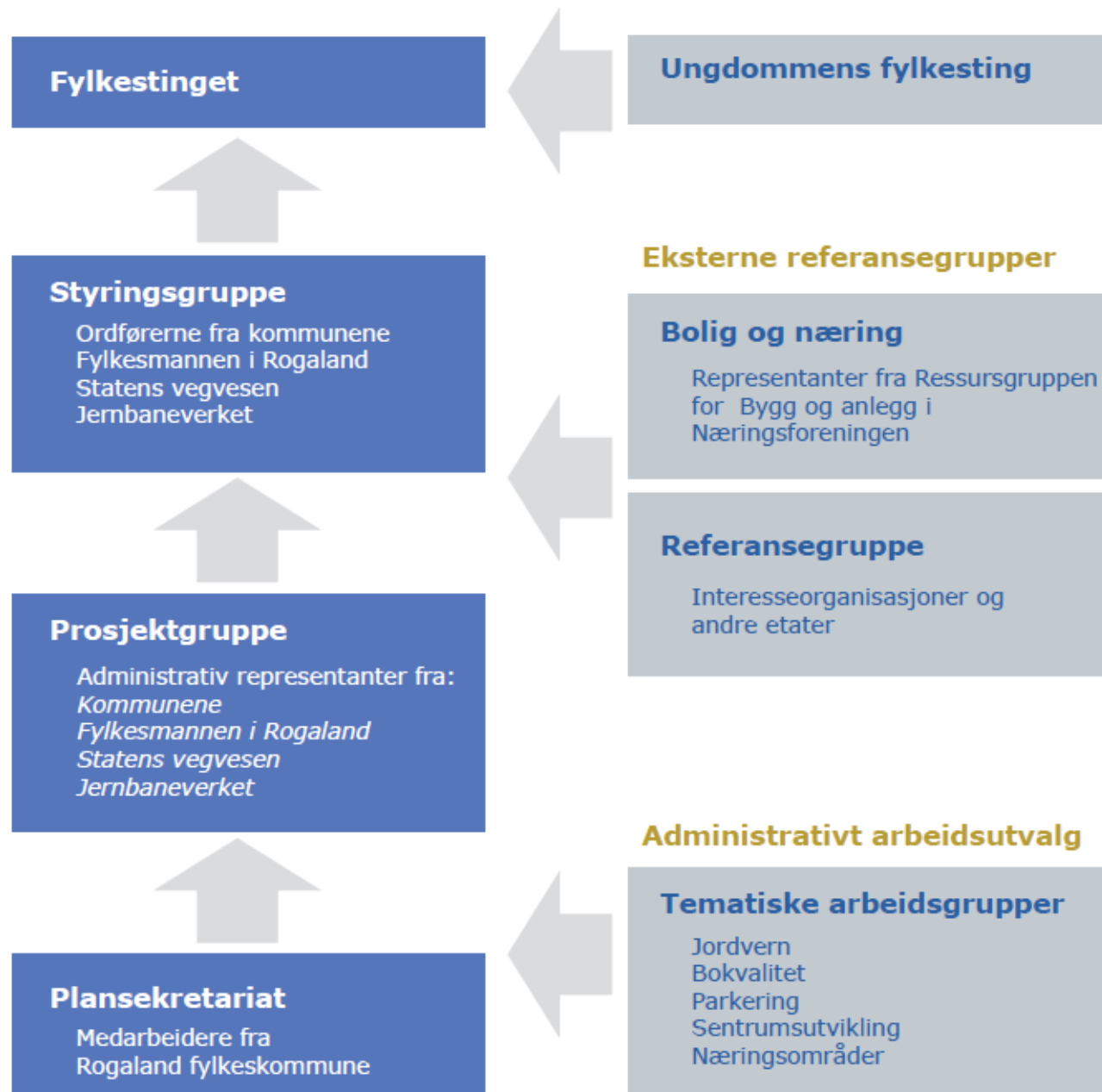






- 13 kommuner
- 3 regionale statsetater
- Styringsgruppe for RP Jæren
- Referansegruppe for annet areal og transportplanarbeid



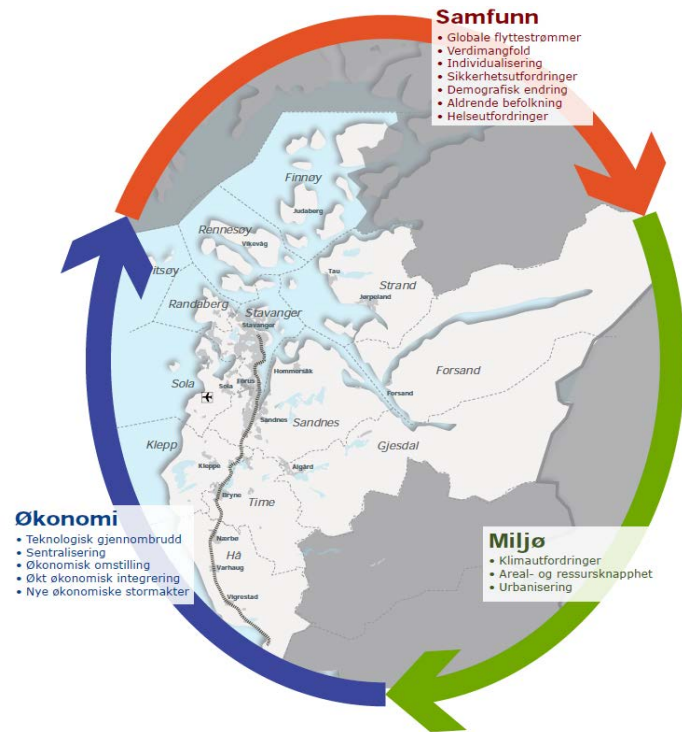




No thanks!

We are too busy

# Perspektiv 2050



**NÆRINGS  
FORENINGEN**  
Gir kraft til vekst

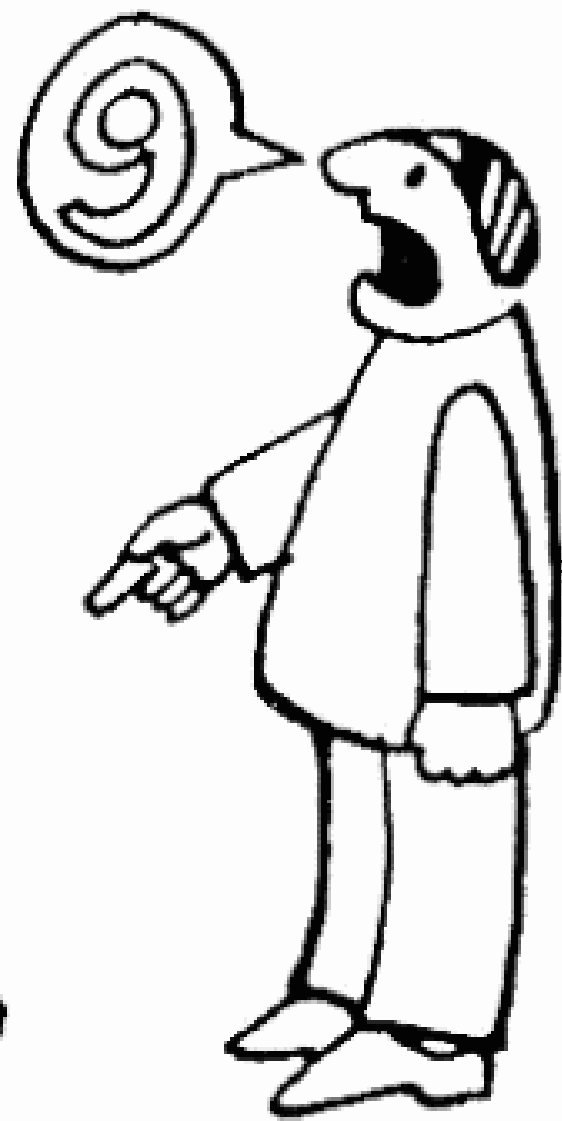


**GREATER  
STAVANGER**

**GRØNNby**  
STAVANGER-REGIONEN



**ROGALAND  
FYLKESKOMMUNE**



# Hvordan spiser man en elefant?

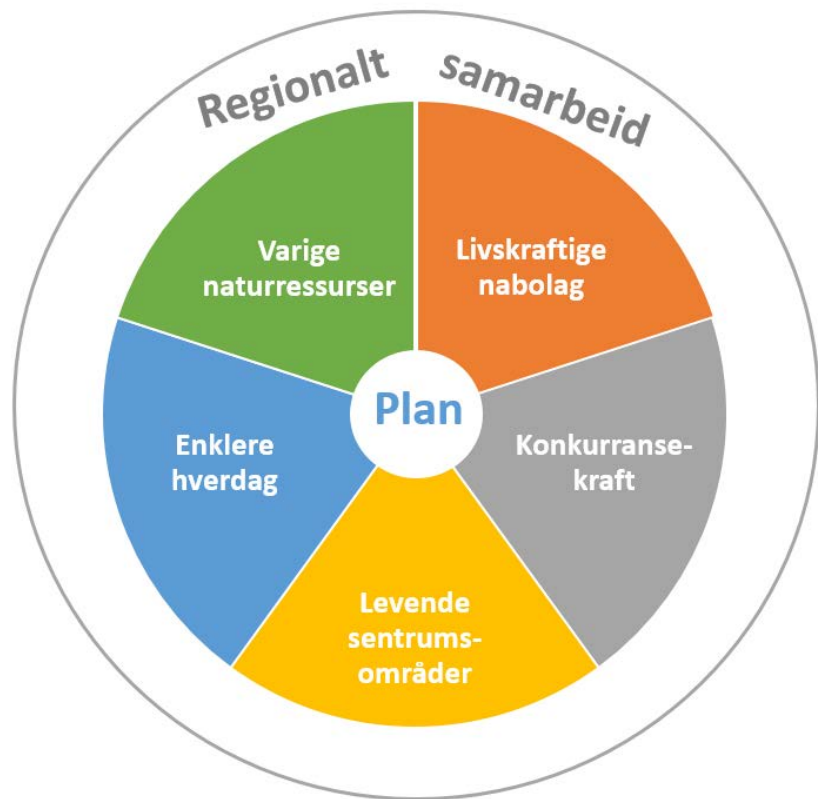


# Visjon, mål og strategi





En bærekraftig og endringsdyktig region



## Livskraftige nabolag

Vi skal utvikle attraktive og livskraftige nabolag som skaper identitet og korte avstander til daglige gjøremål.



## Konkurranseskraft

Vi er små, men sammen utnytter vi våre ressurser optimalt i en økende nasjonal og internasjonal konkurranse om arbeidsplasser og de gode hodene.



## Levende sentrumsområder

Vi er glade i byene og tettstedene våre. De er navet i utviklingen av vår region. Attraktive byer og tettsteder tiltrekker seg mennesker, skaper identitet og kan bidra til økonomisk vekst.



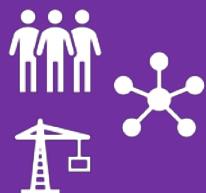
## Enklere hverdag

Vi jobber og bor på tvers av kommunegrenser, men vi er en region. Her legger vi til rette for effektive og miljøvennlige reiser, og gode steder å bo.



## Varige naturressurser

Vi sørger for en bærekraftig forvaltning og tar vare på landbruksjord og naturverdier. Det gir oss livskvalitet her og nå, og sikrer at våre etterkommere får nyte de samme gledene.



## Regionalt samarbeid

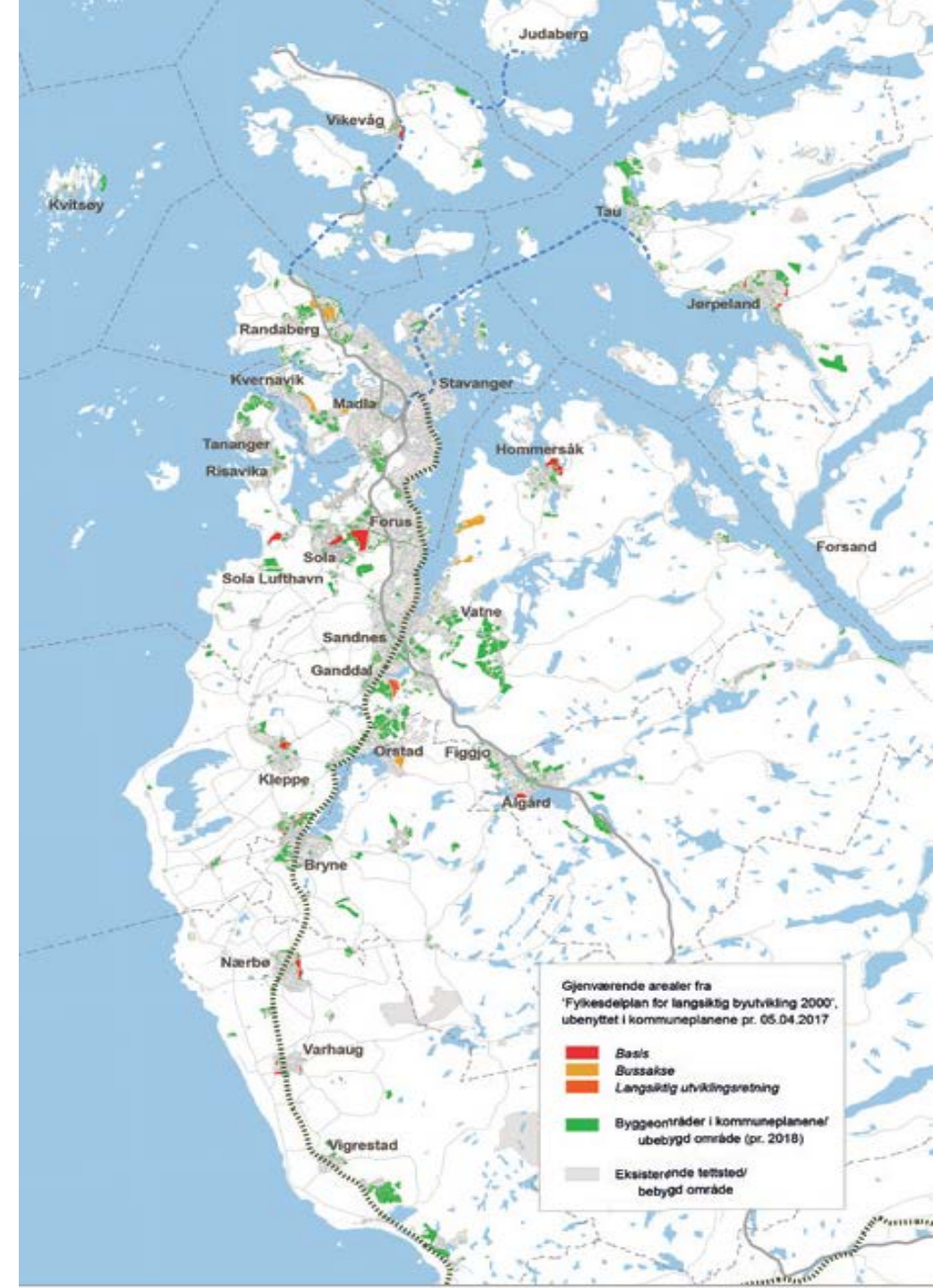
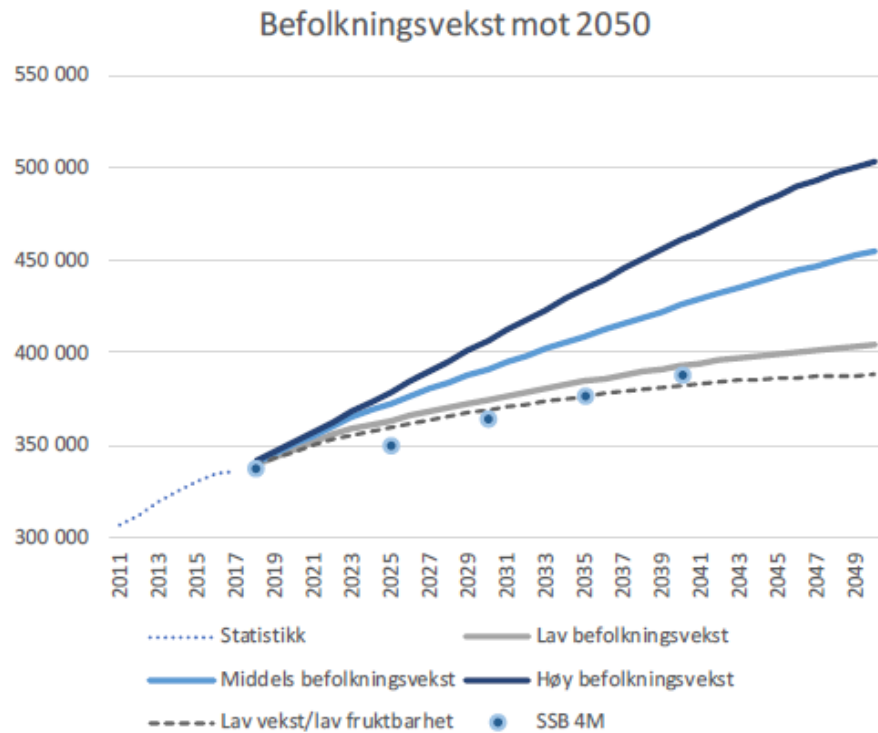
Vår region er kjent for å være handlekraftige og å dra lasset sammen. Vi legger til rette for møteplasser der fagfolk, folkevalgte, næringsliv og interesseorganisasjoner kan møtes.

# Plangrep

# Arealkapasitet

## Store arealreserver

- > 60.000 daa
- Ca halvparten har nyere reguleringsplan



## Boligbehov og preferanser

- Trender og drivere
- Misforhold mellom dagens tilbud og uttalte preferanser

## Strukturelle hindringer for omstilling av boligbyggingen

- Markedskonsentrasjon
- Lavkonjunktur
- Prisforskjeller



# Regionale sentre

- Stor kapasitet for utvikling
- Hensiktsmessig struktur
- Mangler urbane kvaliteter
- Kunnskap om gjennomføring

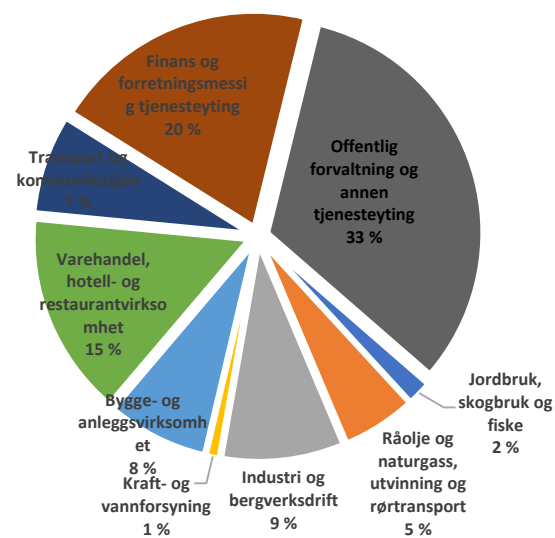


# Regionale næringsområder

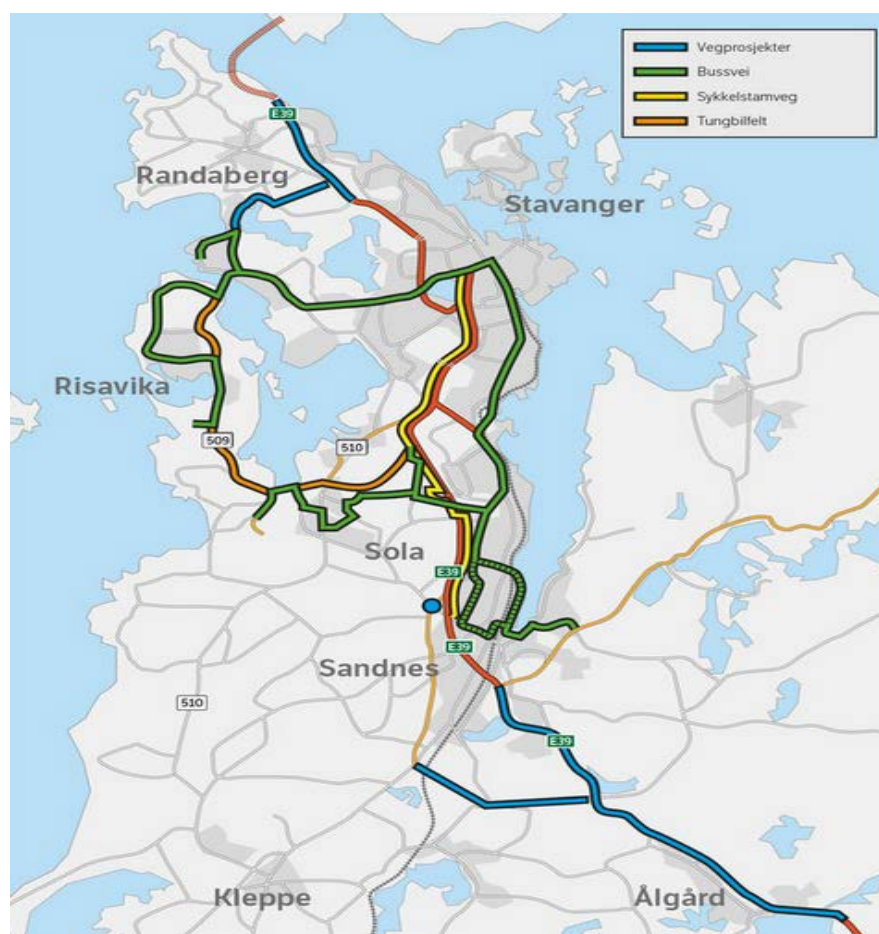
- Behov og Lokaliseringspreferanser
- Næringsstruktur
- Omstilling
- Hensiktsmessig tilbud



## Næringsstruktur



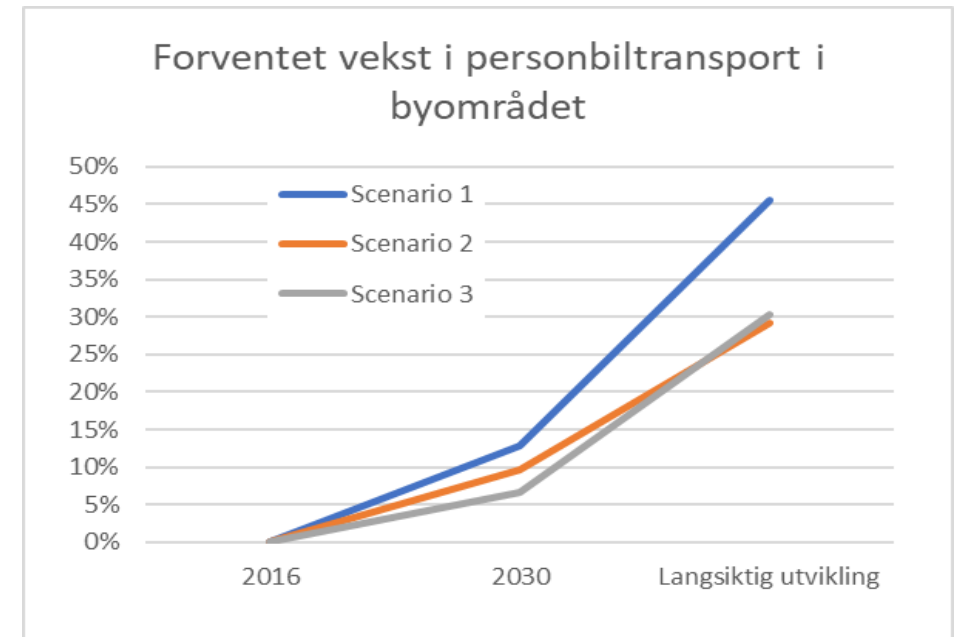
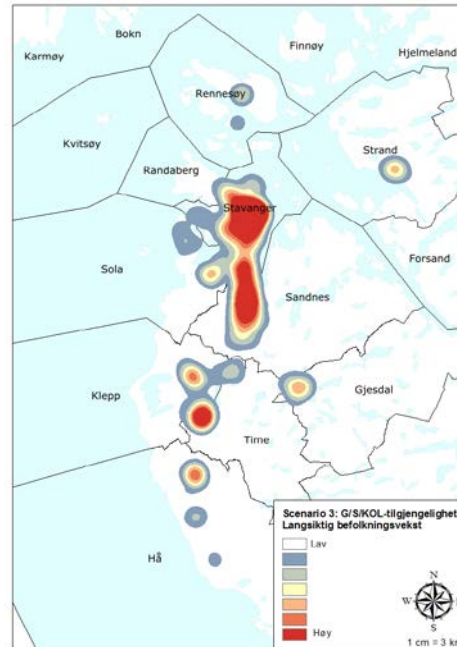
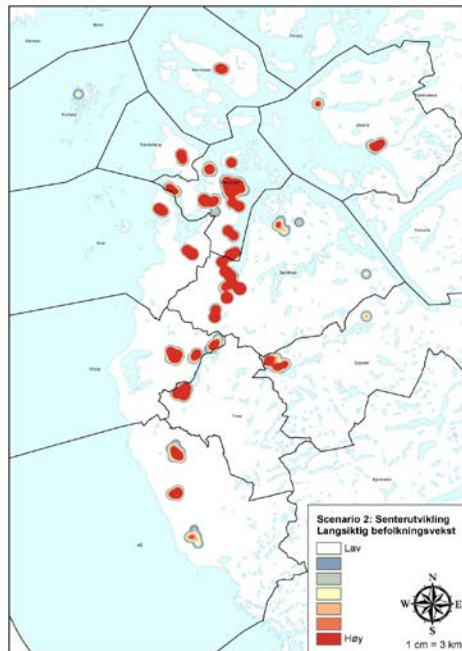
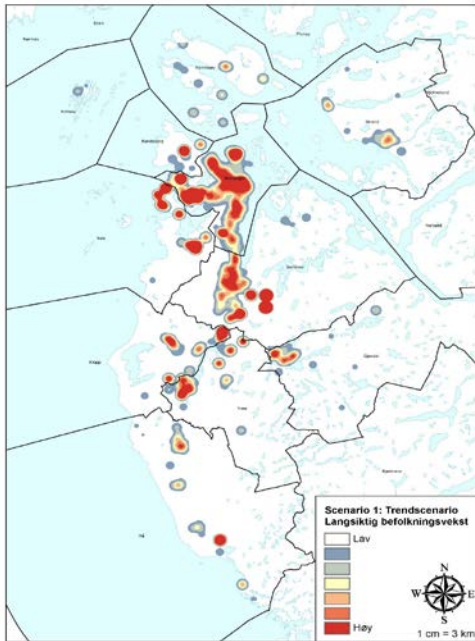
# Transport systemet





# Scenarier

- Stor kapasitet for person- og godstransport
- Stor vekst i privatbiltransport



# Byvekstavtale

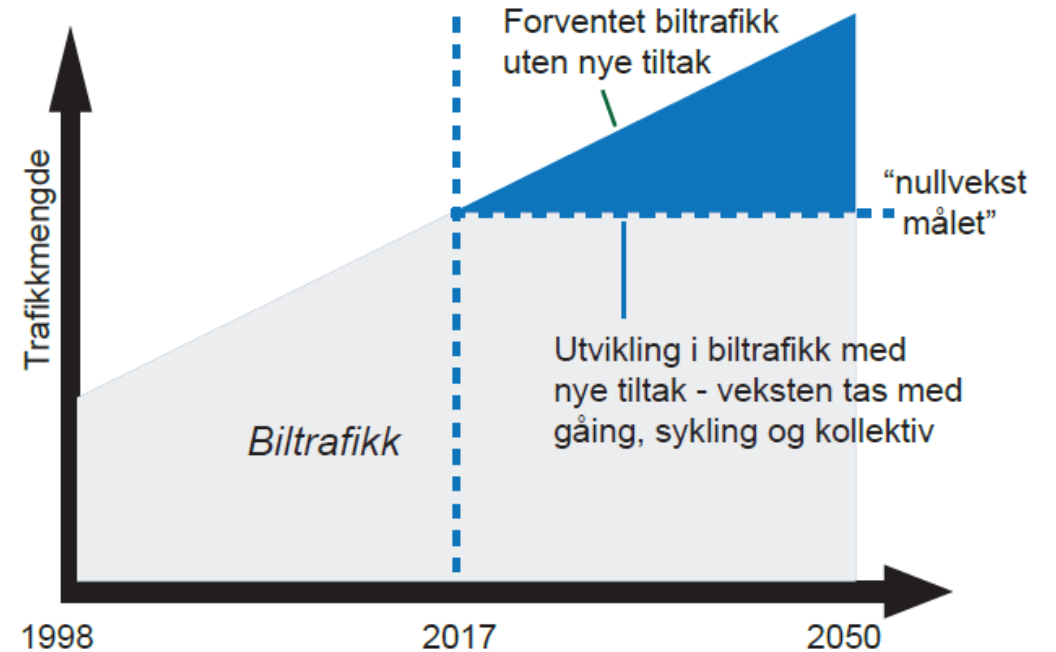
## Nullvekstmålet

Premisgivende for regionalplanen

- Arealutnyttelse
- Parkering
- Knutepunktsutvikling



## Nullvekstmålet



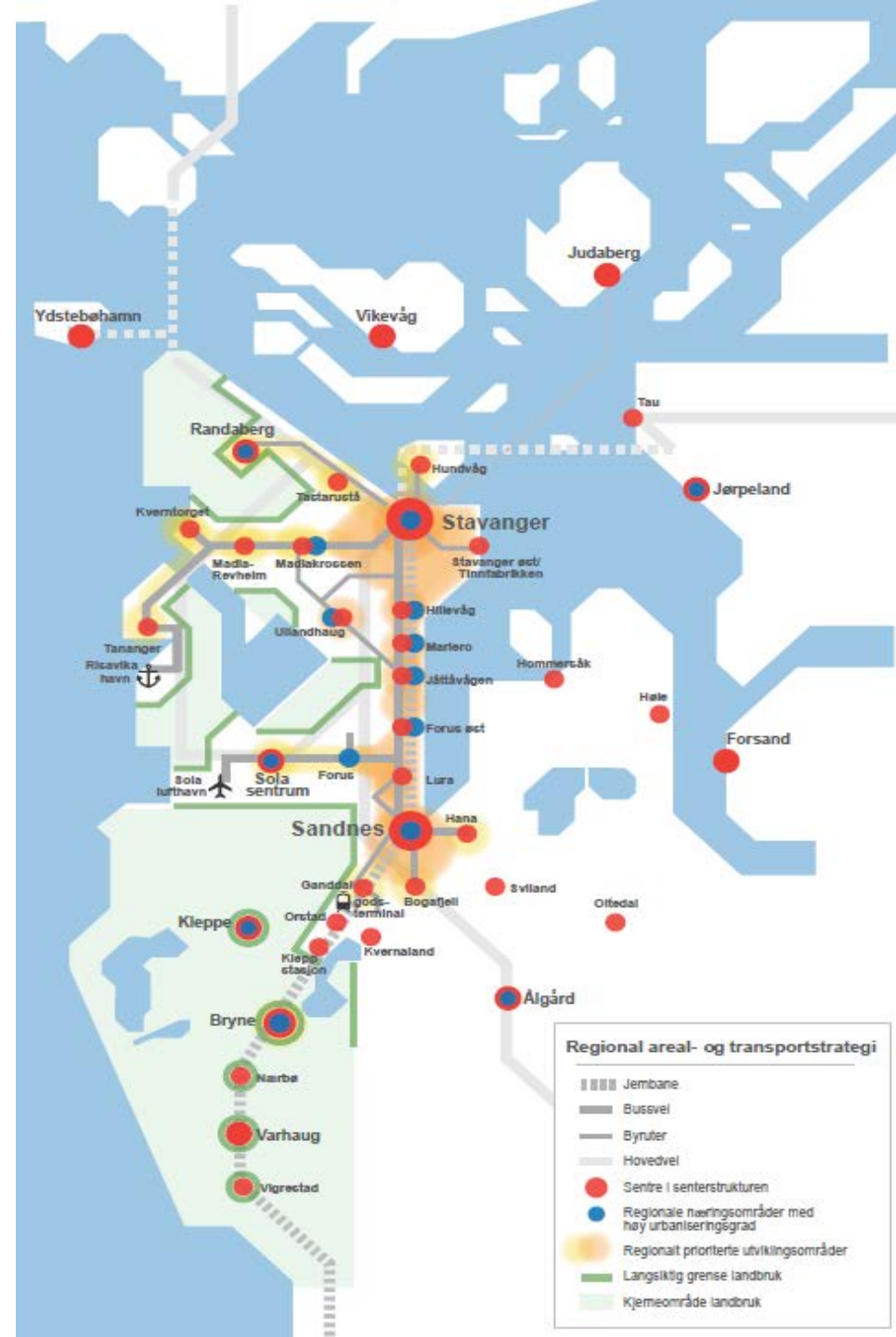
## 5 Regional struktur og arealstrategi

### Regional struktur og arealstrategi

- 5.1 Hovedstruktur for areal- og transportutvikling
  - 5.1.1 *By, tettsted og omland*
  - 5.1.2 *Regional hovedstruktur for samordnet bolig-, areal- og transportutvikling*
  - 5.1.3 *Bystruktur på Nord-Jæren*
- 5.2 Arealprioritering «innenfra og ut»
  - 5.2.1 *Regionalt prioriterte utviklingsområder*
  - 5.2.2 *«Innenfra og ut» i hvert tettsted*
  - 5.2.3 *Detaljering gjennom kommunale arealstrategier*
- 5.3 Rett virksomhet på rett sted
  - 5.3.1 *Lokalisering etter areal- og transportegenskaper*
  - 5.3.2 *Regionale sentre og funksjoner*
  - 5.3.3 *Regionale næringsområder*
- 5.4 Tilrettelegging og gjennomføring
  - 5.4.1 *Langsiktig kapasitet for utvikling*
  - 5.4.2 *Gjennomføring av prioritert utbygging*

## Areal- og transportstrategi

- **Regionalt prioritert utviklingsområder**
- Senterstruktur
- Regionale næringsområder
- Hovedstruktur for person transport
  - Høyverdig kollektiv
- Hovedstruktur for næringstransport
  - Havn og terminaler
- Kjerneområde for landbruk
  - Langsiktig grense

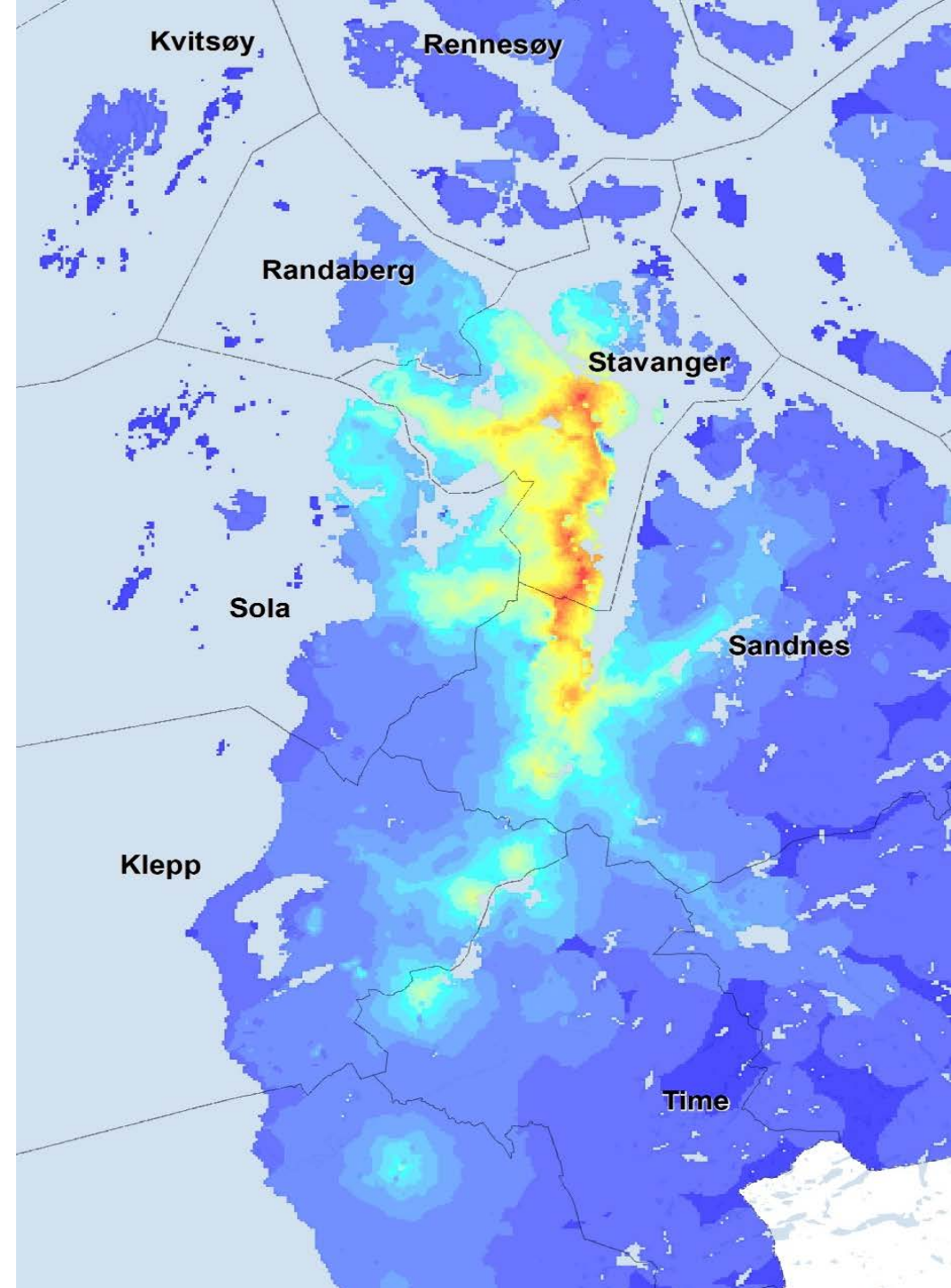


# Prioritering

## Regionalt prioriterte utviklingsområder

### Høyt prioritert:

I Bybåndet og Bryne sentrum skal det være særskilt regional innsats for å realisere **vekst med bykvalitet**



# Båndbyen

STAVANGER

**BÅNDBYEN**  
**KAP**

SANDNES

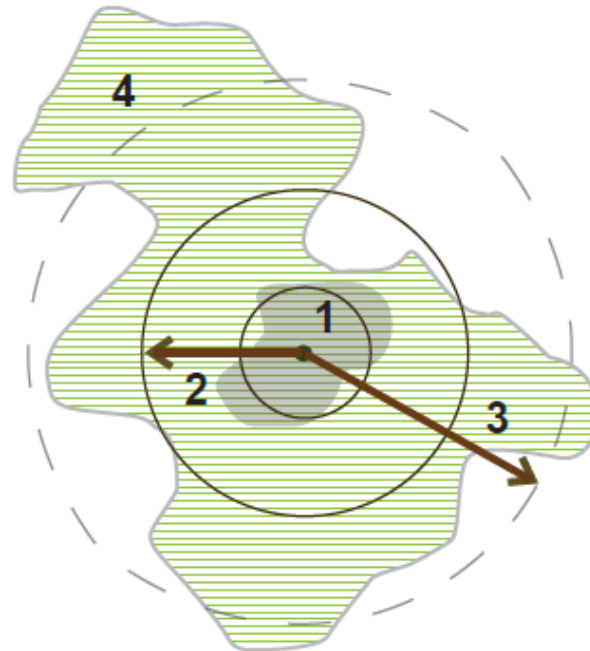


# Levedyktig lokalmiljø



## «Innenfra og ut» i hvert tettsted

- Det planlegges for utvikling av **levedyktig lokalmiljø i hele region med utbygging «innenfra og ut»** i hvert tettsted. Utbygging prioriteres i sentrum og sentrumsnære områder først, og potensialet for fortetting og transformasjon for øvrig utnyttes før det omdisponeres nye arealer til utbyggingsformål.



## 6 Attraktive, verdiskapende og menneskevennlige steder



### Attraktive, verdiskapende og menneskevennlige steder

#### 6.1 Stedsforming

6.1.1 *Arealeffektivitet*

6.1.2 *Stedstilpasning*

6.1.3 *Funksjonsmangfold*

6.1.4 *Kollektivorientert byutvikling*

6.1.5 *Historiske kvaliteter og identitet*

#### 6.2 Bolig og bokvalitet

#### 6.3 Gode uteområder

#### 6.4 Varehandel





**Stedtilpasning**

**Arealeffektivitet**

**Funksjonsmangfold**

**Historiske kvaliteter og identitet**

**Bolig og bokvalitet**

**Gode uteområder**

**Varehandel**



**Stedtilpasning**

**Arealeffektivitet**

**Funksjonsmangfold**

**Historiske kvaliteter og identitet**

**Bolig og bokvalitet**

**Gode uteområder**

**Varehandel**



**Stedtilpasning**

**Arealeffektivitet**

**Funksjonsmangfold**

**Historiske kvaliteter og identitet**

**Bolig og bokvalitet**

**Gode uteområder**

**Varehandel**



**Stedtilpasning**

**Arealeffektivitet**

**Funksjonsmangfold**

**Historiske kvaliteter og identitet**

**Bolig og bokvalitet**

**Gode uteområder**

**Varehandel**



Stedtilpasning

Arealeffektivitet

Funksjonsmangfold

Historiske kvaliteter og identitet

Bolig og bokvalitet

Gode uteområder

Varehandel



**Stedtilpasning**

**Arealeffektivitet**

**Funksjonsmangfold**

**Historiske kvaliteter og identitet**

**Bolig og bokvalitet**

**Gode uteområder**

**Varehandel**



**Stedtilpasning**

**Arealeffektivitet**

**Funksjonsmangfold**

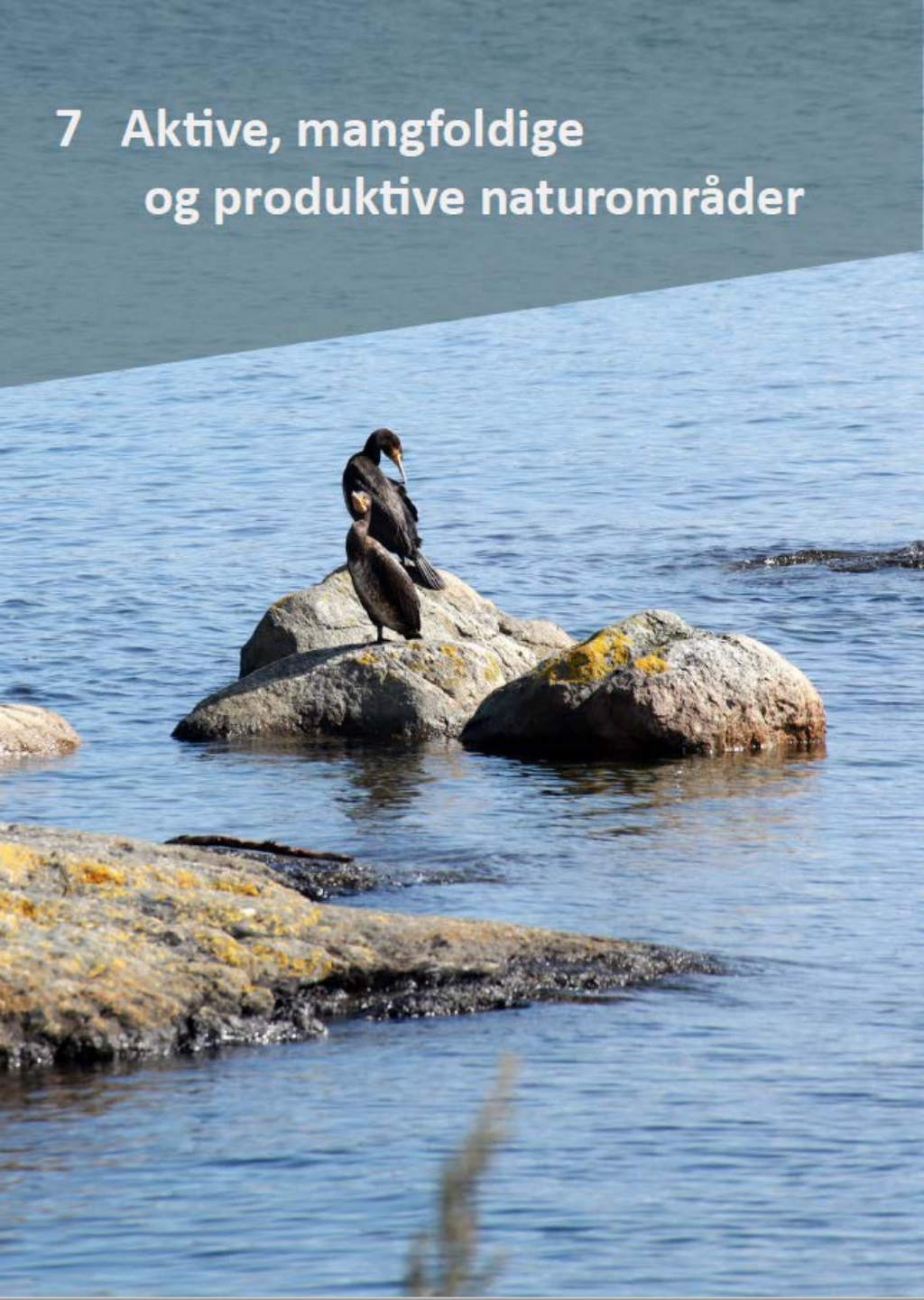
**Historiske kvaliteter og identitet**

**Bolig og bokvalitet**

**Gode uteområder**

**Varehandel**

## 7 Aktive, mangfoldige og produktive naturområder



### Aktive, mangfoldige og produktive naturområder

#### 7.1 Blågrønne strukturer

*7.1.2 Friluftsliv*

*7.1.3 Natur*

*7.1.4 Klimatilpasning*

*7.1.5 Vannmiljø*

#### 7.2 Landbruk





**Natur**



**Klimatilpasning**



**Grøntstruktur**



**Friluftsliv**



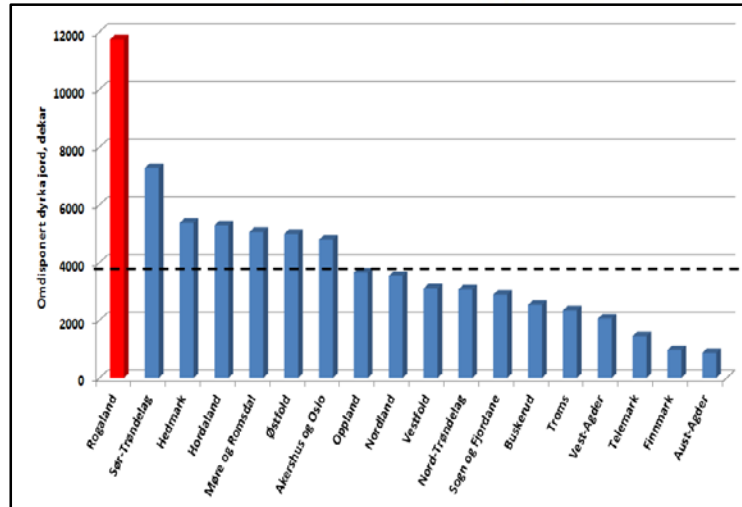
**Vannmiljø**

# Jordvern

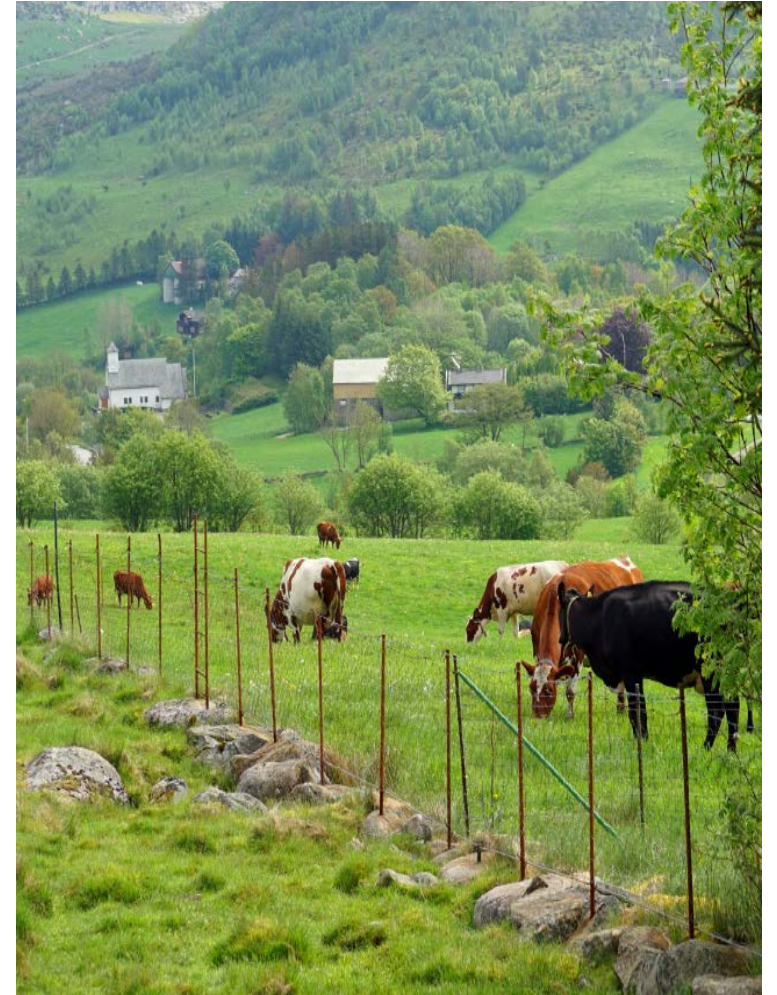
Matfylket Rogaland byggjer ned mest matjord



Malm Orstad, Klepp Foto: Dagfinn Hatley



**Stortinget fastsetter  
det årlige målet for  
omdisponering av  
dyrka mark til 4 000  
dekar**

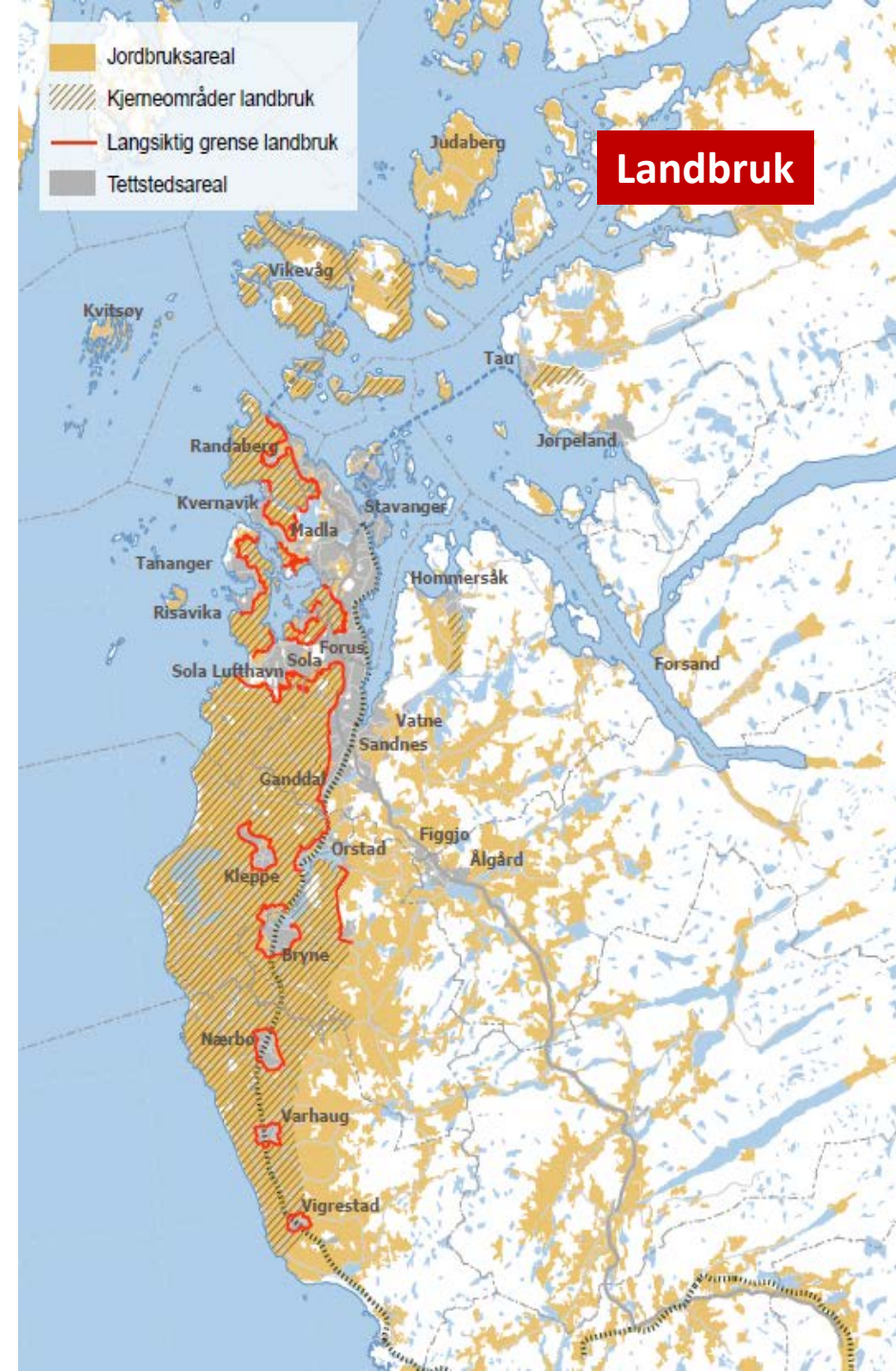


# Jordvernsmål

Det er ambisjon om at årlig omdisponering av jordbruksareal i planområdet i gjennomsnitt ikke skal være mer enn **5% (200 dekar)** av det nasjonale jordvern målet.

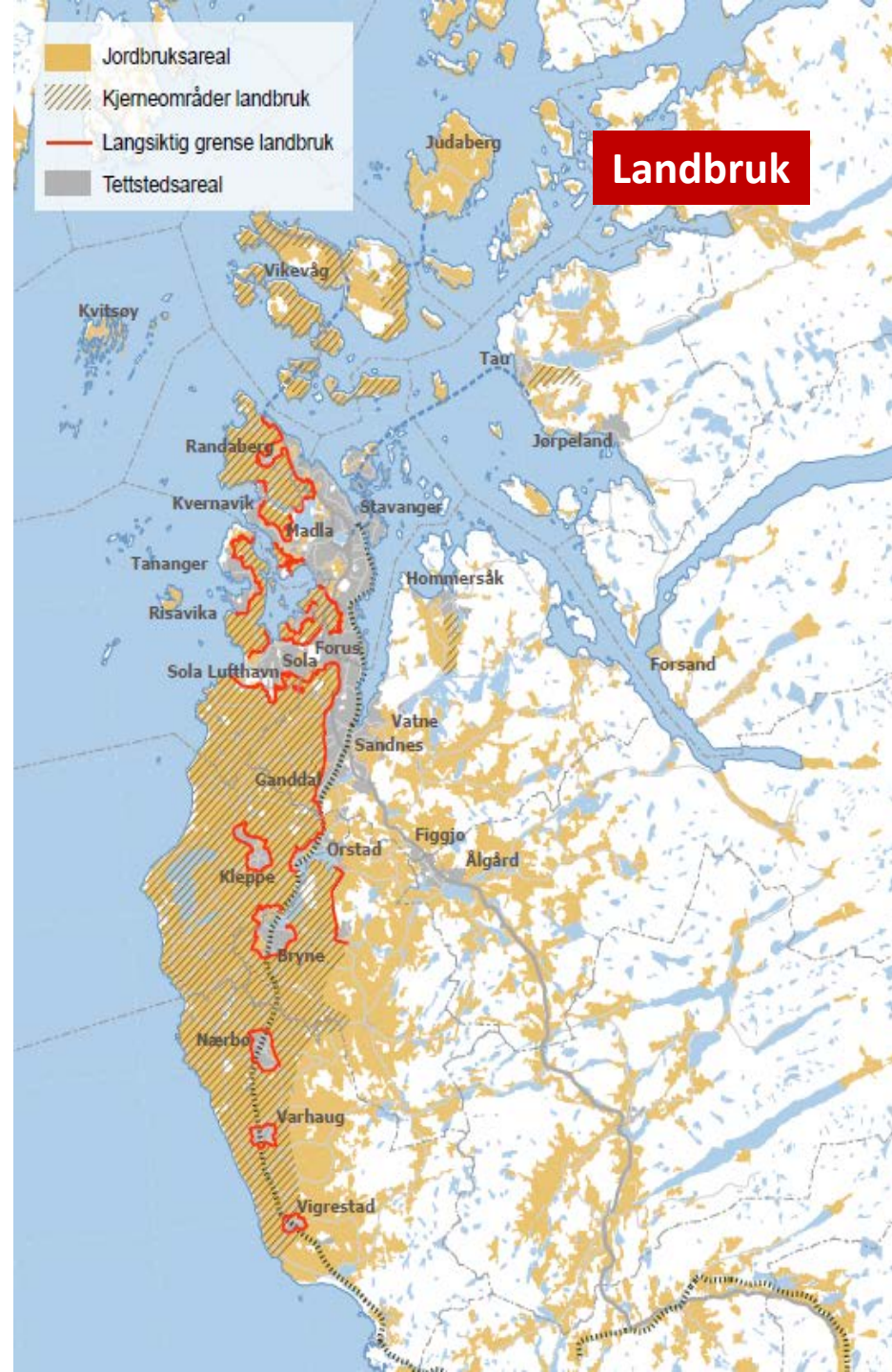
Det er mål om at fysisk nedbygging av jordbruksareal i planområdet i perioden til 2050 i gjennomsnitt ikke skal være mer enn **550 dekar** årlig.

Total mengde omdisponert jordbruksareal i kommuneplaner skal ikke overskride **10 000 dekar**.



## Kommunal jordvernmål

Ved revisjon av kommuneplanens arealdel skal kommunene fastsette egne jordvernmål som tar utgangspunkt i ambisjonsnivået i det regionale jordvernmålet.

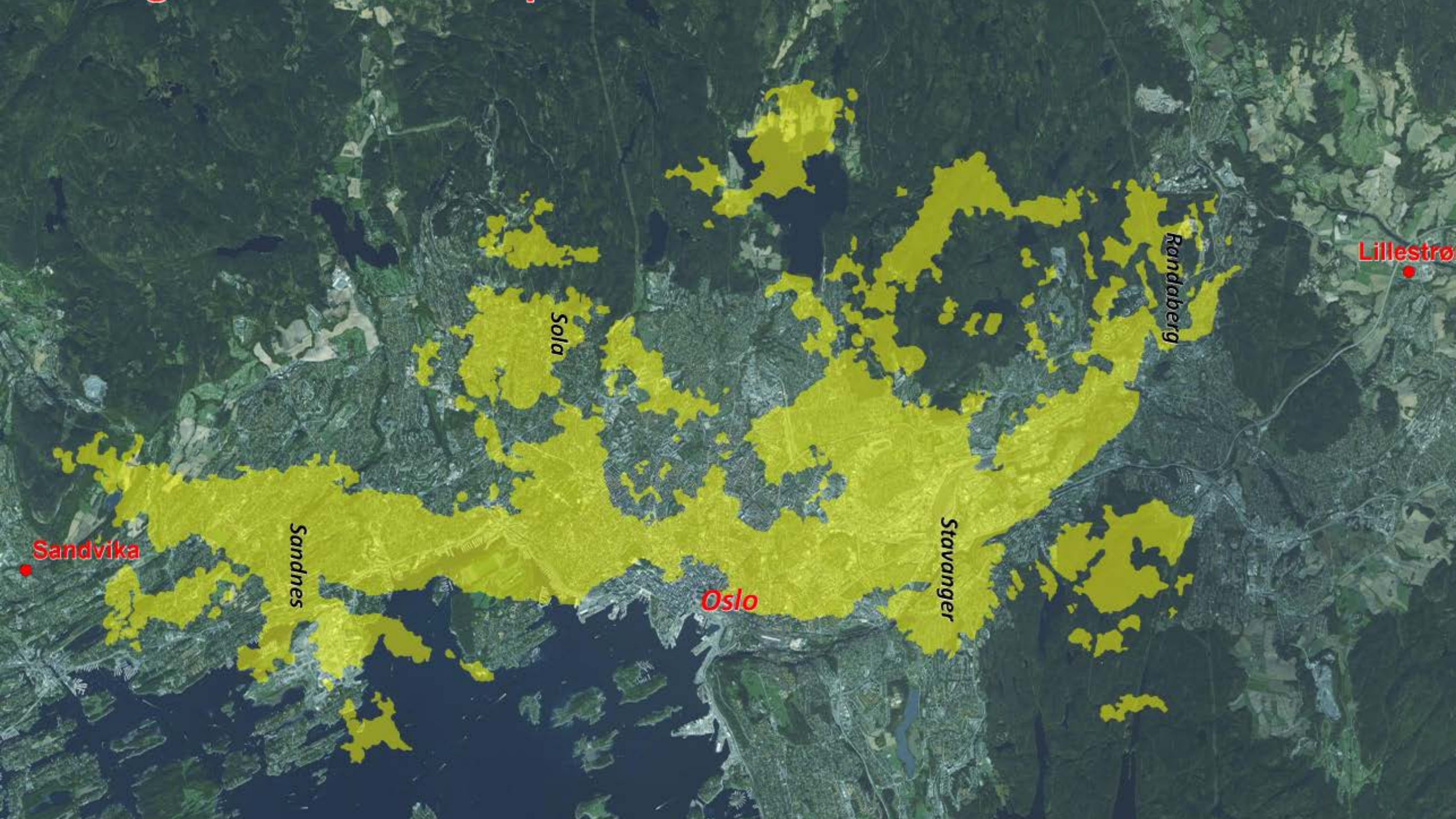


## 8 Effektivt, helhetlig og miljøvennlig transportsystem

### Effektivt, helhetlig og miljøvennlig transportsystem

- 8.1 Kommunikasjon inn og ut av regionen
- 8.2 Prioritering av transportformer og transportstrategier
  - 8.2.1 *Prioritering av transportformer i ulike deler av regionen*
  - 8.2.2 *Utvikling av veg- og gatenettet*
  - 8.2.3 *Framtidsrettet og robust*
- 8.3 Aktiv og helsefremmende persontransport
  - 8.3.1 *Gangvennlig*
  - 8.3.2 *Sykkelvevnlig*
  - 8.3.3 *Kollektiv*
- 8.4 Parkering
  - 8.4.1 *Innfartsparkering*





Lillestrøm

Rondaberg

Sola

Oslo

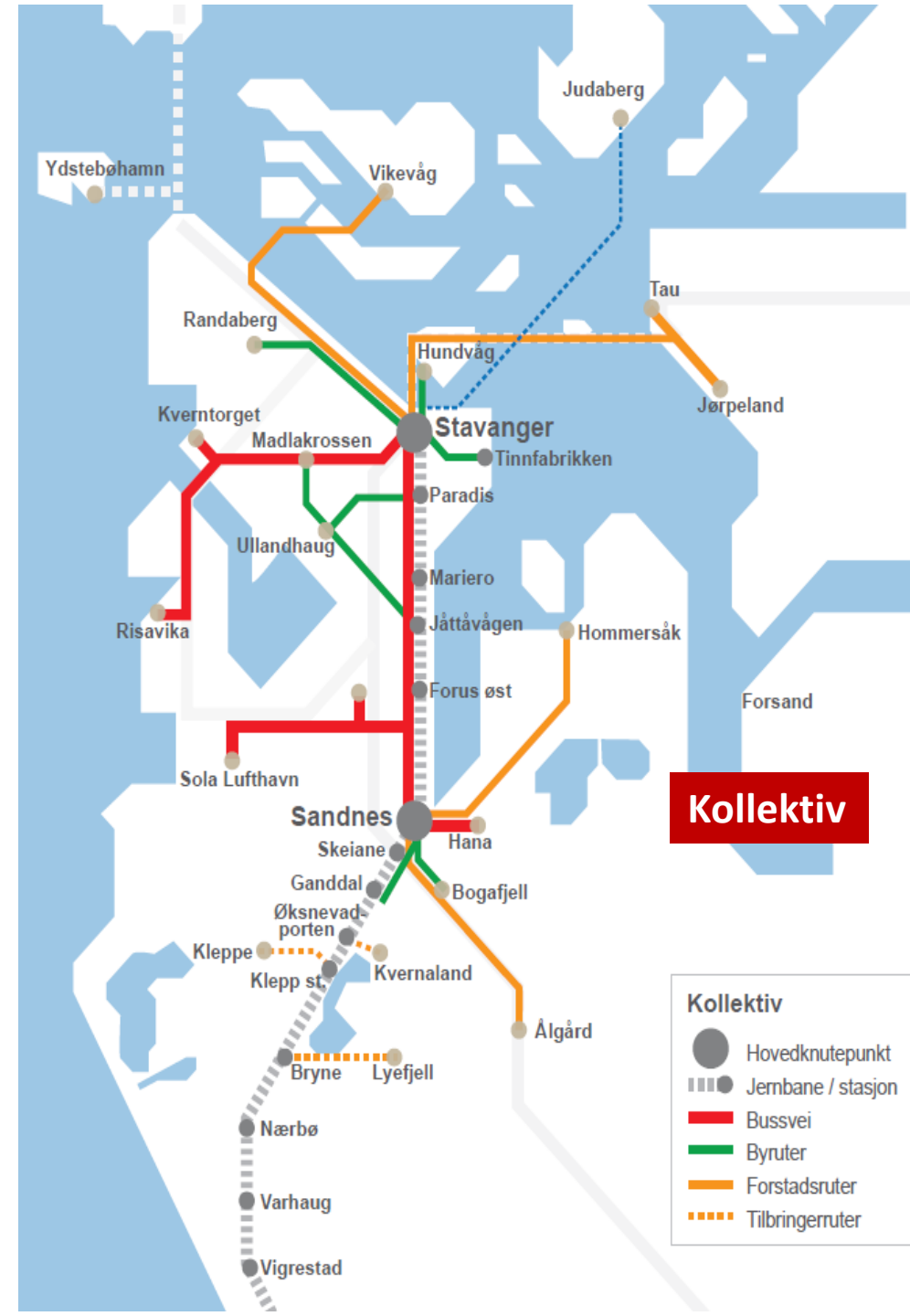
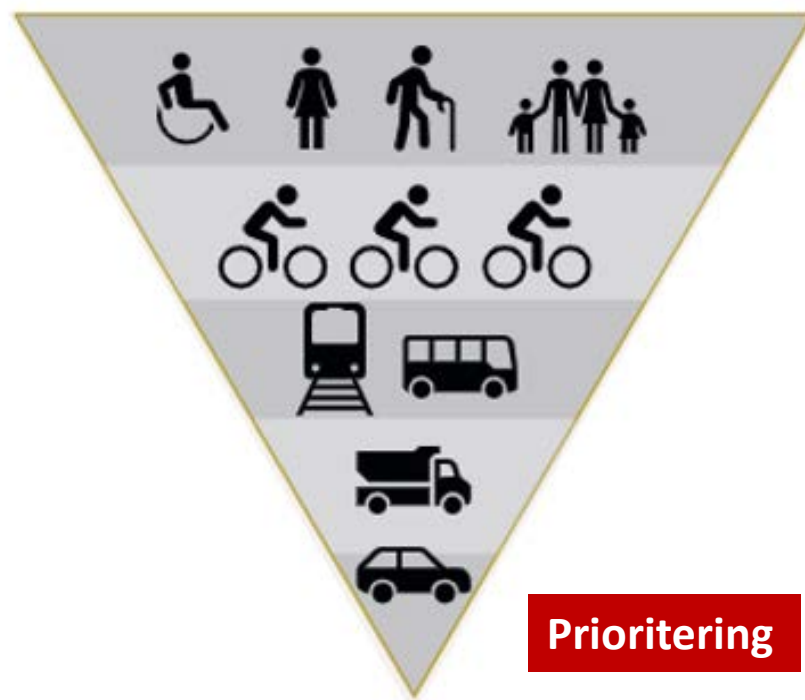
Stavanger

Sandnes

Sandvika

# Nullvekstmålet

- Fremme miljøvennlig og aktiv transport
- Differensierte strategier
- Tydelig prioritering



# Parkering

- Felles parkeringsnorm
  - Nullvekstmålet
  - Differensiert
- Innfartsparkering

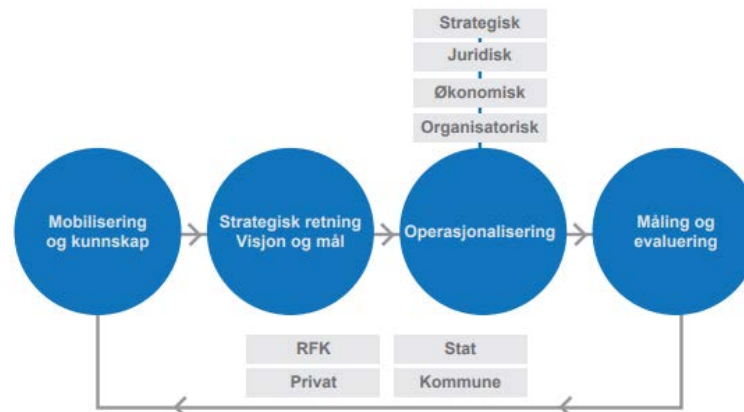
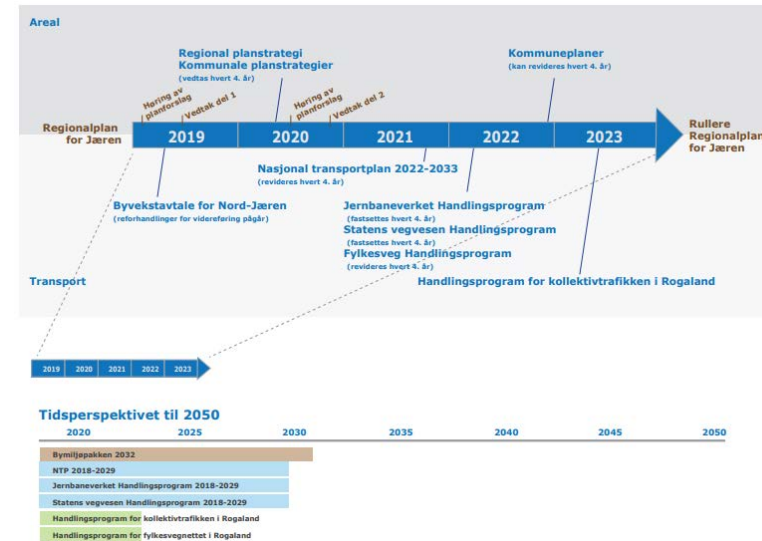




# 9 Gjennomføring



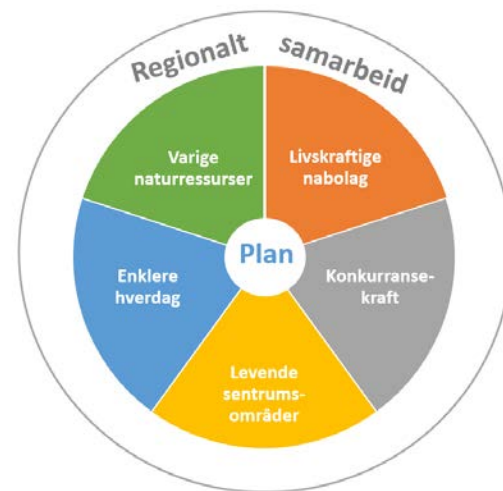
## Handlingsprogram Oppfølging Ansvar Evaluering



Tiltak	Når	Ansvar
Felles kriterier for å vurdere utbyggingsområder etter måloppnåelse	Fase 2	RFK
Indikatorsett for helsejekk/byregnskap for sentrene	Fase 2	RFK
Kartlegge utbyggingspotensial i prioriterte utviklingsområder	Fase 2	RFK
Evaluere og oppdatere gjeldende retningslinjer for tetthet og kvalitet i planen	Fase 2	RFK
Virkemidler for å styrke ønsket utvikling i prioriterte områder	Fase 2	RFK
Utarbeide prinsipper for lokalisering av storulykkesbedrifter	Fase 2	RFK
Handlingsprogram for prioriterte utviklingsområder	Fase 2	RFK
Evaluere gjenværende arealer fra FDP1 2000 (ubenyttet i kommuneplan per 05.04.2017) iht. mål og prioriteringer i planen.	Fase 2	RFK
Utvikle helhetlig veiledning/retningslinjer for stedstilpasset urbanisering	Fase 2	RFK
Evaluere og oppdatere retningslinjer med krav om kvalitet	Fase 2	RFK
Evaluere og oppdatere retningslinjer for privat og felles uteoppholdsareal	Fase 2	RFK
Regionalt område for store handelseenheter på Forus i fase 2 av planarbeidet skal det utredes mulighet for og virkning av etablering av store handelseenheter på Forus.	Fase 2	RFK
Evaluere og oppdatere gjeldende retningslinjer for LNF	Fase 2	RFK
Evaluere og oppdatere regional grøntstruktur og tilhørende retningslinjer. Samordning med innhold i Regionalplan for Friluftsliv og natur	Fase 2	RFK
Utarbeide mål/veiledning for utarbeiding av jordvernmål i kommuneplan	Fase 2	RFK
Utvikle effektmål og indikatorer for oppfølging av måloppnåelse	Fase 2	RFK
Samlet handlingsprogram for fase 1 og fase 2	Fase 2	RFK
Utarbeide et program for måling og evaluering	KP rev.	Kommunene
Utarbeide arealstrategier som del av kommuneplanens arealdel	KP rev.	Kommunene
Mål for fortetting og transformasjon	KP rev.	Kommunene
Langsiktig grense for utvikling innarbeides for alle tettsteder med over 2000 innbyggere	KP rev.	Kommunene
Fastsette jordvernmål i kommuneplan	KP rev.	Kommunene
Utarbeide fortettingsstrategi som grunnlag for arealstrategi i kommuneplan	KP rev.	Kommunene
Definere gangvegnett i tettsteder og strategi/handlingsplan for gjennomføring	KP rev.	Kommunene
Utarbeide krav til utforming av bygg og uterom i kommuneplanen, formingsveileder mv.	KP rev.	Kommunene
Definere sykkelnett i tettsteder	KP rev.	Kommunene
Kartfesting av et stamnett for kollektivtrafikk	KP rev.	Kommunene

# Lange linjer - korte horisonter

- Holder på hovedstrukturen
- Tydeligere prioritering – hva vil vi?
  - Økt forutsigbarhet
- Fokus på hva som skal gjøres først - positiv innsats
- Lokalt eierskap til gjennomføring
- Rom for differensiering





Takk for meg.