



Stavanger
kommune

ASPLAN VIAK AS

Postboks 24
1301 SANDVIKA

Dato 10.12.2025
Saksnr. 2025/272816-12
Deres ref.

Oppstartsmøtereferat - detaljregulering for delfelt B6a og b i Madla - Revheim

Tittel: Detaljregulering for delfelt B6a og b i Madla-Revheim

Sted: Olav Kyrres gate 23

Dato: 10.12.2025 kl 13.00 – 14.00

Deltakere: Odd Fanuelsen – Hafrsby Utvikling AS
Svein Olav Aalgaard – Hafrsby Utvikling AS
Fredrik Jensen, Asplan Viak
Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen – Byutvikling
Ole Jørgen Flesland - Byutvikling
Mari Lode Norheim - Byutvikling

Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Formålet med planen er å detaljregulere delområdene B6a og b i tråd med områdereguleringen for Madla-Revheim, plan 2424. Plan 2424 viser området som boligbebyggelse, lek, offentlig/privat tjenesteyting, grønnstruktur, veg og infrastruktur og hensynssoner for kulturminner og høyspenningsanlegg.

Se vedlagt planinitiativ og stedsanalyse.

Gjeldende planer, andre relevante vedtak og evt. pågående planarbeid

Relevante vedtak

Utvalg for by- og samfunnsutvikling vedtok 06.11.2025 i sak 183/2025 følgende flertallsvedtak:

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: 51 50 70 90
postmottak@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr.: 964 965 226

Områder som er berørt av eksisterende høyspentkabel reguleres med hensynsone.»

Det er stilt krav i bestemmelsene for plan 2424 om plan for etappevis utbygging. Planen består av en detaljert redegjørelse for gjennomføring av rekkefølgekrav i forbindelse med hvert enkelt byggeområde.

Saksnummer 2025/272816-12 Side 2 av 8

Kvalitetsprogram

For alle delområder skal det utarbeides egne detaljerte kvalitetsprogram som viderefører prinsippene i overordnet kvalitetsprogram, og som fastsetter krav til utforming av bebyggelse og de viktigste elementer i fellesarealer og det offentlige uterom. Dette gjelder eksempelvis belysning, beplantning, skilting, støyskjerm, materialvalg og tiltak av betydning for sikkerhet og tilgjengelighet.

Se vedlagt planinitiativ for informasjon om gjeldende planer og annet pågående planarbeid.

Gjeldende regulering og pågående planarbeid finner du i arealplaner.no

Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Det er fattet vedtak som tillater oppstart av delfeltet med forbehold om at plan 2874 detaljregulering for bussveien skal være lagt ut på høring, før felt B6a og b kan førstegangsbehandles, og at områder som er berørt av eksisterende høyspent reguleres med hensynssone.

Fylkeskommunen planlegger å ha en sak til politisk behandling for valg av konsept i løpet av våren, og førstegangsbehandling etter dette.

Kommunen forventer at bestemmelser og krav fra områdereguleringen legges til grunn. Viser spesielt til matrise for rekkefølgekrav og plan for trinnvis utbygging.

Rekkefølgekrav og vilkår for utbygging

Høyspent

Rekkefølgekrav og vilkår for utbygging pkt 3.1.1 viser til eksisterende kraftledning i luftlinje:

Det er en forutsetning for planen at eksisterende kraftledning omlegges til tunnel eller jordkabel i ny trasé. Omleggingen skal sikres før det kan utføres tiltak innenfor planområdet. Kravet gjelder samtlige delfelt innenfor planområdet. Jordkabel krever konsesjon fra NVE, områdereguleringen legger ingen bindende føringer for konsesjonsprosessen. Delfelt som berøres av eksisterende hensynssone kan ikke bebygges før det er gitt konsesjon og kraftlinjen er lagt om. Del av grønnstrukturen og idrettsområdet som ligger innenfor eksisterende hensynssone kan gis en midlertidig opparbeidelse frem til kraftledning er lagt i ny trasé.



Kulturminner

Før det fremmes detaljreguleringer i medhold av planen, skal det foretas arkeologisk utgraving av automatisk fredete kulturminner som er berørt av detaljreguleringens planområde

Følgende er ikke avklart:

- Hvordan forholder planen seg til rekkefølgekrav fra plan 2424? I tillegg rekkefølgekrav fra de tidligere etappene i plan for trinnvis utbygging
- Hvordan forholder planen seg til avgrensning, bredde, gang/sykkelløsning og mulig endring av vedtatt kryssløsning for bussveien?
- Dagens høyspentkabel og planlagt jordkabel i grønnstrukturen
- Disponering av boliger i skrånende terreng mot sol og støy
- Adkomst til området

Internt samråd

Innsendt stedsanalyse og planinitiativ ble tatt opp i internt samråd 02.11.2025. Tilbakemeldingene er oppsummert temavis.

Naturmangfold

Det er flere store, gamle, verdifulle trær i området, som er viktige bl.a. for naturmangfold. Disse bør sikres med en tilstrekkelig hensynssone i plankart og bestemmelser, og en tiltaksplan for hvordan man skal ivareta gode livsvilkår for trærne (solforhold, vannforhold, jordsmonn) samtidig som det skal bygges ut rundt dem. Det bør utarbeides tiltaksplan for trærne fra sertifisert arborist. Trærne må ivaretas under anleggsarbeid.

Området er også viktig som viltkorridor.

Overvann

Det må settes av tilstrekkelig areal for håndtering av overvann på bakken.

Flomvei

Hovedadkomsten til området er vist som et X – kryss i områdereguleringen. Denne kryssløsningen er en del av flomveien for området. Om adkomsten flyttes må det sees på hvordan flomhåndtering løses i en ny situasjon.

VA

Arbeidet med endring av områdeplan må tas hensyn til. VA-rammeplan for området Madla-Revheim ser også ut til å bli revidert. VA – rammeplan må samkjøres med Stavanger utvikling og Norconsult.

Klima og miljø – Forurenset grunn, deponioppfølging, klima og miljøplan

Deler av arealet har dyp organisk jord og bør så langt som mulig kan bevares. I forbindelse med plan for håndtering av overskuddsmasser, bør det også utarbeides føringer for håndtering og bruk av matjordlaget.

Vei og trafikk

Hvis Alvasteinveien vurderes som hovedadkomst til området, må den utvides og opparbeides. Dette må komme frem som en rekkefølge krav i bestemmelsene. Rekkefølgekravene må tilpasses de forskjellige utbyggings fasene.

Det bør lages en faseplan for trafikkavvikling dersom anleggstrafikk skal benytte seg av Alvasteinveien som hovedadkomst for arealet. Planen må tilrettelegge for ivaretagelse av eksisterende eiendommer og adkomstveier, samt gode forhold for gange og sykkel.

Det må sikres trygge løsninger for gående og syklende fra planområdet til målpunkt som for eksempel senterområdet på sørsiden av Revheimsveien, Revheim kirke og skole.

Arkitekturstrategi – Plan A

Plangrep bør følge arkitekturstrategien Plan A. [Plan A | Stavanger kommune](#)

Plangrep skal basere seg på stedsanalyse og anbefalingskart som ble laget i forbindelse med planinitiativet.

Krav til dokumentasjon

Konsekvensutredning

Det er ikke krav om konsekvensutredning så lenge forslaget er i tråd med rammene i områdereguleringen.

Alle dokumenter må oppfylle kravene gitt i dette oppstartsmøtereferatet og «Krav til innsending av planforslag» på kommunens nettside:

[Veiledning for private reguleringsplaner | Stavanger kommune](#)

Alle dokumenter, bortsett fra nr 13. Handelsanalyse, skal leveres.

Planforslaget anses ikke som komplett før alle dokumentene og feilfri sosifil av plankartet er levert inn samlet til kommunen. Dersom det er vesentlige mangler eller feil i dokumentene, anses ikke forslaget komplett. Saksbehandlingstiden starter ikke før dokumentene er komplette.

Bestilling av startpakke

Stavanger kommune lager annonsekart og fremskaffer liste over hjemmelshavere og instanser som skal varsles. Du får dette når du bestiller Startpakken.

Bestillingsskjema finnes på internett på [Veiledning for private reguleringsplaner | Stavanger kommune](#)

Bestilling sendes til arealplanmottak@stavanger.kommune.no

Planavgrensning og Plan ID

Plan ID og navn: Ved bestilling av startpakke

Elektronisk varslings

Stavanger kommune tar på seg ansvar for elektronisk kunngjøring ved planoppstart. Når forslagstiller sender varsel til berørte skal det sendes e-post med nødvendig informasjon til arealplanmottak@stavanger.kommune.no

Nødvendig informasjon er:

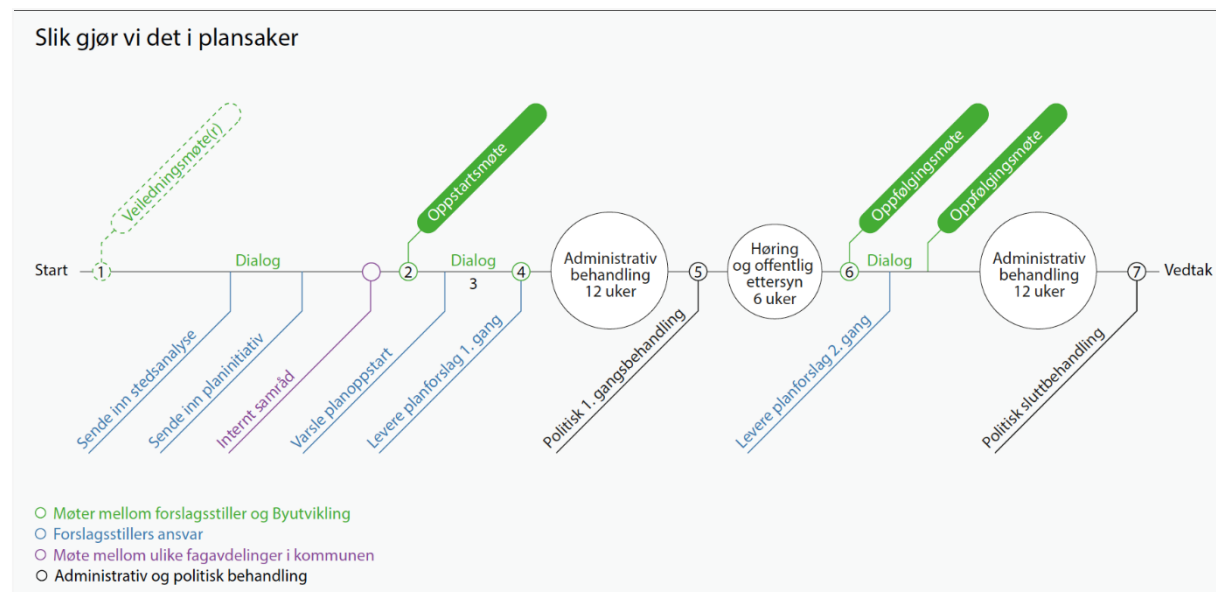
- plannummer og tittel
- formålet med planen
- dato for annonsering i avisen og utsendelse av brev til berørte
- frist for merknader
- forslagsstillers besøksadresse
- forslagsstillers adresse for innsending av merknader, inkl. e-post-adresse
- navn på kontaktperson hos forslagsstiller og vedkommendes telefonnummer

Merk e-posten: Kunngjøring planoppstart for plan nr

Videre fremdrift fram til politisk behandling

Kommunen oppfordrer til mer - medvirkning i utarbeidelsen av planforslaget med både overordna myndigheter og berørte.

Det kalles inn til møte for merknadsgjennomgang etter at merknadsfristen har gått ut. Kommunen ber om å få oversendt innkomne merknader minst én uke i forkant av møtet.



Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller/konsulent: Fredrik Jensen/Asplan Viak

Kommune: Mari Lode Norheim/plan og arkitektur

Dersom det er aktuelt å gjennomføre prosjektet som et FutureBuilt – prosjekt, kontakt prosjektleder FutureBuilt Stavanger, Heather Bergsland. Avtal egen parallell prosess med kommunens kontaktperson.

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/prosjekter/futurebuilt/>

Annet

Oppstartsmøte er en drøfting mellom tiltakshaver og kommunens planmyndighet for om mulig avklare planrelaterte problemstillinger tidligst mulig i planprosessen.

Møtet gir ingen av partene rettigheter overfor den annen part.

Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger.

Vedlegg

Planinitiativ

Stedsanalyse

Med hilsen

Mari Lode Norheim
arkitekt
Plan og arkitektur

Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Vedlegg

- 1 Stedsanalyse Madla Revheim B6a og B6b.pdf
- 2 Planinitiativ - detaljregulering delfelt B6a og B6b Madla Revheim.pdf