

Madla – Revheim delfelt B6a og B6b

Stedsanalyse

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Hafslby Utvikling AS

Tittel på rapport: Stedsanalyse - delfelt B6a og B6b Madla Revheim

Oppdragsnavn: Detaljregulering delfelt B6a og B6b Madla/Revheim

Oppdragsnummer: 534257 - 16

Utarbeidet av: Guro Tryggestad

Oppdragsleder: Fredrik Jensen

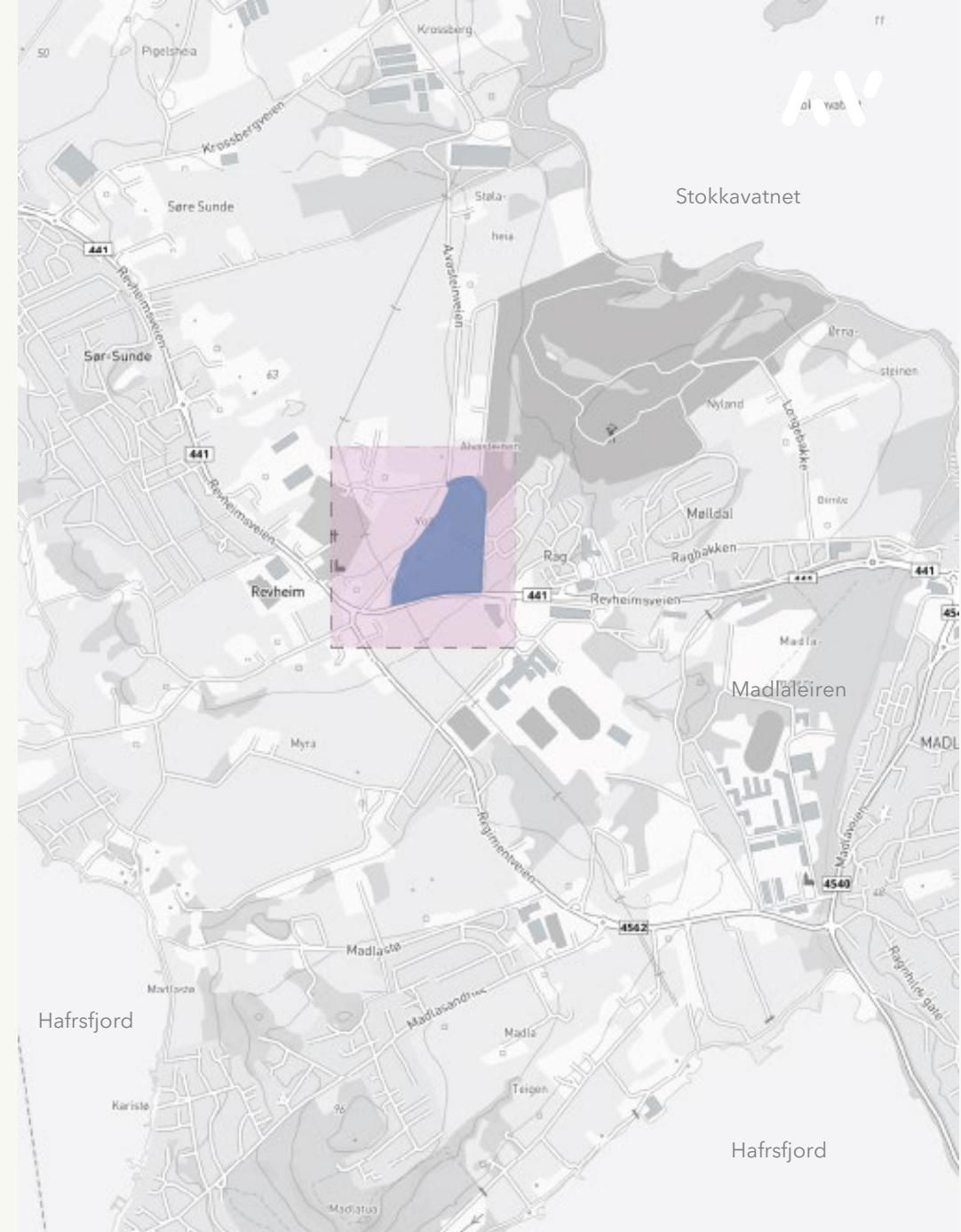
Innhold

Hvor er vi?	3
Planstatus	5
Landskap	10
Natur	11
Historisk utvikling	12
Kulturminner	13
Bebyggelse	14
Bebyggelsens karakter og kvaliteter	15
Byrom, målpunkter og forbindelser	16
Mobilitet	17
Bo- og miljøutfordringer	18
Anbefaling	19

Hvor er vi?

Madla – Revheim ligger mellom Stokkavatnet i nord, Hafrsfjord i sør og Madlaleiren sørøst.

Det er gjort omfattende analysearbeid i forbindelse med områdeplanen for Madla – Revheim, derfor begrenses analyseområdet for detaljreguleringen.



Delfelt B6a og B6b

Delfelt B6a og B6b ligger rett nord for Revheimsveien og den fremtidige Bussveien. Mesteparten av områdeplanen for Madla – Revheim ligger sør for Revheimsveien, hvor det blant annet er regulert inn lokalsenter i områdeplanen.



Planstatus

Overordnede planer

- Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke - oktober 2020
- Kommuneplanens arealdel - 2023
- Områdeplan Madla - Revheim - 2018

Tilgrensende planprosesser

- Bussveien

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, vedtatt okt. 2020

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke skal legges til grunn for planlegging på alle nivå. Planen gir retning for videreutvikling av en bærekraftig og endringsdyktig region frem mot 2050. Den har klare strategier og føringer for arealutviklingen:

Innenfra og ut - Utbygging prioriteres i sentrum og sentrumsnære områder først, og potensialet for fortetting og transformasjon for øvrig utnyttes før det omdisponeres nye arealer og til utbyggingsformål.

Levende sentrumsområder og stedstilpasset by- og tettstedsutvikling -

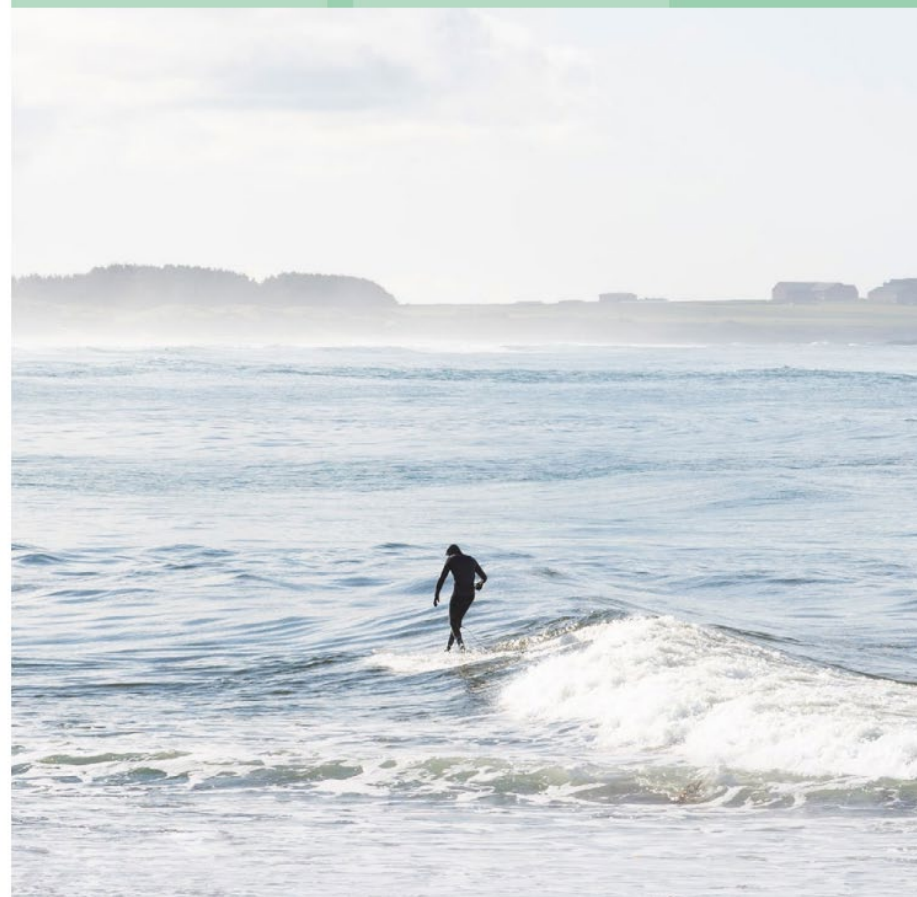
Videreutvikle attraktive sentrumsmiljø og tiltrekke aktivitet til sentrum. God stedstilpasning i en menneskelig skala tar hensyn til lokale forhold som byggeskikk, kulturminner, kulturmiljøer, historiske strukturer og landskap, og bidrar til stedstilhørighet.

Enklere hverdag - Utbyggingsstrategier som gir økt nærhet til sentre og kollektivknutepunkter.

I den regionale areal- og transportstrategien, ligger planområdet langs Bussveien, og Madla-Revheim er definert som senter i senterstrukturen. Delområde B6a og B6b ligger også innenfor «Regionalt prioriterte utviklingsområder».

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Vedtatt i Fylkestinget i Rogaland 20. oktober 2020.
Endret 14. juni 2023 (se endringslogg s. 101).



Kommuneplanens arealdel 2023- 2040

Arealformål

I kommuneplanens arealdel for 2023 – 2040, har planområdet hovedsakelig det gule arealformålet «Boligbebyggelse». Grøntdraget vest i planområdet har arealformålet «Friområde», mens det rosa området i midten har formålet «Tjenesteyting».

I vest, utenfor planområdet er det planlagt mer boligbebyggelse som vil grense til den eksisterende gravplassen i lilla. Sør for Revheimsveien fortsetter friområde-formålet som at grønndrag, med planlagt boligbebyggelse på begge sider. Områdene med hvite- og gule striper har kombinert bebyggelse og anleggsformål. Mens de brune områdene i kartet har sentrumsformål, og skal fungere som fremtidig lokalsenter.

Hensynssoner og faresoner

Det er både hensynssoner og faresoner i analyseområdet. Sikringssone H190_1 for Høyde- og byggerestriksjoner i hele området.

Nedslagsfelt for drikkevann \ \ \ \ (lengst nord)

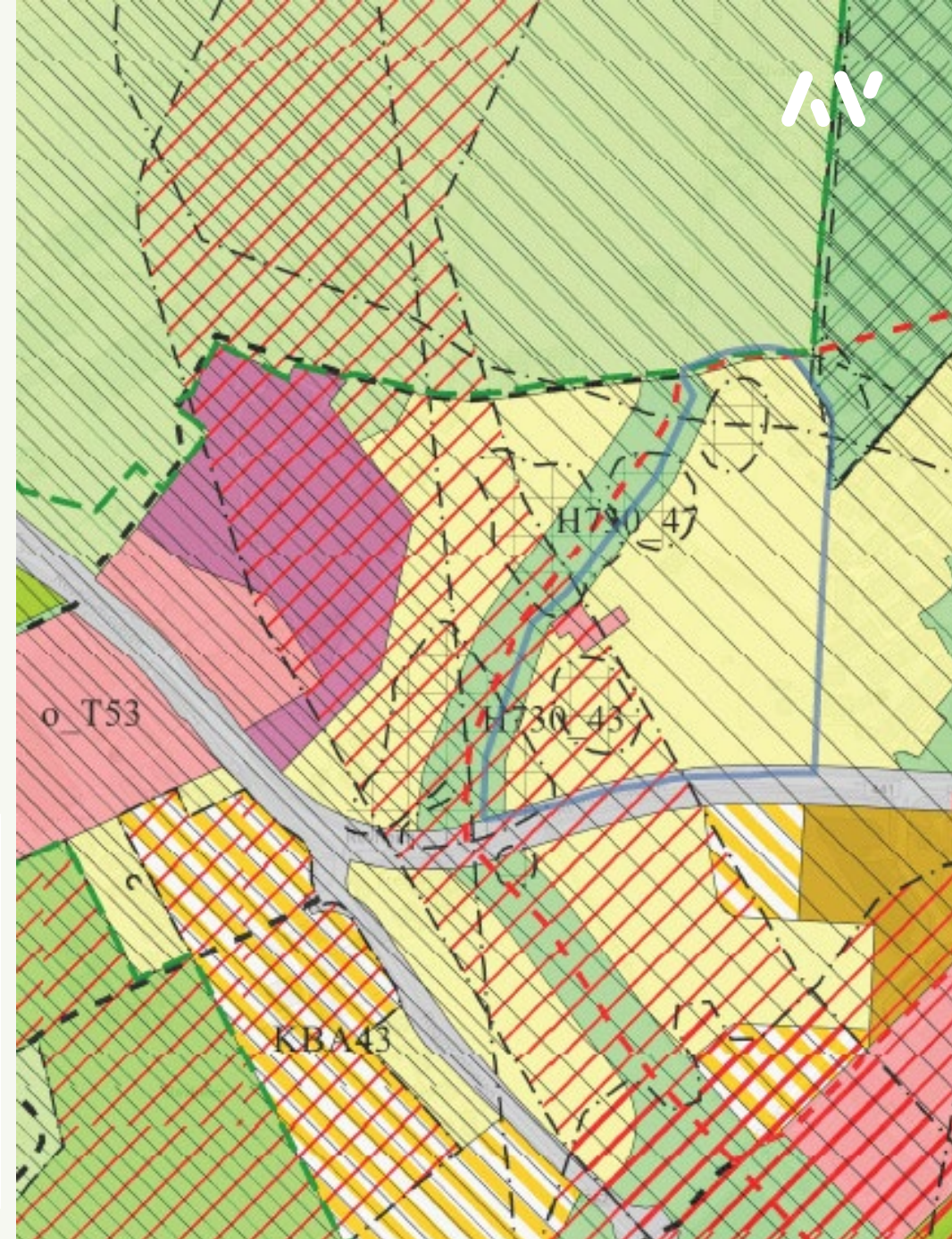
- Sikringssone H110

Båndleggingssoner etter lov om kulturminner 

- H730_49 (Fornminne id 160634)
- H730_48 (Fornminne id 160633)
- H730_47 (Fornminne id 160629)
- H730_44 (Fornminne id 160627)
- H730_43 (Fornminne id 160622)

Faresone for høyspentanlegg i rød skravur / / / /

- H370_4



Områdeplan for Madla - Revheim

Ikrafttredelsesdato 15.01.2018

Området inngår i områderegulering for Madla/Revheim, planid 2424, med formål boligbebyggelse. Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av et urbant byområde med hovedvekt på et kvalitativt bomiljø. Områdeplanens bestemmelser, krav og forventninger sammen med kommuneplanens arealdel legges til grunn for planarbeidet.



Bussveien

Det pågår planarbeid for å tilrettelegge for en Bussvei langs Revheimsveien, Bussveien – Madlaforen til Kverntorget, Plan 2874 i Stavanger kommune. Varslingsgrensen for plan 2874 er vist med svarte stiplede linjer i figuren.

Planforslaget, som er ventet å bli politisk førstegangsbehandlet våren 2026, vil bl.a. vise hvordan adkomst til planområdet kan løses, samt hvilket arealbeslag utvidelsen til Bussvei vil kreve mot delområdene B6a og B6b.



Landskap

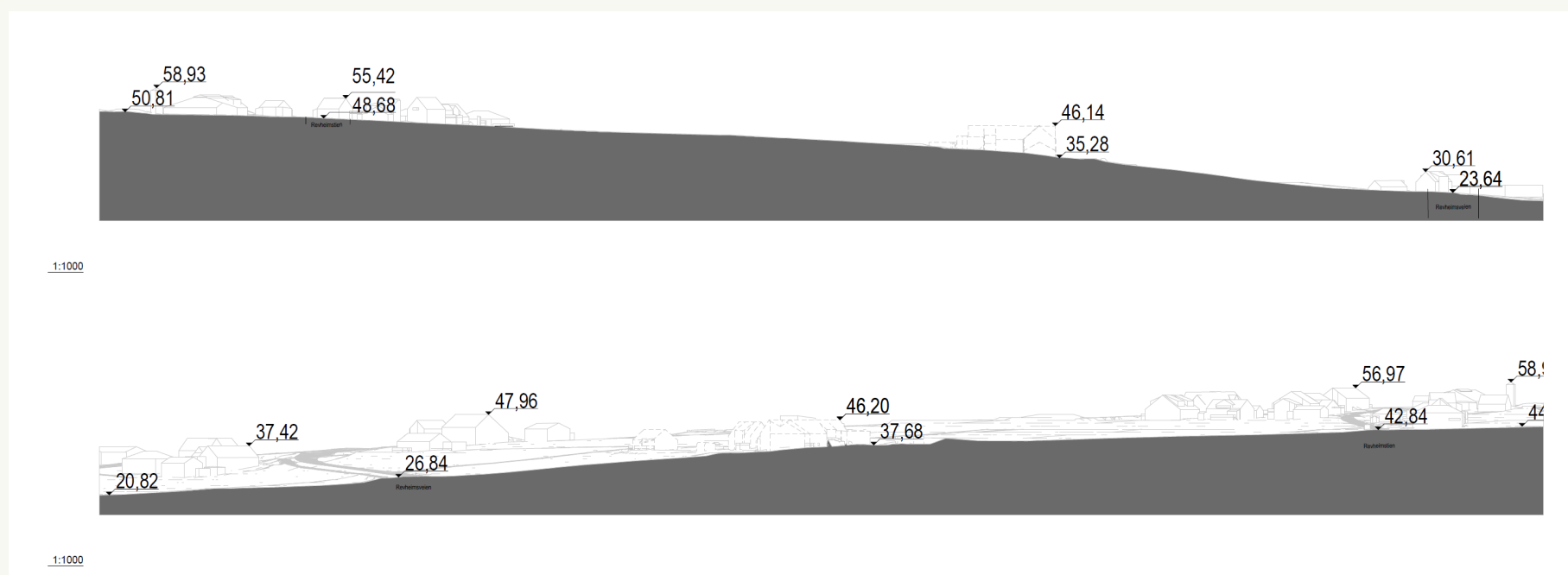
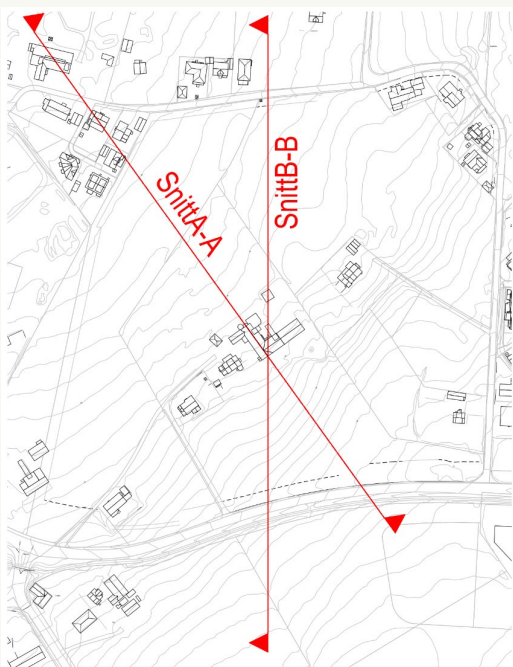


Delfelt B6a og B6b på Madla-Revheim ligger i et svakt hellende landskap med fall mot sørøst, fra omkring kote +39 til +21. Området har et åpent preg, men brytes opp av enkelte lave koller og vegetasjon som bidrar til å skape romlige avgrensninger og visuell variasjon. Fra delfeltene er det utsyn mot Hafrsfjord i sør og mot Madla i øst, med Ullandhaugtårnet som et markant landemerke i landskapet.

Solforholdene vurderes som meget gode, med åpen eksponering mot sør. Skyggevirkninger vil i hovedsak være et resultat av ny bebyggelse, og det er derfor viktig å vurdere plassering og høyder nøye for å sikre gode solforhold. Området er lite vindutsatt gjennom året, noe som gir gunstige mikroklimatiske forhold.

Terrenghellingen leder naturlig overflatevann mot sørøst, og eksisterende flomveier bør ivaretas i utforming av overvannsløsninger.

Støy fra Revheimsveien i sør, og fremtidig utvikling av denne, utgjør en potensiell utfordring for uteoppholdsareal.



Natur

Innenfor området finnes partier med grasmark samt mindre grupper av karakterfulle trær, særlig konsentrert langs eksisterende steingjerder og eiendomsgrenser. Flere større løvtrær vurderes som verdifulle og bør integreres som en del av den fremtidige bebyggelsesstrukturen for å styrke grøntstrukturen og området identitet.

Alvasteinen, som et kulturhistorisk og landskapelig viktig landemerke, bør gis mer oppmerksomhet i den videre utviklingen av området.

Samlet sett representerer de åpne landskapstrekkene, de gode solforholdene, utsikten mot sentrale landskapselementer og tilstedeværelsen av bevaringsverdige trær, sentrale kvaliteter. Disse bør utgjøre premissene for den videre planleggingen og utviklingen av delfelt B6a og B6b.



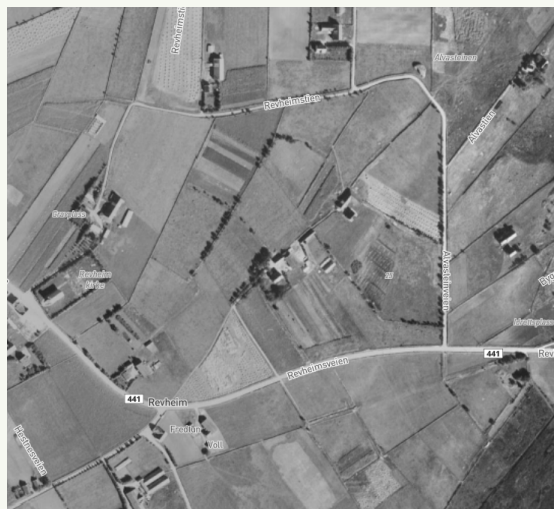
Historisk utvikling



Planområdet har gjennomgått begrenset utbygging siden det første flybildet ble tatt i 1937, med noen få boliger etablert i nord før 1960.

Utenfor planområdet har utviklingen gått fra å være dominert av landbruk, til å gradvis få mer bebyggelse. Mellom 1973 og 2003 ble boligområdet i øst utviklet, samtidig som nærings- og handelsvirksomhet oppsto i sørøst.

1937



1960



1973



2003



2013



2023



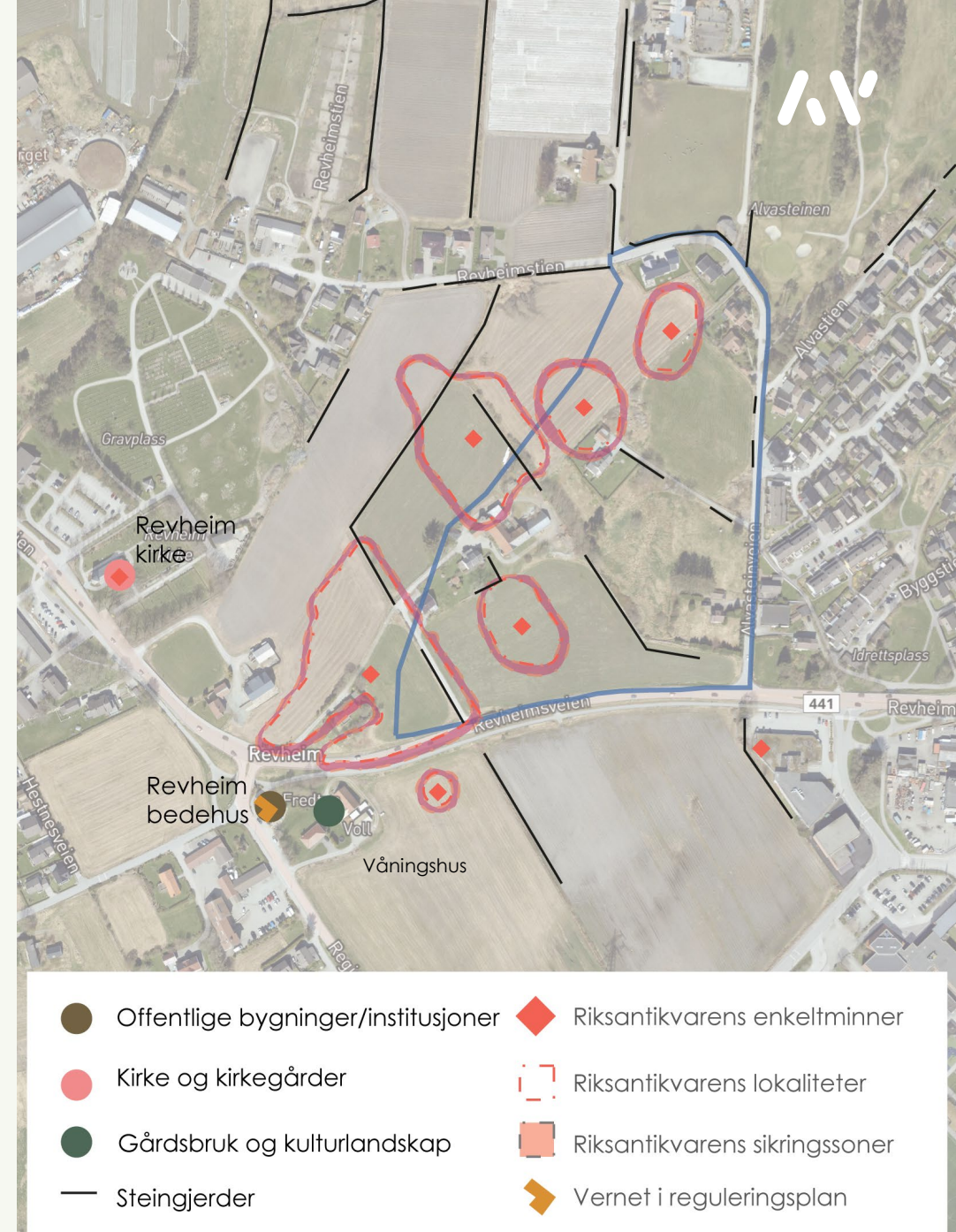
Kulturminner

Høydedragene på Sunde-Revheim, med vidt utsyn mot Hafrsfjorden, har vært attraktive områder for jordbruk og bosetning langt tilbake i tid. Under de dyrka markene har arkeologiske registreringer avdekket spor etter omfattende forhistorisk bosetning og mulige graver. De fem lokalitetene som berøres av planområdet har dateringer fra yngre steinalder til vikingetid (4000 f.Kr.-1050 e.Kr), men med en hovedvekt av funn datert til bronsealderen (1700-500 f.Kr).

De arkeologiske lokalitetene er automatisk fredet. I forbindelse med områdeplanen for Madla-Revheim ble det gitt dispensasjon fra kulturminneloven, med vilkår om arkeologiske undersøkelser av kulturminnene før tiltak settes i verk.

Området utgjør også i dag et kulturlandskap med dyrka marker, steingarder og gårdstun med flere bygninger fra 1900-tallets første del. Våningshuset på Voll er registrert i SEFRAK og i kommunens kulturmiljøregister. Gårdstunene vitner om den lange jordbrukshistorien i området og gir området historisk forankring. Det er i stor grad åpnet for riving av gårdsbebyggelsen i gjeldende områdeplan.

I nyere tid har området hatt sentrumsfunksjoner, med kirke, skole og bedehus. Revheim kirke og Fredtun bedehus er viktige kulturminner og landemerker i planens nærområde og bygningene er markert i Stavanger kommunes kulturmiljøregister. Fredtun bedehus er regulert til bevaring.

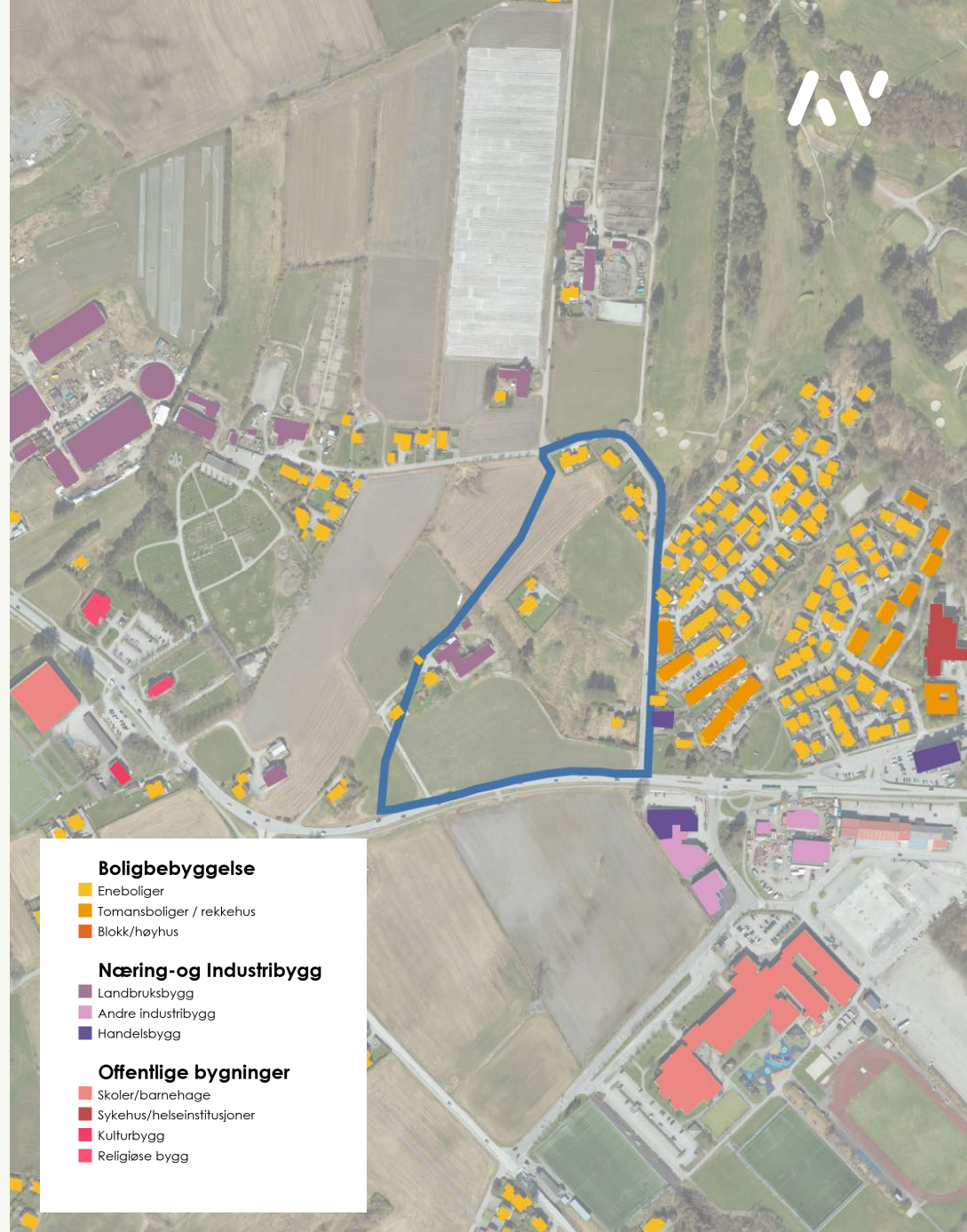


Bebyggelse

Området ligger vest i Stavanger, i overgangen mellom by og landskap, og har en tydelig blanding av urbane og rurale trekk. Landskapet preges av åpne jordbruksarealer og sammenhengende grøntdrag, som gir stedet en historisk forankring og sterk landskapsidentitet. Et sentralt kulturminne er Revheim kirke fra 1864, som står markant i terrenget og fungerer som et viktig identitetspunkt vest for planområdet.

I øst dominerer lav og spredt småhusbebyggelse, hovedsakelig eneboliger og rekkehus. Strukturen er åpen, med hager og grøntarealer mellom husene, noe som gir området et tydelig preg av forstadskarakter med lav tetthet, lite høy bebyggelse og god tilgang til private og offentlige utearealer.

Mot sør, på andre siden av Revheimsveien, er området under transformasjon i tråd med områdeplanen for Madla-Revheim, hvor det planlegges en ny bydel med boliger, skole, næring og grøntområder. Denne utviklingen skaper en tydelig kontrast mellom det historiske jordbrukslandskapet og en mer urban bystruktur. Planområdet er en del av denne satsingen, med høy utnyttelse som premiss. Sør for planområdet ligger også International School of Stavanger og flere idrettsanlegg.



Bebyggelsens karakter og kvaliteter

I dag står en gammel låve og et gårdstun som gir området en tydelig lokal identitet. Bygget er i gjeldende områderegulering regulert bort. Dersom tilstanden på bygget er god kan det å bevare det bidra til å skape et nabolag som ikke bare preges av moderne boligbebyggelse, men også av historie og stedets opprinnelige karakter.



Foto: Asplan Viak

Byrom, målpunkter og forbindelser

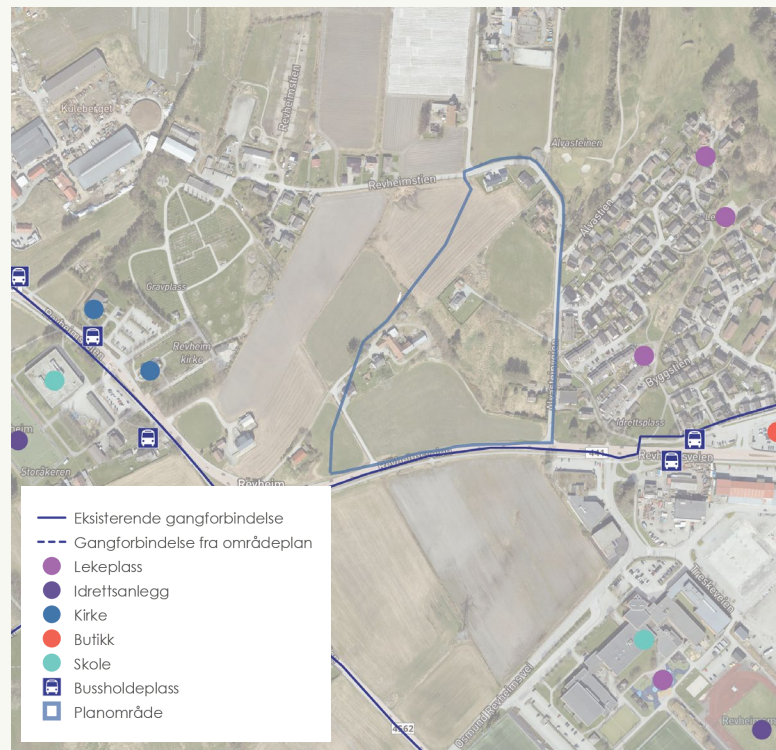


Planområdet vender mot eksisterende og fremtidig forsterket senterområde i sør-øst og har nærhet til idrettsområdet ved International School of Stavanger. Denne skolen har også en stor lekeplass som brukes av barn også utenfor skoletid. Det finnes dagligvarebutikk innen gåavstand fra planområdet, ved holdeplass Rågbakken.

Fremtidige målpunkt vil i større grad ligge på sørsiden av Revheimsveien, og gode kryssingsmuligheter vil derfor bli avgjørende for å dempe barriereeffekten av veien. Det finnes en undergang som krysser Revheimsveien, like øst for krysset med Treskeveien, som i dagens situasjon er eneste formelle forbindelse mellom planområdet og de eksisterende målpunktene på sørsiden av Revheimsveien.

Vest for planområdet ligger kirke og ungdomsskole som sentrale målpunkt, både i eksisterende og fremtidig situasjon. Det er også idrettsanlegg og speiderhus i området rundt ungdomsskolen som brukes på ettermiddager og i helger.

Det vil bli viktig å sikre gode forbindelser langs Revheimsveien, internt i planområdet og på tvers av Revheimsveien for å tilgjengeliggjøre målpunktene som både eksisterer og skal utvikles.



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

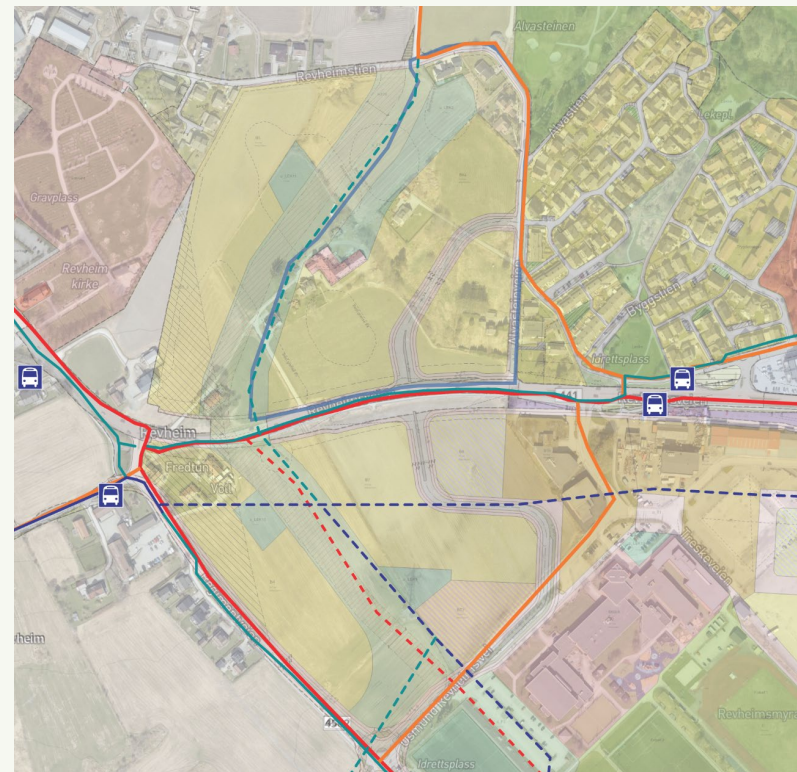
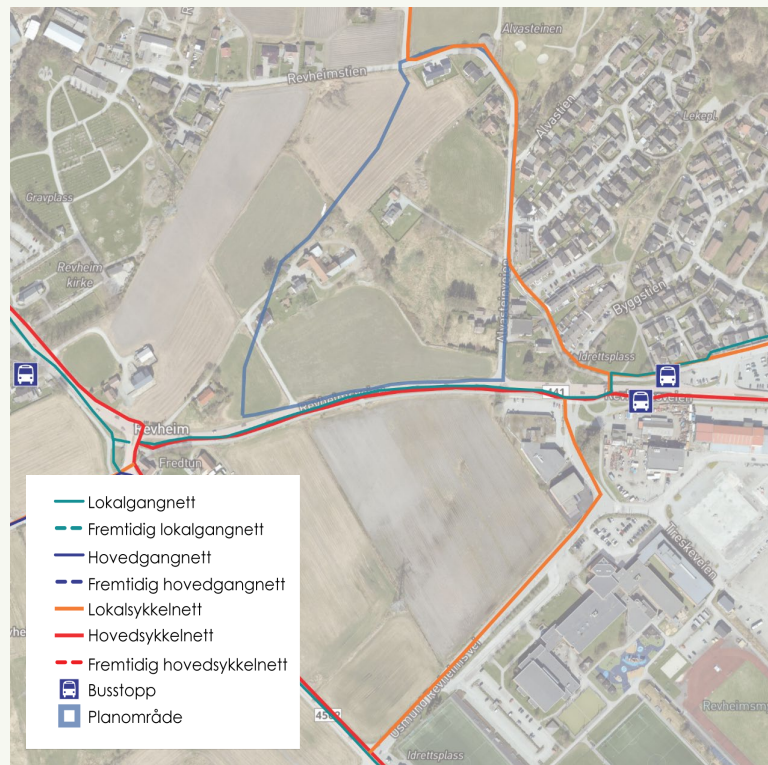
Mobilitet

Planområdet grenser til en hovedåre for kollektivtransport på Nord-Jæren, som skal utvikles til separat Bussvei for å gi kollektivtransporten bedre konkurranseforhold mot personbiltransport.

Langs Revheimsveien ligger også en hovedsykkelrute i Stavangers kommuneplan, som ventes å bli oppgradert i forbindelse med utviklingen av Bussveien.

Både langs Revheimsveien og opp Ragbakken er definert som hovedgangnett i kommuneplanen.

Det ligger ingen høyt prioriterte nettverksforbindelser gjennom planområdet. En viktig oppgave i planarbeidet blir derfor å vurdere behovet for å legge inn dette, samt sikre at planområdets boligområder får en enkel og attraktiv tilkobling til hovednett for gange, sykkel og Bussveiens stasjonsområder.



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

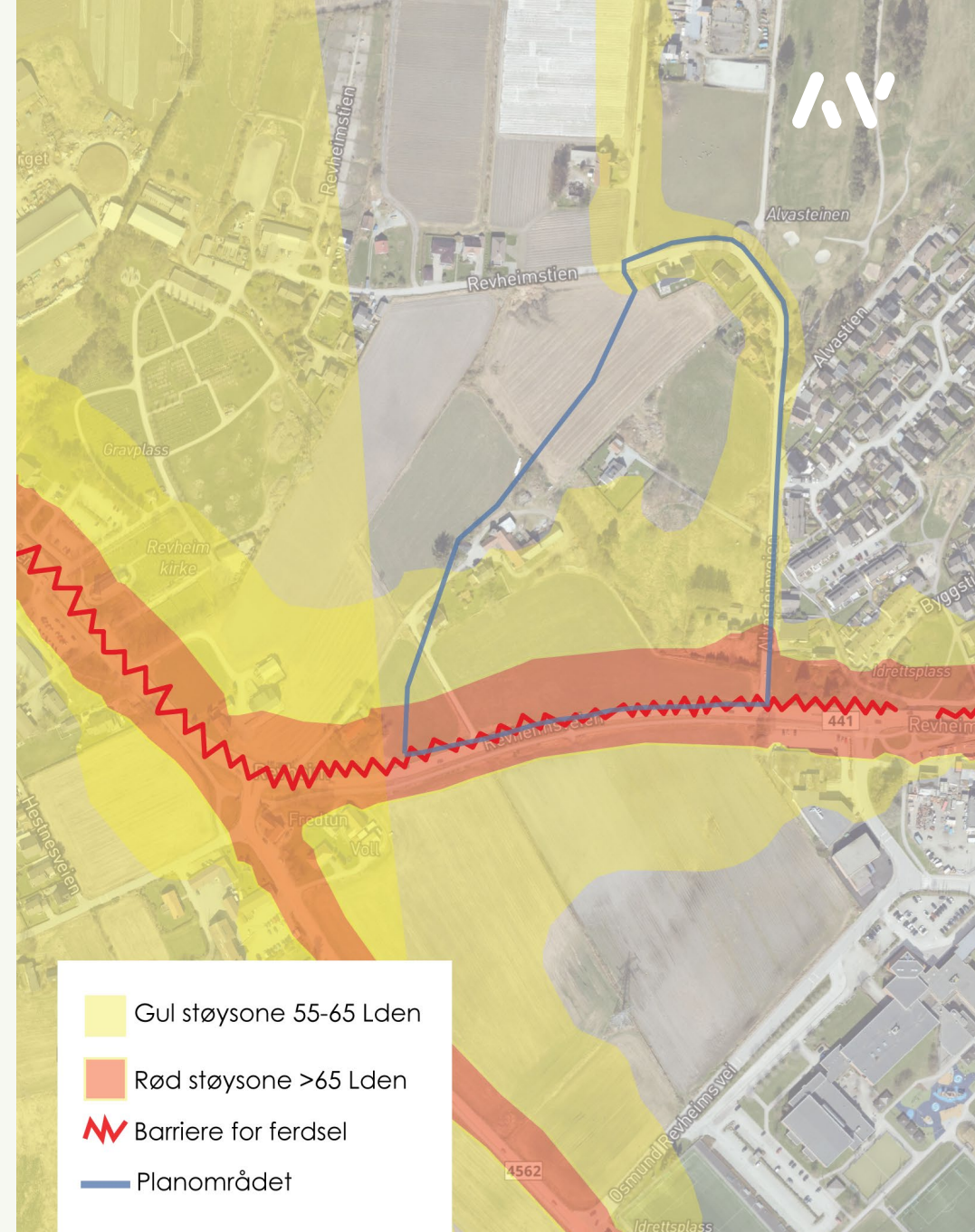
Bo - og miljøutfordringer

Støyen fra Revheimsveien er en utfordring siden terrenget i området heller ned mot støykilden i sør. Videre fungerer veien som en barriere mot sør der det kun er ett formelt kryssingspunkt, i undergangen ved Treskeveien.

Det er også gul støysone i vest knyttet til Avinors flyplass på Sola.

Planarbeidet må søke å løse utfordringen med støy på en måte som bygger opp om den urbaniteten som bl.a. Bussveien legger opp til gjennom dette området.

Løsningen for overvann som er vist i illustrasjonsplanen i områdeplanen stemmer ikke overens med dagens terreng.



- Gul støysone 55-65 Lden
- Rød støysone >65 Lden
- Barriere for ferdsel
- Planområdet

Anbefaling

Planområdet har et åpent landskap med gode solforhold og utsikt mot sentrale landskapselement og bevaringsverdige trær. Dette bør hensyntas i den videre utviklingen. Den gamle låven og gårdstunet i vest gir en tydelig lokal identitet. Dersom låven er i god stand, anbefales det at den ivaretas og brukes til offentlig tjenesteyting.

Det er utfordringer knyttet til støy og overvann som må håndteres på området. Utfordringen med støy bør løses på en måte som bygger opp om den urbaniteten som bl.a. Bussveien legger opp til i området.

Overvann fra planområdet faller sør-øst, og vil samle seg i sør-østre hjørne av planområdet. Avbøtende og fordrøyende tiltak må etableres innad i feltet med eventuelt felles tiltak. Det foreslås også å trekke grøntdraget fra områdeplanen mot øst. Da kan man håndtere terrenghelningen effektivt og lede overvann sørover med terrenghelningen. Det vil også gi grøntområde sør for den offentlige tjenesteytingen.

Det blir viktig å sikre gode forbindelser langs Revheimsveien, internt i planområdet og på tvers av Revheimsveien for å tilgjengeliggjøre målpunktene som både eksisterer og skal utvikles. For eksempel anbefales det at gangforbindelsen gjennom grøntdraget i nord forlenges til landemerket Alvasteinen. Det anbefales også en grønn gangforbindelse på tvers, som kobler seg på boligområdet i øst, og som ved videre utvikling kan koble seg videre på gravlunden i vest.

Adkomst må tilrettelegges i samspill med bussveiplanleggingen.

