



KAP Kontor for arkitektur og plan AS  
Strandkaien 44  
4005 STAVANGER

Dato: 01.05.2020  
Saksnummer: 20/02543-8  
Deres ref.:

## Referat fra oppstartsmøte vedr. plan 2427 for en del av Buøy næringsområde- Hundvåg kommunedel

Sted: Teams møte  
Tid: 15.05.2020

Deltakere: Henrik Lundberg KAP, Espen Opsanger Buøy Invest, Jon Brakestad Coop Økonom SA  
Jo C. Fougli seksjonsleder arkitektur og plan, Leni Andreassen saksbehandler.

### 1. Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Det er sendt inn revidert planinitiativ datert 27.04.2020. Planinitiativet er i tillegg justert etter møtet. Det er dette reviderte planinitiativet datert 15.05.2020 som er vedlagt.

Vi fortolker planinitiativet til at planarbeidet skal omfatte følgende punkt:

1. Detaljregulering av felt K/I1 i gjeldende områdeplan 2426 for Buøy. Ønsket er å tilrettelegge for trelasthandel og dagligvarebutikk og mulig kontor.
2. Regulering av tilkomst til felt IL2 i plan 2192 (men uten at arealbruken skal fastsettes/diskuteres)
3. Eventuell omlegging av veisystemet i plan 2426 (som en følge av punkt 2)

I utgangspunktet anbefaler kommunen å avgrense planarbeidet til pkt. 1, men tar til orientering at forslagsstiller mener det er nødvendig å undersøke/utrede de andre punktene også.

### 2. Gjeldende planer, andre relevante vedtak og evt. pågående planarbeid

Arealet er vist til næringsformål i kommuneplanen med en hensynssone for omforming som indikerer at annen arealbruk enn det som er regulert i plan 2426, kan vurderes.

Kommunen vil understreke følgende som vil være viktige for planarbeidets punkt 1:

I gjeldende plan 2426 er et viktig krav til detaljregulering av de enkelte feltene, at kapasitet og virkning for trafikkavviklingen i rundkjøringen ved Hundvågtunnelen skal dokumenteres (plan 2426 § 2, 2.ledd). Dette for å sikre mot tilbakeblokkering inn i tunnelen.

Kommuneplanen har klare føringer for lokalisering av dagligvarehandel, jf. pkt. 2.2.4.1 nr. 9. Avstanden til Hundvåg bydelssenter er vel 300 meter i luftlinje. Grunnlag for unntak ligger i den samme bestemmelsen. Pkt. 8 i den samme bestemmelsen, er relevant for planlagt trelasthandel. Denne regulerer andel av areal som kan opptas av ikke-plasskrevende varer.

Ved en eventuell innregulering av avkjørsel til felt IL2 i plan 2192, vil virkningene for det samme rundkjøringssystemet (Hundvågtunnelen) måtte utredes, selv om området ikke ligger i plan 2426 og har dette som entydig krav. Vi minner ellers om at sjøarealene i Bangarvågen er avsatt til småbåthavn med «landfeste» i dette arealet. Jf. K 120-Kommunedelplan for småbåthavner i Stavanger.

Dersom diskusjonen omkring pkt. 2 fører til at tilkomsten fra rundkjøringen ved tunnellmunningen kun skal gi tilkomst for denne avgrensede delen av næringsområdet, må dette utredes mht. virkninger for hele næringsområdet (herunder ROS-analyse) og igjen for trafikkbelastningen i rundkjøringene ved Hundvågtunnelen og i Hundvågveien. Ved vesentlig endring i trafikkmengder, kan dette utløse krav om støyvurderinger.

### **3. Krav til dokumentasjon**

#### Konsekvensutredning

Tiltaket (trelasthandel/dagligvare) står ikke på vedlegg I. I vedlegg II er det pkt. 11 j) som er aktuelt å vurdere etter § 10.

Da det så langt bare er trelasthandel/dagligvare som er konkrete «tiltak», så er vurderingen at tiltaket i seg selv ikke er av en type som tilsier at det er utredningspliktig (§ 10 a-d). Virkningene er så langt heller ikke vurdert som at de kommer i konflikt med § 10 (a-h).

Konklusjonen er derfor at planen ikke har krav om konsekvensutredning. Her tar vi et visst forbehold om at andre instanser kan ha en annen vurdering av spørsmålet

Virkningene for overordnet vegsystem og sårbarhet for næringsområdet som helhet, må dokumenteres i risiko- og sårbarhetsanalysene.

#### Utredninger som skal utføres

Analyse av virkningen for rundkjøringen ved Hundvågtunnelen.

Analyse som tilsier at dagligvarebutikk er i tråd med kommuneplanens føringer

Mobilitetsplan

VA-rammeplan

I tillegg anbefales det at det gjøres et forarbeid mht. gjennomføring av utfyllingen, ut fra forurensningssituasjonen i bukten. Forurensset grunn vil ellers være tema siden nesten hele dette feltet er gammel sjøbunn.

Kommunen gjør oppmerksom på at området er støyutsatt og kan ha noe dårlig luftkvalitet som følge av Hundvågtunnelen. Dette kan ha betydning for hvordan planområdet bør detaljplanlegges.

Forslagsstiller vil gjøre en handelsanalyse for å dokumentere handelslekkasjen fra Hundvåg og behovet for de funksjoner som planlegges.

Ved en eventuell innregulering av avkjørsel til arealet i plan 2192 vil igjen virkningene for overordnet vegsystem være tema. Dimensjonering/plassering og utforming av tilkomsten til feltet, må på en eller annen måte diskuteres ut fra hvilken bruk denne skal kunne ha.

Ved en eventuell endring av tilkomstsystemet for plan 2426, må endringen utredes mht. totale virkninger for næringsområdet og for rundkjøringene ved Hundvågtunnellen og i Hundvågeveien. Støyvurderinger kan bli aktuelt. I tillegg må endringen bli tema i en egen ROS-analyse for hele næringsområdet.

#### Planfaglige tema som skal vurderes/planbeskrivelse

Det kreves alltid planbeskrivelse og ROS-analyse jamfør plan og bygningsloven § 4.

Planbeskrivelsen skal følge hovedtema og oppsett gitt i startpakken. Alle hovedoverskriftene skal tas med, mens det kun er de underpunktene som er relevante, som skal kommenteres. Alle underliggende rapporter og analyser skal kort redegjøres for i planbeskrivelsen.

Hvilke tema som skal tas med, vil være tema for kontaktmøte etter at frist for merknader er gått ut/før innsending av planforslag.

#### Illustrasjoner

Planlagt bebyggelse i felt skal illustreres med maksimal utnyttelse

3D-illustrasjoner bør lages i form av volumer

Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse/veganlegg

#### Bestilling av startpakke

Bestillingsskjema finnes på internett på <http://stavanger.kommune.no/startpakke>

Bestilling sendes til [arealplanmottak@stavanger.kommune.no](mailto:arealplanmottak@stavanger.kommune.no)

Krav gitt i Startpakken <http://stavanger.kommune.no/startpakke> skal følges.

På samme side ligger lenke til informasjon om kommuneplan, vedtekter, normer og retningslinjer.

Stavanger kommune lager annonsekart og fremskaffer liste over hjemmelshavere og instanser som skal varsles.

#### Planavgrensning

Planområde som vist på side 2 i planbeskrivelsen, kan varsles for å ta høyde for at alle tema som dere ønsker å vurdere er med. alle eventualiteter.

Et framtidig planforslag bør i størst mulig grad følge formålsgrenser i gjeldende reguleringer. Dette gjelder særlig mht. å unngå å ta med deler av feltet regulert til næring/tjenesteyting og felt kontor/industri 2 i plan 2426, og feltet regulert til industri/lager i plan 2192.

### Elektronisk varslings

Stavanger kommune tar på seg ansvar for elektronisk kunngjøring ved planoppstart. Når forslagsstiller 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
- forslagsstillerens besøksadresse
- forslagsstillerens 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. 2724. For enkelhets skyld ber vi om at planinitiativ og referat fra oppstartsmøte legges ved.

## **4. Videre fremdrift fram til politisk behandling**

Det vil trolig være behov for møte etter frist for merknader er gått ut, eller i forkant av innsending av planforslag.

Kommunen har ikke spesiell kjennskap til forurensningssituasjonen i denne delen av Bangarvågen, men det er ønskelig at området blir dekket til og forseglet som vist i gjeldende regulering.

Når det gjelder temaet forurensning, så anbefales det at forslagsstiller tar kontakt med forurensningsseksjonen hos fylkesmannen, for å avklare forutsetninger for utfylling i sjø.

Det anbefales også å opprettholde kontakt med Statens Vegvesen/fylkeskommunen når det gjelder premisser for videreføring av den vestre armen på rundkjøringen ved Hundvågtunnelen, og for endringer som har virkninger for belastningen på rundkjøringene ved utløpet av Hundvågtunnelen og i Hundvågveien.

Om planforslaget begrenses til detaljplan for felt 1 i plan 2426, vil endelig vedtak kunne bli fattet i Utvalg for by- og samfunnsutvikling. Forslag som går ut over dette, må høyst sannsynlig til kommunestyret for vedtak.

## **5. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen**

Det er enighet om:

At trelasthandel ligger innenfor den omformingen kommuneplanen åpner for.

Det er uenighet om:

At dagligvarehandel på dette stedet er i tråd med føringer for lokalisering gitt i kommuneplanen.

Kommunens foreløpige vurdering, er at en dagligvarebutikk her, vil være bilbasert og ikke et tilbud for nærmiljøet og myke trafikanter.

I den grad det er tanker om å utvikle området til noe annet enn næring, så er dette noe som må tas opp i forbindelse med kommende rullering av kommuneplanen.

Kommunen er ikke enig i at reguleringsarbeidet som beskrevet som punkt 2 og 3, er noe som må/bør tas opp i forbindelse med detaljreguleringen for det aktuelle feltet i plan 2426.

## **6. Kontaktpersoner i planfasen**

Forslagstiller: Henrik Lundberg KAP AS  
Kommune: Leni Andreassen

## **7. Annet**

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

Konferansen 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.

---

Med hilsen

Jo C. Fougli  
seksjonsleder

Leni Andreassen  
saksbehandler

Vedlegg  
BUØ-planinitiativ-150520

Kopi til:  
Buøy Invest AS, Espen Opsanger  
Coop Økonom SA, Jon Brakestad

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*