

Planinitiativ Holmen

Plan 2866- Detaljregulering for utfylling



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Stavanger Utvikling KF
Tittel på rapport: Planinitiativ Holmen
Oppdragsnavn: Holmen utfylling
Oppdragsnummer: 642322-03
Utarbeidet av: Erling Ekerholt Sæveraas
Oppdragsleder: Erling Ekerholt Sæveraas
Tilgjengelighet: Åpen

Forord

Stavanger utvikling KF ønsker å utarbeide en reguleringsplan for utfylling av Holmen i Østre havn med hensikt om å legge til rette for senere byutvikling av området. Asplan Viak AS er engasjert som fagkyndig for å utarbeide reguleringsplanen, samt nødvendig utfyllingssøknad mv.

Det har blitt gjennomført flere veiledningsmøter med Stavanger kommune, og dialogmøter med Kystverket og Stavangerregionen Havn IKS som et innledende grunnlag for reguleringsarbeidet.

Planinitiativet beskriver viktige forutsetninger for området og hvordan planprosessen for reguleringsplanen er planlagt gjennomført, herunder: Planstatus i området, avgrensing av planarbeidet, hvilke temaer som skal utredes, medvirkningsopplegg og framdriftsplan, i tråd med plan- og bygningslovens § 12-8. Malen til Stavanger kommune er benyttet som utgangspunkt for utarbeiding av planinitiativet.

Arendal, 03.10.2024

Erling Ekerholt Sæveraas

Oppdragsleder

Christian Meyer

Kvalitetssikrer

02	3. okt. 2024	Revidert planinitiativ etter oppstartsmøte	EES	CM
01	28. jun. 2024	Planinitiativ til Stavanger kommune	EES	CM
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Sammendrag

I forbindelse med utbyggingen av Rogfast, blir det frigjort masser som kan plasseres på Holmen. Stavanger Utvikling KF ønsker å komme i posisjon til å motta disse massene i 2028/2029, og ønsker derfor å utarbeide en detaljregulering som legger til rette for dette. Massene er planlagt fylt ut med lekter til sjøs.

I kommunedelplan for Stavanger sentrum er det vedtatt utfylling på Holmen i Østre havn. I strategisk planprogram for Holmen og Østre havn er det spesifisert at det skal legges til grunn en prosess med en todelt detaljregulering der første reguleringsplan gjelder utfyllingsarealene, og hvor det senere skal utarbeides en påfølgende reguleringsplan for overflaten og ny bebyggelse.

Foreliggende plan skal bare legge til rette for den vedtatte utfyllingen og er sammen med nødvendige utfyllingssøknader planlagt å foregå i perioden 2024-2027. Selve utfyllingsprosessen vil foregå i 2028-2029. Drøftinger knyttet til byutviklingen på overflaten (arealbruk, høyder etc) vil løses i en egen reguleringsprosess med oppstart anslagvis i ca. 2030. Den påfølgende planen for overflaten vil utarbeides med utredningstema som angitt i strategisk planprogram, herunder blant annet plan- og designkonkurranse og ulike medvirkningsprosesser.

Som del av planarbeidet for utfyllingen vil det gjøres en vurdering av muligheter og begrensninger for en midlertidig bruk av området i perioden etter at området er fylt ut og før det bygges ut. Planarbeidet skal også avklare behov for kaiarealer, og konsekvenser av disse.

For planarbeidet er det vurdert at det skal utarbeides konsekvensutredning siden tiltaket kommer i konflikt med et *verdifulle kulturminne* av nasjonal verdi. Siden dette er et Vedlegg II-tiltak ref. Forskrift om konsekvensutredninger, kreves det ikke planprogram. Ellers er det beskrevet i tabell hvilke utredninger som skal gjennomføres. Det er også beskrevet utredninger som skal gjøres i det påfølgende planarbeidet for overflaten.

Når det gjelder planavgrensningen er det i utgangspunktet kun behov for å ta med et område til utfyllingen med nødvendig fyllingsfot og motfyllinger, riving av eksisterende kaier, og tilrettelegging av evt. nødvendige fremtidige kaier. Erfaringsmessig kan det i planarbeidet dukke opp behov for justeringer og tilpasninger. Derfor er planavgrensningen lagt noe lenger ut i sjø enn det tiltenkte tiltaket. På dagens landareal (foruten Skansekaaien, Ryfylkekaaien og Haalandspiren) er det i utgangspunktet ikke planlagt å gjøre tiltak, men planavgrensningen er lagt noe lenger inn på land for å ta høyde for evt. mindre tiltak i forbindelse med f.eks. kaikonstruksjoner, VA-anlegg eller evt. riggområde til arbeidet. Det forventes at planavgrensningen vil snevres inn som del av planarbeidet.

Det planlegges ikke offentlig informasjonsmøte i varslingsfasen, men det vil bli vurdert behov for dette i etterkant av varslingsfasen.

Innholdsfortegnelse

1. Informasjon om planinitiativ	4
1.1. Sted	4
1.2. Ansvarlige	4
1.3. Formål med planen	4
2. Planområdet og omgivelsene	6
2.1. Planavgrensning og lokalisering	6
2.2. Beskrivelse av planområdet	7
3. Plansituasjon og føringer	11
3.1. Forholdet til overordna planer og føringer	11
3.2. Kommuneplan for Stavanger, 19.06.2023	11
3.3. Kommunedelplan for Stavanger sentrum 11.03.2019	12
3.4. Forholdet til reguleringsplaner og retningslinjer	13
3.5. Forholdet til pågående planarbeid	14
4. Presentasjon av prosjektet/planidéen	16
4.1. Planlagt utfylling	16
4.2. Skisseprosjekt Norconsult 2018	16
4.3. Metode for utfylling	19
4.4. Funksjoner, bebyggelse, volum og høyder	19
5. Virkninger på omgivelsene	20
5.1. Forhold til nærområdet	20
5.2. Virkninger utenfor planområdet	22
6. Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet	24
6.1. Spesielle utfordringer samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	24
7. Konsekvensutredning	25
7.1. Vurdering og metode	25
7.2. Aktuelle utredningstema	25
8. Planprosessen og samarbeid/medvirkning	30
8.1. Interesser som berøres	30
8.2. Framdrift og prosess	30
8.3. Vedlegg	30

1. Informasjon om planinitiativ- plan 2866

1.1. Sted

Område:	Holmen i Østre havn
Gårds-/ og bruksnummer	55/1228, 55/1751, 55/1667
Adresse:	Ryfylkekaien 3, 4006 Stavanger

1.2. Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Asplan Viak AS
	Kontaktperson	Erling Ekerholt Sæveraas
	E-post	erlinge.saveraas@asplanviak.no
	Telefon	93458440
Forslagstiller	Firma	Stavanger utvikling KF
	Kontaktperson	Arild Byrkjedal
	E-post	arild.byrkjedal@stavanger.kommune.no
	Telefon	93424048
Hjemmelshaver	Navn	Stavanger kommune
	E-post	arild.byrkjedal@stavanger.kommune.no
	Telefon	93424048

1.3. Formål med planen

(Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

1.3.1. Hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utfylling og kai som gir mulighet for en fremtidig byutvikling på Holmen i tråd med KDP for Stavanger sentrum (plan 129K). Dette planarbeidet gjelder kun utfyllingen da det vil bli tilgang på masser fra Rogfast i 2028/2029. Behov for kaier, og konsekvenser av disse, skal også avklares i planarbeidet. Fremtidig arealbruk for overflaten skal avklares i separat planarbeid senere.

1.3.2. Fremtidig arealformål

I tråd med strategisk planprogram for Holmen og Østre havn legges det opp til at «*Holmen-området kan reguleres i to trinn, dersom det er behov for å sikre en snarlig tilrettelegging for utfylling i sjø.*»

Reguleringsområdet begrenses til å omfatte kun areal som er nødvendig for selve utfyllingen, evt. med regulering av kaier i nødvendig grad. Det planlegges å sette en øvre kotehøyde for utfyllingen slik at reguleringen for denne kun gjelder «under grunnen» = vertikalnivå 1. Om det er nødvendig å regulere inn kaier, reguleres disse evt. «på grunnen» = vertikalnivå 2.

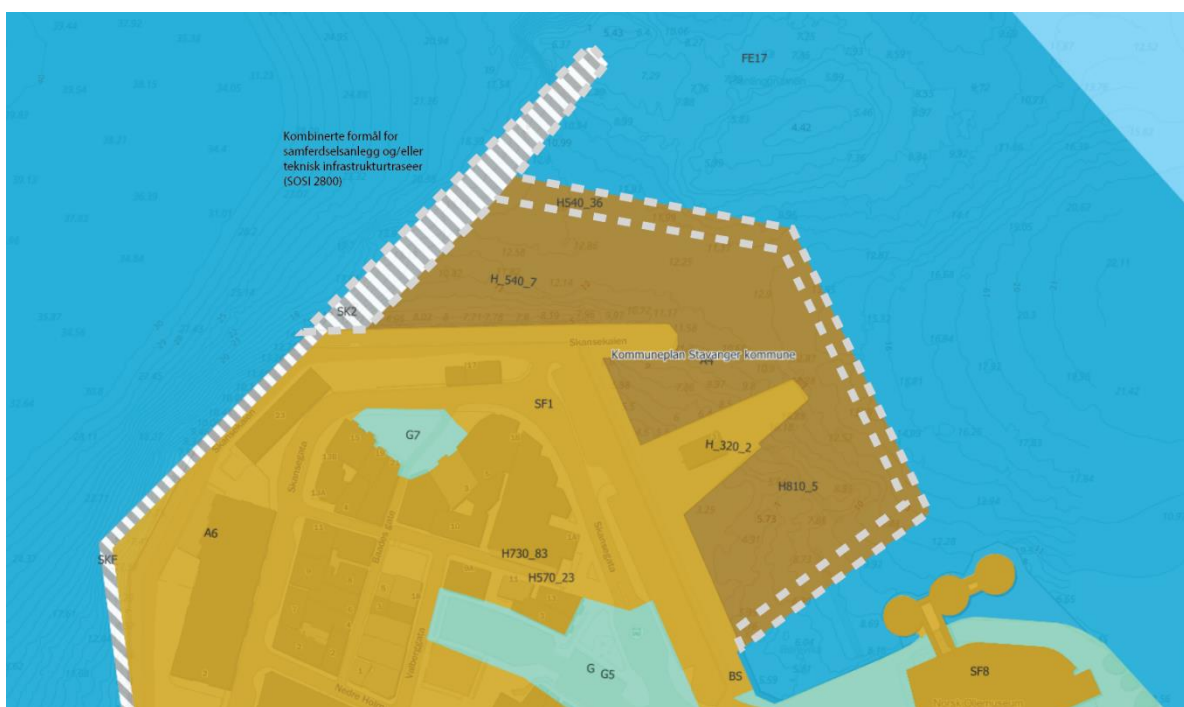
Det foreslås at fyllingen får formålet *Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - landgjenvinning* (SOSI 1590). Bestemmelsene ville definere formålet med planen som er å skaffe framtidig

byggegrunn for en utbygging i tråd med føringer i kommunedelplan for sentrum. Planen må også ta høyde for nødvendig fyllingsfot og evt. motfylling på sjøbunnen.

Evt. kaier foreslås regulert til *Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer* (SOSI 2800) slik som i kommunedelplan for sentrum.



Figur 1: Skisse for regulering av nivå 1 - under grunnen. Oransje stiptet strek viser utfylling under framtidig byggeområde. Blå stiptet strek viser omtrentlig avgrensning av fyllingsfot for planlagt utfylling..



Figur 2: Skisse for regulering av nivå 2 - på grunnen. Grå stiptet strek viser kaiarealer som vurderes regulert til formålet.

2. Planområdet og omgivelsene

(Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

2.1. Planavgrensning og lokalisering

2.1.1. Beliggenhet

Holmen ligger i Østre havn i Stavanger sentrum. Det er ca. 550m inn til enden av Vågen. Planområdet vil danne en fremtidig avgrensning av Holmen ut mot Byfjorden i nord. Nærmeste nabo til området er det historiske Stavanger sentrum i sør, Norsk Oljemuseum i sørøst, og Byfjorden mot nord og øst.



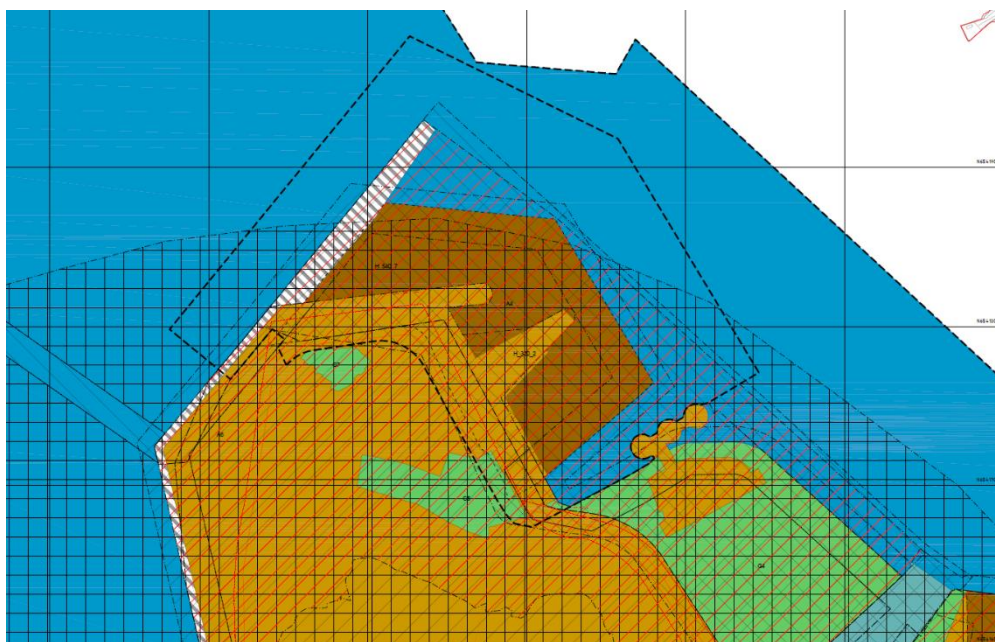
Figur 3: Stavanger sentrum, Holmen og Østre havn sett fra vest. Bilde: T.A Eide

2.1.2. Avgrensning

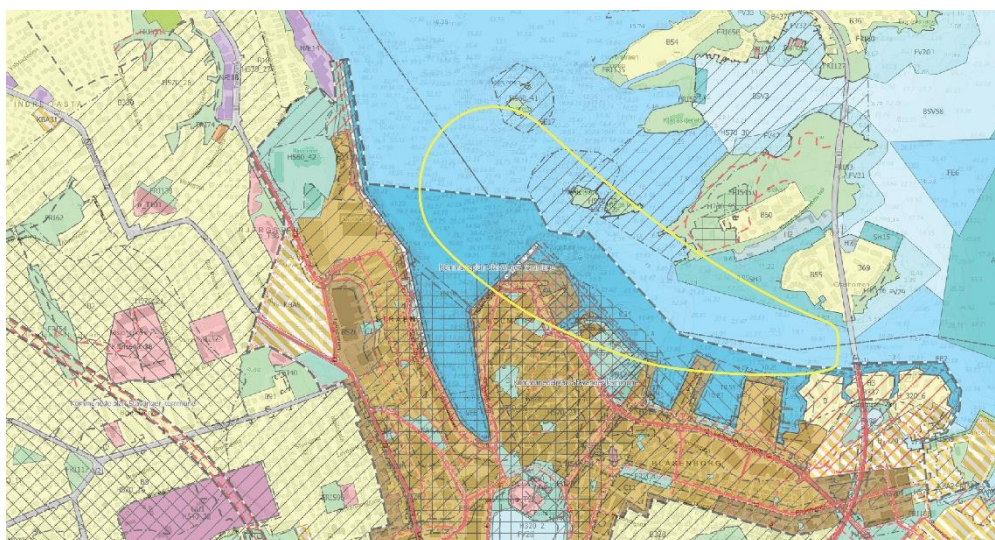
Det er primært felt A4 (sentrumsformål) og SKF (kombinert samferdselsformål) i KDP sentrum som skal reguleres. I tillegg foreslås det å ta med tiliggende arealer på land og i sjø.

På landsiden er det ikke planlagt tiltak, men avgrensningen er lagt slik at den tar med deler av Skansegata tilfelle det skulle vise seg behov for å gjøre tiltak i kaikonstruksjoner, VA-anlegg mv. som følge av utfyllingen. Utfylling er planlagt gjennomført fra sjø, men avgrensningen tar også høyde for evt. behov for riggplass på land. Planavgrensningen vil antagelig bli redusert når overnevnte problemstillinger er avklart.

Tiltaksområde for utfyllingen er ca. 15 daa på land. I tillegg kommer arealer til fyllingsfot/motfylling, og evt. sjøarealer. I tillegg til selve utfyllingen vil det være behov for å vurdere en del tema for et større influensområde. Dette gjelder f.eks. naturmangfold i sjø, strømningsforhold og farled, havne- og farvannstiltak (samkjøring med Kystverkets utdypingsprosjekt).



Figur 4: Planavgrensning vist med svart stiptet strek.



Figur 5: Gul strek viser omtrentlig influensområde for vurderinger knyttet til naturmangfold, strømning, farled og havne- og farvannstiltak.

2.2. Beskrivelse av planområdet

2.2.1. Stedsanalyse

Siden denne reguleringsplanen kun skal legge til rette for utfylling, så vurderes utarbeiding av stedsanalyse som lite relevant i denne planen. Stedsanalyse i tråd med kommunens mal vil utarbeides som del av påfølgende reguleringsplan for overflaten.

2.2.2. Dagens arealbruk:

Skansekaaien benyttes i dag til cruiseskip og større båter (ISPS-kai). Ryfylkekaaien og Hålandspiren benyttes blant annet av Redningsselskapet. Hålandspiren har behov for oppgradering. Børevigå benyttes til gjestehavn/småbåthavn. På land innenfor Skansekaaien og Ryfylkekaaien er det parkeringsplasser og samferdselsarealer.



Eiendommene (gnr./bnr. 55/1228, 55/1751, 55/1667) er eid av Stavanger kommune. Eierskapet for området har nylig blitt overført fra Stavangerregionen Havn IKS til Stavanger kommune i tråd med Stavanger bystyre sitt vedtak i sak 63/2014.



2.2.4. Tilstøtende arealbruk

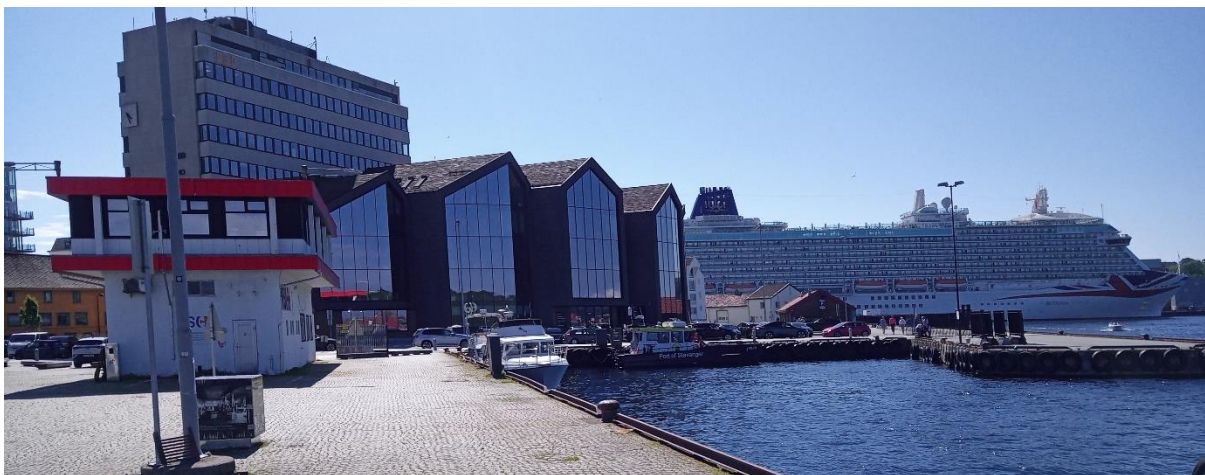
Mot sør og sørvest ligger Stavanger sentrum med typisk sentrumsbebyggelse med varierte formål, bebyggelse og høyder. Mot sørøst ligger Norsk Oljemuseum. Mot nord og nordøst er det sjø og ca. 250 m til Plenting og Natvigs Minde og ca. 450 m til Majoren fra dagens sjølinje.



Figur 9: Ortofoto over Stavanger sentrum, Vågen, Østre havn og Plenting/Natvigs Minde. Bybrua i øst.

2.2.5. Stedets karakter

I dag fremstår området som typiske brukskaier med funksjonelle arealer og tilhørende parkering og driftsfunksjoner. Skansekaiaen er gjerdet inne med ISPS-sikring.



Figur 10: Fra Hålandspiren: Driftsbygg Redningsselskapet, parkeringsarealer, næringsbygg og cruiseskip som ligger til kai ved Strandkaiaen. Foto: AV

2.2.6. Struktur

Området som er tenkt utfyllt er et sjøareal avgrenset av funksjonelle kai- og samferdselsarealer i dag. Området har i liten grad en bystruktur, men er åpne kaiarealer. Tett på området ligger det historiske sentrum, med en finmasket bystruktur.

2.2.7. Bebyggelse

Ved Skansekaaien ligger det en pumpestasjon (se Figur 6). På Ryfylkekaaien ligger det et driftsbygg utleid til redningsselskapet (se Figur 10).

2.2.8. Landskap

Det historiske landskapet er kraftig endret gjennom utfyllinger og anleggelse av kaier i ulike perioder. Skansekaaien, Børevigå og Kjerringholmen er alle utfylte områder. Fra historiske bilder ser en at Skansekaaien ble fylt ut før 1937, og at Børevigå ble fylt ut mellom 1937 og 1960. Norsk oljemuseum ble åpnet i 1999. Museet fremstår som et landemerke i området.

I dag fremstår kaiene som en flate der byen slutter mot nord. Landskapet rundt området er for det meste mykt buktende. Terrenget vest for planområdet danner en rygg, slik at området i hovedsak orienterer seg nord- og vestover mot vannet. Det største landskapsrommet i bylandskapet er havnebassenget med de nære byøyene. Østre havn er stort sett flatt og ligger lavt mot vannet.



Figur 11: Historiske kart fra 1885 vist med dagens situasjon under. Kilde: kartverket.

2.2.9. Analyse av nærområdet/omgivelsene

Mot vest i Skansegata 1B er det et nybygd kontorbygg på 4-5 etasjer. Bygget er knyttet sammen med kontorblokk i Skansegata 1A (Det Stavangerske Dampskibsselskap) på 10 etasjer. Lenger mot sør er det sjøhus i 3-5 etasjer. Norsk Oljemuseet er et markant enkeltbygg delt opp i flere volum og ulike høyder. Ellers preges det nære sentrum av en tett kvartalsbebyggelse med tre- og murhus i 2-3 etasjer og høyere næringsbygg på over 4 etasjer.

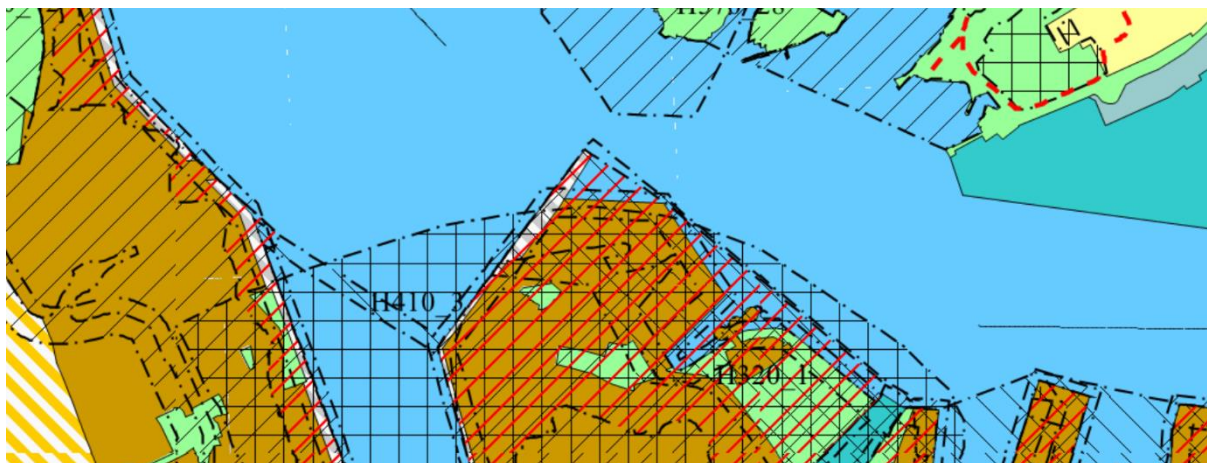
3. Plansituasjon og føringer

(Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

3.1. Forholdet til overordna planer og føringer

- nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027¹
- statlige planbestemmelser (SPB) og planretningslinjer (SPR)²
- regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (14.06.2023)³

3.2. Kommuneplan for Stavanger, 19.06.2023⁴



Figur 12: Plankart kommuneplanen, utsnitt fra kommunekart.com

Området er disponert til *nåværende sentrumsformål* i kommuneplanen. I kommuneplanen stilles det blant annet krav til at alle byggverk og byggetiltak som er lokalisert lavere enn kote +3,0 m, skal vurderes særskilt med hensyn til risiko for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning. En sakkyndig utredning skal ivareta fremtidige klimautfordringer, og tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas ved utbygging (§1.6.6). Det stilles krav til miljøprogram over 10.000 m² BRA og klimagassberegninger (§1.10.2). Krav til mobilitetsplan (§1.13.3). Krav til massedisponeringsplan for prosjekter som genererer over 10 000 m³. For plan for utfylling vil det utarbeides miljøprogram og klimagassberegninger, mens mobilitetsplan håndteres i reguleringsplan for overflaten senere. Massedisponeringsplan vurderes ikke som aktuelt, utfra tiltakets karakter.

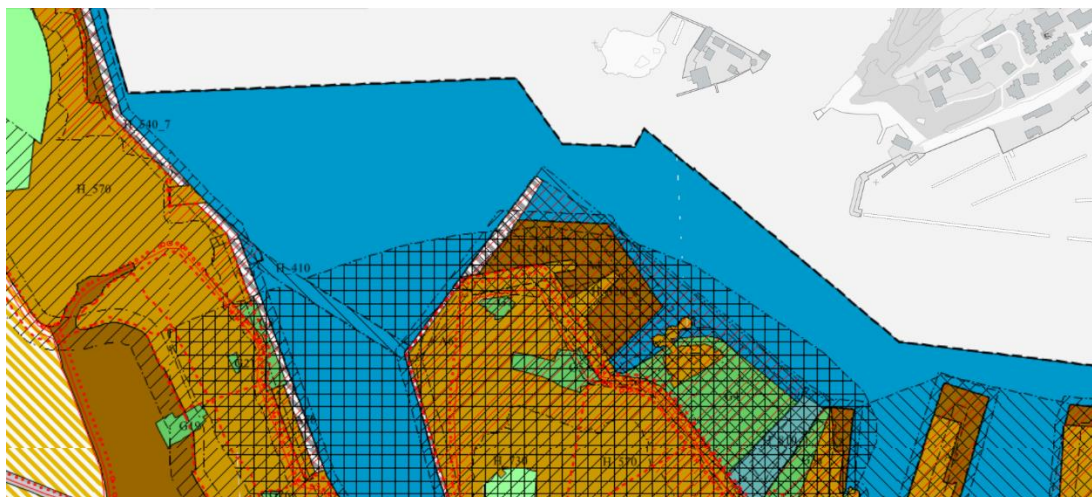
¹ [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 \(regjeringen.no\)](https://regjeringen.no)

² [Normal \(regjeringen.no\)](https://regjeringen.no)

³ [Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke \(rogfk.no\)](https://rogfk.no)

⁴ [Gjeldende kommuneplan | Stavanger kommune](https://stavanger.kommune.no)

3.3. Kommunedelplan for Stavanger sentrum 11.03.2019⁵



Figur 13: Plankart KDP sentrum, utsnitt fra kommune kart.com

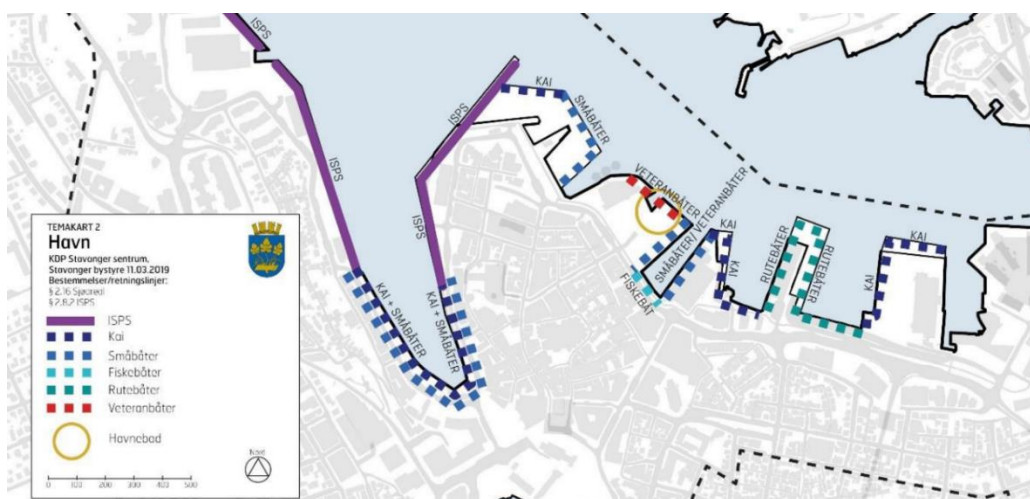
Området er disponert til *nåværende og fremtidig sentrumsformål* i KDP for Stavanger sentrum. Skansekaaien og ny pir er regulert til *Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer*.

I KDP for Stavanger sentrum ligger det også inne:

- H730_2 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H810_ Krav om felles planlegging
- A4 - Bestemmelsesområde med krav om reguleringsplan
- H320_ Faresone flomfare (flomsikker terrenghøyde på +2,06 moh jfr. §3.1)

I planen settes en rekke krav for utnyttelse, høyder, parkering, byrom mv som vil legge rammer for påfølgende reguleringsplan for overflaten. På Havneringen skal det tilrettelegges snuplass for busser og 3 bussholdeplasser. I områder for kombinert samferdselsformål langs havnefronten kan det etableres ISPS-gjerder maksimalt 10m fra kaikant.

Det er vist ulike temakart som sier noe om aktive førsteetasjer, havn, grønnsstruktur, hovedveinett og varelevering, bilparkering, kollektivtraseer, sykkelvegnett, gangnett, og siktlinjer.



Figur 14: Temakart havn, fra KDP sentrum

⁵ [Sentrumsplanen - kommunedelplan for Stavanger sentrum | Stavanger kommune](#)

3.4. Forholdet til reguleringsplaner og retningslinjer

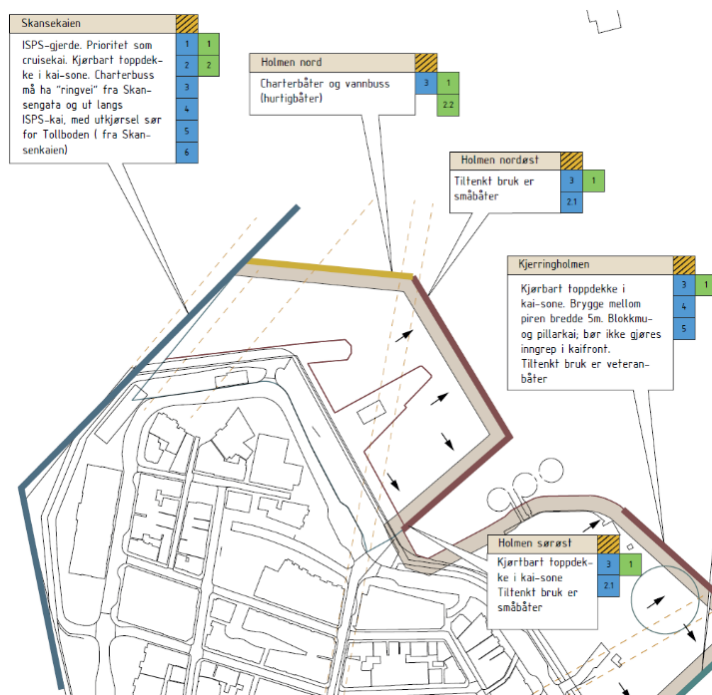
3.4.1. Strategisk planprogram for Holmen og Østre havn⁶

Det strategiske planprogrammet for Holmen og Østre havn gjengir og utdyper hvordan

hovedprinsippene i kommunedelplanen for Stavanger sentrum (sentrumsplanen) kan omsettes til det kommende detaljplanarbeidet, og hvilke prosess- og utredningskrav som forutsettes. Planprogrammet beskriver hvordan helhetsgrep og utredningstema skal vurderes i detaljplaner.

For delområde Holmen (A4) står det at en ved utarbeidelse av detaljregulering bør ta stilling til:

- todelt detaljregulering: første plan utfyllingsarealene, midlertidig bruk, inkludering av kaifronter, nødvendig KU/analyser
- ISPS-kai: segmentering av fartøy
- plan- og designkonkurranse: før detaljregulering av fremtidig byutviklingsområde
- vendepunkt og holdeplasser for busser: vurderes i plan- og designkonkurranse



Figur 15: Samlede behov vist i behovsanalyse havn, utarbeidet som grunnlag til strategisk planprogram. Illustrasjon MAD arkitekter.

Utredningsbehovet beskrives i det strategiske planprogrammet som: detaljering av flomvernløsninger, byform og byromsløsninger, transport og mobilitetsløsninger, inkluderende byutvikling, offentlig program, landvinning, naturmangfold og økosystemtjenester, risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), miljø og klimakrav, og gjennomføringsstrategi.

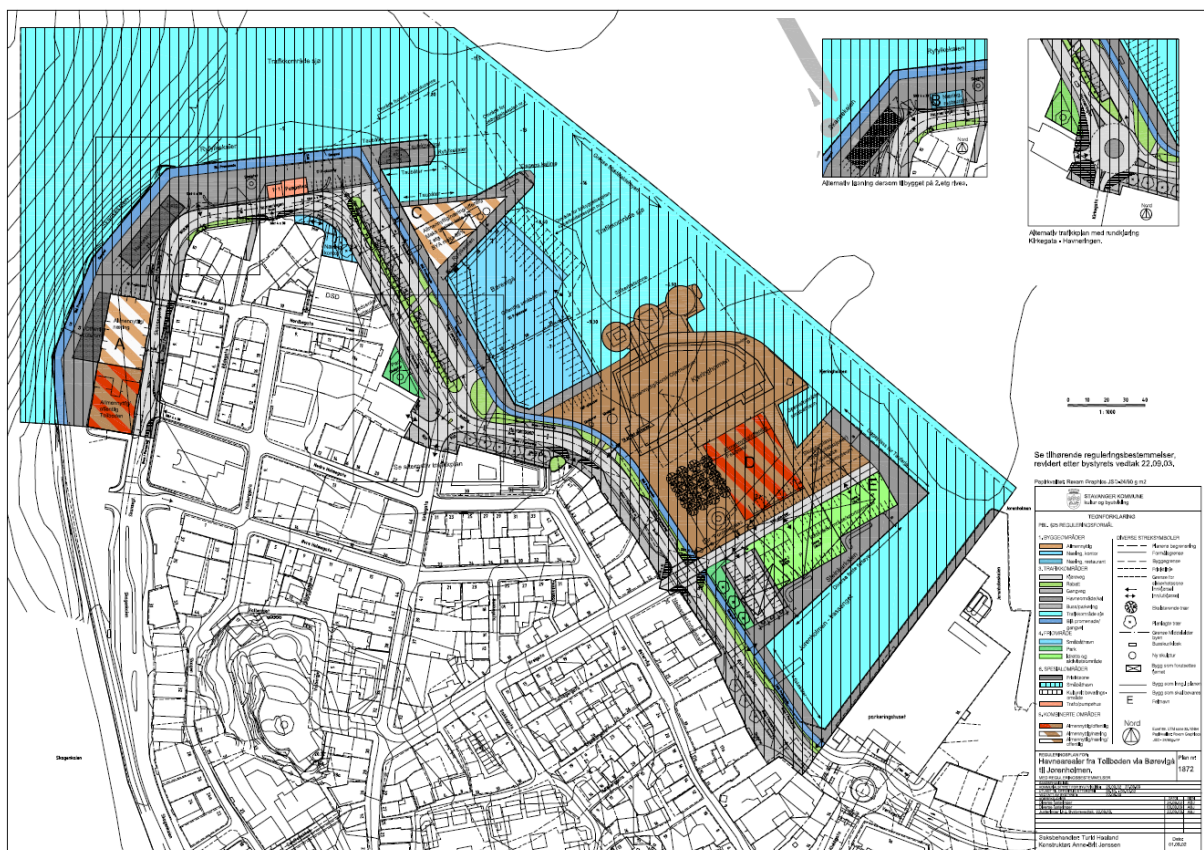
Som del av planprogrammet er det gjort en rekke undersøkelser knyttet til; flomvern, geoteknikk, byform, stedsanalyse, trafikk og mobilitet, havnedrift, marinarkeologi, miljøtekniske undersøkelser mv.

3.4.2. Gjeldende regulering

Reguleringsplan for havneareal fra Tollboden via Børeviga til Jorenholmen, innenfor «middelalderbyen Stavanger» (plan 1872, vedtatt 22.09.2003, sist endret 15.03.2012)

Planen regulerer havnearealer innenfor området med kaier, trafikkområde i sjø, småbåthavn i Børevigå, parkeringsplasser, bebyggelse (herunder Oljemuseet), festplass, skulpturplass, fontene plass sør for museet, gater og «blå promenade». Planen sammenfaller i stor grad med faktisk situasjon i området i dag.

⁶ [Planprogram Holmen og Østre havn | Stavanger kommune](#)



Figur 16: Plankart for området

3.5. Forholdet til pågående planarbeid

3.5.1. Flomvern Østre havn



Figur 17: Kart hentet fra rapporten Flomvern Holmen og Østre havn, Norconsult (29.09.2022)

Stavanger kommune er i gang med planlegging av flomvern gjennom Østre havn og forbi Holmen. Det planlegges en spuntvegg under grunnen, og mur eller ulike tiltak på grunnen. I tillegg planlegges flere basseng til overvann/drensvann og pumpestasjoner. Det er gjennomført grunnboringer i området, og det forberedes å bygge en prøvespunt for å teste løsningen. Det er foreslått to alternative plasseringer av prøvespunten; Steinkarkaien og Ryfylkekaien.

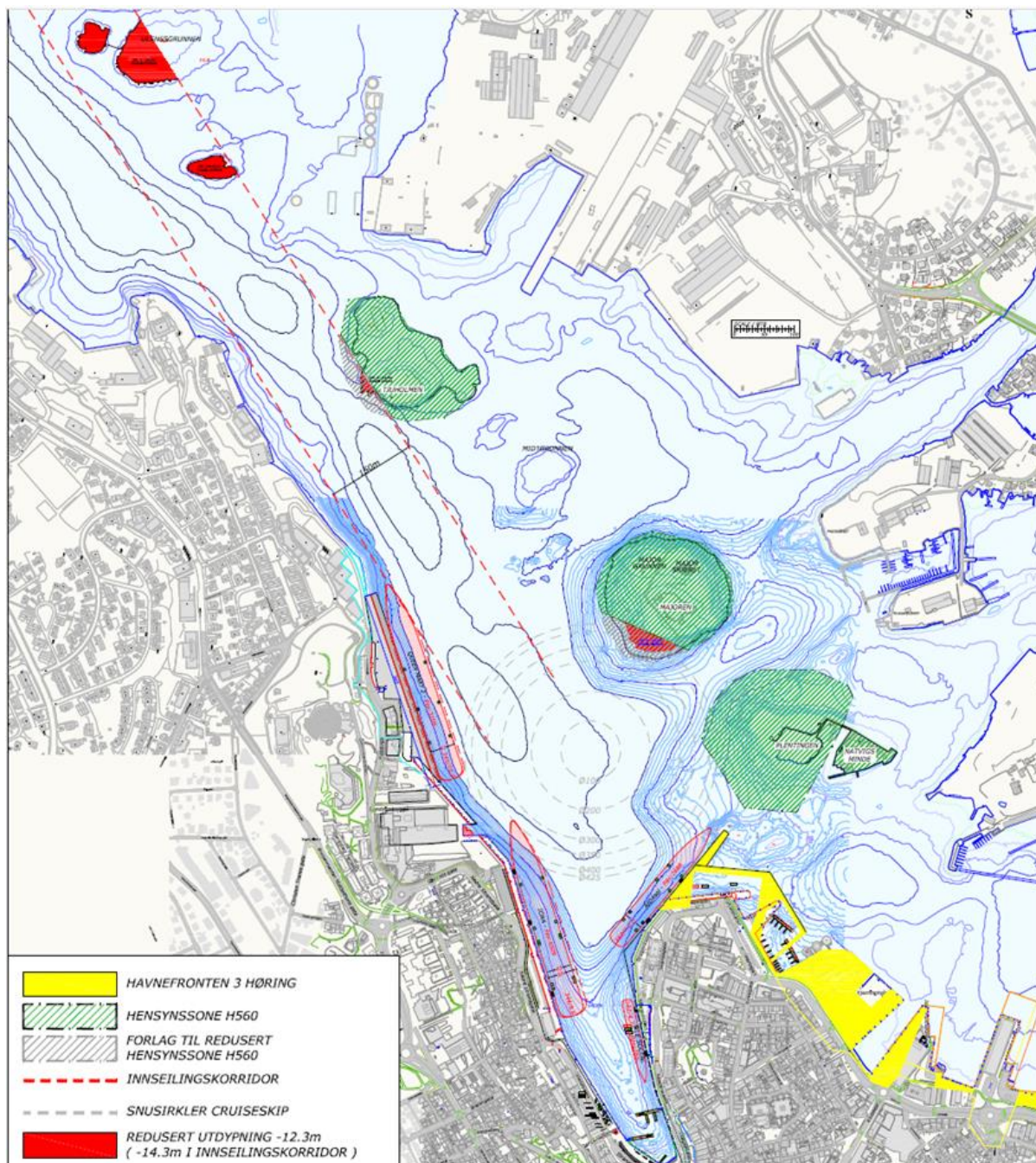
3.5.2. Utvikling Kjerringholmen

Det er igangsatt et arbeid med en mulighetsstudie for Kjerringholmen (G4 i KDPs). Bakgrunnen for arbeidet er utvikling av en bypark i tråd med KDPs sine føringer.

Arbeidet er inntil videre stilt i bero, og avventer behandling i Handlings- og økonomiplan for 2025 – 2028. Området må detaljreguleres før gjennomføring, og det er pr. nå usikkert om når tiltaket vil bli igangsatt.

3.5.3. Kystverkets portefølje for mindre tiltak i farvannet

«Innseiling Stavanger havn» er ikke navngitt i forslag til NTP 2025 – 2036 fordi det er et prosjekt med investeringskostnad under 100 mill kr. Farledstiltaket «Innseiling Stavanger havn» inngår i porteføljen for «Mindre farvannstiltak» som Kystverket har ansvar for. Kystverket jobber kontinuerlig med å optimalisere farledsprosjektene i NTP-porteføljen. I farledstiltaket; Innseiling til Stavanger havn, har det underveis skjedd endringer i behovet som gjør at man kan redusere prosjektets omfang for dermed å oppnå kostnadsreduksjon og muligens mer positiv samfunnsøkonomiske nytte. I denne prosessen ser en blant annet på redusert omfang av utdyping av Majoren, som er foreslått utdypet for å gi bedre snuforhold for cruiseskip.



Figur 18: Forslag til utdypingstiltak i redusert utdypingsprosjekt. Kart utarbeidet av SRH. Røde områder er områder som er tenkt utdypet.

4. Presentasjon av prosjektet/planidéen

(Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

4.1. Planlagt utfylling

Kommunedelplan for Stavanger sentrum legger til rette for at det i område A4 skal etableres bebyggelse på utfyllt areal i sjø, og at Skansekaien legges om og forlenges med en pir nordvest for A4.



Figur 19: A4 og SK2 i KDP sentrum/kommuneplanen

I forbindelse med Rogfast-prosjektet og Kystverkets prosjekt med utdyping av innseilingen til Stavanger får prosjektet tilgang på masser i 2028/2029. For utfyllingen er det beregnet at det er behov for ca. 240.000 m³ masser. Mesteparten vil komme fra Rogfast, men ca. 20.000 m³ kan komme fra Kystverkets utdypingsprosjekt. Størrelsen på fyllingen blir ca. 15 daa på land, og i tillegg kommer arealer til fyllingsfot/motfylling i sjø. Fyllingen vil gå fra ca. kote -22 til ca. kote +2,06 (krav i KDP sentrum). Gjennom planprosessen vil høyden på fyllingen avklares.

4.2. Skisseprosjekt Norconsult 2018

Som del av arbeidene med sentrumsplanen utarbeidet Norconsult i 2018 et skisseprosjekt for «skissering og kalkulering av utfyllinger og kaier i Østre havn» for Stavangerregionen Havn IKS. Prosjektet gir et godt bilde på tiltaket som er planlagt. Prosjektforutsetningene er endret siden kommunedelplanen, og skisseprosjektet vil måtte justeres utfra cruisestrategi og med oppdaterte behov basert på framskriving av skipsanløp.

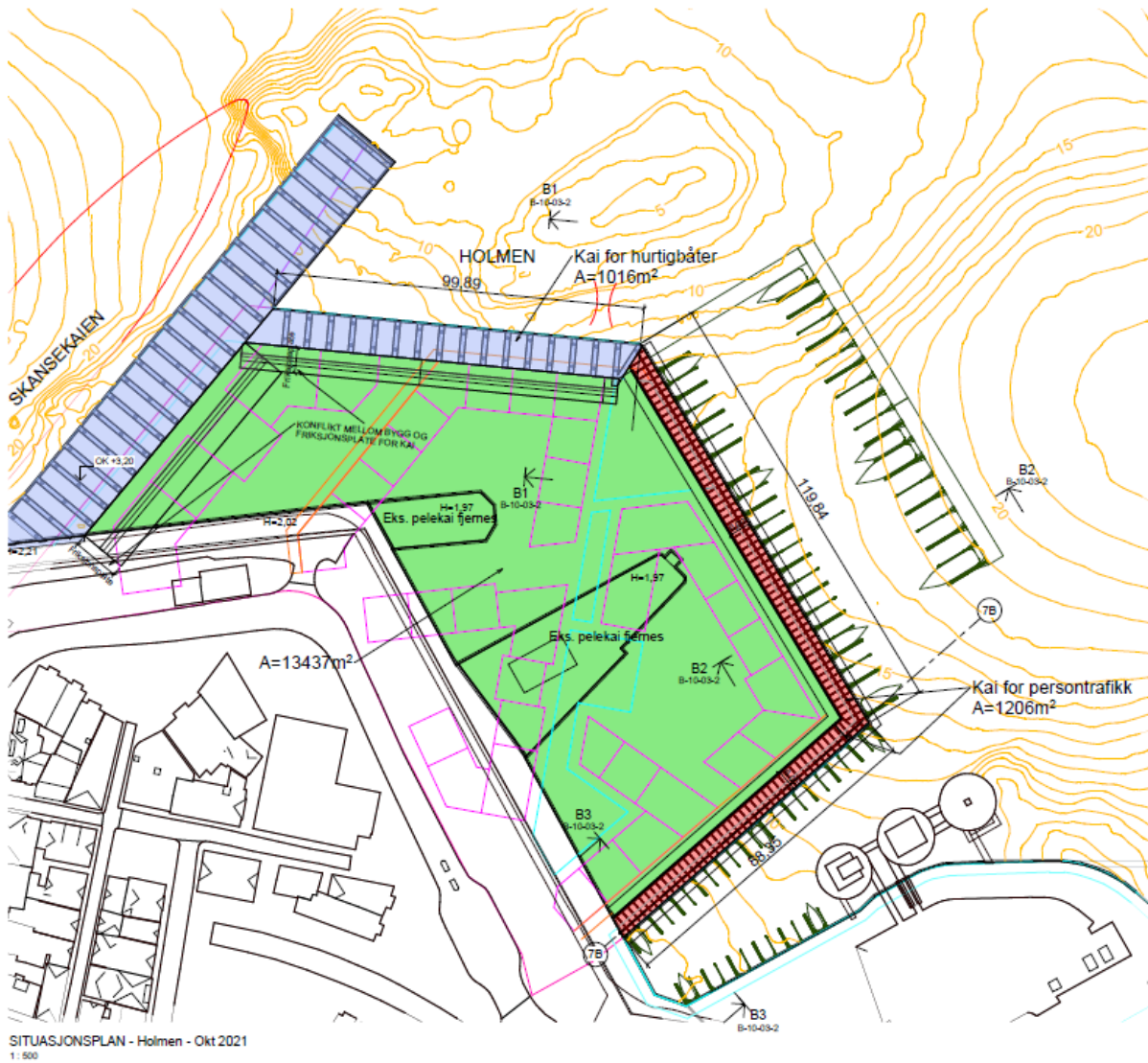
Stavanger utvikling har vært i dialog med Stavangerregionen Havn IKS og Kystverket om dimensjoneringsforutsetninger for kaiene i prosjektet, men evt. justeringer er foreløpig ikke innarbeidet i et revidert skisseprosjekt for området og vil bli avklart i planarbeidet. I utgangspunktet vil utfyllingen det legges opp til i all hovedsak ligne på skisseprosjektet vist under. Skisseprosjektet viser en ny pir og utvidelse av Skansekaien i nordvest, kai for hurtigbåter mot nord og kai til småbåter mot nordøst-øst. Det er foreslått en pelekai, og at fyllingsfoten strekker seg et stykke ut fra denne mot nordvest, nord, nordøst og øst.



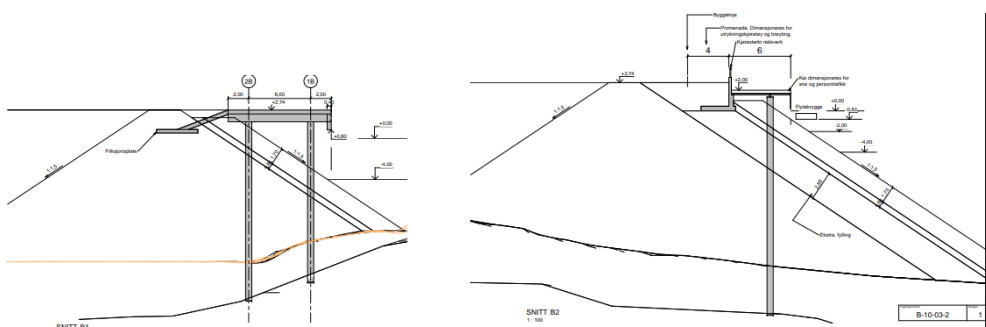
Figur 20: Utsnitt situasjonsplan skisseprosjekt Norconsult 2021. Blått kaiareal for ISPS og hurtigbåter,, rødt kaiareal for persontrafikk, grønt fyllingsareal.



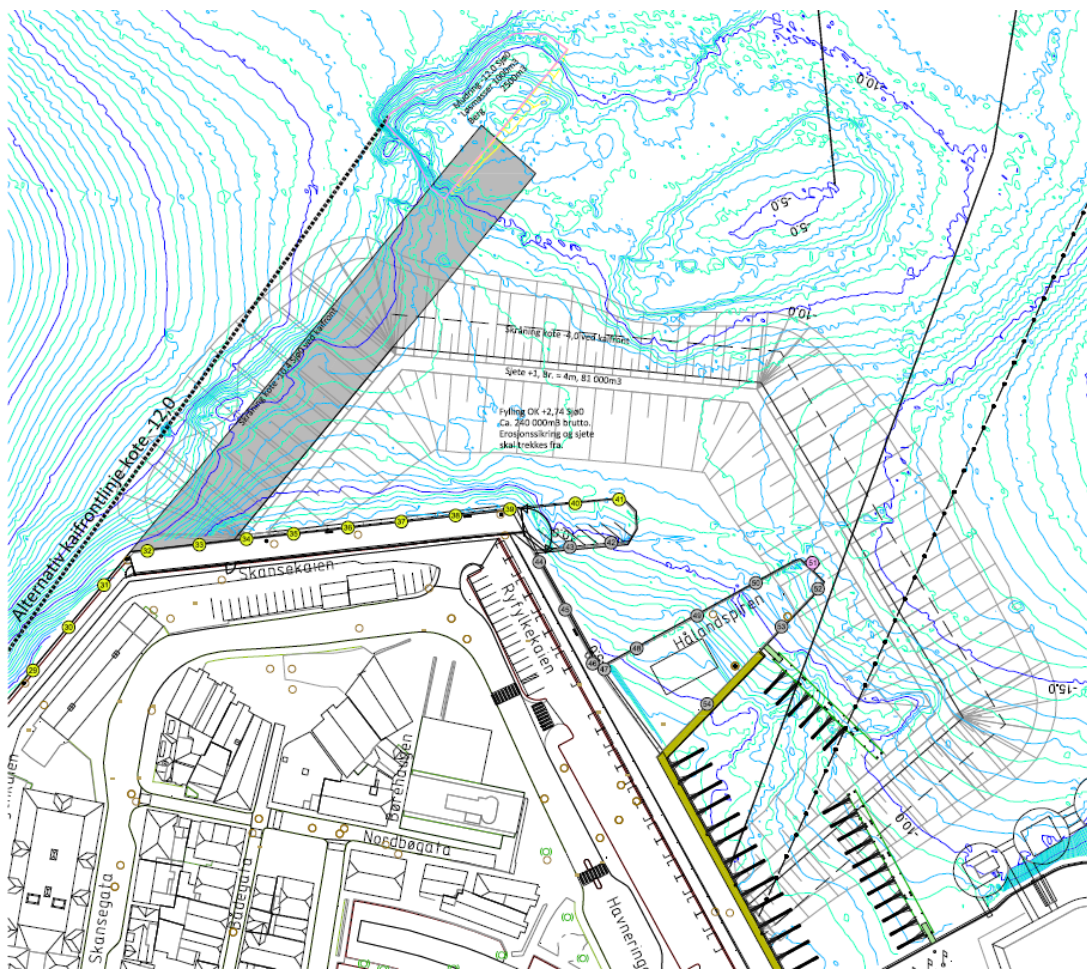
Figur 21: Foreslått programmering av kaiene, utarbeidet av SRH som del av KDP sentrum i 2019.



Figur 23: Utsnitt situasjonsplan Norconsult 2021 som også viser sjøkoter, tenkt bystruktur, og småbåthavn.



Figur 22: Snitt av kaier som viser fyllingsfot under pelekai. Norconsult 2021.



Figur 24: Plan for fylling og mudring, fylling vist med sjete. Norconsult 2018

4.3. Metode for utfylling

Utfyllingen planlegges gjennomført fra sjø, med lekter som transporterer masser fra Rogfastprosjektet. Stavanger utvikling KF vil gå i dialog med Statens vegvesen for å få definert hvilken entreprise, type masser, og fra hvor lekterne vil komme. Det vil sees på avbøtende tiltak for å hindre spredning av forurensede sedimenter, havnespy, partikler etc, og evt. behov for overvåking under gjennomføringen. Avbøtende tiltak og krav til overvåking avklares i søknad til Statsforvalter om tillatelse til utfylling i sjø.

4.4. Funksjoner, bebyggelse, volum og høyder

Siden planen kun vil legge til rette for utfylling og i nødvendig grad kaier, så vil tema som plangrep, uterom, uteoppholdsareal, grønnstruktur, funksjoner, arkitektur og estetikk, kulturminner (på land), naturverdier, rekreasjonsverdi, atkomst, parkering, bygningsstruktur, boligtypologier, volum og høyder vurderes i en påfølgende reguleringsplan for overflaten.

5. Virkninger på omgivelsene

(Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

5.1. Forhold til nærområdet

5.1.1. Kulturminner



Figur 25: Kartutsnitt fra Askeladden med kulturminnene i området. Pil angir nye kulturminner funnet i undersøkelsen

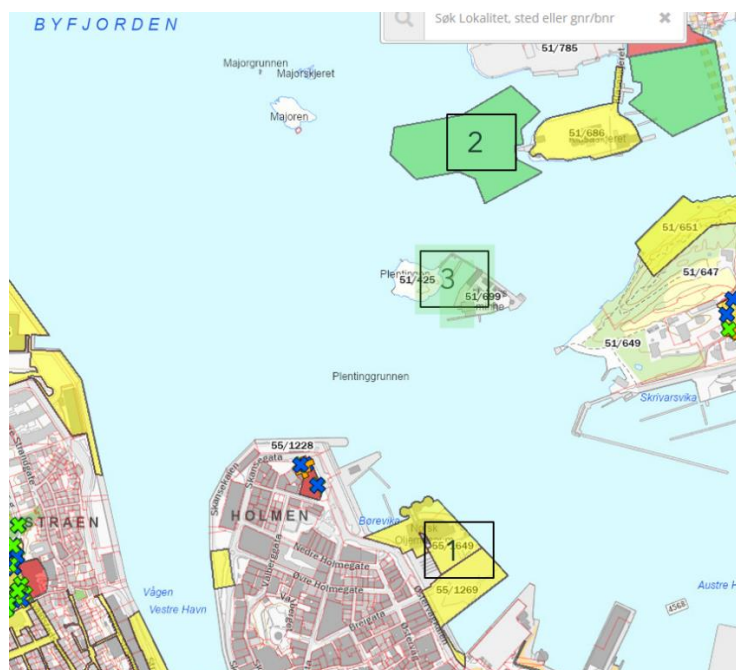
Det er dokumentert funn av kulturminner i sjø etter marinarkeologiske undersøkelser gjennomført av Stavanger Maritime museum (ID219587, ID219585). (V10 Marinarkeologiske undersøkelser av utfyllingsområder i Østre havn ihht. ny sentrumsplan, 2016.). Kulturminnet i Børevigå er et skipsfunn av nasjonal verdi som er fredet etter kmls §14. Dette krever marinarkeologisk undersøkelse.

Som følge av utfyllingen må det avklares hvordan kulturminnene skal ivaretas, og sannsynligvis må

det søkes om dispensasjon slik at kulturminne kan graves ut. I planarbeidet vil det vurderes om spunt i stedet for fylling mot Oljemuseet kan gjøre at en unngår påvirkning av kulturminne i Børevigå.

5.1.2. Forurenset grunn

Det er gjennomført kartlegging av sedimenter mht. forurensning i nærheten av området, men det er lite eller ingen kartlegging i utfyllingsarealet.

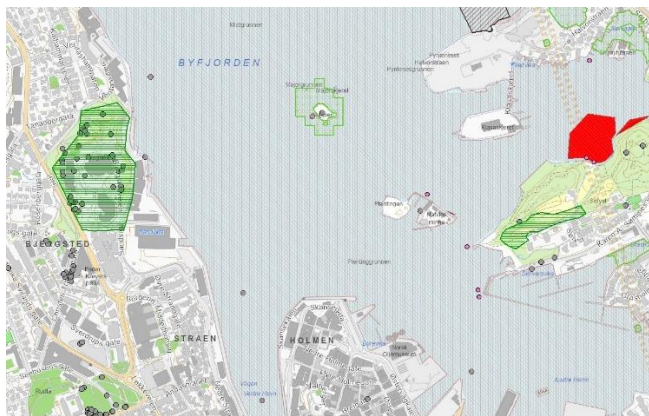


Figur 26: Områder registrert i grunnforurensningsdatabasen er vist i kart. Plentingrunnen er omtalt i NC 2017 rapport, men ikke registrert som egen lokalitet

1. Norsk Oljemuseum, Kjerringholmen (3606)
Status: Sluttrapport etter tiltak i 1999
2. PRI1 - Klasaskjeret-sjø (12442) [Grunnforurensning \(miljodirektoratet.no\)](https://miljodirektoratet.no)
Status: Ferdig tildekket sjøbunn i 2018
3. Plentingrunnen/Natvigs Minde 1600 - ?: Opplagsplass, kjølhaling, skipsreparasjon, karantenestasjon, tørkeplass for nøter og garn (Tiltaksplan for forurenset sjøbunn ved Rosenberg Verft NC 2017)

Det må gjennomføres kartlegging av sedimenter for å dokumentere evt. forurensning. Videre må det avklares metode for tildekking av forurenset sediment, og evt. behov for mudring. Etter møter med Kystverket og Stavangerregionen Havn IKS legges det til grunn at det ikke er behov for å mudre Plentingrunnen utenom et mindre område ytterst på piren (jfr. kap. 5.2.4).

5.1.3. Naturmangfold



Figur 27: Utsnitt temakart naturmangfold fra Kystinfo

Området er markert som gytefelt for torsk og hummerfredningsområde, som kan gi begrensninger i tidspunkt for utfylling. Nærmeste registrerte marine naturtype er ved Majoren, men rundt Plenting er det hensynssone naturmiljø i kommuneplanen. Det er diverse observasjoner av sjøfugl ved Plenting. For Plenting er det en Handlingsplan for biologisk mangfold - vedtatt 21.juni 2011⁷. På nordsiden og østsiden av Natvigs Minde er det funnet havnespy. I forbindelse med Kystverkets utdypingsprosjekt for innseilingen til Stavanger er det utarbeidet

en KU for naturmangfold av Rådgivende biologer AS i 2021.⁸

Det er gjennomført møte med naturforvalterne i Stavanger kommune som har kartlagt sjøfugl/havnespy ved Plenting/Natvigs Minde. Det blir viktig å unngå spredning av havnespy i anleggsfasen.

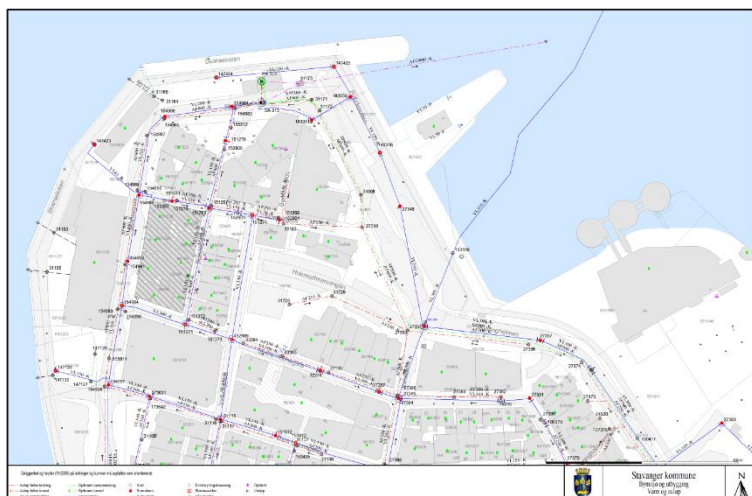
5.1.4. Støy

Området er markert som støyutsatt i Miljødirektoratets kart Naturbase. Håndtering av dette må vurderes nærmere i påfølgende planarbeid for overflaten. Det foreligger ikke støydokumentasjon fra båttrafikken i området.

5.1.5. Strømning

Det er utarbeidet en strømningsanalyse av Byfjorden i Stavanger (Multiconsult, 2014). Kart fra denne er funnet i rapport fra Norconsult *Tiltaksplan for forurenset sjøbunn ved Rosenberg Verft*⁹. Strømforhold må avklares for vurdering av tiltak mot spredning av forurensing og havnespy ved utfylling.

5.1.6. Teknisk infrastruktur



Figur 28: Utsnitt av ledningskart fra Stavanger kommune.

Det er eksisterende ledningsnett i området, jf. Figur 28. Det vil bli utarbeidet en VA-rammeplan for planen med utfylling som fokuserer på sikring og eventuelt omlegging av eksisterende hovedinfrastruktur for VA. Det må vurderes hvordan VA-anlegg skal håndteres med tanke på framtidig flomvern. I påfølgende plan for overflaten må det utarbeides en VA-rammeplan for planlagt bebyggelse. Kabler må sjekkes separat. Vi er kjent med at VA-verket har en signalkabel som ligger i sjø mot nord.

⁷ Microsoft Word - Handlingsplan for biologisk mangfold - vedtatt 21.juni 2011 (stavanger.kommune.no)

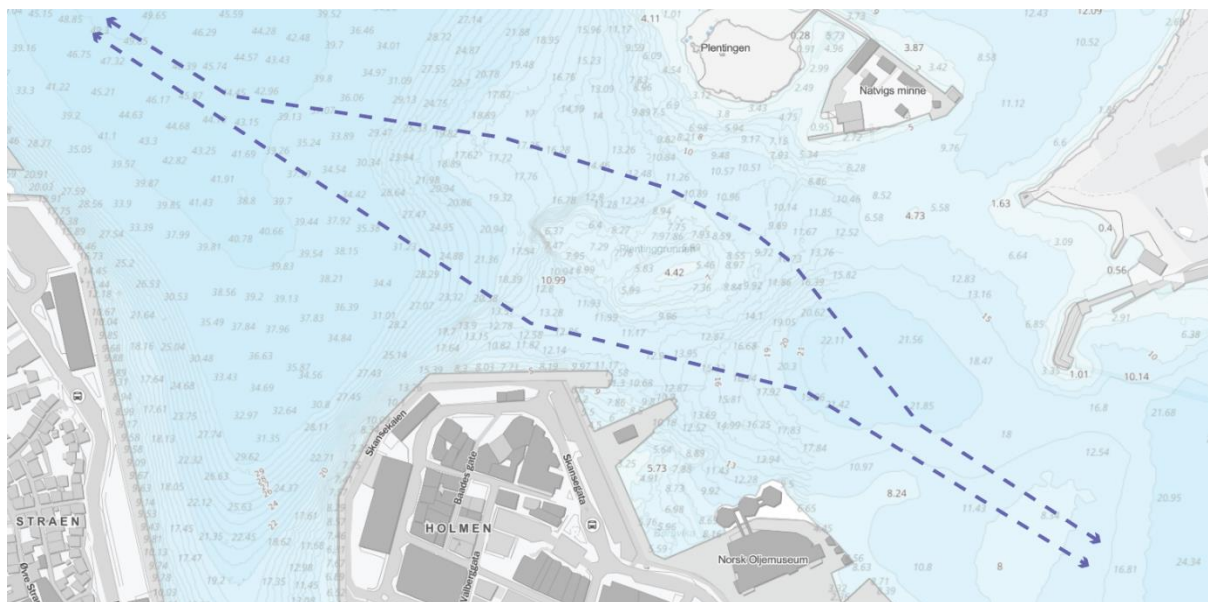
⁸ Innseilingen Stavanger, Rogaland (radgivende-biologer.no)

⁹ buoy-invest-as-tiltaksplan-forureina-sjobotn-rosenberg-verft-stavanger.pdf (statsforvalteren.no).

5.2. Virkninger utenfor planområdet

5.2.1. Endret seilingsmønster og kai for skip til Skansekaiaen

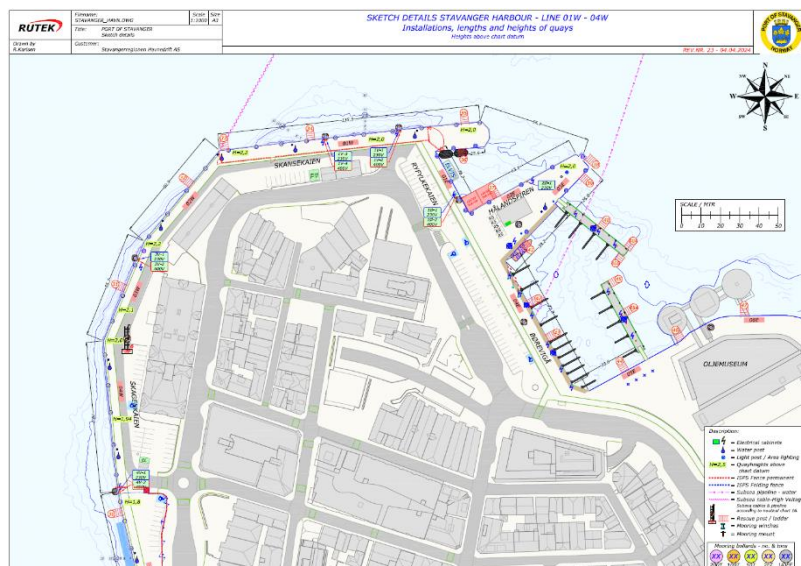
I dag er det led både sør og nord for Plentinggrunnen. I forskrift om bruk av sjøtrafikksentralenes tjenesteområde og bruk av bestemte farvann (sjøtrafikkforskriften) §99 *forbud mot bruk av farvann på strekningen Plentinggrunnen–Stavanger havn* er det krav til at fartøy med større dypgående enn 7 meter ikke skal bruke farvannet mellom Søre Plentinggrunnen lanterne og Bybrua.



Figur 29: Dagens seilingsforhold for båter med inntil 7 meters dypde på begge sider av Plentinggrunnen.

Stavanger utvikling KF har hatt møter med Stavangerregionen Havn IKS og Kystverket, og led kun nord for Plentinggrunnen vurderes som en tilstrekkelig løsning.

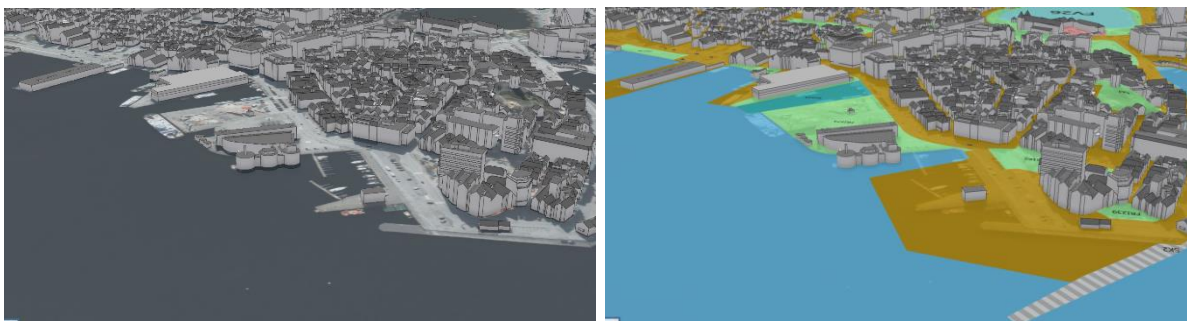
5.2.2. Endrede forhold for båter/skip ved Ryfylkekaiaen, Hålandspiren og Børeviga



Figur 30: Skisse av dagens bruk av havnene i området. Illustrasjon SRH.

Som følge av utfyllingen vil det bli endrede forhold for skip som i dag benytter området. I en midlertidig fase vil kaiene i området være ute av bruk fram til utfylling for området er ferdigstilt og nye kaier er etablert. I denne perioden vil en måtte finne plass andre steder å legge til. Endelig utforming av kaier vil tilpasses føringene i cruise strategi og fremtidig behov for bruk av området.

5.2.3. Endret situasjon ved Oljemuseet



Figur 31: Situasjonen før og etter for Oljemuseet

Som følge av utfyllingen så vil det bli endrede forhold for Oljemuseet. Dette er ivarettatt i med at det er etablert et vannspeil inn langs museet i kommunedelplan for sentrum.

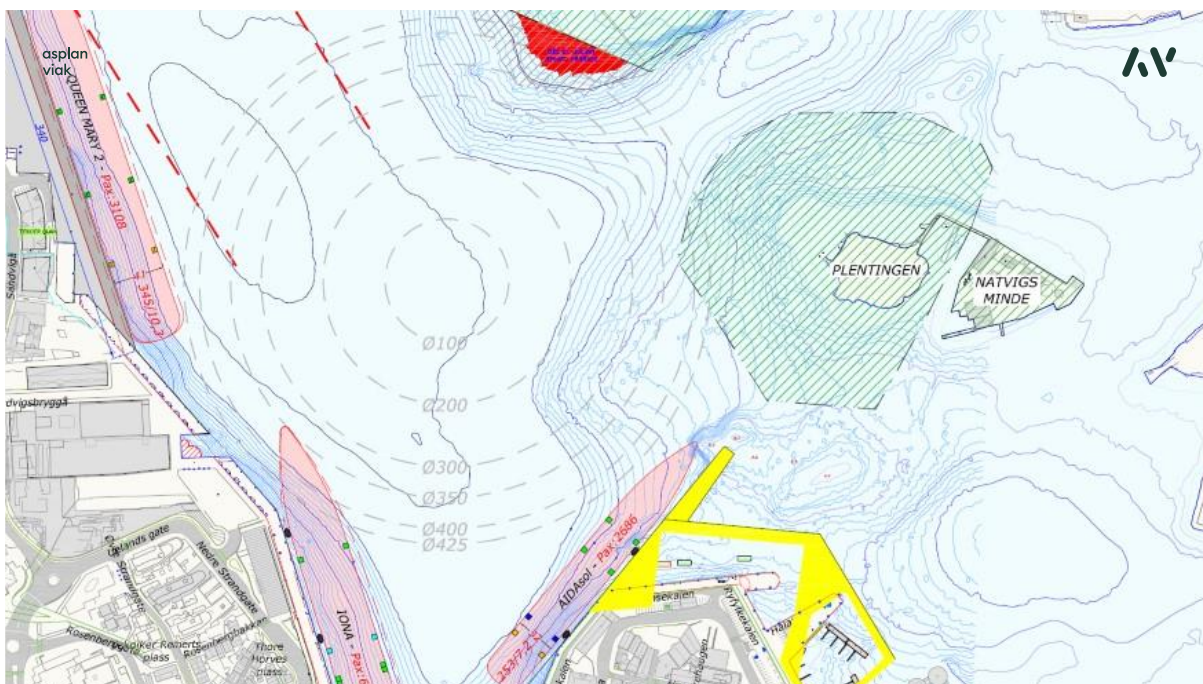


5.2.4. Utgrunning av mindre deler av Plentinggrunnen og Majoren

Som følge av anleggelse av ny pir på kan det bli aktuelt å mudre et område lengst nordøst på piren for å få sammenhengende tilstrekkelig dybde langs hele kaia. Dette vil vurderes nærmere i forbindelse med revisjon av skisseprosjekt for kaiaen.

Figur 32: Aktuelt område for mudring/utdyping er vist i blå firkant.

For å sikre gode snuforhold for store skip har Stavangerregionen Havn IKS og Kystverket foreslått å utdype et område av Majoren. Det er ikke lenger aktuelt med cruisehavn på Bjergsted, men det planlegges at cruisebåter på ca. 253 m (f.eks. AIDA Sol) skal legges til framtidig Skanse kai.



Figur 33: Skisse av område på Majoren som er foreslått utdypet vist i rødt. Skisse utarbeidet av SRH.

6. Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

(Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

6.1. Spesielle utfordringer samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

6.1.1. Ras og flom

Det er utarbeidet flere geotekniske rapporter som gir et godt grunnlag for vurderinger for området. Geotekniker i Asplan Viak AS har gått igjennom disse, og det vurderes at *«Det er ikke behov for ytterligere grunnundersøkelser. Bunntopografien bør imidlertid kontrolleres og sammenholde med allerede foreliggende data. Fyllinga kan legges ut etter de gitte forutsetningene omtalt i notat 10202892-RIG-NOT-001 fra Multiconsult vedrørende stabilitetsberegning»*.

I planarbeidet vil det utarbeides et notat som omtaler områdestabilitet i tråd med NVEs veileder¹⁰. Det pågår et arbeid med flomsikring i området i regi av Stavanger kommune. Planen må hensynta dette, og legge til rette for at fylling og senere byutvikling legges på flomsikker kote.

6.1.2. Virksomhet med fare for utslipp, brann og eksplosjonsfare

I forbindelse med utarbeiding av ROS-analysen må det vurderes brann og eksplosjonsfare fra skipsaktiviteten. Dette må følges opp med en nærmere vurdering av sameksistensen av cruisekai og byutviklingsområder i den påfølgende reguleringsplanen for overflaten.

6.1.3. Trafikksikkerhet

Det er lite relevant å vurdere trafikksikkerhet på land da dette vil måtte løses i påfølgende planarbeid for overflaten. Til sjøs har Kystverket et pågående arbeid med innseilingen til Stavanger sentrum. Det vil vurderes konsekvenser for bileden mot nordøst som følge av utfylling. Det er gjennomført møter med Stavangerregionen Havn IKS og Kystverket, som mener farled nord for Plentinggrunnen er tilstrekkelig.

Det vil vurderes om endrede strømningsforhold som følge av utfylling kan påvirke småbåttrafikken.

6.1.4. Forurensning (støy og luft)

Det vil gjøres en innledende vurdering av om utfyllingsarbeid vil gi støykonsekvenser. Det vil utføres en vurdering av om endret kai og seilingsmønster vil gi støykonsekvenser. Ved behov vil det utarbeides en støyanalyse. Øvrige konsekvenser knyttet støy fra trafikk på overflaten vil vurderes i påfølgende reguleringsplan for overflaten. Luftforurensing vurderes som lite relevant for planarbeidet. Det vil gjøres grundige vurderinger av forurensing i sjø som del av arbeidet med utfyllingssøknad.

6.1.5. Andre spesielle forhold

Cruisekai krever sikring i tråd med ISPS krav. Dette betyr at det må settes opp gjerder for sikring av skip. Når kaien er i bruk, vil gjerdet begrense allmenhetens tilgjengelighet til sjø.

¹⁰ [NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)

7. Konsekvensutredning

(Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

7.1. Vurdering og metode

Konsekvensutredningsforskriften (KU-forskriften) §6 angir hvilke planer som skal ha planprogram og KU, og §8 hvilke planer som skal vurderes nærmere. I §10 beskrives kriterier som skal ligge til grunn for vurdering av om et tiltak får *vesentlig virkning for miljø og samfunn*.

- *§6: reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I.*
- *§8a: reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II.*

Aktuelle tiltak som er vurdert i KU-forskriften:

- Vedlegg I, 8:
Etablering av innlands vannveier og havner for trafikk på innlands vannveier der skip over 1 350 tonn kan seile (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10f).
b) Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip på over 1 350 tonn kan seile og anløpe.
- Vedlegg I, 30:
Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i Vedlegg I der utvidelsen eller endringen i seg selv overstiger størrelseskriteriene i vedlegget.
- Vedlegg II, 1g:
Landgjenvinning fra havet.
- Vedlegg II, 11k:
Deponier for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m³ masse.

Foreslått endring av Skansekaaien skal legges til rette for skip på mer enn 1350 tonn (vedlegg I, 8). Imidlertid benyttes kaaien allerede av skip på mer enn 1350 tonn, og endringen vurderes derfor ikke å overstige størrelseskriteriet i vedlegget (jfr vedlegg I, 30).

Utfyllingen vurderes å være en landgjenvinning fra havet (vedlegg II, 1g), men ikke et deponi. Siden utfyllingen er større enn 50.000 m³ vurderes den som et stort tiltak etter *Veileder for håndtering av sediment* – (veileder 350¹¹, revidert 25.mai 2018). Planen vurderes derfor å være en reguleringsplan etter Forskrift om konsekvensutredning *§8a reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II*. Planen vurderes å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter §10 siden tiltaket kommer i konflikt med et *verdifulle kulturminne* av nasjonal verdi. Planen skal derfor konsekvensutredes, men skal ikke ha planprogram eller melding (jfr §8).

På bakgrunn av gjennomgangen i Tabell 1, vurderes kulturmiljø som eneste tema som skal konsekvensutredes, mens øvrige tema vurderes i ulike fagrapporter, i planbeskrivelsen, og i oppfølgende detaljregulering for overflaten.

Siden dagens situasjon og regulert situasjon i all hovedsak er like, foreslås dagens situasjon som 0-alternativ, mens utfylling i tråd med KDP sentrum foreslås som utredningsalternativ (evt. med mindre justeringer).

7.2. Aktuelle utredningstema

På bakgrunn av en innledende gjennomgang av kommuneplanen, sentrumsplanen, strategisk planprogram og krav i søknad om utfylling har vi satt opp en tabell med gjennomgang av

¹¹ [Mudring, dumping og utfylling | Statsforvalteren i Rogaland \(statsforvalteren.no\)](https://statsforvalteren.no)

utredningstema slik som beskrevet i veileder¹² for konsekvensutredning av klima og miljø (M-1941). I tabellen er det beskrevet aktuelle utredningstema, og om det skal utarbeides konsekvensutredning for disse. Videre hvilke temaer som er aktuelle i detaljregulering for utfylling, søknad om utfylling om utfylling til Statsforvalteren, eller påfølgende detaljregulering for byutvikling (tema som skal følges opp i påfølgende detaljregulering for overflaten er angitt i rød tekst).

I Tabell 1 er det angitt om temaet skal beskrives i planbeskrivelsen, som fagrapport, eller i søknad. Det er også beskrevet metode og begrunnelse/kommentar for arbeidet som skal gjøres. Siden flere av temaene både er aktuelle i arbeidet med detaljregulering og søknad om utfylling bør arbeidene i stor grad kunne koordineres.

Tabell 1: Utredningstema og vurdering KU

Tema	KU Ja/nei	DR/ SØK 13	Planbeskrivelse / fagrapport/ søknad	Metode for utredning	Begrunnelse/ kommentar
Miljø- og klimakrav. Nasjonale og internasjonale miljømål. (§21)	Nei	DR	Planbeskrivelse/ Fagrapport miljøprogram	Vurdere grad av måloppnåelse miljømål. Klimagassberegning. Miljøprogram for DR av utfylling, som deretter følges opp av miljøprogram for DR overflaten.	Beskrevet som gjenstående utredningstema i strategisk planprogram Krav til miljøprogram og klimagassberegning i KPA §1.10.2.
Farled, trafikk til sjøs, bruk av kai	Nei	DR/ SØK	Planbeskrivelse	Vurdere fremtidig seilingsmønster, kaier, cruisetrafikk og dybder. Dialog med Stavangerregionen Havn IKS og Kystverket.	Ferdseil til sjøs og bruk av kaier vil bli påvirket. Konsekvenser for farled og sjøtrafikk må vurderes.
Klimaendringer, flom, bølger, strømming og oseanografi (§21)	Nei	DR/ SØK	Planbeskrivelse/ Fagrapport/ Søknad om utfylling	Stormflo og byggehøyder er vurdert i sentrumsplan. Løsninger for å ivareta krav beskrives. Beskrive oseanografi etter krav i utfyllingssøknad. Utarbeide supplerende strømningsanalyse. Strømningsanalysen må også avklare påvirkning på båttrafikken i området, dvs. om utfyllingen fører til endrede strømforhold. Strømningsforholdene kan også ha betydning for forholdet til marinarkeologi, slik at dette også må vurderes. Flomvern håndteres av Stavanger kommune i annet arbeid.	Krav til vurdering av flom/bølger for byggetiltak i KPA §1.6.6. Beskrives som relevante ROS-tema i strategisk planprogram. Krav i søknad om utfylling til Statsforvalteren om å beskrive oseanografi, dybde, strøm, tidevann.
Naturmangfold, vannmiljø og økosystem-tjenester (§21)	Nei	DR/ SØK	Fagrapport/ Søknad om utfylling	Kunnskapsgrunnlaget knyttet til fugl vurderes som godt nok. Det er imidlertid behov for å heve kunnskapsgrunnlaget for marint biologisk mangfold for å tilfredsstille krav i Naturmangfoldlovens § 8. I tillegg bør det gjøres undersøkelser av	Beskrives som utredningstema i strategisk planprogram. Krav i søknad til Statsforvalteren å beskrive konsekvenser for biologisk mangfold.

¹² [Konsekvensutredning av klima og miljø - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](https://miljodirektoratet.no)

¹³ DR=Detaljregulering / SØK=Søknad om utfylling til Statsforvalteren

Tema	KU Ja/nei	DR/ SØK 13	Planbeskrivelse / fagrapport/ søknad	Metode for utredning	Begrunnelse/ kommentar
				marine fremmedarter, og spesielt havnespy i influensområdet. Marine naturtyper og fremmedarter på Plentinggrunnen bør ha fokus, og området bør kartlegges i detalj. Vurdere hvordan utfylling kan gjennomføres for å legge til rette for framtidig naturmangfold i området. Beskrive konsekvenser for biologisk mangfold iht. krav i utfyllingssøknad.	
Friluftsliv (§21)	Nei	DR/ SØK	Planbeskrivelse/ Søknad om utfylling	Se på eksisterende datakilder og vurdere påvirkning. Beskrive området og tiltakets evt. betydning for rekreasjon/friluftsinnteresser, fiske iht. krav i utfyllingssøknad	Plenting og Natvigs Minde registrert som friluftsområder, men ligger et stykke unna. Småbåthavn og gjestehavn må flyttes. Krav i søknad om utfylling til Statsforvalteren om å beskrive friluftsliv.
Kulturminner og kulturmiljø (§21)	Ja	DR/ SØK	Fagrapport OR/ Fagrapport DR/ Søknad om utfylling	M-1941. Vurdere behov for utgravning. Vurdere om spunt mot Oljemuseet er aktuelt tiltak for å gi mindre påvirkning. Utrede konsekvenser av utfyllingen for marine kulturminner og kystkulturmiljø. Konsekvenser av ny bebyggelse for kulturmiljø middelalderbyen gjennomføres i påfølgende detaljregulering for overflaten.	Det er gjennomført marinarkeologiske undersøkelser som del av strategisk planprogram, og det er funnet automatisk freda marine kulturminner i det aktuelle utfyllingsområdet. Området ligger innenfor hensynssone kulturmiljø i sentrumsplan. Krav i søknad om utfylling til Statsforvalteren om å beskrive kulturminner.
Forurensset grunn (§21)	Nei	DR/ SØK	Fagrapport/ Søknad om utfylling	Behov for supplerende miljøtekniske undersøkelser (i sjø). Beskrive mudrings- og utfyllingsmetode, og type masser som tenkt benyttet iht. krav i utfyllingssøknad	Antatt forurensede masser i utfyllingsområdet. Må håndteres. Krav i søknad om utfylling til Statsforvalteren om å beskrive utfyllingsmetode og utfyllingsmasser.
Støy (§21)	Nei	DR	Planbeskrivelse/ (evt. Fagrapport)	Må vurderes evt. konsekvenser av å endre cruisekai og støy i anleggsperioden. I detaljregulering for overflaten må det beskrives evt.	Aktuelt KU-tema iht. forskriften. Nevnt som gjenstående utredningstema som del

Tema	KU Ja/nei	DR/ SØK 13	Planbeskrivelse / fagrapport/ søknad	Metode for utredning	Begrunnelse/ kommentar
				konsekvenser som følge av endringer i trafikk. Må utredes støyforhold for støyfølsomme formål som plasseres nærme havn.	av miljø- og klimakrav i strategisk planprogram.
VA - rammeplan	Nei	DR/ SØK	Planbeskrivelsen / Fagrapport	VA-rammeplan iht. kommunens krav/veileder. Fokus på hvordan eksisterende kommunale VA-anlegg kan sikres eller legges om ved etablering av utfylling. VA-rammeplan beskrives i utfyllingssøknad. I detaljregulering for overflaten utarbeides ny VA-rammeplan tilpasset planlagt byutvikling.	Det skal utarbeides VA-rammeplan ¹⁴ for planer i Stavanger (KPA 1.24.2). Krav i søknad om utfylling til Statsforvalteren om å beskrive rør, kabler, konstruksjoner etc på bunnen.
Energiforsyning (§21)	Nei	DR	Planbeskrivelsen / Fagrapport	Evt avklaringer knyttet til landstrøm for etablering ISPS-kai. Samlet infrastruktur vurderes i DR for overflaten.	Aktuelt KU-tema iht forskriften. Området ligger utenfor konsesjonsområde fjernvarme.
Geoteknikk, utfylling, massehåndtering	Nei	DR/ SØK	Planbeskrivelse/ Fagrapport/ Søknad om utfylling	Det er vurdert at det ikke er behov for supplerende grunnundersøkelser. Det må likevel utarbeides en vurdering av områdestabilitet iht NVE's veileder. ¹⁵ Beskrive utfyllingsmetode, utfyllingsmasser, peling, evt. mudring iht. krav til søknad til Statsforvalteren. Beskrive hvordan en senere kan bebygge området og beskrive muligheter og begrensninger for evt. framtidig parkeringskjeller.	Krav til vurdering av områdestabilitet i alle planer. Krav til massedisponeringsplan (KPA 1.24.3). Sentrumsplanen angir at kanaler skal vurderes. Krav om vurderinger knyttet til landvinning i strategisk planprogram. Krav i søknad om utfylling til Statsforvalteren om å beskrive en rekke forhold knyttet til utfyllingen.
Transport og mobilitet (§21)	Nei	DR	Planbeskrivelse/ Fagrapport	Vurdere trafikk i forbindelse med utfylling. For oppfølgende reguleringsplan for overflaten må krav i strategisk planprogram vurderes. Bygge videre på utredninger og fagnotat i sentrumsplanen, utforming vendepunkt og holdeplass, samt mobilitetsplan iht. 1.13.3 i KPA i DR.	Beskrivet som gjenstående utredningstema i strategisk planprogram.

¹⁴ [Veileder for utarbeiding av VA-rammeplan | Stavanger kommune](#)

¹⁵ [NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)

Tema	KU Ja/nei	DR/ SØK 13	Planbeskrivelse / fagrapport/ søknad	Metode for utredning	Begrunnelse/ kommentar
Landskap (§21)	Nei	DR/ SØK	Planbeskrivelsen	Beskrive utfyllingens påvirkning på landskapet. Vurdere utbyggingens påvirkning på bylandskapet i påfølgende reguleringsplan for overflaten.	Aktuelt KU-tema iht. forskriften. Krav i søknad om utfylling til Statsforvalteren.
Gjennomføringsstrategi	Nei	DR	Planbeskrivelsen / Fagrapport	Det må vurderes et samlet kostnadsbilde, og den økonomiske gjennomførbarheten av utfyllingen sett i sammenheng med det framtidige potensiale for utvikling. Behov for samhandling Stavanger kommune og Stavanger utvikling.	Beskrevet som gjenstående utredningstema i strategisk planprogram.
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	Nei	DR	Fagrapport	Iht. veileder fra DSB ¹⁶ . Følge opp sjekkliste fra Stavanger kommune. ¹⁷ Vurdere tema nevnt i strategisk planprogram.	Skal alltid utarbeides. Beskrevet som gjenstående utredningstema i strategisk planprogram.
Byform og byrom	Nei	-	Ikke del av plan for utfylling.	Se krav i strategisk planprogram. Plan- og designkonkurranse mv. gjennomføres i påfølgende detaljregulering for overflaten. Sentrumsplanen angir at kanaler skal vurderes.	Beskrevet som gjenstående utredningstema i strategisk planprogram. Dette kravet gjør at det ikke er behov for ytterligere utredninger knyttet til arkitektonisk og estetisk utforming som nevnt i KU-forskriften.
Inkluderende byutvikling	Nei	-	Ikke del av plan for utfylling.	Se krav i strategisk planprogram. Planløsninger som sikrer inkluderende bymiljø vurderes i påfølgende detaljregulering for overflaten.	Beskrevet som gjenstående utredningstema i strategisk planprogram.
Offentlig program	Nei	-	Ikke del av plan for utfylling.	Se krav i strategisk planprogram. I forbindelse med detaljregulering av overflaten må det avklare behov for offentlig program.	Beskrevet som gjenstående utredningstema i strategisk planprogram.
Barn og unge (§21)	Nei	DR	Planbeskrivelsen	Vurdere dagens og framtidig situasjon. Vurdere tiltak for å legge til rette for barn og unge. Kravet må følges nærmere opp ifm detaljregulering av overflaten.	Sikre barn og unges interesser som beskrevet i PBL.

¹⁶ [Veileder til helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse i kommunen - Revidert 2022 - versjon 1 | Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap \(dsb.no\)](#)

¹⁷ [ros-sjekkliste.docx \(live.com\)](#)

8. Planprosessen og samarbeid/medvirkning

(Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

8.1. Interesser som berøres

Følgende interesser vurderes å bli vesentlig berørt:

- Statsforvalter: har ansvaret for godkjenning av utfyllinger i sjø. Etter godkjent reguleringsplan må det sendes inn utfyllingssøknad til Statsforvalter.
- Rogaland fylkeskommune: har ansvaret for kulturminneforvaltningen, som vil bli berørt av tiltaket.
- Stavangerregionen Havn IKS: planen gir endrede betingelser for SRH. (Gjelder også rederier etc. som benytter havn). Må sees på løsninger som gir en tilfredsstillende fremtidig situasjon for havn.
- Kolumbus/fylkeskommunen: behov for snuløsning for busser. Dette blir aktuelt i oppfølgende reguleringsplan for overflaten. Midlertidig snuplass for buss vil bli etablert på Holmen før utfylling, og må benytte eksisterende trafikk- og havnearealer.
- Kystverket: utdypingsprosjekt i Stavanger sentrum, og evt. endringer i farled. Utfyllingen må vurderes koordinert med utdypingsprosjektet, både i tid, investering, og gjennomføring.
- Stavanger kommune: Stavanger kommune har ansvaret for oppfølging av KDP sentrum hvor Holmen planen er et prosjekt, men også flomsikring av Østre havn. Holmen-prosjektet må også koordineres med øvrige prosjekter i Østre havn. Beredskapsavdelingen vil kontaktes for å få en oppdatert status mht. arbeidet med flomvernet.
- Befolkningen: større endringer tett på sentrum antas å engasjere mange i befolkningen.

8.2. Framdrift og prosess

Forslag til grovmasket fremdriftsplan.

- Utredningsfase: august - desember 2024
- Utarbeiding av planforslag: januar - juni 2025
- 1.gangsbehandling, høring, 2.gangsbehandling og vedtak: juli 2025 - mars 2026
- Utfyllingssøknad: mars 2026 - desember 2026
- Detaljprosjektering og byggesøknad: januar 2027 - oktober 2027
- Utfylling: januar 2028 - desember 2029
- **Oppstart reguleringsplan overflaten inkl. plan- og designkonkurranse - ca. 2030.**

Det planlegges for tett dialog med berørte offentlige instanser og evt. andre berørte underveis i prosessen. Som del av høringen av planen vil det gjennomføres et folkemøte. Videre vil det bli lagt ut informasjon om prosjektet digitalt. Når det nærmer seg utfylling vil det utarbeides gjennomføringsplaner hvor kommunikasjon til naboer, og berørte instanser vil være del av planene.

Etter utfylling vil fyllingen måtte ligge en periode for å sette seg. I denne perioden vil det vurderes muligheter og begrensninger for en midlertidig bruk av området. Når utfylling er avklart (ca. 2030) vil Stavanger utvikling KF utarbeide en oppfølgende detaljregulering for overflaten som tar for seg hvordan området skal byutvikles. En slik reguleringsprosess vil antagelig ta minst 2-3 år.

8.3. Vedlegg

- Illustrasjon planprosess, AV 28.06.2024

