

Gjenværende arealer fra «Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren (2000).

REGIONALPLAN FOR JÆREN 2050 – FASE 2

20. MARS 2020

Innhold

1. Innledning	3
1.1. Hensikten med notatet	3
1.2. Bestilling i fase 1	3
1.3. Prosess	3
2. Arealbehov før og nå	4
2.1. På 90-tallet var det viktig å avklare nye områder for langsiktig utvikling	4
2.2. I 2020 er en utfordring å planlegge rekkefølge på alle utbyggingsområdene	4
3. Nye signaler i arealpolitikken	5
3.1. Ny plan og bygningslov	5
3.2. Samordnet areal- og transportplanlegging.....	5
3.3. Jordvern	5
4. Evaluering av gjenværende arealer fra FDPJ 2000 (Rambøll)	6
4.1. Oppdrag og datagrunnlag for vurdering av konsekvenser og måloppnåelse	6
4.2. Betydelig konfliktnivå og/eller begrenset måloppnåelse ved mange arealer.....	6
5. Alternativer for videre håndtering i regionalplanen	7
5.1. Alt. 1: Regionalplanen viser ikke ytterligere arealer når reserven er så stor	7
5.2. Alt. 2: Differensiere områder og ta ut de med lav måloppnåelse/høy konfliktgrad	7
6. Oppsummering og anbefaling	9
6.1. Arealbehov, måloppnåelse og konsekvensvurdering.....	9
6.2. Alternative forslag til endringer i regionalplanen	9
6.3. Anbefaling: Ikke videreføre grep med regionale arealer	10
Vedlegg	11
Vedlegg 1: Gjenværende arealer fra FDP Jæren 2000	11
Vedlegg 2: Ledige utbyggingsområder og arealkapasitet i kommuneplanene.....	13
Utrykte vedlegg.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.

1. Innledning

1.1. Hensikten med notatet

Notatet oppsummerer arbeid som er gjort i fase 1 og 2 av Regionalplan Jæren med vurdering av regionalt arealbehov og vurdering av de gjenværende arealene fra «Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren» (FDPJ) som ikke har blitt tatt inn i kommuneplanene. Notatet beskriver to alternativer for videre håndtering av disse gjenværende arealene i regionalplanen og gir en anbefaling til konklusjon.

Notatet er bearbeidet etter innspill i adm. koordineringsgruppe 6. febr. og politisk styringsgruppe 19. febr. 2020.

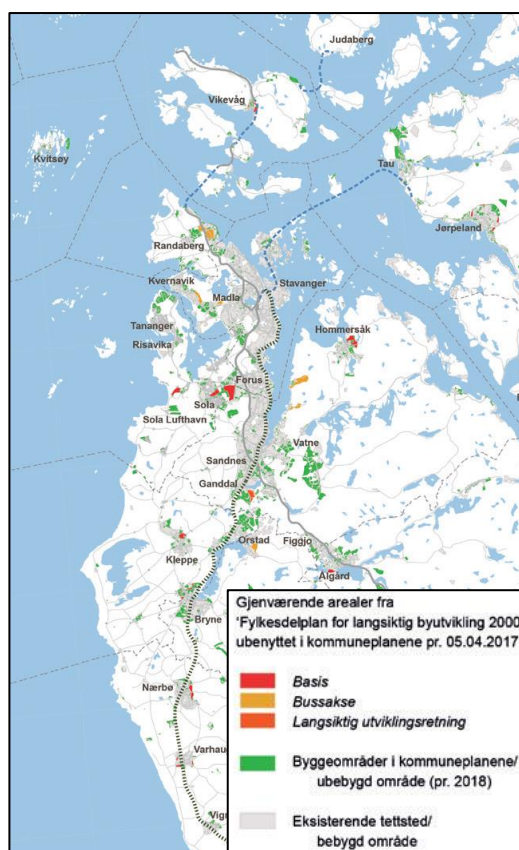
1.2. Bestilling i fase 1

I fase 1 av regionalplan Jæren i 2019 var det hovedfokus på å tydeliggjøre en regional arealstrategi, der bybåndet og områder nær sentre i senterstrukturen prioriteres, og det ellers tilrettelegges for å utvikle eksisterende tettsteder «innenfra og ut». Kommunene detaljerer dette gjennom arealstrategier i kommuneplanene.

Samtidig ble det bestilt at i fase 2 skulle det gjennomgås og evalueres de langsiktige arealene fra fylkesdelplanen i 2000 som ikke er tatt inn i kommuneplanene:

«*Evaluere gjenværende arealer fra FDPJ 2000 (ubenyttet i kommuneplan pr 05.04.2017) iht. mål og prioriteringer i planen.*» (s. 55 i plandokumentet og handlingsprogrammet).

Arbeidet omfatter områder i Stavanger, Sandnes, Sola, Randaberg, Strand, Klepp, Time og Hå kommuner.



Figur 1.1: Gjenværende arealer fra «Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren», som ikke er tatt inn i kommuneplanene (pr. 05.04.2017).

1.3. Prosess

Arbeidet ble presentert for administrativ koordineringsgruppe og politisk styringsgruppe ved oppstart i september 2019 og i januar 2020. I tillegg har det vært et arbeidsgruppemøte i november 2019 for å diskutere metode og datagrunnlag.

Rambøll har vært innleid som konsulent for å utføre konsekvensvurderinger og vurdere hvordan gjenværende arealer bygger opp om mål og strategier i regionalplanen. Hovedresultatene fra dette arbeidet er gjengitt i kap. 3.

2. Arealbehov før og nå

2.1. På 90-tallet var det viktig å avklare nye områder for langsiktig utvikling

Da «Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren» ble utarbeidet på slutten av 90-tallet, strevde kommunene med å finne nye utbyggingsområder som ikke var i konflikt med landbruksjord og andre hensyn. Til sammen hadde kommunene den gang ca 13.000 daa ledige bolig- og næringsarealer, og arealreservene ble den gang forventet å ha plass til bare 32.000 innbyggere¹.

Et av de sentrale grepene i fylkesdelplanen ble derfor å definere 31 km² langsiktig utbyggingsareal (12 km² «basis-arealer» nærmest tettstedene, 6 km² «buss-akser», og over 13 km² «langsiktig utviklingsretning»). Dette tilsvarte så mye som 25-30 % utvidelse av tettstedsarealet og skulle gi rom for ca 134.000 innbyggere og 67.000 arbeidsplasser (daværende høy-prognose tilsa vekst på vel 110.000 fram mot 2040). Noe av grunnen til høyt forventet arealbehov, var at det ble lagt til grunn en lav arealutnyttelse - bare ca 20-30 % foretting og 2 bolig/daa i nye utbyggingsområder.



Figur 2.1: Plankart fra «Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren» fra 2000.

2.2. I 2020 er en utfordring å planlegge rekkefølge på alle utbyggingsområdene

De siste 20 årene har kommunene planlagt nesten alle arealene fra fylkesdelplanen og tatt dem inn i kommuneplanene, bare 10-15 % (ca 4.000 daa) er igjen. Samtidig har økt foretting og høyere arealutnyttelse gjort at arealene gir plass til langt flere enn det som ble forutsatt. Dermed er det nå ca 35.000 daa helt ledige utbyggingsområder i tettstedsnære strøk i gjeldende kommuneplaner, i tillegg til transformasjonsområder og andre forettingsområder. Rambøll har beregnet at dette til sammen kan gi plass til ca 270.000 nye innbyggere i regionen. Samtidig viser siste middelprognose fra SSB at forventet befolkningsvekst i regionen har sunket til ca 2.500 innbyggere pr år fram mot 2040.

I Regional næringsarealstrategi er det vist at næringsområder i kategori 1 har stort utbyggingspotensiale og kan håndtere langsiktig sysselsettingsvekst. På lengre sikt kan det muligens oppstå behov for næringsareal i kategori 3 som følge av transformasjon og relokalisering av arealkrevende virksomheter, men det er ikke vurdert som nødvendig å planlegge for dette nå.

Det store bildet er derfor at regionen i 2020 har svært mye utbyggingsareal i gjeldende kommuneplaner, og at hovedutfordringen snarere er å planlegge hvilken rekkefølge og på hvilken måte disse bør bygges ut for å oppnå felles mål. Av den grunn kan det stilles spørsmål ved om det fortsatt er behov for langsiktig regionale arealreserver.

¹ Asplan Viak 2000: Konsekvensanalyse av byutviklingsmodeller. Fagrapport nr. 6 til «Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren»

3. Nye signaler i arealpolitikken

I tillegg til usikkerhet om behovet for regionale arealreserver, kan det også stilles spørsmål ved om en tyve år gammel arealreserve fortsatt vil være i tråd med dagens arealpolitikk på nasjonalt og regionalt nivå.

3.1. Ny plan og bygningslov

Med ny plan- og bygningslov (pbl) i 2008 fikk bærekraftig utvikling større plass enn det som var tilfelle i 1985-loven, som fortsatt var gjeldende da de langsiktige utviklingsreservene ble introdusert i FDPJ 2000. Dette går fram av både formålsparagrafen (§ 1-1) og de innledende bestemmelsene om oppgaver og hensyn i planlegging etter loven (§ 3-1). Nye eller justerte utredningskrav knyttet til planprogram og konsekvensanalyse ville også kunne ha relevans for den langsiktige arealreserven dersom denne hadde blitt vurdert etter pbl2008. Andre nye virkemidler i pbl2008 som planstrategi, samfunnsdel og planforum har også hatt til hensikt å bidra til mer langsiktig og samordnet vurdering av miljø- og andre samfunnshensyn (Rundskriv T2-09 - Ikraftsetting av ny plandel i plan- og bygningsloven)

3.2. Samordnet areal- og transportplanlegging

Fokuset på samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (BATP) er også styrket i dagens nasjonale arealpolitikk ift for 20 år siden, da de regionale arealreservene ble lagt inn i fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren (FDPJ2000). Dette er bla. tydelig i de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging, der samordnet areal og transportplanlegging og by- og knutepunktsutvikling har fått en stadig tydeligere plass siden første utgave av dokumentet i 2011. Statlige planretningslinjer for samordnet BATP fra 2014 er også mer omfattende enn de gamle rikspolitiske retningslinjene om samme temaet.

Innføringen av nullvekstmålet for personbiltransport i klimaforliket på Stortinget i 2012 og introduksjon av samme mål og byvekstavtaler som virkemiddel i Nasjonal transportplan fra 2014 er andre eksempler på at arealbruk i økende grad har blitt koblet til samferdsels- og klimapolitikken. Kravet om nullvekst i personbiltransporten i storbyområdet på Nord-Jæren danner bl.a et viktig utgangspunkt for arbeidet med ny areal- og transportstrategi i regionalplan 2050.

3.3. Jordvern

Jordvernpolitikken er også styrket i løpet av de siste årene, med nasjonal jordvernstrategi fra 2015, revidert nasjonalt jordmål i 2018 og regional jordvernstrategi med regionalt jordvernmål i 2019.

4. Evaluering av gjenværende arealer fra FDPJ 2000 (Rambøll)

4.1. Oppdrag og datagrunnlag for vurdering av konsekvenser og måloppnåelse

Konsulentselskapet Rambøll har gjennomgått gjenværende arealer fra FDPJ og utredet ulike konsekvenser ved eventuell langsiktig utbygging av disse områdene²:

- Konfliktgrad i forhold til jordvern, naturmangfold, vannmiljø, friluftsliv, kulturminner og landskap.
- Utfordringer/muligheter i forhold til transport/tilgjengelighet, folkehelse og klimatilpasning.
- Økte behov for transportinfrastruktur eller drift av kollektivtransport.

Som datagrunnlag er det benyttet Temakart Rogaland, regionale planer med underlagsrapporter, kommuneplaner, byutredningen, reisevaneundersøkelser, nasjonale registreringer, kulturminnedatabase, funksjonslokalisering, støyvurderinger, nåværende og planlagte kollektivruter mv.

Videre er det vurdert om arealene vil bidra til å bygge opp om visjonen for regionalplanen («En bærekraftig og endringsdyktig region»), og om relevante mål og strategier (Varige naturressurser, Livskraftige nabolag, Levende sentrumsområder og Enklere nabolag). Vurdering av måloppnåelse bygger på konsekvensutredningen der dette er relevant, supplert med skjønnsmessig vurdering av andre forhold. Det vises til rapporten (Rambøll 2020) for nærmere beskrivelse av metode og datagrunnlag.

4.2. Betydelig konfliktnivå og/eller begrenset måloppnåelse ved mange arealer

Rambøll sin evaluering viser at det er betydelig konfliktnivå og/eller begrenset måloppnåelse ved mange av de gjenværende arealene fra «Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren». Som samlet grep med tanke på langsiktig utbygging, står arealene derfor i konflikt med regionale interesser innenfor flere fagområder.

Omfanget av konflikt, og hvilke arealkonflikter som gjør seg mest gjeldende, vil likevel variere fra område til område. En rekke tettstedsnære arealer i landbruksområdene skårer f.eks lavt på jordvern men relativt høyt på tilgjengelighet, folkehelse og friluftsliv. Andre områder skårer lavt på tilgjengelighet ift sykkel, gange og kollektiv, men er mindre konfliktfylte ift jordvern. Dette illustrerer, som i arealplanlegging for øvrig, at målkonflikter ofte krysses i mange ulike retninger.

For noen arealer er et høyt konfliktnivå også primært knyttet til enkelte delområder, mens andre delområder kan være mer akseptable i forhold til både måloppnåelse i regionalplanen og hensyn vurdert i konsekvensutredninger.

² Rambøll 2020. Evaluering av arealer i FDP Jæren 2000. Rambøll-rapport 1350036607.

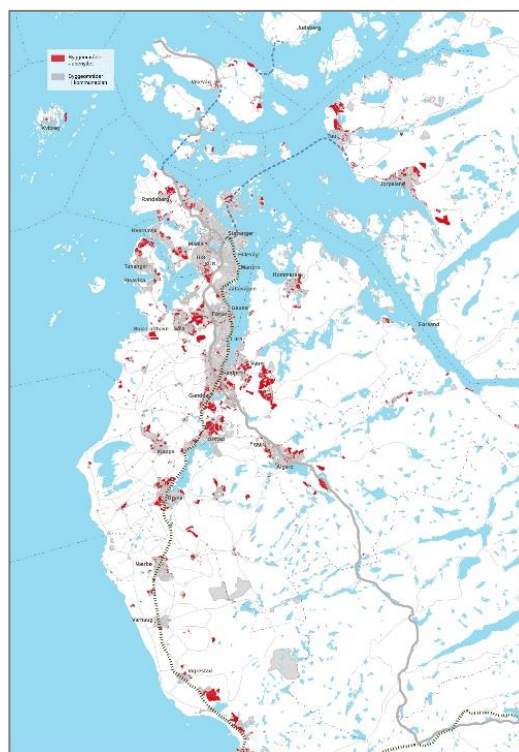
5. Alternativer for videre håndtering i regionalplanen

Med utgangspunkt i arbeid som er gjort med vurdering av arealreserver, utforming av arealstrategier, og nå i fase 2 evaluering av gjenværende arealer fra FDPJ2000, er det beskrevet to alternativer for videre håndtering av de gjenværende arealene i regionalplanen:

5.1. Alt. 1: Regionalplanen viser ikke ytterligere arealer når reserven er så stor

I alternativ 1 gir regionalplanen en oversikt over arealreservene i gjeldende kommuneplaner (jf. figur 4.1) og beskriver hvordan regionalplanens føringer om å sikre regional arealkapasitet vurderes å være godt ivaretatt gjennom dette (jf. regionalplanen s. 55). Det videreføres derfor ikke ytterligere «regionale arealer» utover gjeldende kommuneplaner.

Regionalplanen legger fra før opp til at kommunene skal vurdere arealbehov og utbyggingskapasitet som del av kommuneplanen og utarbeide arealstrategier, jf. s. 43. Dersom planleggingen viser at det er behov for nytt utbyggingsareal i planperioden utover gjeldende planer, vil kommunene som før kunne utrede og fremme nye utbyggingsområder som er i tråd med felles mål og strategier. Forskjellen fra tidligere vil være at det ikke lenger er ubebygde områder som har en «forhåndsdefinert» regional status.



Figur 5.1: Ledige utbyggings-områder i kommuneplanene (2017).

Forslag til tillegg i retningslinjenes pkt 5.4.1 i alternativ 1:

«Det regionale arealbehovet i planperioden (2050) forventes å kunne dekkes gjennom fortetting og ledige utbyggingsområder i gjeldende kommuneplaner pr 2020.»

5.2. Alt. 2: Differensiere områder og ta ut de med lav måloppnåelse/høy konfliktgrad

I alternativ 2 differensieres de gjenværende arealene fra FDPJ2000 med støtte i Rambøll sin gjennomgang av konflikter og måloppnåelse, jf. også bestillingen i handlingsprogrammet om å «evaluere gjenværende arealer fra FDPJ 2000 (...) iht. mål og prioriteringer i planen».

Områdene inndeles i tre kategorier, der den første gruppa betegnes som «langsiktig reserveareal etter 2050». Deler av områdene i gruppe 2 kan være aktuell som reserveareal, forutsatt at en knappere avgrensning og mer detaljert planlegging kan bidra til å redusere konflikter/øke måloppnåelse. Den siste gruppen omfatter områder som enten allerede er vurdert av kommunene og ikke tatt inn i kommuneplanene, eller som har et såpass høyt konfliktnivå, utfordringer eller lav måloppnåelse at det ikke oppfattes å være i tråd med

regional politikk at de har status som regionale utbyggingsområder – heller ikke på lang sikt. I alternativ 2 vises derfor ikke områder i gruppe 3 lenger som regionale arealer:

Kategori-betegnelse	Områder
1. Langsiktige reserve-arealer for utvikling av byområdet og kommunesentre etter 2050.	Bryne nord, Kleppe, Varhaug, Forus Vest.
2. Områder med høyere konfliktnivå, men der enkelte deler kan være aktuelle som langsiktige reserve-arealer for tettsteder etter 2050.	Vikevåg, Jørpeland, Hommersåk, Nærbø, Søre Sunde, Grødem nord
3. Områder som ikke vises i plankart (tas ut). Områdene har høyt konfliktnivå og/eller lavere måloppnåelse, eller de er allerede vurdert på kommunalt nivå.	Gimle, Ålgård, Dale, Gramstad, Espeberga, Kvernaland

Forslag til tillegg i retningslinjenes pkt 5.4.1:

«Det regionale arealbehovet i planperioden (2050) forventes å kunne dekkes gjennom fortetting og ledige utbyggingsområder i gjeldende kommuneplaner pr 2020. Områder som bygger opp regionale areal- og transport-strategier, bidrar til høy måloppnåelse og har lavere grad av arealkonflikter, kan tas opp til vurdering som utbyggingsområder dersom det ellers ikke er tilstrekkelige arealreserver for kommuneplanperioden. Nærmere avveining av arealkonflikter og områdeavgrensning avklares i slike tilfeller gjennom kommuneplan med konsekvensutredning.»

6. Oppsummering og anbefaling

6.1. Arealbehov, måloppnåelse og konsekvensvurdering

I kommuneplanene det avsatt svært store arealreserver, som sammen med transformasjons- og fortettingsområder vurderes å kunne gi plass til 270.000 nye innbyggere. Samtidig viser SSB sin prognose en forventet befolkningsvekst på ca 2.500 innbyggere pr år fram til 2040. Til forskjell fra da «Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren» ble utarbeidet, vurderes det derfor ikke lenger å være behov på regionalt nivå for å klarere utviklingsarealer utover det kommuneplanene allerede gjør. Regionens behov er nå i større grad knyttet til å prioritere og tilrettelegge eksisterende arealreserver for å oppnå en utvikling mest mulig i tråd med felles mål, strategier og investeringer.

Gjennomgangen fra konsulentselskapet Rambøll har vist at gjenværende arealer fra FDPJ 2000 har til dels betydelig konfliktgrad og/eller lavere score i forhold til mål og strategier i regionalplanen. Konfliktgrad og måloppnåelse varierer riktignok, men sett under ett vurderes det ikke å være faglig grunnlag, og heller ikke i tråd med arealstrategien i regionalplanen, å videreføre alle områdene som et samlet, regionalt utviklingsgrep. Manglende behov, betydelige arealkonflikter og andre utfordringer indikerer at det er svært usikkert om flere av disse områdene kan bygges ut. Det vurderes i tillegg å gi økt forutsigbarhet overfor kommuner og grunneiere dersom regionalplanen reflekterer dette.

6.2. Alternative forslag til endringer i regionalplanen

Som svar på høy arealkapasitet og konflikter i gjenværende arealer, er det i notatet omtalt to alternative forslag til endringer i regionalplanen:

- Alternativ 1: Regionalplanen viser ikke ytterligere arealer når reserven er så stor. Føringerne om å sikre god arealkapasitet i regionen er ivaretatt i kommuneplanenes arealreserver, og dette gjengis i regionalplanen. Nye arealforslag ifm rullering av kommuneplanene utredes og behandles av kommunene på vanlig måte, men områdene vil ikke ha en forhåndsdefinert status på regionalt nivå.
- Alternativ 2: Differensiere områder og ta ut de med lav måloppnåelse/høy konfliktgrad. Områdene kategoriseres i tre grupper etter konflikt og måloppnåelse. Gruppe 1 kan være aktuelle som langsiktige reserve-arealer, gruppe 2 må innsnevres for å redusere konflikt, mens gruppe 3 med høyest konflikt og lav måloppnåelse ikke vises i regionalplanen.

6.3. Anbefaling: Ikke videreføre grep med regionale arealer

Lavere utsikter til vekst i årene som kommer og de store arealreservene i gjeldende kommuneplaner i planområdet gjør det mindre relevant enn tidligere å sikre ytterligere langsiktige regionale arealreserver i regionalplan, slik det ble gjort i år 2000.

Samtlige av de gjenværende arealene fra «Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren» fra 2000 er dessuten konfliktfylte ift. allmenne interesser vurdert i KU og/eller måloppnåelse. Mange har gjerne «kryssende» måloppnåelse der særlig hensyn til jordvern og samordnet bolig- areal- og transportplanlegging står mot hverandre - to nasjonalt og regionalt viktige hensyn som har fått styrket fokus i arealpolitikken siden 2000. For noen arealer er det avgrensede delområder som er mest konfliktfylte og ikke hele arealet.

I en situasjon med store eksisterende arealreserver i kommuneplanene og gitt det totale konfliktnivået knyttet til disse arealene totalt sett, er det ikke grunnlag for å videreføre samtlige regionale arealer.

På dette grunnlag er vår faglige anbefaling at ingen av arealene vises videre i regionalplan Jæren og at planen kun viser arealreservene i kommuneplanene (alternativ 1.)

En slik løsning er i tråd med rådende signaler som både statlige og regionale myndigheter gir til kommunen om å prioritere sine arealreserver, inkludert å ta ut overskuddsarealer fra kommuneplaner.




Det vil fortsatt være anledning til å vurdere noen av arealene inn i kommuneplan ved fremtidige rullinger på ordinær måte, forutsatt at de aktuelle områdene er i tråd med arealstrategier på kommunalt og regionalt nivå, og ellers kan oppnå lavere konfliktgrad.




I de områdene der arealene ligger opp mot langsiktig grense landbruk, foreslås det at kommunen selv vurderer justering av grensen ved neste kommuneplanrulling, jf. vedtak i fase 1 om ikke å justere langsiktig grense.

Vedlegg

Vedlegg 1: Gjenværende arealer fra FDP Jæren 2000




Figurene viser gjenværende arealer fra «Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren», som ikke er tatt inn i kommuneplanene pr. 05.04.2017, jf kart s. 55 i regionalplanen.




Nr.	1.	2.	3.
Område	Vikevåg	Jørpeland	Grødem nord
Type	«Basis»	«Basis»	«Bussakse»
Areal	227 daa	232 daa	Ca 100 daa
Kommune	Rennesøy	Strand	Randaberg
Kart-illustrasjon			

Nr.	4.	5.	6.
Område	Søre Sunde	Gimle	Hommersåk
Type	«Bussakse»	«Bussakse»	«Basis»
Areal	264 daa	101 daa	390 daa
Kommune	Stavanger	Stavanger	Sandnes
Kart-illustrasjon			

Nr.	7.	8.	9.
Område	Stokkaland	Dale	Gramstad
Type	«Langsiktig utviklingsretning»	«Bussakse»	«Bussakse»
Areal	353 daa	625 daa	245 daa
Kommune	Sandnes	Sandnes	Sandnes
Kart-illustrasjon	Området er tatt inn i siste kommuneplan og utgår fra analysen.		

Nr.	10.	11.	12.
Område	Espeberga	Sande	Forus vest
Type	«Basis»	«Basis»	«Basis»
Areal	230 daa	226 daa	751 daa
Kommune	Sola	Sola	Sola
Kart-illustrasjon		Området er tatt inn i siste kommuneplan og utgår fra analysen.	

Nr.	13.	14.	15.
Område	Kleppe	Bryne nord	Kvernaland
Type	«Basis»	«Basis»	«Bussakse»
Areal	191 daa	145 daa	263 daa
Kommune	Klepp	Klepp	Time
Kart-illustrasjon			

Nr.	13.	14.	15.
Område	Nærbø	Varhaug	Ålgård
Type	«Basis»	«Basis»	«Basis»
Areal	247 daa	138 daa	129 daa
Kommune	Hå	Hå	Gjesdal
Kart-illustrasjon			

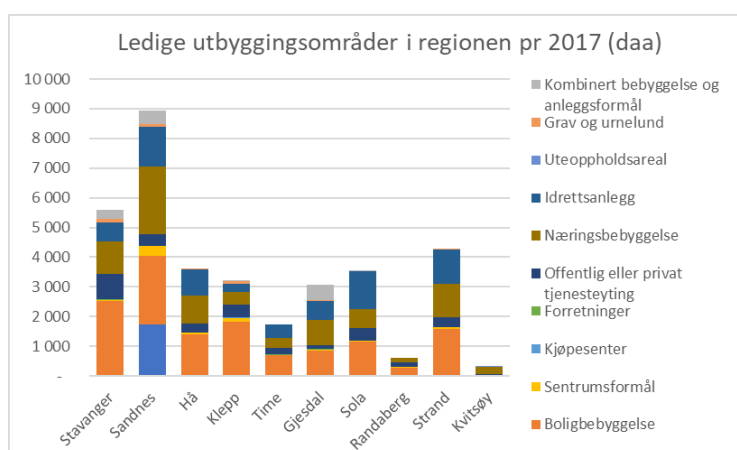
Vedlegg 2: Ledige utbyggingsområder og arealkapasitet i kommuneplanene

Ledige utbyggingsområder i kommuneplanene

Rogaland fylkeskommune laget i 2017 en sammenstilling av ledige byggeområder i gjeldende kommuneplaner. Dette ble gjort ved å sammenstille digitale kommuneplandata og arealressurskart fra Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO):

- Arealformål nr 1 «Bebyggelse og anlegg» i kommuneplanene (kode 1000-1900) - med unntak av områder som ikke inngår i tettstedsbebyggelsen (fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, og andre typer bebyggelse og anlegg).
- Arealtype 10 «Bebygd og samferdsel» (AR50).

Sammenstillingen viste at kommunene i planområdet hadde ca 35.000 daa ledige utbyggingsområder i gjeldende kommuneplaner innenfor planformålene nevnt over. Areal til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealformål nr 2) er da ikke medregnet. Områdene er vist på kart s. 55 i regionalplanen. I tillegg kommer områder for fortetting og transformasjon i allerede bebygde områder.



Figur: Ledige utbyggingsområder i gjeldende kommuneplaner pr 2017.

NIBIO har ikke oppdatert arealressursdataene siden 2017, slik at det foreløpig ikke kan gjøres en sammenlignbar oppdatering for utviklingen 2017-20. Utbyggingen i regionen de siste årene har imidlertid vært lavere enn tidligere år, samtidig som en del kommuner har lagt ut nytt utbyggingsareal i siste kommuneplanrevisjon 2019. Det har ikke vært anledning til å tallfeste dette nøyaktig, men det regionale bildet er likevel ikke veldig forandret siden 2017.

Arealkapasitet i kommuneplanene

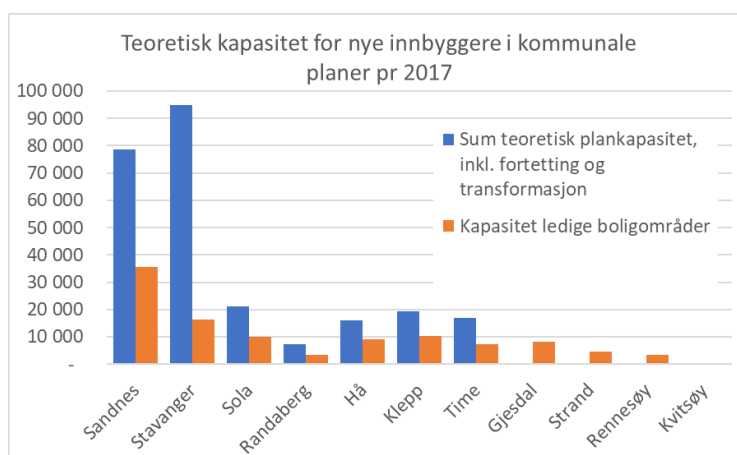
Konsulentselskapet Rambøll har gjort en grovmasket vurdering av langsiktige utbyggingspotensialer i kommunale planer i regionen. Storbyområdet ble kartlagt i et oppdrag for Kommunal- og Moderniseringsdepartementet³, mens andre kommuner ble vurdert i forbindelse med byutredning for Nord-Jæren og regionalplanarbeidet fase 1⁴. En sammenfatning av utredningsmetodikken og andre arealanalyser er gitt i eget fagnotat til fase 1⁵. Rambøll sin kartlegging indikerte langsiktig potensiale for i størrelsesorden 270.000

³ Rambøll 2017. Storbyområdene - kvantifisering av gjeldende arealplaner og befolkningsomfordeling, 22.03.2017.

⁴ Rambøll 2018. Notat langsiktige arealscenarier, Rambøll-notat 1350025059 02.01.2018 og tilhørende «Vedlegg 1 tilhørende arbeidsnotat: Kvantifisering av arealplanene».

⁵ Potensiale for nye innbyggere i gjeldende planer. Notat Rogaland fylkeskommune 7. febr. 2019.

nye innbyggere innenfor kommunale planer. Det understrekes at andre metoder for beregning og annet tidsperspektiv kan gi andre resultater. Rambøll sitt arbeid gir likevel et bilde av at gjeldende planer i regionen allerede kan gi rom for en betydelig utvikling – noe som blir særlig tydelig sett opp mot nyere utviklingsprognoser.

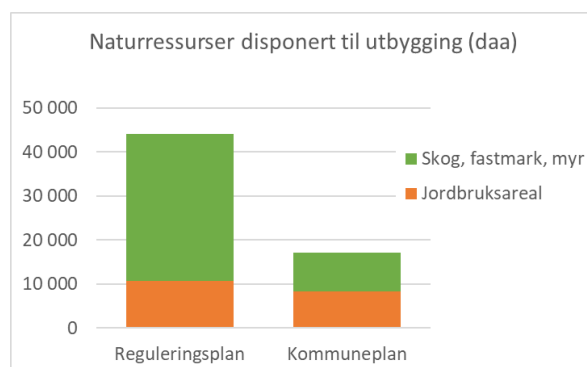


Figur: Teoretisk beregnet kapasitet for nye innbyggere i gjeldende kommuneplaner pr 2017.

Når det gjelder næringsareal, ble det i Regional næringsarealstrategi vurdert at regionale næringsarealer i kategori 1 har stort utbyggingspotensiale og kan håndtere forventet sysselsettingsvekst i et langsiktig perspektiv. Økende fortetting kan imidlertid medføre at industri og lagervirksomhet vil relokalisere seg i mindre sentrale næringsområder. Det kan gi «behov for større arealkapasitet for arealkrevende virksomhet (kategori III) i et langsiktig planperspektiv»⁶. Ledig næringsareal i regionale næringsområder kategori 2 og 3 utgjør ca 5.000 daa i regionen, mens det i Regional næringsarealstrategi ble antatt et årlig behov for ca 70-110 daa/år

Regulerte og uregulerte utbyggingsområder

Av ledige utbyggingsområder i kommuneplanene er over 70 % regulert pr 2017, mens de resterende knapt 30 % ikke er regulert ennå. I dette inngår også utbyggingsformål som ligger utenfor tettstedsområdene (vindkraft, råstoff mv), men ikke arealer i Forsand og Finnøy. I fase 1 ble det utarbeidet et eget notat med kartfesting av jordbruksarealene fordelt på regulerte og uregulerte områder⁷.



Figur: Ledige utbyggingsområder i gjeldende kommuneplaner pr 2017, fordelt etter planstatus (regulert/uregulert) og arealressursdata (jordbruksareal/annet).

⁶ Regional næringsarealstrategi for Stavanger-regionen. Greater Stavanger 2015.

⁷ Jordbruksarealer som inngår i arealstrategien. Notat Rogaland fylkeskommune 18.03.2019.