



Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep.
0032 Oslo

Kontakt saksbehandler

Regine Benz, 51568748

Klage 15/737 dispensasjon fra plankrav - fullsortiment Biltema i Maskinveien 1 Stavanger kommune

Vi viser til brev fra Stavanger kommune datert den 28.04.2020. Saken gjelder dispensasjon fra regulert formål i kommuneplan for Stavanger jfr. kommuneplanbestemmelse. Omsøkt dispensasjon gjelder for eiendommen gnr /bnr 15/737 i Stavanger kommune, på Forus. Tomten ligger rett ved E 39.

Saken er blitt oversendt fra Stavanger kommune til fylkesmannen for endelig behandling, jf. PBL pkt 1-9. Vi har tidligere uttalt oss til denne dispensasjonssaken, og kommunen sitt vedtak ble påklaget i brev av 10.02.2020. Fylkesmannen har etter vedtaket av 23.04.2020 vurdert saken på nytt og opprettholder klage. Med henvisning til Miljøverndepartementets sitt rundskriv T-6/96 ber vi om at departementet oppnevner settefylkesmann for behandling av denne saken.

Nyeste vedtak fra Stavanger kommune

Utvalg for by- og samfunnsutvikling behandlet klage i møte den 23.04.2020.

Følgende vedtak ble fattet av Stavanger kommune:

«Klagen tas ikke til følge. Utvalg for by- og samfunnsutvikling opprettholder tidligere vedtak i Stavanger kommune, som også er støttet i vedtak i Rogaland fylkeskommune. Det vises i denne sammenheng til at regionalplanen er oppe til ny behandling, og at man i den sammenheng arbeider spesielt med utfordringene rundt endringene i varehandel. Det å opprettholde lokale tilbud og arbeidsplasser i konkurranse med netthandel, gjør det nødvendig å regulere og tillate «big-box» konsepter og lignende handel som ikke kan få plass i etablerte bysenter. Alternativet er ytterligere sentralisering av handelen til nettløsninger med bilbaserte logistikk-løsninger der varene leveres hjem.»

Fylkesmannen vil supplere med følgende:

Vi kan bekrefte at Regionalplan Jæren er på høring med høringsfrist 20.06.2020.

I vår vurdering må vi ta utgangspunkt i de overordnede planer som er gjeldende til enhver tid. Vi kan ikke legge til grunn mulige endrete bestemmelser som det knytter seg stor usikkerhet til i framtiden. I høringsforslag for Regionalplan Jæren 2050 er det ikke gjort endringer i gjeldende handelsbestemmelser.



Vi viser også til våre siste uttalelser som er vedlagt hoveddokumentet som vedlegg 12 og 14.

Fylkesmannens vurdering

Vi ser ikke at det har kommet vesentlige nye momenter inn i saken. Grunnlaget for vår tidligere vurdering er dermed ikke endret og står fortsatt ved lag.

Saken har en lang historikk som er dokumentert i vedleggene og er tidligere behandlet av Fylkesmannen i Hordaland som settefylkesmann med svarbrev datert den 19.01.2018.

En kort historisk oversikt i saken, der Biltema AS søker om endret bruksformål til eiendommen 15/737:

26.06.2015 – Søknad om bruksendring

14.09.2015 – Rådmannen avslo søknaden.

25.11.2016 – Søknad om nytt varesortiment bruksendring mm.

06.06.2017 – Rådmannen innstilte på avslag av søknaden. Kommunalstyret for byutvikling ga dispensasjon. Vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Rogaland.

29.09.2017 – Klagebehandling – Kommunalstyret for byutvikling tok ikke klagen til følge.

19.01.2018 – Fylkesmannen i Hordaland (settefylkesmann) omgjorde vedtaket til KBU, slik at søknaden ble avslått.

14.05.2018 – Anmodning om omgjøring ble ikke tatt til følge av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

20.08.2018 – Ny søknad om «Biltema Bygg» - plasskrevende varer.

10.10.2018 – Rådmannen ga rammetillatelse til oppføring av Biltema Bygg.

23.05.2019 – Søknad om dispensasjon for å etablere fullsortiments Biltema varehus i Maskinveien 1.

29.07.2019 – Rådmannen ga avslag på søknad om dispensasjon.

09.12.2019 – Klagebehandling - KBU tar klagen til følge og gir dispensasjon

10.02.2020- Fylkesmannen klage på vedtak

Med hilsen

Harald Thune
assisterende fylkesmann

May Brit Jensen
fylkesmiljøvernssjef



Vedlegg

- 1 2-Beskrivelse
- 2 3-Søknad om dispensasjon
- 3 4-Søknad om dispensasjon
- 4 5-Gjenpart av nabovarsel
- 5 6-Kvittering for nabovarsel
- 6 7-1767 Plankart
- 7 8-1767
- 8 9-Vedlegg 02-Bestemmelser og retningslinjer
- 9 10-Vedtak KBU, 19122019, Sak 145-19, Maskinveien 1 - gnr-bnr 15-737 - biltema - bruksendring
- 10 11-Maskinveien 1 - gnr-bnr 15-737 - biltema - bruksendring
- 11 12-Fylkesmannen klage på vedtak KBU - gnr-bnr 15-737
- 12 13-Svar
- 13 14-Svar
- 14 15-Klagebehandling - Gnr-bnr 15-737 - biltema
- 15 16-RFK - Uttalelse til søknad om dispensasjon -forretningsvirksomhet på gnr.15 bnr.737 - Biltema varehus
- 16 17-Uttalelse fra offentlig myndighet - gnr-bnr 15-737
- 17 18-Vedtak
- 18 19-Rammetillatelse - gnr-bnr 15-737 – bruksendring fra bilforretning og bilverksted til byggevarehus. Tilbygg, dispensasjon.
- 19 20-Avslag på dispensasjonssøknad - gnr-bnr 15-737 - byggevarehus
- 20 21-Klage på avslag på søknad om dispensasjon
- 21 22-Dokumentsjekkliste
- 22 Oversending klagevedtak 15/737 dispensasjon plankrav fullsortiment Biltema i Maskinveien 1 Forus

Kopi til:

Stavanger kommune Postboks 8001 4068 Stavanger

Biltema

Tvedt Senteret AS
Verksgaten 2, 4013 Stavanger
arild.tvedt@tvedt-eiendom.no
Tlf. 906 35 442

Fullsortiments BILTEMA i Maskinveien.

TVEDT senteret er godt kjent med prosessen hvor Biltema søker om å få drive sitt Biltema varehus i Maskinveien. Kommunen og fylket har vært positive til dette og ser at dette er et av noen konsepter som er best tjent med en slik lokasjon og som også er den mest tjenlige for regionens befolkning som benytter de tilbud som Biltema byr på.

Dette har jo ytterligere forsterket seg ved at Biltema må bort fra sin nåværende beliggenhet.

TVEDT senteret mener at flere tilbud som ligger nær hverandre gjør det lettere for publikum å finne fram. Beliggenheten ved motorveien er blant de beste i regionen når det gjelder trafikkarbeid mot et bestemt mål for konsepter som vil ha en relativt stor bilandel. I tillegg er lokasjonen lett tilgjengelig fra buss, og sykkelstamveien kommer like ved.

TVEDT senteret ser det som en styrke også for egen del. Det gjør at publikum kan benytte sin tur til Forus og oss til flere oppdrag samtidig og publikum som bor nær får et utvidet tilbud.

Området ved Maskinveien, Forusbeen, Lagerveien og Fabrikkveien har lenge vært stedet for handel og plasskrevende handel. Det aktuelle bygget har også i mange år vært benyttet til handel og er nærmeste nabo til det store MONTER byggvarehuset. Det er samtidig få andre anvendelser for bygget som har en viss historisk verdi. Området har god trafikkbetjening fra motorveien og denne er forsterket med bussvei og sykkelstamvei i området.

BILTEMA har blitt en institusjon i Norge og det vil være liten generell forståelse for å hindre deres virksomhet.

TVEDT senteret ser fram til en positiv sluttbehandling av saken og ønsker BILTEMA velkommen som en nærmere nabo.

Med vennlig hilsen
TVEDTsenteret AS
Arild Tvedt





Vedlegg B1

Vår ref.: MB/ebå

Dato: 11.04.19

GNR 69 BNR 200 - RELOKALISERING AV BILTEMA LURA I MASKINVEIEN 1 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL

1. Innledning og bakgrunn

Biltema fikk 10.10.2018 rammetillatelse for bruksendring fra bilforretning- og verksted til byggevarerhus. Tillatelsen forutsatte etablering av Biltema Bygg.

Biltema Bygg inneholder ikke hele Biltemas sortiment, men er et nytt konsept med fokus på byggevarer. Konseptet faller innenfor den strengeste forståelsen av "plasskrevende varer". Tillatelsen til å etablere Biltema Bygg i Maskinveien 1 er derfor i tråd med arealformålet for eiendommen og ikke avhengig av dispensasjon.

Etter at tillatelsen i Maskinveien 1 ble gitt, har det vist seg at det ikke blir mulig å opprettholde drift i Biltemas varehus ved Kvadratsenteret i Lura (Gamle Stokkavei 4, Sandnes). Dette fordi utbedringen av Rv. 44 gjør så store inngrep i eiendommen, både i anleggsfasen og permanent, at det ikke lengre vil være realistisk med videre drift. Dette fordi for mange parkeringsplasser blir borte og inngangspartiet til butikken ikke lengre kan fungere som opprinnelig forutsatt. Det vil ikke være mulig å tilpasse eksisterende bygningsmasse til den nye situasjonen innenfor en realistisk økonomisk ramme. Varehuset på Lura må derfor avvikles. I den forbindelse søkes med dette om å relokalisere / flytte varehuset til Maskinveien 1.

Å relokalisere varehuset på Lura vil bety å etablere et fullsortiments Biltema varehus i Maskinveien 1. Dette fordrer dispensasjon fra gjeldende arealformål.

Maskinveien 1 er omfattet av flere arealplaner og det er en samlet forståelse av disse som danner grunnlag for hva som kan tillates på eiendommen. I tråd med hovedregelen i pbl. § 1-5 annet ledd, legges til grunn at den nyeste planen går foran. Det betyr at det er arealbruken som følger av kommuneplanen (KPL-1103) vedtatt 15.06.2015, som skal legges til grunn. For ordens skyld søkes også dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

K:\Prosjekt\2787 Biltema - Maskinveien 1, Stavanger\01_Byggesak\04_Søknader\Nabovarsel\2787 Vedleggsbrev søknad om disp. fra arealplan 11.04.19.docx



I KPL-1103 er Maskinveien 1 avsatt til nåværende næringsbebyggelse. Forretning inngår ikke i næringsbebyggelse, men det følger av pkt 2.5.1 nr. 8 at:

Detaljhandel med biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer kan lokaliseres i områder vist som næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgs-arealet, begrenset oppad til 500 m² BRA.

Det søkes om dispensasjon fra arealformålet og denne bestemmelsen for å kunne relokalisere / flytte Bilmavarehuset fra Lura til Maskinveien 1.

Kommunalstyret for byutvikling innvilget i sak 139/17 i møte 01.06.2017 dispensasjon for å etablere et fullsortiments Biltema i Maskinveien 1, uten relokalisering. Det synes derfor å være et politisk ønske om Biltema på Forus, og vi legger til grunn at kommunen vil være positive til denne søknaden. Vi redegjør nærmere for oppfyllelse av vilkårene for dispensasjon under i punkt 2.

Fylkesmannen påklaget og omgjorde dispensasjonen som ble gitt i 2017. Bakgrunnen for dette var forholdet til Regional plan for Jæren, vedtatt 22.10.2013. Kommuneplanen bygger på regional plan. Regional plan har en egen regional planbestemmelse om kjøpesenter. En dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser fordrer derfor også dispensasjon fra den regionale planbestemmelsen. Kommunen bes forelegge saken for Fylkeskommunen og innhente nødvendig samtykke til å fravike regional planbestemmelse.

Regional planbestemmelse lyder:

4.2 Lokalisering av handelsetableringer i sentre

Nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet er bare tillatt i områder avsatt til sentrumsformål, slik disse er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i gjeldende kommuneplans arealdel eller kommunedelplan, og med de unntak som framgår av retningslinjene for nærbutikk og nærservice og for varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Retningslinjene i regionalplanen skal legges til grunn ved revisjon av kommuneplan/kommunedelplan.

4.5 Virkeområde for handel

All handel til privat sluttbruker omfattes av bestemmelse og retningslinjer. Engroshandel, dvs salg for videresalg til andre, omfattes ikke.

4.7 Unntak for salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer

Kommunene kan avsette egnede områder som skal romme salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer i regionale



næringsområder med allsidig virksomhet (næringskategori 2) og i lokale næringsområder med tilsvarende karakter.

Områdene skal defineres og dimensjoneres med utgangspunkt i regional handelsanalyse. Områdene skal avgrenses i kommuneplan med krav om tilhørende bestemmelser i plan som sikrer type handel, brutto handelsareal, utnyttelsesgrad og parkeringsdekning.

- *Det skal legges til grunn følgende kriterier: middels kollektivtilgjengelighet, sentral lokalisering i bystrukturen, middels arealutnyttelse, middels parkeringsdekning for bil og høy parkeringsdekning for sykkel.*

Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 1000 m² BRA (bruksareal).

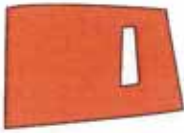
2. Vilkårene for å innvilge dispensasjonene foreligger

Hensynet bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt og det er klare fordeler med å innvilge dispensasjonen. Begge vilkår for å innvilge dispensasjon i pbl. § 19-2 annet ledd, foreligger derfor.

Hensynet bak bestemmelsene i kommuneplan og regional planbestemmelse er å styre lokaliseringen av detaljhandel for å styrke tradisjonell sentrumshandel og begrense etableringen av bilbaserte løsninger.

Selv om Maskinveien 1 ikke ligger i et utpekt sentrumsområde, vil etablering av en fullsortiments Biltema her ikke vesentlig tilsidesette hensynene beskrevet over. Maskinveien 1 ligger i et etablert område for "storhandel" og det er allerede i ferd med å bli etablert et Biltema Bygg på eiendommen. Denne søknaden forutsetter at varehuset på Lura stenger, og at virksomheten flyttes til Maskinveien 1. Den praktiske konsekvensen av en dispensasjon vil kun være en utvidelse av sortimentet i butikken. Verken handelsflate eller parkeringsplasser blir utvidet. En eventuell økning av trafikk til Maskinveien 1 grunnet utvidelsen av sortimentet må ses i sammenheng med redusert trafikk til adressen i Lura. Samlet sett mener vi dette vil føre til redusert biltrafikk. Dette grunnet at varehuset på Lura blir borte, samtidig som Maskinveien 1 ligger i et område med mye komplementerende handel, inklusive Tvedt-senteret. Samlokaliseringen vil samlet sett gi mindre biltrafikk.

For øvrig bemerkes at Maskinveien 1 ligger gunstig til for både kollektivtransport og sykkel, samtidig som Biltema ikke passer i sentrum og heller ikke konkurrerer med tradisjonell sentrumshandel.



Videre bemerkes at store deler av Biltemas salg ikke er til private sluttbrukere, men engrossalg til profesjonelle. Biltema sitt varesortiment består av en betydelig andel tradisjonelle "plasskrevende varer", og varer som er nært beslektet med disse.

Vi kan også opplyse om at Biltemas virksomhet i økende grad den senere tiden er blitt ansett som handel med "plasskrevende varer" i andre deler av landet. Det vises eksempelvis til nyetableringer/relokaliseringer som nylig er avklart i Lillehammer, Jessheim, Skien, Frogn, Gjøvik og Lyngdal. I disse sakene er det lagt betydelig vekt på varesortimentets utvikling.

Vi minner også om tilsvarende sak i Time kommune fra 2016. Slik vi forstår saken i Time, var det avgjørende for at Fylkesmannen trakk klagen på rammetillatelsen, nettopp at saken omhandlet en relokalisering.

Fordelene med å innvilge dispensasjonen er klart større enn ulempene da etablering av en fullsortiments Biltema vil være et supplement til allerede etablert handel i området. Dette vil ikke legge opp til ny eller økt bilbasert handel da det er sannsynlig at mange av de handlende vil kombinere besøk i de forskjellige butikkene i området. I tillegg vil nedleggelse av varehuset på Lura, medføre en faktisk reduksjon i biltrafikk.

Den aktuelle bygningsmassen foreslås avsatt til bevaring i ny Interkommunal kommunedelplan for Forus. Gitt at bygningen får et formelt vern, setter det store begrensninger på hva eiendommen faktisk kan brukes til. En dispensasjon vil bidra til en fornuftig bruk av bevaringsverdig bygningsmasse.

For ordens skyld søkes på nytt/ gjentas søknad om dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan i § 1.2 i reguleringsplanen. Begrunnelsen er den samme som i tillatelsen fra 10.10.2018.

Vennlig hilsen
Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Sivilarkitekter

for *E. B. Atland*

Marvin Birkeland

Siv.ark.

Kristiansen & Selmer-Olsen

Sivilarkitekter

Tlf. 38 32 76 00, Fax 38 32 76 01

Vedlegg

K:\Prosjekt\2787 Biltema - Maskinveien 1, Stavanger\01_Byggesak\04_Søknader\Nabovarsel\2787 Vedleggsbrev søknad om disp. fra arealplan 11.04.19.docx



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

Stavanger kommune
Øvre kleivegate 15
Postboks 8001
4068 Stavanger

e-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
postmottak@stavanger.kommune.no

Vår ref.: TG/ MB/ebå

Dato: 16.05.19

VEDR. SAK MED GNR. BNR 15/737. RELOKALISERING AV BILTEMA LURA, GNR. BNR 69/200 TIL BILTEMA MASKINVEIEN 1, GNR. BNR 15/737 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL

Innledning og bakgrunn

Biltema fikk 10.10.2018 rammetillatelse for bruksendring fra bilforretning- og verksted til byggevarehus. Tillatelsen forutsatte etablering av Biltema Bygg.

Biltema Bygg inneholder ikke hele Biltemas sortiment, men er et nytt konsept med fokus på byggevarer. Konseptet faller innenfor den strengeste forståelsen av "plasskrevende varer". Tillatelsen til å etablere Biltema Bygg i Maskinveien 1 er derfor i tråd med arealformålet for eiendommen og ikke avhengig av dispensasjon.

Etter at tillatelsen i Maskinveien 1 ble gitt, har det vist seg at det ikke blir mulig å opprettholde drift i Biltemas varehus ved Kvadratsenteret i Lura (Gamle Stokkavei 4, Sandnes). Dette fordi utbedringen av Rv. 44 gjør så store inngrep i eiendommen, både i anleggsfasen og permanent, at det ikke lengre vil være realistisk med videre drift. Dette fordi for mange parkeringsplasser blir borte og inngangspartiet til butikken ikke lengre kan fungere som opprinnelig forutsatt. Det vil ikke være mulig å tilpasse eksisterende bygningsmasse til den nye situasjonen innenfor en realistisk økonomisk ramme. Varehuset på Lura må derfor avvikles. I den forbindelse søkes med dette om å relokalisere / flytte varehuset til Maskinveien 1.

Å relokalisere varehuset på Lura vil bety å etablere et fullsortiments Biltema varehus i Maskinveien 1. Dette fordrer dispensasjon fra gjeldende arealformål.

Maskinveien 1 er omfattet av flere arealplaner og det er en samlet forståelse av disse som danner grunnlag for hva som kan tillates på eiendommen. I tråd med

K:\Prosjekt\2787 Biltema - Maskinveien 1, Stavanger\01_Byggesak\04_Søknader\Søknad om dispensasjon Relokalisering\2787 Biltema, Maskinveien 1, Søknad om dispensasjon relokalisering.docx

Flekkefjord
Strandgaten 32
4400 Flekkefjord

Avd. Lyngdal
Fiboveien 2B
4580 Lyngdal

Avd. Egersund
Elvegt. 2
4370 Egersund

Telefon: 38 32 76 00 hovednummer
Mailadr.: flekkefjord@arkkso.no (felles)
Hjemmeside: www.arkkso.no

Org.nr.: NO 968 392 131 MVA
Bankgiro: 3126 27 92792



hovedregelen i pbl. § 1-5 annet ledd, legges til grunn at den nyeste planen går foran. Det betyr at det er arealbruken som følger av kommuneplanen (KPL-1103) vedtatt 15.06.2015, som skal legges til grunn. For ordens skyld søkes også dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Dersom ny Interkommunal kommunedelplan for Forus og/eller ny Regionalplan for Jæren blir vedtatt før denne søknaden behandles, søkes det også om dispensasjon fra disse planene.

I KPL-1103 er Maskinveien 1 avsatt til nåværende næringsbebyggelse. Forretning inngår ikke i næringsbebyggelse, men det følger av pkt 2.5.1 nr. 8 at:

Detaljhandel med biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer kan lokaliseres i områder vist som næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgs-arealet, begrenset oppad til 500 m² BRA.

Det søkes om dispensasjon fra arealformålet og denne bestemmelsen for å kunne relokalisere / flytte Biltemavarehuset fra Lura til Maskinveien 1.

Kommunalstyret for byutvikling innvilget i sak 139/17 i møte 01.06.2017 dispensasjon for å etablere et fullsortiments Biltema i Maskinveien 1, uten relokalisering. Det synes derfor å være et politisk ønske om Biltema på Forus, og vi legger til grunn at kommunen vil være positiv til denne søknaden. Vi redegjør nærmere for oppfyllelse av vilkårene for dispensasjon under i punkt 2.

Fylkesmannen påklaget og omgjorde dispensasjonen som ble gitt i 2017. Bakgrunnen for dette var forholdet til Regional plan for Jæren, vedtatt 22.10.2013. Kommuneplanen bygger på regional plan. Regional plan har en egen regional planbestemmelse om kjøpesenter. En dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser fordrer derfor også dispensasjon fra den regionale planbestemmelsen. Kommunen bes forelegge saken for Fylkeskommunen og innhente nødvendig samtykke til å fravike regional planbestemmelse. Dersom ny regional plan, med ny regional planbestemmelse er vedtatt før denne søknaden behandles, presiseres at søknaden også gjelder samtykke til å fravike ny bestemmelse.

Regional planbestemmelse i gjeldende plan lyder:

4.2 Lokalisering av handelsetableringer i sentre

Nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet er bare tillatt i områder avsatt til sentrumsformål, slik disse er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i gjeldende kommuneplans arealdel eller kommunedelplan, og med de unntak som framgår av retningslinjene for nærbutikk og nærservice og for varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Retningslinjene i regionalplanen skal legges til grunn ved revisjon av kommuneplan/kommunedelplan.



4.5 Virkeområde for handel

All handel til privat sluttbruker omfattes av bestemmelse og retningslinjer. Engroshandel, dvs salg for videresalg til andre, omfattes ikke.

4.7 Unntak for salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer

Kommunene kan avsette egnede områder som skal romme salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer i regionale næringsområder med allsidig virksomhet (næringskategori 2) og i lokale næringsområder med tilsvarende karakter.

Områdene skal defineres og dimensjoneres med utgangspunkt i regional handelsanalyse. Områdene skal avgrensnes i kommuneplan med krav om tilhørende bestemmelser i plan som sikrer type handel, brutto handelsareal, utnyttelsesgrad og parkeringsdekning.

Det skal legges til grunn følgende kriterier: middels kollektivtilgjengelighet, sentral lokalisering i bystrukturen, middels arealutnyttelse, middels parkeringsdekning for bil og høy parkeringsdekning for sykkel.

Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 1000 m² BRA (bruksareal).

Forslag til ny regional plan - Regionalplan for Jæren 2050

Av høringsutkastet for Regionalplan Jæren 2050 pkt. 6.4 fremgår at selv om sentrum er, og vil fortsette å være, den foretrukne lokalisering for svært mange handelskonsepter, gjelder dette ikke for bedrifter som vil satse på big-boxkonsepter (samlokalisering av storskala lager og utsalg), slik som Biltema. Slike konsepter passer ikke i sentrum. Forslaget til regional plan legger opp til at det vurderes å etablere et eget område for denne type handel på Forus. Om Forus som regionalt område for store handelsenheter står følgende i høringsdokumentet:

Det skal gjennomføres et arbeid for å vurdere om arealkrevende varehandelskonsepter (big-boxes) kan etableres på Forus, på en måte som er bra for både bedrifts- og samfunnsregnskap. Big-box konseptene som ikke passer inn de fleste sentrumsområder, har et regionalt nedslagsfelt, og bør fortrinnsvis samlokaliseres ett sted i regionen. Ved å gi rom for en slik handelsklynge, kan vi bidra til å redusere noe lekkasje til netthandel. En samlet regional klynge vil også være framtidsrettet med tanke på netthandelens behov for sentrale lagringssteder. Lokalisering på Forus, i nærheten av eksisterende storhandel/bigbox vil gi en sentral lokalisering for hjemtransport. Næringsklynger gir også bedre økonomisk resultat og stimulerer til innovasjon og økonomiske synergier. Dette gir verdiskaping og arbeidsplasser.



Samlokalisering spiller på lag med næringen og gir flere gevinster som redusert transportarbeid og mer effektiv arealbruk, sammenlignet med en mer tilfeldig lokaliseringsstrategi. I resten av regionen hvor markedsgrunnlaget er betydelig mindre, vil konseptene generelt være tilsvarende mindre, slik at de nedskalerte kan etableres i lokale kjøpesenter og tettstedssentre. (våre understrekinger).

Vi mener denne søknaden om å relokalisere Biltema i Maskinveien 1, er fullt ut i tråd med hensynene bak høringsutkastet, selv om forslag til ny Interkommunal kommunedelplan for Forus så langt ikke synes å følge opp dette, og selv om det foreslås å opprettholde ordningen med en regional planbestemmelse.

Så vidt vi kan se, tar teksten i forslaget til ny regional planbestemmelse ikke høyde for det endrede synet på handel på Forus, men det tilhørende kartet har avmerket området rundt og mellom Tvedtsenteret og Kvadrat som *analyseområde*. Det er nettopp i dette området det ønskes å etablere et fullsortiments Biltema ved å flytte / relokalisere dagens Biltema, som ligger rett ved Kvadrat, til Maskinveien 1, som ligger rett ved Tvedtsenteret.

Kartet fra forslag til ny regional plan:



K:\Prosjekt\2787 Biltema - Maskinveien 1, Stavanger\01_Byggesak\04_Søknader\Søknad om dispensasjon Relokalisering\2787 Biltema, Maskinveien 1, Søknad om dispensasjon relokalisering.docx



Vedlagt er brev fra Tvedtsenteret, hvor det fremgår at det er ønskelig med et fullsortiments Biltema i Maskinveien 1. Dette grunnet alle samlokaliseringsfordelene. Slik vi ser det, synes det som om samlokaliseringsfordelene er ett av de viktige momentene som nevnes i forslag til ny regional plan.

Vilkårene for å innvilge dispensasjonene foreligger

Hensynet bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt, og det er klare fordeler med å innvilge dispensasjonen. Begge vilkår for å innvilge dispensasjon i pbl. § 19-2 annet ledd, foreligger derfor.

Hensynet bak bestemmelsene i kommuneplan og regional planbestemmelse er å styre lokaliseringen av detaljhandel for å styrke tradisjonell sentrumshandel og begrense etableringen av bilbaserte løsninger.

Selv om Maskinveien 1 ikke ligger i et utpekt sentrumsområde, vil etablering av en fullsortiments Biltema her ikke vesentlig tilsidesette hensynene beskrevet over. Maskinveien 1 ligger i et etablert område for "storhandel" og det er allerede i ferd med å bli etablert en Biltema Bygg på eiendommen. Denne søknaden forutsetter at varehuset på Lura stenger, og at virksomheten flyttes til Maskinveien 1. Den praktiske konsekvensen av en dispensasjon vil kun være en utvidelse av sortimentet i butikken. Verken handelsflate eller parkeringsplasser blir utvidet. En eventuell økning av trafikk til Maskinveien 1 grunnet utvidelsen av sortimentet må ses i sammenheng med redusert trafikk til adressen i Lura. Samlet sett mener vi dette vil føre til redusert biltrafikk. Dette grunnet at varehuset på Lura blir borte, samtidig som Maskinveien 1 ligger i et område med mye komplementerende handel, inklusive Tvedt-senteret. Samlokaliseringen vil samlet sett gi mindre biltrafikk.

For øvrig bemerkes at Maskinveien 1 ligger gunstig til for både kollektivtransport og sykkel, samtidig som Biltema ikke passer i sentrum, og heller ikke konkurrerer med tradisjonell sentrumshandel.

Videre bemerkes at store deler av Biltemas salg ikke er til private sluttbrukere, men engrossalg til profesjonelle. Biltemas varesortiment består av en betydelig andel tradisjonelle "plasskrevende varer" og varer som er nært beslektet med disse.

Vi kan også opplyse om at Biltemas virksomhet i økende grad den senere tiden er blitt ansett som handel med "plasskrevende varer" i andre deler av landet. Det vises eksempelvis til nyetableringer/relokaliseringer som nylig er avklart i Lillehammer, Jessheim, Skien, Frogn, Gjøvik og Lyngdal. I disse sakene er det lagt betydelig vekt på varesortimentets utvikling.



Vi minner også om tilsvarende sak i Time kommune fra 2016. Slik vi forstår saken i Time, var det avgjørende for at Fylkesmannen trakk klagen på rammetillatelsen, nettopp at saken omhandlet en relokalisering.

Fordelene med å innvilge dispensasjonen er klart større enn ulempene, da etablering av en fullsortiments Biltema vil være et supplement til allerede etablert handel i området. Dette vil ikke legge opp til ny eller økt bilbasert handel, da det er sannsynlig at mange av de handlende vil kombinere besøk i de forskjellige butikkene i området. Det bemerkes at disse fordelene er de samme som trekkes frem, når det i utkast til ny Regional plan for Jæren, foreslås at det vurderes å avsette deler av Forus til denne type storhandel. I tillegg vil nedleggelse av varehuset på Lura, medføre en faktisk reduksjon i biltrafikk.

Den aktuelle bygningsmassen foreslås avsatt til bevaring i ny Interkommunal kommunedelplan for Forus. Gitt at bygningen får et formelt vern, setter det store begrensninger på hva eiendommen faktisk kan brukes til. En dispensasjon vil bidra til en fornuftig bruk av bevaringsverdig bygningsmasse.

For ordens skyld søkes på nytt/ gjentas søknad om dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan i § 1.2 i reguleringsplanen. Begrunnelsen er den samme som i tillatelsen fra 10.10.2018.

Nabovarsel:

Det er sendt ut nabovarsel for søknaden om dispensasjon og det foreligger ikke noen merknader etter frist for tilbakemelding. Gjenpart av kvittering for nabovarsel samt brev ligger vedlagt

Vennlig hilsen
Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Sivilarkitekter

.....
Marvin Birkeland
Siv.ark. MNAL

Kopi: Biltema Real Estate AS

Vedlegg nr.
C - 1



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:						
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
15	737	0	0	Maskinveien 1	4033	STAVANGER
Eier/fester				Kommune		
Maskinveien 25 AS				STAVANGER		

Det varsles herved om						
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving			
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring			
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input checked="" type="checkbox"/> Annet			

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19						
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B - 1		

Arealdisponering						
Sett kryss for gjeldende plan						
<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan				
Navn på plan						
Samleplan - FORUS NÆRINGSPARK SANDNES/SOLA/STAVANGER						

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder						
NABOVARSELET GJELDER SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL.						
						Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til						
Foretak/tiltakhaver						
Kristiansen & Selmer-Olsen AS						
Kontaktperson, navn		E-post		Telefon		Mobil
Marvin Birkeland		flekkefjord@arkkso.no		38327600		91340412
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke-obligatorisk)			WWW.			

Merknader sendes til						
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.						
Navn			Postadresse			
Kristiansen & Selmer-Olsen AS Administrasjon			Strandg. 32			
Postnr. Poststed		E-post				
4400 FLEKKEFJORD		flekkefjord@arkkso.no				

Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet						
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til			Ikke relevant	
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 - 1			<input type="checkbox"/>	
Situasjonsplan	D	-			<input type="checkbox"/>	
Tegninger snitt, fasade	E	-			<input type="checkbox"/>	
Andre vedlegg	Q	-			<input type="checkbox"/>	

Underskrift						
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.						
Sted		Dato		Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver		
Flekkefjord,		11.04.2019				
				Gjentas med blokkbokstaver MARVIN BIRKELAND		

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	15	737	0	0			STAVANGER
	Adresse Maskinveien 1				Postnr. 4033	Poststed STAVANGER	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Denne del klistres på kvittering RR 1740 1002 5 NO		Dato sendt e-post
15	759			Heliport Invest AS			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Maskinveien				Hertevigs plass 1			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
4033		STAVANGER		4007		STAVANGER	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Denne del klistres på kvittering RR 1740 1003 9 NO		Dato sendt e-post
15	689			Helicopter Services Group AS			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Maskinveien				c/o Heli-One Norway AS Postboks 204			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
4033		STAVANGER		4097		SOLA	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Denne del klistres på kvittering RR 1740 1004 2 NO		Dato sendt e-post
15	690,721			Stavanger kommune			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Maskinveien				Postboks 8001			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
4033		STAVANGER		4068		STAVANGER	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Denne del klistres på kvittering RR 1740 1005 6 NO		Dato sendt e-post
15	688			Maskinveien 1 AS			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Maskinveien				c/o Skagen Eiendomsforvaltn. AS Luramyveien 75			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
4033		STAVANGER		4313		SANDNES	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Denne del klistres på kvittering RR 1740 1006 0 NO		Dato sendt e-post
15	737			Maskinveien 25AS			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Maskinveien				c/o Alliance Regnskap AS Welhavens vei 9			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
4033		STAVANGER		4319		SANDNES	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 10

Sign.



124738	Dato: 11/4-19
--------	------------------

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	15	737	0	0			STAVANGER
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Maskinveien 1				4033	STAVANGER	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Denne del klistres på kvittering RR 1740 1007 3 NO		Dato sendt e-post
16	54			Forushuset II AS			
Adresse				Adresse			
				Moseidveien 5			
Postnr.				Postnr.			
				4033			
Poststed				Poststed			
				STAVANGER			
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Denne del klistres på kvittering RR 1740 1008 7 NO		Dato sendt e-post
16	54			Forushuset 1 AS			
Adresse				Adresse			
				Moseidveien 5			
Postnr.				Postnr.			
				4033			
Poststed				Poststed			
				STAVANGER			
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Denne del klistres på kvittering RR 1740 1009 5 NO		Dato sendt e-post
16	886			Statens Vegvesen region Vest			
Adresse				Adresse			
				Askedalen 4			
Postnr.				Postnr.			
				6863			
Poststed				Poststed			
				LEIKANGER			
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Denne del klistres på kvittering RR 1740 1010 0 NO		Dato sendt e-post
15	686			Statens Vegvesen			
Adresse				Adresse			
				Postboks 8142 Dep			
Postnr.				Postnr.			
				33			
Poststed				Poststed			
				Oslo			
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Denne del klistres på kvittering RR 1740 1011 3 NO		Dato sendt e-post
15	48			Forus Næringspark AS			
Adresse				Adresse			
				Maskinveien 24			
Postnr.				Postnr.			
				4033			
Poststed				Poststed			
				STAVANGER			
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 10 Sign. 

124738 Dato: 11/4-19

TEKNOFKARTRING

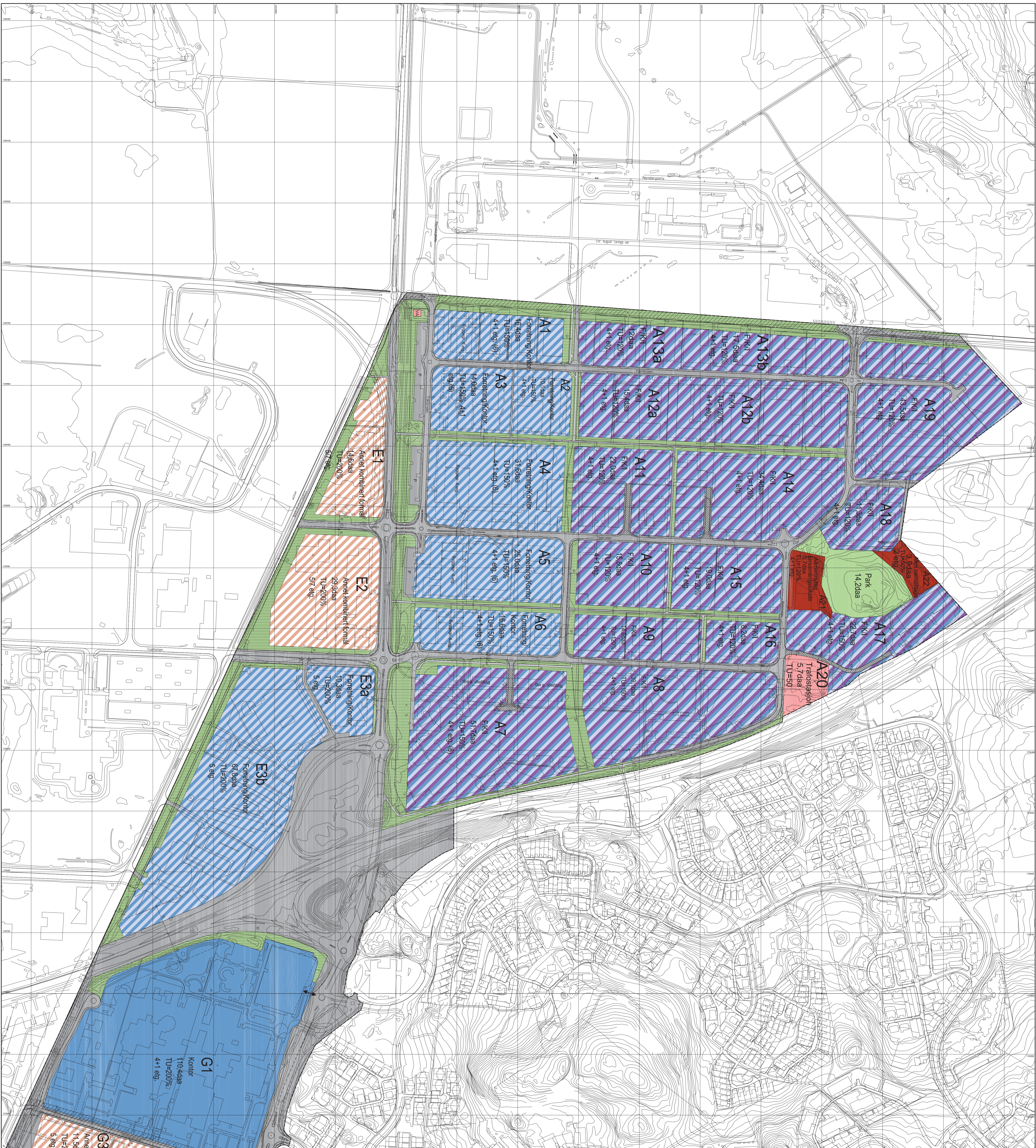
Blyggenråd (PBL § 25, 1 ledd nr 1)	Følgeskole (PBL § 25, 1 ledd nr 7)
Område for motor	Felles skoleområde
Admistrativt område	Kontor og formål (PBL § 25, 2 ledd)
Offentlige utleiekontor (PBL § 25, 1 ledd nr 3)	Formidling kontor
Transekter og parkering	Formidling kontor felles
Garasje/parkering	Annet formidling formål
Formidlingsskole	Landsforbindelse
Offentlige formål (PBL § 25, 1 ledd nr 4)	Ferieturisme
Park	Formidlingsskole
Følgeskole (PBL § 25, 1 ledd nr 5)	Formidlingsskole
Høydepunktlinje	Formidlingsskole
Spesialområde (PBL § 25, 1 ledd nr 6)	Formidlingsskole
Parabolisk helsestatue	Formidlingsskole
Område for arbeid og offentlig	Formidlingsskole
Vann- og utslippslinje	Formidlingsskole

REGULERINGSPLAN FOR
FORUS NÆRINGS-PARK
STAVANGER

PLANNR
1767

SKAPSRÅD	19.06.03
KOMMUNALSTYRET FOR BYUTVIKLING	09.08.05
STAVANGER KOMMUNE	20.06.05
VEDTATT AV BYUTVIKLINGSKOMMISjonen	19.08.05
KORREKSJONER	
DATA SIGN	
KORREKSJONER	
DATA SIGN	
DRUKT AV	
DRUKT AV	
DRUKT AV	
DRUKT AV	

DATE
28.05.2003



**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN PLAN 1767
REGULERINGSPLAN FOR FORUS NÆRINGS-PARK
Datert Stavanger, Sandnes og Sola kommuner 02.06.03, korrigeret 18.05.05**

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 20.06.05 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

MÅLSETTING FOR PLANEN

Plankartet er inndelt i tre deler etter kommunegrensene. Bestemmelsene har likelydende fellesbestemmelser som gjelder i alle tre kommuner samt et sett bestemmelser som omhandler delfeltene for hver kommune. Planen skal legge til rette for følgende:

1. Utvikle Forus Næringspark som regionalt næringsområde for kontorer, industri, lager og regional handelsvirksomhet for plasskrevende varer.
2. Utnytte eksisterende næringsområde bedre og sikre tilgjengelighet, miljø og kvalitet ved:
 - a) å legge til rette for oppgradering av gang-/sykkelnettet
 - b) å legge til rette for økt kollektivandel
 - c) samordne krav til parkering
 - d) å legge til rette for opprusting av vegsystemet
 - e) å styrke grønnstrukturen
 - f) å lokalisere bedrifter etter behov for transport
 - g) å stille krav til bystruktur og estetikk for bygninger og utearealer

§ 1. FELLES BESTEMMELSER FOR ALLE FORMÅL UNNTATT TRAFIKKFORMÅL

1.1 Krav om overordnet grøntplan for Forus

Det skal utarbeides en overordnet grøntplan som skal sikre en helhetlig opparbeidelse og beplantning av de grønne områdene på Forus. Planen skal omfatte friområder, parkbelter i industriområde, gatebeplantning etc. Planen skal godkjennes av kommunene og legges til grunn for senere planer.

Det skal legges opp til en beplantning med egnede trær for de forskjellige vegtyper og areal. Gang- og sykkelveg som går gjennom felt, skal opparbeides med 3-4 m grøntareal på hver side av vegbanen. På den enkelte byggetomt skal det, hvor den ikke grenser inn mot regulerte grøntareal, opparbeides et 3-4m bredt grøntareal mot adkomstveger og gang- og sykkelveger.

Beplantning skal ha en god virkning på alle tider av året, med veksling i farger og bladverk for å bidra til å skape identitet og orientering i næringsparken. Kanalene skal holdes åpne og kan utvides til vannspeil og integreres i private og offentlige uteanlegg.

1.2 Krav om bebyggelsesplan

Før utbygging tillates i delfeltene S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, A7, A8, A17, B1, B2, B3, B4, B5, B10, H1, H2, H3, E1, E2, E3, G2 og G3 skal det utarbeides bebyggelsesplan som omfatter hele delfeltet. Den del av delfeltet som omfattes av den planlagte utbygging skal utarbeides detaljert ihht krav til bebyggelsesplan. For de arealer i delfeltet som ikke omfattes av den planlagte utbygging kan bebyggelsesplanen utarbeides mindre detaljert. Her skal det vises adkomstveger, internveger,

grøntanlegg, byggegrenser og byggevolumer. Endring av tomtegrenser etter at det er godkjent bebyggelsesplan kan skje som mindre vesentlig reguleringsendring iht pbl § 28-1 pkt. 2.

I delfelt S3, S4, S5, S6 og S7 kan krav om bebyggelsesplan fravikes dersom byggesaken omfatter hele delfeltet, og det utarbeides byggesaksdokumenter som er minst like detaljerte som krav til bebyggelsesplaner.

1.3 Byggesøknad

Ved byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan som viser avkjørsel, parkering, terrengbehandling, gjerder over 1,5m, beplanting, plassering av søppeloppbevaring og innretninger som er søknadspliktige etter plan- og bygningslovens forskrifter. Ved større tilbygg eller ombygginger skal utomhusanlegg bygges om iht. overordnet grøntplan for Forus.

Fasadetegninger skal angi høyder og vise tilstøtende bebyggelse.

Plassering, høyde og utforming av innhegning skal godkjennes av kommunen. Areal mellom gate og byggegrense bør fortrinnsvis hegnes inn med lave gjerder eller hekker. Lagring skal skjermes med innhegning eller foregå innendørs. Skjemmende tekniske anlegg skal skjermes av bygningsdeler eller innhegning som harmonerer med bygningen ellers.

Alle avkjørsler skal legges til underordnet vegnett og godkjennes av ansvarlig myndighet. Adkomster tillates gjennom parkbelte mellom eiendom og veg. Det skal primært være en avkjørsel til hver eiendom, eventuelt som felles avkjørsel for naboeiendommer. Bredden på avkjørselen skal ikke overskride 6 m - for spesielle kjøretøyer kan det opparbeides et overkjørbart område, bredere enn avkjørselen. All varelevering skal skje på egen grunn.

Det skal utarbeides en vurdering som kartlegger ev. risikofaktorer for bedrifter innenfor egen eiendom og i forhold til naboer, eksempelvis som følge av tidligere forurensing eller radon i grunnen. Eventuelle tiltak for å fjerne eller redusere farene skal beskrives.

1.4 Krav til bygningers utforming

Det stilles høye krav til arkitektonisk utforming og materialbruk på bebyggelse som grenser opp mot innfartsveger, hovedveger og samleveger, samt Forus-kanalen og andre overordnede grøntdrag. Utforming av høyhus og av bro over E-39 er spesielt viktige.

1.5 Byggehøyder, utnyttelse

Tillatte byggehøyder er angitt på planen med antall etasjer. Brutto etasjehøyde er maks. 4m. Høyere etasjehøyde enn 4m kompenseres med lavere etasjehøyde i andre etasjer.

Når byggehøyde er oppgitt som hele etasjer, kan bygningen bygges i full høyde med det antall etasjer som er regulert inn. Når byggehøyde er oppgitt som et etasjeantall + 1 etasje, skal hele eller deler av øvre etasje være inntrukket fra underliggende etasje. Øvre etasje kan være inntil 60 % av underliggende etasje. Resterende areal kan nyttes til taktterasse.

Under hvert delfelt er det i tillegg oppgitt største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Trappetårn, heissjakter, teknisk oppbygg og lignende kan overskride største gesimshøyde på bygget når disse utformes som en integrert del av bygningskroppen.

1.6 Utforming av skilt, belysning, reklame og innhegning

Det skal utarbeides skiltplan og formingsveileder for skilting langs offentlige veger og innkjørsler til hver enkelt eiendom. Disse skal godkjennes av ansvarlig myndighet. Innenfor hver eiendom skal skilting utføres iht kommunens skiltnorm. Det er ikke tillatt med lysende reklame i felt H2 og H3 mot boligbebyggelse øst for Grenseveien.

1.7 Parkering

All parkering skal skje på egen tomt eller i felles anlegg. Det tillates inntil 3,5 parkeringsplasser pr 100 m² BRA. Når parkeringsdekningen overskrider 1 p-plass pr. 100m² BRA, skal overskytende parkering innpasses i lokaler som mht. etasjehøyde, planløsning og fasader kan bygges om til fullverdig kontor-/industribygg.

Minst 5% av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede, på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger.

1.8 Sykkelparkering

For kontorarealer skal det etableres parkering på egen tomt for minimum 1 sykkel pr. 200m² BRA, med trygg adkomst over egen tomt til tiliggende gang/sykkelveg eller fortau. Plassene skal være overdekket og sentralt plassert i forhold til sykkelvegnett samt til personalinngangene. For andre formål kan annet krav bestemmes. Kommunen kan kreve at den generelle sykkelparkeringsnormen skal legges til grunn.

1.9 Støy

Retningslinjer T-1442 for behandling av støy i arealplaner legges til grunn for tiltaket.

1.10 Universell utforming

Bygninger som rommer formål med viktige publikumsfunksjoner skal så langt som mulig tilfredsstille nasjonale mål for universell utforming for alle menneskers bruk.

1.11 Energi

Bygninger som oppføres eller gjennomgår hovedombygging skal knyttes til fjernvarmeanlegg (kfr. kommunal vedtekt i Stavanger og Sandnes). Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan og byggesøknad skal det i samråd med netteier avklares behov, og om nødvendig tas med nettstasjon i planene.

1.12 Maksimal kontorandel

I felt A9, A10, A11, A12a, A13a, S7, S8, S9, S16 og B7 tillates maks kontorandel TU=80%.

I feltene A12b, A13b, A14, A15, A16, A18, A19, S10, S11, S12, S13, S14 og S15 tillates maks kontorandel TU= 50%.

Når det er etablert en nord-syd gående kollektiv rute gjennom felt A oppheves restriksjoner for bygging av kontorer for bebyggelse med gangavstand på inntil 300m fra kollektivtraseen. Ved bebyggelsesplan for aktuelle delfelt med TU på 120% kan TU vurderes hevet, da med utvidet høring av planen.

1.13 Eksisterende virksomheter

Eksisterende virksomhet, som er i strid med regulert formål i planen, tillates opprettholdt. For eventuell utvidelse av virksomheten, se medfølgende retningslinjer.

1.14 Vann og avløp

Utbygging av offentlig vann- og avløpsnett skal utføres iht kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tilkobling av private stikkledninger skal godkjennes iht sanitærreglementet. Tilkoblingene skal godkjennes av kommunen, spesielt med hensyn på brannvannsdekning.

BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDER SOM GJELDER I ALLE KOMMUNER

§ 2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.3)

2.1 Felles

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for kollektivaksen langs Foruskanalen gjennom hele planområdet - inklusive stoppesteder og tilliggende friområder, for motorvegramper, for hovedveier, for nye vegstrekninger og for gang- og sykkelveger. I øvrig vegnett skal det utarbeides bebyggelsesplan dersom detaljert regulering av trafikkområdene mangler. Bebyggelsesplaner skal godkjennes av ansvarlig myndighet.

2.2 Vegtrafikk

Hoved- og samleveger skal i størst mulig grad være avkjørselsfrie. Rundkjøringer skal i utformingen gis en stedstilknytning. Interne veiforbindelser vist på plankartet kan endres i bebyggelsesplan.

2.3 Kollektivtrafikk

Kollektivtrasèen langs Foruskanalen skal kunne benyttes av buss og bybane, samt som adkomst til enkelteiendommer. Det skal avsettes plass for parkering av sykler nær bybanens stoppesteder. Holdeplasser for buss og bybane skal opparbeides med leskur.

2.4 Gang- og sykkeltrafikk

Gang- og sykkelveger som er vist som prikket linje i grøntområder eller i felt, skal opparbeides i 3m bredde, kfr. §1.1. Interne gangforbindelser vist på plankartet kan endres i bebyggelsesplan.

§ 3. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.4)

Områdene skal opparbeides som parkanlegg. Eksisterende landskap og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Opparbeidelsesplan skal godkjennes av kommunen.

§ 4. FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

Fareområde høyspentanlegg

For tomtearealer som berøres av høyspentlinje er byggegrense mot denne angitt på planen. Parkering av person- og mindre varebiler kan skje i fareområde under høyspentlinje. Minste horisontale og vertikale avstand til linje avklares med netteier. Tiltak / graving i område med høyspentkabel / gassledning skal godkjennes av netteier.

§ 5. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

5.1 Parkbelte i industristrøk

Plan og opparbeidelse skal godkjennes av kommunen. Parkbeltene skal ikke gjerdes inne mot gangveg eller annet offentlig trafikkområde. Ved bebyggelsesplan kan stoppesteder langs kollektivtraséer, bussfelt og fotgjengerunderganger ta deler av beltene i bruk til sitt formål.

5.2 Frisiktsoner ved veg

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt over 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning, parkering, lagring, skilttavler eller andre tekniske innretninger tillates ikke.

§ 6. REKKEFØLGE AV TILTAK

Tabellene under angir hvilke trafikkområder og andre områder, inkludert vann- og avløpsanlegg, til og langs hele eller deler av byggeområde som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før utparsellerings-/rammetillatelse gis innenfor det enkelte byggeområde.

Det er satt opp to tabeller, en for infrastrukturiltak som involverer store deler av planområdet, og en for tiltak knyttet til enkelte delfelt. De tiltakene som skal gjennomføres først er i prioritert rekkefølge:

1. Kollektivtrasé langs Foruskanalen inkl. bro over E39 og g/s-veg
2. Miljøprioritert gjennomkjøring i Forusbeen fra Åsenveien til Lagerveien.
3. Utbedringer i Forusbeen m/ramper E39
4. Utbedringer Løwenstrasse m/ramper E39.

Tabell 1: Tiltak i infrastrukturen som angår hele planområdet

	Lenker / anlegg	Stavanger			Sola				Sandnes							
		E1-3	A1-6	A7-8	A9-16	22	G1-3	S1-7	S8-9	I4	I8	B1-3	B5	B10	B4,7	H1-3
a	Kollektivanlegg inklusiv bro over E39, stoppesteder, sykkelparkering, grøntdrag og g/s-trasé	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
b	Utbedringer Forusbeen ø-v m/ undergang og tilknytning E39	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
c	Miljøprioritert gj.kjøring Forusbeen (Åsenveien - Lagerveien)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
d	Utbedringer Løwenstrasse m/ tilknytning E39	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
e	Grøntdrag med g/s-vei langs grense Sola/Stavanger (Traktorveiens forlengelse)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
f	Idrettsanlegg felt S19 + grøntdrag øst-vest m. g/s felt S	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
g	Ny gate mellom E1 og E2	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
h	Omlagging av Forusbeen ved Åsenveien	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
i	Forlengelse Svanholmen m/infolomme, 2 rundkj. + g/s	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
j	Omlagging av tverrsnitt Grenseveien	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Krav som angår andre tiltak i hele planområdet

Før bygning kan tas i bruk skal tomtens utearealer, inklusive spesialområde parkbelte, være opparbeidet etter godkjent plan. Skilt, belysning, reklame og innhegning skal være i henhold til godkjent formingsveileder.

Tabell 2: Tiltak i infrastrukturen som angår delfelt

	Lenker / anlegg	A1-3	A4	A5	A6	A7-8	A9	A10	A11	13	A14	A15	A16	A17	19	21	E1-3	S1-7	S8-18	B1+3	B2	BB4+5	B7	B10	H1	H2	H3
k	Fortau Lagerveien nord for A12-14														X												
l	Fortau + busslommer Lagervn til Forusbeen		X	X				X	X		X	X															
m	Fortau Fabrikkveien	X								X																	
n	Fortau Maskinvn nord for A15-16											X	X	X		X											
o	Fortau + busslommer Maskinvn til Forusbeen				X	X	X						X														
p	Fortau Traktorveien	X	X																								
q	G/s-vei ved Ikea																										X
r	G/s-vei Svanholmen (Koppholen - Vassbotnen)																				X						
s	G/s-vei langs Maskinvn+ grøntdrag øst-vest. inkl. g/s-veg	X	X	X	X												X										
t	Grøntdrag øst-vest m. g/s felt A	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X						X	X							
u	G/s-veg øst-vest felt B4 - B5																					X		X			

Krav som angår andre tiltak i delfelt

Boligområdet ”Torvmyrå” skal være støyskjermet mot Grenseveien før opparbeidelse av Løwenstrasse med 4 felt settes i gang.

BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDER I STAVANGER KOMMUNE

§ 7. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.1)

Felt G1: Feltet reguleres til kontorer. TU = maksimum 200% - minimum 130%.
Bebyggelse kan oppføres i 4 + 1 etasjer
Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng: 20m

Felt A20: Feltet reguleres til offentlig bebyggelse; transformatorstasjon.
Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng: 8m

Felt A21: Feltet reguleres til allmennyttig forsamlingslokale og kontorer.
TU = maksimum 120%
Bebyggelsen kan oppføres i 3 etasjer.
Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng: 12m

Felt A22: Feltet reguleres til allmennyttig barnehage. TU = maksimum 120%
Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer.
Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng: 7m

§ 8. KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. ledd)

Felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 og E3

Feltene reguleres til kontor-/forretningsformål. TU = maksimum 150% / minimum 80% - E3 med 200 / 130%.

Det tillates kun handel med tepper, møbler og hvitevarer. Innen felt A1, A2, A3, A4, A5 og A6 tillates detaljhandel, eksklusive tepper, møbler og hvitevarer, med totalt inntil 15000 m² BRA salgsflate.

Bebyggelsen i A1-A6 kan oppføres i 4 + 1 etasjer. Deler av bebyggelsen innenfor et vist område i A1 og A3-A6 kan oppføres i 6 etasjer. Den høye delen av bebyggelsen skal plasseres i byggegrensen. E3 kan oppføres i 5 etasjer med en friere plassering innenfor byggegrensene.

Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved 4 + 1 (5) etasjer. = 20m
Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved 6 etasjer. = 24m

Felt A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18 og A19

Feltene reguleres til kontor-/industri-/forretningsformål. I områder som bygges ut med industri kan det tillates lager. TU = maksimum 120%. I A7, A8 og A17 TU= maksimum 150% / minimum 80%.

Det tillates kun handel med biler og motorkjøretøyer, båter og båtutstyr, landbruksmaskiner, trelast og byggevarer.

Bebyggelsen kan oppføres i 4 + 1 etasjer. Deler av bebyggelsen i A7 ut mot Forusbeen kan oppføres i 6 etasjer og skal plasseres i byggegrensen for å avgrense gaterommet.

Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved 4+1 etasjer. = 20m
Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved 6 etasjer. = 24m

Ved behandling av bebyggelsesplan og byggetillatelser innen felt A7 og A8 skal det ved fasadeutforming og materialbruk vektlegges å begrense støyrefleksjon fra fasaden mot boligområdet.

Videre tillates ikke virksomheter som med hensyn til støy og andre utslipp vil medføre ulemper for tilgrensende boligområde.

Eksisterende bebyggelse i felt A7, som ligger innenfor motorveiens byggegrensler, kan opprettholdes inntil videre. Enkle ombygninger kan tillates.

Felt E1, E2

Feltene reguleres til annet kombinert formål. TU = maksimum 200% / minimum 130%.

Det tillates kontor, hotell, bevertning, offentlig og privat service. Handel tillates ikke ut over kioskdirift.

Bebyggelsen kan oppføres i 5 etasjer. Deler av bebyggelsen, maksimum. 45%, kan oppføres i 7 etasjer etter godkjent bebyggelsesplan.

Intern gangvei i felt E1, vist på plankartet, kan endres ved bebyggelsesplan for feltet.

Felt G2 og G3:

Feltene reguleres til annet kombinert formål. TU = maksimum 200% / minimum 130%.

Det tillates kontor, bolig, hotell, bevertning, offentlig og privat service. Det tillates detaljhandel med totalt inntil 1100 m² BRA salgsflate.

Bebyggelsen kan oppføres i 5 etasjer. Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved 5 etasjer = 20m.

Interne gangveie- og veiforbindelser, vist på plankartet, kan endres ved bebyggelsesplan for feltene.

BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDER I SANDNES KOMMUNE

§ 9. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.1)

Felt B5, B10, H1 og H2

Feltene reguleres til kontorformål. TU i B5, H1 og H2 = maks. 200% / min. 130%. TU i B10 = maksimum 150% / minimum 80%. Bebyggelsen i felt B10, H1 og H2 kan oppføres i 5 etasjer – øvrig bebyggelse i 4+1 etasjer. Deler av bebyggelsen i B5, men maks 45% av fasadelengden mot Foruskanalen (B10 maks 80%) kan oppføres i 7 etasjer, innenfor vist område på planen.

Bebyggelse i felt B5 skal oppføres i byggegrensene mot Foruskanalen. Bebyggelsen i felt B10 kan ha en friere plassering innenfor de viste byggelinjene. Avstand til drivstoffledning i B10 avklares med rette myndighet.

Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved 5/7 etasjer = 20/28m

Felt B8:

Feltet reguleres til garasjeanlegg. Garasjeanlegget kan bygges helt inntil formåls grensen til felt B4.

Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng = 20m.

§ 10. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

Felt B9: Feltet reguleres til teleanlegg. Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng = 4m. Nødvendig antenneanlegg kan rage over største gesimshøyde.

§ 11. FELLESE OMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd, nr.7)

Felles avkjørsel i Felt H1

Avkjørselen skal være felles for eiendommene gnr.67, bnr.131 og gnr.67, bnr.141.

§ 12. KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. ledd)

B1 og B2

Feltene reguleres til kontor-/forretningsformål. TU = maksimum 200% / min. 130%.

Bebyggelsen kan oppføres i 5 etasjer. Deler av bebyggelsen, men maksimum 45% av fasadelengden mot Foruskanalen, kan oppføres i 7 etasjer innenfor vist område på planen.

Innenfor felt B1 kan det oppføres høyhus med minimum 18 etasjer - maksimum 24 etasjer. Høyhuset skal plasseres innenfor et begrenset område vist på plankartet – TU her kan overskride 200%.

Høyhuset skal fremtre som en slank konstruksjon med maksimalt etasjeareal på 550m² BRA.

Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved 5/7 etasjer = 20/28m

Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved 24 etasjer = 96m

Felt B3

Feltet reguleres til kontor-/industri-/forretningsformål. TU = maksimum 200% / minimum 130%. Det tillates kun handel med tepper, møbler og hvitevarer. Bebyggelsen kan ha 4 + 1 etasjer. Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng = 20m.

Lageret på eiendom gnr/bnr. 67/97 tillates opprettholdt og utvidet inn på naboeiendom i nord, i samsvar med opprinnelig godkjent formål og tillatte utnyttelse. Søker må dokumentere opprinnelige rammebetingelser i byggesøknaden.

Felt B4

Feltet reguleres til kontor-/industri-/forretningsformål. TU = maksimum 200% / minimum 130%. Det tillates kun handel med tepper, møbler og hvitevarer. Bebyggelsen kan ha 4 + 1 etasjer. Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng = 20m.

Felt B7

Feltet reguleres til kontor-/industri-/forretningsformål. I områder som bygges ut med industri kan det tillates lager. TU = maksimum 150% / minimum 80%. Det tillates kun handel med biler og motorkjøretøyer, båter og båtutstyr, landbruksmaskiner, trelast og byggevarer. Bebyggelsen kan ha 4 + 1 etasjer. Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng = 20m. Avstand til drivstoffledning avklares med rette myndighet.

Felt H3

Feltet reguleres til kontor-/forretningsformål. TU = maksimum 150% / minimum 80%. Det tillates kun handel med tepper, møbler og hvitevarer. Det tillates detaljhandel med inntil 5500m² BRA salgsflate. Bebyggelsen kan oppføres i 4 + 1 etasjer. Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng = 20m. Avstand til drivstoffledning avklares med rette myndighet.

Under forutsetning av godkjenning fra ansvarlig myndighet, kan avkjøring tillates fra rundkjøring på Løwenstrasse, nærmest E-39, til Grenseveien. Avkjøringen skal samordnes med fremtidig nordgående påkjøringsrampe til E-39.

Reguleringsplanens byggegrense mot øst kan vurderes endret under forutsetning av opparbeidet avkjøringsrampe fra Løwenstrasse til Grenseveien. Samtidig skal regulert adkomst fra Grenseveien i øst revurderes.

BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDER I SOLA KOMMUNE

§ 13. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.1)

Delfelt S1, S2, S3, S4, S5 og S6

Feltene reguleres til kontorformål. TU = maksimum 200% / minimum 130%.

Bebyggelsen kan ha 4 + 1 etasjer. Innenfor felt S1 og S2 kan deler av bebyggelsen, men maks 45% av fasad lengden mot Åsenveien, oppføres i 8 etasjer innenfor vist område på planen. Den høye delen av bebyggelsen skal plasseres i byggegrensen i sør slik at det dannes en avgrensning mot golfbane og bybane.

I S6 kan bebyggelse oppføres i 6 etasjer mot Åsenvegen innenfor vist område.

Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved 4 + 1 etasjer = 20m

Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved 6 etasjer = 24m

Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved 8 etasjer = 32m

Felt S17: Feltet reguleres til garasjeanlegg.

Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng = 20m. Garasjeanlegget kan bygges helt inntil formåls grensen mot felt S6.

Felt S18: Feltet reguleres til offentlig bebyggelse vegstasjon. TU = maksimum 120%

Bebyggelsen kan ha 4 + 1 etasjer. Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng = 20m.

§ 14 SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.6)

Felt S19 Feltet reguleres til spesialområde idrettsanlegg som ikke er offentlig (anlegg for idrett og sport for bedrifter). Parkering skal løses på egen grunn. Det kan oppføres bygninger som er nødvendige for drift av anlegget (garderober, klubblokaler, idrettshall, lager, garasjer osv.). Største gesimshøyde over ferdig planert terreng = 14 m.

§ 15. KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. ledd)

Felt S7

Feltet reguleres til kontor-/industriformål. TU = maksimum 200% / minimum 130%.

Bebyggelsen kan oppføres i 4 + 1 etasjer. Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng = 20m. Bebyggelse kan oppføres i 6 etasjer mot Åsenvegen innenfor vist område.

Felt S8 – S16

Feltene reguleres til kontor-/industri-/forretningsformål. I områder som bygges ut med industri kan det tillates lager. TU i S10-S16 maksimum 120%. TU i S8 og S9 = maksimum 150% / minimum 80%. Det tillates kun handel med biler og motorkjøretøyer, båter og båtutstyr, landbruksmaskiner, trelast og byggevarer. Bebyggelsen kan oppføres i 4 + 1 etasjer. Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng = 20m.

Stavanger, Sandnes og Sola kommuner 02.06.03, korrigert 18.05.2005

Retningslinjer for behandling av dispensasjoner etter plan- og bygningslovens § 7 vedrørende utvidelse av eksisterende virksomheter som er i strid med regulert formål

Reguleringsplanen har som målsetting å utvikle Forus næringspark som regionalt næringsområde, ved blant annet å legge til rette for økt kollektivandel og ved å lokalisere bedrifter etter behov for transport og tilgjengelighet. Transformasjon av området vil ta tid, og det må vises hensyn til eksisterende bedrifter som er i strid med regulert formål, slik at den enkelte bedrift kan bestå og utvikles, men på en måte som også ivaretar den langsiktige målsetting.

Ved vurdering av dispensasjonssøknad vil blant annet følgende moment vektlegges:

1. Utvidelse som følge av økt arealbehov for opprinnelig godkjent virksomhets formål.
2. Utvidelse kan tilpasses til regulert formål.
3. Utvidelse medfører mer arbeidsintensiv virksomhet.
4. Utvidelse medfører mer bruk av kollektive transportmidler.
5. Gjenoppbygging eller ombygging etter brann eller skade.

Utvidelser som medfører økt detaljhandel er ikke ønskelig.

Stavanger, Sandnes og Sola kommuner 18.05.2005

Definisjon for salgsflate, detaljhandel:

Detaljhandel i bestemmelsene angår handel med varer som ikke omfattes av varegrupper som "møbler, tepper og hvitevarer" eller plasskrevende varer som "biler og motorkjøretøyer, båter og båtutstyr, landbruksmaskiner, trelast og byggevarer".

Salgsflate for detaljhandel i bestemmelsene omfatter alt effektivt salgsareal iht ovennevnte, hvor publikum har adgang. Fellesrom, personalrom, lager, kontorer og andre rom som ikke er direkte knyttet til salg skal ikke regnes som salgsflate. Før det tillates etablering av ny detaljhandel iht ovennevnte innenfor feltene A1-A6 i Stavanger og H3 i Sandnes, må eksisterende arealer med slik detaljhandel registreres og arealmessig stedfestes.



Kommuneplan for Stavanger 2019 – 2034

Bestemmelser og retningslinjer

Versjon planforslag, dato: 15.august 2019

Innledning	3
Revidert byutviklingsstrategi for Stavanger	3
Byutviklingsstrategien skal differensiere og prioritere	4
1 Generelle bestemmelser og retningslinjer	6
1.1 Bestemmelser om krav til regulering (pbl § 11-9, punkt 1).....	6
1.2 Bestemmelser om dokumentasjonskrav for virkning på omgivelser (pbl § 11-9 punkt 8)	6
1.3 Bestemmelse om konsekvenser for naturmangfold (pbl § 11.9 punkt 6).....	6
1.4 Retningslinjer om byutviklingsstrategi og gjennomføringsområder	6
1.5 Retningslinjer om utnyttelsesgrad og byggehøyder (pbl § 11-9 punkt 5)	8
1.6 Retningslinjer om boligstørrelser (pbl § 11-9 punkt 5)	9
1.7 Retningslinjer om lokalisering av virksomheter	9
1.8 Bestemmelser om hensyn til samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 punkt 5).....	10
1.9 Retningslinje om hensyn til samfunnssikkerhet	10
1.10 Bestemmelse om innhold i utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 punkt 2)	10
1.11 Retningslinje om innhold i utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 punkt 2)	10
1.12 Bestemmelser om rekkefølgekrav (pbl § 11-9 punkt 4).....	11
1.13 Retningslinjer om rekkefølgekrav	11
1.14 Bestemmelse om universell utforming (pbl § 11-9 punkt 5).....	11
1.15 Bestemmelser og retningslinjer om uteareal/lekeareal (pbl § 11-9 punkt 5).....	11
1.16 Retningslinjer om blågrønn faktor ved regulering	13
1.17 Bestemmelser og retningslinjer for parkering (pbl § 11-9 punkt 5)	16
1.18 Bestemmelser og retningslinjer om støy (pbl § 11-9 punkt 6)	17
1.19 Retningslinjer om luftkvalitet (pbl § 11-9 punkt 6).....	17
1.20 Bestemmelser og retningslinjer om miljøprofil ved nybygg (pbl § 11-9 punkt 6)	18
1.21 Bestemmelser og retningslinjer om antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett (pbl § 11-9 punkt 6).....	18
1.22 Bestemmelser om verdifulle kulturlandskap (LNF-områder og Friområder) (pbl § 11-9 punkt 6, 7)	18
1.23 Bestemmelser om freda kulturminner (pbl § 11-9, punkt 7).....	19
1.24 Bestemmelser om løsninger for overvann, vannforsyning, avløp, (pbl § 11-9 punkt 3).....	19
1.25 Bestemmelser om mobilitetsplan (pbl § 11-9 punkt 8).....	19
1.26 Bestemmelser og retningslinjer for massehåndtering (pbl § 11-9 punkt 8)	20
1.27 Bestemmelser om skilt- og reklameinnretninger.....	20

2	Tematiske bestemmelser og retningslinjer	24
2.1	Bestemmelser og retningslinjer om tiltak unntatt fra plankrav (pbl § 11-10 punkt 1)	24
2.2	Bebyggelse og anlegg	24
2.3	Samferdsel og teknisk infrastruktur.....	29
2.4	Grønnstruktur	31
2.5	LNF-områder	32
3	Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner	34
3.1	Bestemmelser og retningslinjer til sikrings-, støy og faresoner (pbl § 11-8 a)	34
3.2	Bestemmelser hensynssone infrastrukturkrav (pbl §§ 11-8 b og 11-9 punkt 3)	37
3.3	<i>Retningslinjer til hensynssoner for grønnstruktur, landskap, natur- og kulturmiljø (pbl § 11-8 c)</i>	37
3.4	Bestemmelser for båndlagte områder (pbl § 11-8 d)	39
3.5	Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner for felles planlegging og hensynssoner omforming (pbl § 11-8 e)	40

Innledning

Revidert byutviklingsstrategi for Stavanger

Stavangers byutvikling skal legge grunnlaget for et kortreist hverdagsliv. Dette vil vi oppnå ved å forsterke urbane kvaliteter og sikre vekst innenfor det sentrale Stavanger.

Byutviklingen skal bygge opp under Stavangers unike særpreg og bidra til en bærekraftig by med et langsiktig utviklingspotensial.

I arbeidet med en ny byutviklingsstrategi for Stavanger vektlegges det kortreiste hverdagslivet. I dette ligger å kunne nå de daglige gjøremålene innenfor gang- og sykkelavstander fra bolig, eller med korte avstander til holdeplasser innenfor byens kollektive transportsystemer. Et kortreist hverdagsliv legger grunnlaget for å styrke byens urbane kvaliteter og attraksjoner og skal bidra til utviklingen av en mangfoldig by med folkeliv og allsidige aktiviteter. Som ledd i dette er det viktig at det i alle utviklingsområdene legges til rette for gode boliger for alle, i trygge bomiljø, som blant annet er viktig for å tiltrekke seg barnefamilier.

Det kortreiste hverdagslivet er et vesentlig bidrag i innsatsen for å lykkes med å redusere byens samlede transportbehov. Transportsektoren står for nærmere 2/3 av lokalsamfunnets utslipp av klimagasser. For å nå målsettingene om å reduksjon av utslippene, er det nødvendig å legge opp til en byutvikling som er mer kompakt og reduserer det samlede transportbehovet.

I tråd med prinsippet om et kortreist hverdagsliv, er det laget en byutviklingsstrategi som gir rammer for hvordan den framtidige byveksten skal skje.

Byutviklingsstrategien skal differensiere og prioritere

Som to nye og viktige hovedgrep i byutviklingsstrategien er en tydeligere differensiering av de ulike byområdene og en strategi for prioritering av rekkefølgen av utviklingsområdene i kommunen. Det innføres derfor to nye begreper for bruk i byutviklingsstrategien:

- **Bysoner:** Brukes for å differensiere byområder med ulik karakter, innhold og grad av urbanitet
- **Gjennomføringsområder:** Er områder for gjennomføring for byutviklingen og brukes som ledd i prioriteringer av utbyggingsrekkefølgen i byen.

Bysoner

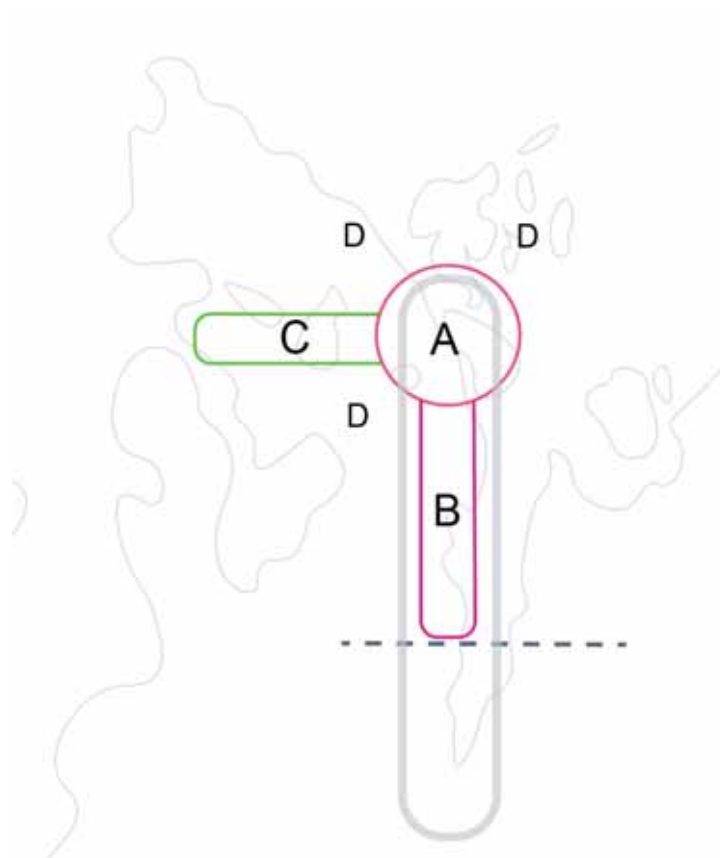
Bysonene definerer en overordnet forståelse og strukturering av byen. Sonene representerer byområder med ulike karakter og ulike forutsetninger for urbanitet. Sonene peker på hvilke deler av byen som bør ha den høyeste graden av urbanitet. Differensieringen av byen i bysonene er et redskap som skal definere en langsiktig horisont for byens struktur og utvikling, utover planperioden og uavhengig av varierende vekst i regionen. Byen deles inn i fire karakterulike bysoner:

Byson A - den sentrale byen

Byson B – den primære byutviklingsaksen

Byson C – den sekundære byutviklingsaksen

Byson D – den ytre byen

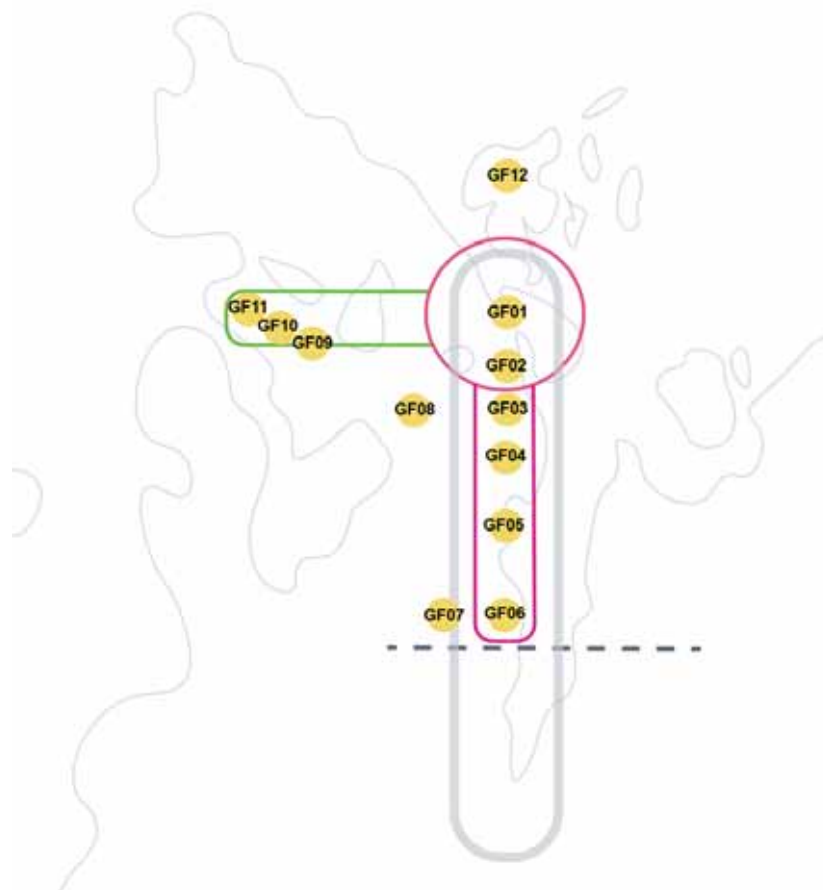


Figur 1: Bysoner – prinsipiell inndeling

Gjennomføringsområder

Disse definerer kommunens strategiske utbyggingsområder og inngår som viktige redskaper i kommunens prioritering av utbyggingsrekkefølgen av byen.

Gjennomføringsområdene er områder som har kapasitet, egnethet og gjennomførbarhet for byutvikling. Gjennomføringsområdene erstatter områder som i gjeldende plan vises som områder med høy utnyttelse. Det legges til grunn at noe fortetting og vekst også skjer utenom gjennomføringsområdene, som fortetting innenfor den bygde byen og som mindre utbyggingsprosjekter.



Figur 2: Gjennomføringsområder (forkortelsene er ikke prioritering, men koder for adressering)

Virkemidler for byutviklingsstrategien:

Byutviklingsstrategien forvaltes og følges opp på ulike steder i kommunens organisasjon og foretak. I bestemmelser og retningslinjer i arealdelen ligger rammeverket for byutviklingsstrategien, med angivelse av maksimale utnyttingsgrader for de ulike bysoner og gjennomføringsområder.

Prioritering av rekkefølgen byen bygges ut i, krever en fortløpende oppfølging i fra kommunens side.

Utbyggingsmønsteret vil også være påvirket av markedet og variasjoner i konjunktorene. Kommunen følger opp prioritering av utbyggingene i strategiske tiltak i gjennom organisasjonen og foretakene, og i arbeidet med Handlings- og økonomiplanen (HØP), samt i den langsiktige drifts- og investeringsanalysen (LDIA).

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

1.1 Bestemmelser om krav til regulering (pbl § 11-9, punkt 1)

1. Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. For tiltak unntatt plankravet vises til § 2.1.
2. Det skal foreligge områderegulering før detaljregulering for utbyggingsområdene:
 - a. Forus Øst nordre del innenfor hensynssone FP3.
 - b. Dusavik innenfor hensynssone FP 4.
 - c. Mariero innenfor hensynssone FP 1.
 - d. Sunde BO1 innenfor hensynssone FP 5.
 - e. Revheim BO 2 og BO 8 innenfor hensynssone FP 6.
 - f. Sykehustomten på Våland. Kravet gjelder ikke for «teknikkentomten».
3. For enhetlig utbygde områder (områder utbygd etter bebyggelsesplan med formål å oppnå et enhetlig arkitektonisk uttrykk), kan tilbygg, påbygg, garasjer og fasadeendringer med mer ikke tillates før disse tiltakene er regulert.

1.2 Bestemmelser om dokumentasjonskrav for virkning på omgivelser (pbl § 11-9 punkt 8)

1. I område- og detaljreguleringsplaner skal det dokumenteres at nærmiljøet rundt planområdet tilføres nye eller forbedrede kvaliteter, spesielt med tanke på fremkommelighet for gående og syklende, trafiksikkerhet og grønnstruktur. Ved bebyggelse over 5 etasjer skal lokalklimatiske virkninger dokumenteres.
2. Reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle enkeltbygninger, byens silhuett og viktige landskapstrekk som byens høydedrag, skrentene, strandsonen og det åpne jordbrukslandskapet. Fjernvirkningen sett fra sjøen og sentrale standpunkt på land skal dokumenteres. Byggehøyder skal vurderes ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektoniske utforming.

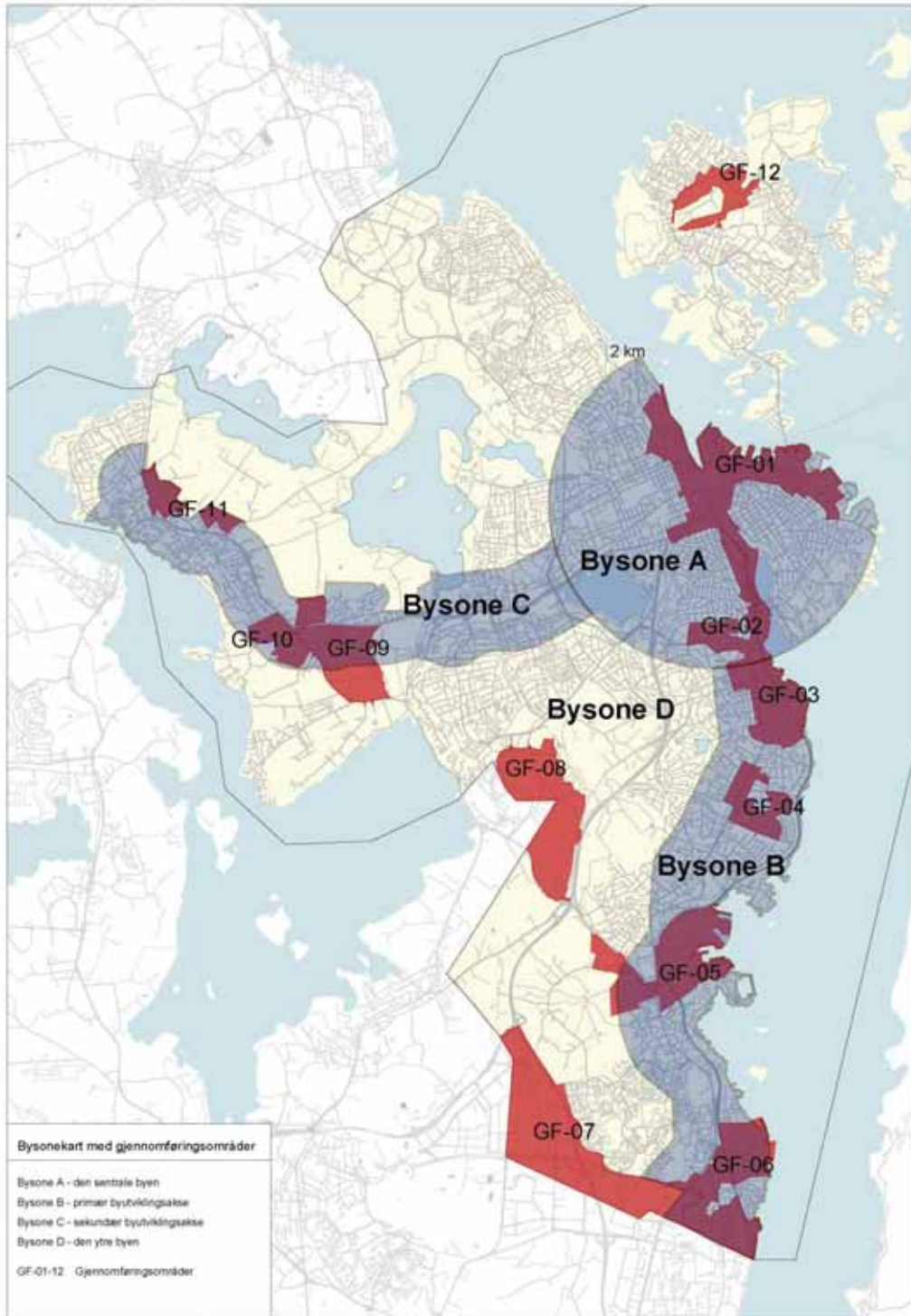
1.3 Bestemmelse om konsekvenser for naturmangfold (pbl § 11.9 punkt 6)

1. Vurdering av konsekvenser for naturmangfold skal være et fast punkt i saksframlegg knyttet til reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og andre saker vedrørende inngrep i grønne områder. Inngrep i A-områder skal søkes unngått. Skal tiltak gjennomføres må detaljert kartlegging og konsekvenser for naturmangfold utredes. Tiltakene skal søkes tilpasset slik at en unngår å forringe naturverdiene.

1.4 Retningslinjer om byutviklingsstrategi og gjennomføringsområder Byutviklingsstrategi og gjennomføringsområder

1. **Bysoner og gjennomføringsområder som vist i Feil! Fant ikke referansekilden. skal til sammen bidra til å:**
 - a. *differensiere byen i områder med ulike karakterer og grader av urbanitet*
 - b. *legge rammer for prioritering av utbyggingsrekkefølge av byen som sikrer best mulige måloppnåelser*
 - c. *gjennomføringsområder adresserer områder som har stor grad av egnethet for fortetting og byutvikling. Disse områdene har de høyeste utnyttelsesgradene.*
 - d. *legge til rette høye utnyttelser i de områdene som har høyest grad av gjennomførbarhet og egnethet for urbanisering.*

- e. ha en byutviklingsstrategi som best mulig støtter opp den regionale utviklingsstrategien
- f. legge til rette for en byutvikling som sikrer en høy langsiktig utbyggingskapasitet i kommunen



Figur 3: Bysoner og gjennomføringsområder

1.5 Retningslinjer om utnyttelsesgrad og byggehøyder (pbl § 11-9 punkt 5)

Utnyttelsesgrad i bysonene og gjennomføringsområdene

1. Ved regulering av utbyggingsprosjekter med minst 10 boenheter, eller med mer enn 1000 m² BRA, bør utnyttelsesgraden ¹ være i tråd med føringene i Tabell 1: Føringer for utnyttelsesgrad. Tabellen angir generelle utnyttelsesgrader for hver av bysonene. Tabellen angir egne utnyttelser for gjennomføringsområdene, som er områder for høy arealutnyttelse.

Tabell 1: Føringer for utnyttelsesgrad

			Bolig		Andre formål	
			minimum tillatt utnyttelse i %BRA	maksimum tillatt utnyttelse i %BRA	minimum tillatt utnyttelse i %BRA	maksimum tillatt utnyttelse i %BRA
BS-A	Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:					
	BS-A	Bysone A – den sentrale byen	75	150	120	240
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:					
	GF-01	KDP sentrum	Iht KDP sentrum	Iht KDP sentrum	200	400
	GF-02	Paradis og indre Hillevåg	90	180	150	300
BS-B	Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:					
	BS-B	Bysone B – primær byutviklingsakse	75	150	90	180
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:					
	GF-03	Hillevåg	90	180	150	300
	GF-04	Mariero	75	150	150	300
	GF-05	Jåttåvågen og Jåttå Nord	75	150	150	300
	GF-06	Østlige Forus	75	150	150	300
BS-C	Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:					
	BS-C	Bysone C – sekundær byutviklingsakse	60	120	75	150
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:					
	GF-09	Madla Revheim	75	150	120	240
	GF-10	Revheim	75	150	90	180
	GF-11	Nore Sunde og BO1	75	150	90	180
BS-D	Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:					
	BS-D	Bysone D – den ytre byen	40	75	60	120
Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:						

¹ Som grunnlag for å beregne utnyttelsesgraden skal interne vegger og lekeplasser (kvartalslek), utomhusarealer og parkering på bakkenivå som ligger innenfor utbyggingsområdet regnes med. Friområder og andre fellesfunksjoner som gjelder for flere byggeområder regnes ikke med. I kommuneplanen, kommunedelplaner og områdereguleringer kan det i delfelt legges til rette for høyere utnyttelsesgrad enn retningslinjen, dersom utnyttelsen for planområdet samlet ikke overstiger maksimal %BRA angitt i tabell 1.

		Bolig		Andre formål	
		<i>minimum tillatt utnyttelse i %BRA</i>	<i>maksimum tillatt utnyttelse i %BRA</i>	<i>minimum tillatt utnyttelse i %BRA</i>	<i>maksimum tillatt utnyttelse i %BRA</i>
	GF-07	IKDP Forus	Iht IKDP Forus	Iht IKDP Forus	Iht IKDP Forus
	GF-08	Universitetsområdet	0	0	150
	GF-12	Atlanteren og Husabøryggen	60	120	75

2. For prosjekter med en blanding av bolig- og andre formål, skal det gjøres en konkret vurdering av hvilken utnyttelsesgrad som det enkelte prosjekt kan ha. Der områderegulering har fastsatt særlig bestemmelser om utnyttelsesgrader og boligandel for områder med blandet formål, skal disse legges til grunn.
3. Parkering under bakken regnes ikke med i bruksarealet.

Høyhus

4. Høyhus defineres i denne planen som bygg som er høyere enn 8 etasjer.
5. Høyhus kan vurderes planlagt innenfor gjennomføringsområder i bysone A og bysone B. Vurderingene gjøres som ledd i utarbeidelsen av kommunedelplaner eller områdereguleringer. Vurdering av høyhus kan også gjøres i en detaljregulering, men det forutsettes da at det gjøres en overordnet vurdering av bebyggelsesstrukturer og egnethet for høyhus innenfor hele gjennomføringsområdet.
6. Tomteutnyttelse som er høyere enn utnyttelser nevnt i tabell 1, kan tillates for høyhusbebyggelse. Endelig utnyttelse avklares i gjennom kommunedelplan eller områderegulering.

Offentlige arealbehov

7. I kommunedelplaner og ved områderegulering av større utbyggings- og byomformingsområder bør det ved behov også avsettes tilstrekkelige arealer til offentlig tjenesteyting. Behovsvurdering utarbeides i tilknytning til områderegulering.

1.6 Retningslinjer om boligstørrelser (pbl § 11-9 punkt 5)

1. I reguleringsplaner bør boligtyper fastsettes ut fra å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser i alle bydeler. Levekårsundersøkelsen og prioriteringer i byutviklingsstrategien skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning i de enkelte plansakene.
2. I nye reguleringsplaner bør boligstørrelse være minimum 40m² BRA.
3. Minimum 80 % av boligene bør være større eller lik 55 m² BRA og ha 2 rom.
4. I nye reguleringsplaner i bydelene Storhaug og Hillevåg bør mer enn 40 % av boligene ha en BRA på minst 80 m².
5. Summen av privat og felles bruksareal for hver bolig i bofellesskap bør være minimum 55m². Studentboliger kan unntas dette.
6. Deling av boliger i sentrumsnære områder med levekårsutfordringer bør unngås.
7. I områder med ensidig blokkbebyggelse kan en lavere andel leiligheter over 80 m² vurderes. Dette kan bli aktuelt i områder der familieboligandelen blir ivaretatt dersom et større og utvidet område blir tatt med i vurderingen.

1.7 Retningslinjer om lokalisering av virksomheter

1. Kommunale og regionale funksjoner som dekker behov for hele befolkningen bør ligge innenfor bysone A, det sentrale Stavanger.

2. *Offentlige og private servicefunksjoner bør lokaliseres i sentrum og i bydels- og lokalsentrene. Det bør legges til rette for at kulturfunksjoner og offentlig/privat tjenestetilbud kan lokaliseres i disse områdene.*
3. *Arbeids- og besøksintensive virksomheter bør lokaliseres slik (i prioritert rekkefølge):*
 - a. *Bysone A, innenfor det sentrale Stavanger.*
 - b. *Bysone B, innenfor den primære byutviklingsaksen.*
 - c. *Bysone C, innenfor den sekundære byutviklingsaksen.*
4. *I nye planer bør ikke industri- og lagervirksomheter plasseres innenfor bysone A.*

1.8 Bestemmelser om hensyn til samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 punkt 5)

1. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
2. Alle bygg med gulv lavere enn kote +3,0 m må vurderes særskilt med hensyn til havnivåstigning, stormflo og bølger. En sakkyndig utredning skal ivareta fremtidige klimautfordringer.
I forbindelse med regulering skal faresone flom (hensynssone H320) og bølgeutsatte områder innarbeides med bestemmelser om håndtering og avbøtende tiltak.
3. Ved planlegging av ny bebyggelse nær sjøen skal bygningene ha tilstrekkelig avstand til sjøen for å eliminere risiko for skade ved pårenning av skip.

1.9 Retningslinje om hensyn til samfunnssikkerhet

1.9.1 Generelt

1. *Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres dersom det er formålstjenlig.*

1.9.2 Stormflo

1. *Følgende returnivåer for stormflo skal benyttes (i cm over middelvann):*
 - a. *20 år: 99;*
 - b. *200 år: 127;*
 - c. *1000 år: 149*

1.9.3 Bølger

1. *Bølgepåvirkning ivaretas ved et tillegg til det beregnede stormflonivå påplussert nasjonale tall for havnivåstigning med klimapåslag.*
2. *Tillegget skal beregnes slik at overskyllingsraten blir akseptabel. Ved vanlige tiltak kan rate på 10 l/(sm) aksepteres, men i spesielle tilfeller kan kravet være strengere.*
3. *Utredningen skal ta utgangspunkt i EurOtop Manual.*
4. *I reguleringsplaner skal vurderes om ekstreme bølger og ekstrem stormflo kan inntreffe samtidig.*

1.10 Bestemmelse om innhold i utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 punkt 2)

- a. Utbyggingsavtale. Utbyggingsavtale skal brukes der det er nødvendig å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, utbyggingsplan og handlings- og økonomiplan. Det vises til bystyrets Forutsigbarhetsvedtak om utbyggingsavtaler i Utbyggingsplan 2011-2015 datert 26.09.2011, der forutsetningene for bruk av utbyggingsavtaler er definert.

1.11 Retningslinje om innhold i utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 punkt 2)

- a. Geografisk avgrensning.
 1. Stavanger kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

2. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 64 a, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.
- b. Avgrensning etter type tiltak
Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan, dvs. (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/ tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen og som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg, offentlige friområder og frigivingsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.
 - c. Boligsosiale tiltak
Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene, jfr. pbl. § 64b annet ledd.
 - d. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling
Prinsippet om at de enkelte utbyggingsområder selv skal bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur videreføres.
 - e. Aktuelle kommunale dokumenter
Dokumenter som kommuneplanens arealdel og Boligplanen gir utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, og om for eksempel boligbehov, skolekapasitet, og eksisterende infrastruktur.

1.12 Bestemmelser om rekkefølgekrav (pbl § 11-9 punkt 4)

1. Utbygging kan ikke skje før teknisk infrastruktur, samfunnsservice og grønnstruktur er etablert eller sikret opparbeidet.

1.13 Retningslinjer om rekkefølgekrav

1. *Det skal ved planlegging av utbygginger på mer enn 10 000 m² BRA vurderes behov for rekkefølgekrav om tiltak for forbedret framkommelighet for kollektivtransport, gående og syklende for å sikre tilstrekkelig transportkapasitet.*
2. *Arealbruk i travbaneområdet (BYO3) på Forus skal avklares i interkommunal kommunedelplan for Forus før detaljregulering.*
3. *For byggeområdet for bolig på Austre Åmøy skal reguleringsplan angi rekkefølgebestemmelser om etappevis utbygging fordelt på kommuneplanens tidshorisont.*

1.14 Bestemmelse om universell utforming (pbl § 11-9 punkt 5)

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming både internt i planområdet og til omkringliggende områder er ivare tatt.

1.15 Bestemmelser og retningslinjer om uteareal/lekeareal (pbl § 11-9 punkt 5)

1.15.1 Bestemmelser om uteareal/lekeareal

1. Alle uteoppholds- og lekeareal skal opparbeides iht. kommunens norm for utomhusanlegg.

2. For boligbygging uten tilgang til felles/offentlig uteoppholds-/lekeareal², skal det avsettes tilstrekkelig areal til formålene på egen tomt, jf. Pkt 2.1 og plan- og bygningsloven § 28-7.

Uteoppholdsareal

3. For alle prosjekter/planer med 4 boliger eller mer, skal det avsettes minimum 30 m² felles/offentlig uteoppholdsareal på egen grunn. For senterområder er kravet minimum 16 m² pr. boenhet. Arealet kan uansett likevel ikke være mindre enn at krav til sandlekeplass oppfylles, jf. tabell 2 lekeplassnorm.
4. Felles/offentlig uteoppholdsareal skal være egnet for lek, opphold og rekreasjon. Restareal, areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelparkering o.l., samt areal brattere enn 1:3, medregnes ikke. Det samme gjelder private uteplasser.
5. Felles/offentlige uteoppholdsarealer skal ha minimum 50 % sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Støynivå skal ligge under grensen for gul støysone, jf. T-1442-2016.
6. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass.
7. For Stavanger bysone A kan prosjekter helt eller delvis unntas fra kravene dersom dette er nødvendig ut fra vernehensyn

Lekeareal

8. I og i tilknytning til boligprosjekter skal funksjoner listet i Tabell 2 være tilgjengelig innenfor gitte avstander. Dersom funksjonene ikke allerede finnes, skal de opparbeides/tilrettelegges av prosjektet. Arealene skal ha kvaliteter iht. pkt 5.
9. For Stavanger sentrum er kvartalslekeplasser m.m. definert i kommunedelplan.

Tabell 2: Lekeplassnorm

Funksjon	Størrelse- og funksjonskrav	Maks. avstand fra bolig	Merknad
Sandlek	Minimum 150 m ² egnet areal på bakkenivå med tilfredsstillende sol- og støyforhold. Skal inneholde min. 3 ulike lekeaktiviteter, sandkasse og sittegruppe. Sandlek tillates plassert over bakkenivå i senterområdene.	50 m på trafikksikker vei.	Dersom mer enn 25 boliger skal bruke lekeplassen, må størrelsen økes med 6 m ² pr bolig.
Kvartalslek	Minimum 1,5 daa egnet areal på bakkenivå med tilfredsstillende sol-	150 m på trafikksikker vei.	Dersom mer enn 200 boliger bruker kvartalslekeplassen, må størrelsen økes

² Som felles/offentlig uteoppholdsareal både utenfor og innenfor sentrumsformålene regnes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomten som ikke er avsatt til trafikkareal. Restareal og areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold og medregnes ikke. Areal til private uteplasser medregnes ikke.

Funksjon	Størrelse- og funksjonskrav	Maks. avstand fra bolig	Merknad
	og støyforhold. Skal inneholde min. 5 ulike lekaktiviteter, sittegruppe og areal for fri lek. Maksimalt 50 % av arealet kan legges på underbygget areal. Areal må være regulert i 2 plan. Bygg under bakken skal dimensjoneres for å tåle opparbeidelse og vedlikeholdskjøretøy ³ .		med 10 m ² pr. bolig, eller området må bearbeides for å tåle økt bruk (ekstra kvaliteter). Det må tilføres flere lekefunksjoner og aktiviteter.
Ballfelt	Ballfelt på min. 20x40 meter + sikkerhetssoner. Skal kunne brukes uten konflikt med boliger.	400 m på trafiksikker vei.	For prosjekter med mindre enn 150 boliger kan kravet frafalles.
Sentralt lekefelt	Minimum 6 daa med varierte aktivitetsområder og oppholdsareal.	Trafiksikker adkomst.	Samlet større lekefelt for 600-1200 boenheter. Fastlegges i områderegulering.
Overordnet grønnstruktur	Tilgang til hovedturveinettet eller grønnstrukturen slik den er vist i kommuneplanen.	500 m på trafiksikker vei.	Kan frafalles der dette vil medføre urimelige krav.

1.15.2 Retningslinjer om kvalitet for uteareal/lekeareal

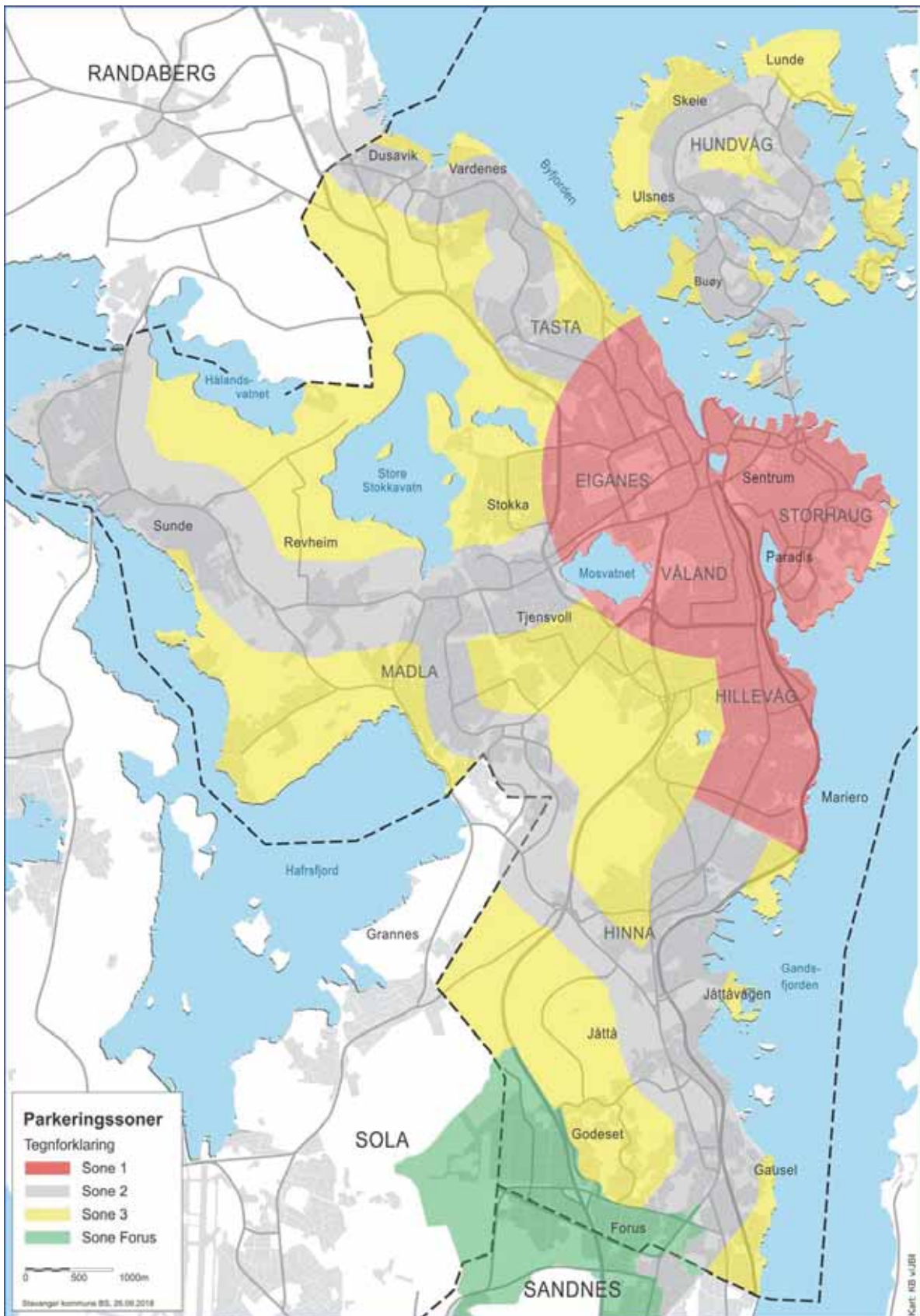
Uteoppholds-/lekeareal bør plasseres i tilknytning til eksisterende uteoppholdsareal/lekeareal/ grønnstruktur. Det bør planlegges for funksjoner som supplerer eksisterende funksjoner.

1.16 Retningslinjer om blågrønn faktor ved regulering

- 1. Områdereguleringer bør fastsette konkrete krav til blågrønn faktor (BGF) med utgangspunkt i normen i pkt. 2.**
- 2. I detaljregulering eller byggetiltak, der krav til blågrønn faktor ikke er fastsatt, bør følgende norm for blågrønn faktor (BGF) legges til grunn:**
 - a. Innenfor bysone A, B og C: minimum 0,7.**
 - b. I alle andre områder: minimum 0,8.**
 - c. Allment tilgjengelige gater og plasser: minimum 0,3.**

³ Offentlige lekearealer / friområder som ligger på dekker skal ha jordtykkelse på 1,2 meter, slik at det kan plantes vegetasjon og større trær der

- 3. Ved konkretisering av blågrønn faktor skal Stavanger kommunes til enhver tid gjeldende norm for BGF eller tilsvarende dokumentert metode anvendes.**



Figur 3, parkeringssoner

1.17 Bestemmelser og retningslinjer for parkering (pbl § 11-9 punkt 5)

1.17.1 Bestemmelser

1. For nærings- og boligbebyggelse skal det i de enkelte sonene (jf. figur 2), settes av plass for biler og sykler iht. tabell 3 og 4. For Forus avklares parkeringsnorm i egen plan. Inntil kommuneplanens parkeringsbestemmelse blir avløst av ny plan, vil parkeringsbestemmelsene i gjeldende reguleringsplaner fortsatt gjelde. For nye reguleringsplaner frem til ny plan er vedtatt, vil parkeringsbestemmelsene følge Regionalplan Jæren.
2. For annen bebyggelse (skoler, barnehager, kirker, idrettsanlegg m.m.) skal krav til parkering vurderes og fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Tabell 3 Krav til antall parkeringsplasser for bil

Arealkategori	Grunnlag per parkeringsplass	Sone 1 *	Sone 2	Sone 3 **
Bolig	Boenhet	0,5	Min 0,5 – maks 0,8	1
Gjesteparkering for bolig	Boenhet	0,2	0,2	0,2
Næringsbebyggelse	100 m ² BRA	Min. 0,3 – maks 0,5	Min 0,3 - maks 0,9	Min. 0,2 – Maks 0,5

Antall parkeringsplasser samlet sett for beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes av oppover.

* Innenfor planavgrensningen til kommunedelplan for sentrum (KDP sentrum) gjelder parkeringsnorm for KDP sentrum.

** Ved etablering av besøks- eller arbeidsplassintensive virksomheter innenfor sone 3, gjelder parkeringskrav for sone 2.

*** Gjesteparkeringsplasser skal være tilgjengelige, ulåste og merket.

Tabell 4: Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Arealkategori	Grunnlag per parkeringsplass	Sone 1 *	Sone 2	Sone 3 **
Bolig	Boenhet	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Næringsbebyggelse	100 m ² BRA	Min. 3	Min. 2	Min. 0,5

* Innenfor planavgrensningen til kommunedelplan for sentrum (KDP sentrum) gjelder parkeringsnorm for KDP sentrum.

** Ved etablering av besøks- eller arbeidsplassintensive virksomheter innenfor sone 3, gjelder parkeringskrav for sone 2.

Bilparkering

3. I parkeringsanlegg med mer 10 eller flere parkeringsplasser, skal minimum 5 % av plassene settes av for bevegelseshemmede. Antall parkeringsplasser skal alltid rundes av oppover.
4. I parkeringsanlegg skal hver plass være minimum 2,5x5 m. For individuell parkering skal det avsettes 3x6 m pr plass. Handicapparkering skal være minimum 4,5x6 m. I private lukkede anlegg kan handicapparkering være minimum 4,5x5 m.
5. I parkeringsanlegg skal minimum 10 % av bilparkeringsplassene ha lademulighet. For bolig skal det være mulig å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading på et senere tidspunkt. For næring skal det være mulig å tilrettelegge 50 % av

parkeringsplassene for lading på et senere tidspunkt. Nærbutikker er unntatt krav om lademulighet.

Sykkelparkering

For sykkelparkering gjelder følgende:

6. Sykkelparkering, unntatt gjesteparkering for sykkel, skal være under tak og med låst adkomst.
7. 5 % av sykkelplassene settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
8. Minimum 5 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for større sykler/sykkelhenger.
9. Parkeringsplasser for vanlig sykkel skal være minimum 0,7x2 meter per plass og for lastesykkel minimum 1,2x2,7 meter per plass.

1.17.2 Retningslinjer for parkering

1. *Parkering bør planlegges samlet i parkeringsanlegg under bakken og plasseres ved inngang til felt. Atkomst bør være mest mulig bilfri, utenom nyttetransport. Parkeringsanlegg bør plasseres slik at gangavstand fra bebyggelse til kollektivholdeplass er kortere eller like lang som avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.*
2. *I parkeringsanlegg med sambruk mellom bolig og næring eller etablering av parkeringsplass til bildeling kan kravet til antall parkeringsplasser reduseres.*
3. *Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon. Ramper bør løses i bebyggelsen.*
4. *Gjesteparkering for sykkelparkering bør være under tak.*

1.18 Bestemmelser og retningslinjer om støy (pbl § 11-9 punkt 6)

1.18.1 Bestemmelser om støy

1. Anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets T-1442-2016 (eller den til enhver tid gjeldende versjon av støyretningslinjen T-1442) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager), og etablering av støyende virksomheter. Avvik fra anbefalingene i veilederen kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger er gjort, og avbøtende tiltak er iverksatt.
2. Tiltak som medfører økning i støynivået i friområder og/eller grønnstruktur, kan bare tillates etter at nødvendige vurderinger er dokumentert og plan sikrer avbøtende tiltak. Støyskjerming skal føre til at støybelastningen reduseres.

For hensynsoner stilleområde gjelder bestemmelse angitt i § 3.1.2.

1.18.2 Retningslinjer om støy

1. *Tiltakets plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer bør være mest mulig absorberende.*
2. *Som hovedregel skal støyskjerming langs bygater løses ved hjelp av bebyggelsen. Gjerder skal kun brukes unntaksvis, der hvor andre løsninger ikke er mulig.*

1.19 Retningslinjer om luftkvalitet (pbl § 11-9 punkt 6)

1. *Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (eller den til enhver tid gjeldende retningslinje), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.*

2. *Avvik fra anbefalingene i veilederen kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger er gjort, og avbøtende tiltak er iverksatt.*

1.20 Bestemmelser og retningslinjer om miljøprofil ved nybygg (pbl § 11-9 punkt 6)

1.20.1 Bestemmelser om miljøprofil ved nybygg

1. For reguleringsplaner kreves det at hensyn til miljø og energibruk utredes i planbeskrivelsen.
2. For utbygginger med samlet BRA >10 000m² er det krav om tilrettelegging for vannbåren varme og vurdering av hensiktsmessig energikilde for området. For Hensynssone infrastrukturkrav i Hillevåg og på Mariero gjelder egen bestemmelse.

1.20.2 Retningslinjer om miljøprofil ved nybygg og rehabilitering

1. *Det bør brukes energikilder som medfører lavest mulig utslipp og på sikt utfasing av klimagasser.*
2. *Følgende energiløsninger og tiltak basert på fornybar energi bør prioriteres:*
 - a. *Utnytte lokale varmeressurser (jordvarme, fra sjøvann, overskuddsvarme og fjernvarme mv).*
 - b. *Lavverdig energi skal velges til oppvarming av bygningsmasse og tappevann.*
 - c. *Legge til rette for energifleksible løsninger, som for eksempel vannbåren varme.*
3. *Alle nybygg bør oppføres med svært energieffektive løsninger.*

1.21 Bestemmelser og retningslinjer om antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett (pbl § 11-9 punkt 6)

1.21.1 Bestemmelser om antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsanlegg

Plassering skal ikke forekomme i friområder, vernede og naturbeskyttede områder, strandsonen og i/på bevaringsverdige områder eller bygninger.

1.21.2 Retningslinjer om antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett

1. *Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål og andre operatører så langt dette er mulig. Utskifting av eksisterende master bør være hovedregel fremfor anlegg av nye master.*
2. *Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg bør gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig. Det stilles krav til høy arkitektonisk kvalitet i utforming av anlegg og omgivelsene. Teknikkrom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.*
3. *Plassering av mobilmaster på steder for langvarig opphold for barn og unge, som skoler, barnehager, bør unngås.*

1.22 Bestemmelser om verdifulle kulturlandskap (LNF-områder og Friområder) (pbl § 11-9 punkt 6, 7)

1. Bestemmelsene nedenfor gjelder: Kulturhistorisk verdifulle landskap, med høy konsentrasjon av spor etter tradisjonell landbruksdrift, som illustrert i kommunedelplan for kulturminner.

2. Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, slåtteenger, beitemarker, lyngheier og lauvingslier, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.
3. Nybygg skal tilpasses landskap, topografi og eksisterende bebyggelse.
4. I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

1.23 Bestemmelser om freda kulturminner (pbl § 11-9, punkt 7)

1. Det skal tas hensyn til automatisk freda, vedtaksfreda og marine kulturminner ved utbygging og fortetting.
2. Forholdet til forskriftsfredede kulturminner vil bli avklart på reguleringsplannivå. Kulturminnemyndigheten har dermed ikke tatt stilling til arealbruken på kommuneplannivå jamfør kulturminnelovens § 8.4, og arealdelen har derfor ikke direkte rettsvirkning for freda kulturminner.

1.24 Bestemmelser om løsninger for overvann, vannforsyning, avløp, (pbl § 11-9 punkt 3)

1. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå en kartlegging av flomforhold og flomveier i og gjennom området og til resipient. Kommunens til enhver tid gjeldende kartlegging over dreneringslinjer skal inngå som en del av vurderingsgrunnlaget.
2. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Planen skal vise prinsipløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.
3. Tiltak skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem. Overvann skal håndteres etter gjeldende krav og må ikke tilføres offentlig ledning uten kommunens samtykke.
4. Overvannet skal fordrøyes og håndteres lokalt, fortrinnsvis gjennom naturbaserte løsninger. Det skal derfor sikres tilstrekkelig areal for overvannshåndtering, infiltrasjon og vegetasjon innenfor planområdet, primært på egen grunn.

1.25 Bestemmelser om mobilitetsplan (pbl § 11-9 punkt 8)

1. Ved etableringer og bruksendringer (alle formål) med mer enn 50 ansatte eller større enn BRA 1 000 m², skal det utarbeides mobilitetsplan. Bestemmelsen gjelder for alle plannivå og for byggesak. Mobilitetsplanen tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen.
2. Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, sykkel, kollektivtransport og bil, inkludert løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen. I tillegg skal følgende dokumenteres:
 - a. Bolig:
 1. Antall boenheter
 2. Antall beboere
 3. Fordeling av transport gjennom døgnet.
 4. Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel.
 5. Tiltak for ønsket reisemiddelfordeling og for å nå kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransporten.
 - b. Virksomheter og andre funksjoner:

1. Antall ansatte
2. Besøksintensitet
3. Omfang av vareleveranser og eventuelt godstransport.
4. Transport inn og ut av virksomheten: personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport.
5. Fordeling av transporten gjennom døgnet.
6. Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel
7. Tiltak for ønsket reisemiddelfordeling og for å nå kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransporten.

1.26 Bestemmelser og retningslinjer for massehåndtering (pbl § 11-9 punkt 8)

1.26.1 Bestemmelser om massehåndtering

1. For alle bygg, anlegg- og samferdsel-, og infrastrukturtiltak som generer over 1 000 m³ masse skal grunnforhold og disponering av masse inngå som del av planbeskrivelsen.
2. For bygge- og anleggsprosjekter som genererer over 10 000 m³ masse stilles det krav om egen massedisponeringsplan.

1.26.2 Retningslinjer om massehåndtering

1. *Bygge- og anleggstiltak planlegges med sikte på å oppnå intern massebalanse i prosjektet.*
2. *I reguleringsplaner og kommunedelplaner som legger til rette for utbygging, bør det settes av tilstrekkelig areal for mellomlagring og sortering av masse innenfor planområdet.*
3. *Arealer for massehåndtering og mellomlagring bør inngå i planbeskrivelse, ROS og eventuell konsekvensutredning.*

1.27 Bestemmelser om skilt- og reklameinnretninger

Definisjoner

Reklameinnretning

Omfatter plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, lys, markiser, seil, transparenter som reklamerer for varer, tjenester og arrangementer.

Reklametavle

Faste standardtavler vesentlig beregnet for oppklstring av reklameplakater med tidsbegrenset varighet (board).

Tilfeldig reklame

Reklameinnretning og plakater som klistres eller henges på vegger, stolper, gjerder mv.

Variabel reklame

Reklameinnretning hvor budskapet endres mer enn én gang i døgnet, uansett om vekslingen skjer mekanisk, elektronisk, optisk eller på annen måte.

Lysreklame

Alle typer reklameinnretninger som har lys eller er belyst.

Lyskasser

Tavler med innebygd belysning, plassert mot bakgrunn eller i fri silhuett.

Løsfotoreklame

Flyttbare plakater, vimpler, flagg, vippeskilt, vareeksponering mv.

Skilt

Informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap.

Visuell eksponeringsflate

Flaten innenfor en tenkt omramming av ytterpunktene til reklameinnretningen alene eller i kombinasjon med andre reklameinnretninger som visuelt virker sammen. Bakgrunnsplater mv. og andre markerte festeinnretninger er en del av eksponeringsflaten.

1.27.1 Bestemmelse om krav til søknad

1. Skilt, reklameinnretninger o.l. kan ikke settes opp uten at kommunen etter søknad har gitt tillatelse. Tillatelse kan bare gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom.
2. Med unntak for lysreklame kreves ikke søknad for en enkelt reklameinnretning med eksponeringsflate under 0,7 m² som settes opp flatt på byggverk eller innhengning, og som ikke bryter med innholdet i bestemmelsene. Innretninger som nevnt i første setning, og som har eksponeringsflate over 0,7 m² må ikke settes opp uten søknad.

1.27.2 Bestemmelser om områdehensyn for reklameinnretninger

Generelt

1. Kommunen kan utarbeide eller kreve utarbeidet samlet skiltplan for et avgrenset område eller en bygning under ett.
2. Lysreklame og variabel reklame må ikke oppføres, med unntak for forretningsstrøk, bydels- og bysentra. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

Naturlandskap og friområder

3. I naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameinnretninger.
4. Det samme forbud som fremgår av forutgående punkt 3 gjelder for skilt og reklame som er rettet mot slike områder, dersom det virker sjenerende eller skjemmende for områdene.

Bevaringsverdige og særpregede miljøer

5. Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer kan det bare oppføres reklamer som i grafisk utforming, materialbruk, utførelse og farger er underordnet og tilpasset miljøets karakter. Dette gjelder uansett innretningens størrelse. Det skal også tas hensyn til innbyrdes forhold og skala mellom de aktuelle skilt og reklameinnretninger.
6. Reklametavler (boards) med skiftende reklame for varer, produkter og tjenester, tillates ikke oppsatt innenfor bevaringsverdige og særpregede miljøer.
7. Skilt og reklame som retter seg mot bevaringsverdige og særpregede miljøer, tillates ikke dersom de virker sjenerende eller skjemmende for dette miljøet.
8. Skilting langs sjøhusrekken i Vågen, Skagen 7-35, underlegges spesielle hensyn som følge av den byfasaden dette sammenhengende området utgjør. Det legges vekt på at skilting tilpasses miljøet og fasadene som en helhet. Reklame tillates ikke.

Boligområder

9. I boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene.
10. Skilt og reklame som retter seg mot boligmiljøer tillates ikke dersom det virker sjenerende eller skjemmende for dette miljøet.

Områder for forretninger og kontorer, senterområder

11. Bestemmelsen i punkt 3.6.2 punkt 2 gjelder for slike områder. Dersom slike områder kommer inn under område for bevaring, gjelder bestemmelsene i 3.6.2 punkt 5-8 i tillegg.

Industriområder

12. Bestemmelsene i punkt 3.6.1 punkt 1 gjelder for slike områder. Dersom slike områder kommer inn under område for bevaring, gjelder bestemmelsene i 3.6.2 punkt 5-8 i tillegg.

1.27.3 Bestemmelser om formingskriterier

Generelt

1. Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til bygningen/bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende utførelse og farger er ikke tillatt, og kan kreves endret.
2. På byggverk skal skilt og reklamer være underordnet og harmonere med bygningens utforming, proporsjoner og karakter. Det skal tas hensyn til nabobebyggelse. Dominerende reklame tillates ikke. Skilt skal ikke være, eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Farger og hovedoppdeling av fasader på bygget og nabobyggene skal respekteres. Skilt skal ikke strekke seg over på nabobygninger. De skal fortrinnsvis plasseres lavt på fasaden, normalt ikke over 1. etasje på småhus og ikke over vinduer i 2. etasje på større bygg.
3. Skilt, reklamer o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene.
4. I områder der reklametavler tillates, må det ikke oppføres innretninger med større sammenhengende areal enn 7,0 m². Ved flere tavler nær hverandre regnes den samlede visuelle eksponeringsflate som ett skilt.
5. I industri og næringsområder hvor det er flere virksomheter, skal informasjons- og henvisningsskilt så langt som mulig være samlet i felles presentasjon, fortrinnsvis på bygning. Skilt skal ikke være dominerende.
6. Frittstående reklamesøyler for skiftende reklame tillates ikke. Frittstående plakatsøyler beregnet for lokale oppslag skal avpasses og stå i forhold til omgivelsene og eventuell annen reklame i området. Plasseringen må ta hensyn til siktlinjer og fotgjengertrafikk.

Lysende og variabel reklame

7. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes. Lyskasser kan likevel tillates i forretningsstrøk, bydelssentre og sentrale byområder, dersom utformingen er med lukket front og sider, slik at bare tekst og/eller symboler gir lys.

Skilt og reklame på bygninger og faste innretninger

8. Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 100 cm. Fri høyde over grunnen skal være minst 250 cm. Framspringet må ikke være lenger ut enn at det er minst 50 cm fri horisontal avstand til fortauskant.
9. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Antallet kan økes for arealkrevende virksomheter og for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.
10. Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne lysrørskilt med frittstående bokstaver o.l.

11. Skilt og reklame på vinduer, herunder plakater, maling eller plastfolie omfattes av bestemmelsene, såfremt innretningene ikke er naturlig del av en skiftende vindusutstilling.
12. Markiser skal avpasses etter bygningens oppdeling, ha samme bredde som vinduer og døråpninger og skal ikke være dominerende. Som hovedregel tillates ikke reklame på markiser. Etter en helhetsvurdering kan virksomhetens firmanavn/logo aksepteres. Markiser som vender mot offentlig sted skal ha fri høyde min. 220 cm over grunnen. Fremspringet må ikke være lenger ut fra vegglinn enn 200 cm i sentrumssonen, og slik at det er minst 50 cm fri horisontal avstand til fortauskant.

Bensinstasjoner og kiosker

13. Skiltbestemmelsene gjelder for bensinstasjoner og kiosker. Pumper og annet utstyr skal ha moderat merking. På pumpetak eller gesims tillates ikke lysende reklamebord.

Diverse reklameinnretninger

14. Tversoverreklame (over gate, plass mv.) og løsfotreklame, som flyttbare innretninger for plakater, vimpler, flagg, vippekilt mv. tillates ikke. Unntak kan gis for helt bestemte områder og/eller situasjoner.
15. Transparenter, seil, flaggstenger, flagg, vimpler, bannere, ballonger mv. omfattes av bestemmelsene. For særlige, kortvarige tilfeller kan det gis unntak fra bestemmelsene.
16. Arenareklame, som ikke orienteres inn mot selve området, omfattes av bestemmelsene.

Pålegg om fjerning og endring

17. Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre reklamer som er i strid med disse bestemmelsene.

2 Tematiske bestemmelser og retningslinjer

2.1 Bestemmelser og retningslinjer om tiltak unntatt fra plankrav (pbl § 11-10 punkt 1)

2.1.1 Bestemmelser om tiltak unntatt fra plankrav

1. Deling og tiltak for å sikre og videreutvikle friområdene og grønnstrukturen der forholdet til automatisk fredede kulturminner er avklart.
2. Mindre tiltak på eksisterende boligbebyggelse i tråd med kommuneplanen, plan- og bygningslovens generelle bestemmelser og områdets karakter.
3. Tildekking av forurenset sjøbunn der private interesser ikke er berørt og der tiltaket skjer i samråd med aktuelle sektormyndigheter.

2.1.2 Retningslinjer for tomtedeling / bygging av småhus

Ved søknader om reguleringsendringer, dispensasjoner (fra plan eller plankrav), deling og bygging i utbygde småhusområder⁴ skal følgende retningslinjer legges til grunn:

1. *For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne godkjennes, bør størrelsen på gjenværende og nye tomter normalt ikke være mindre enn 500 m². For tomannsboliger bør tomtestørrelsen normalt ikke være mindre enn 700 m².*
2. *Der det er åpnet for tilleggsleilighet i reguleringsplan, kan det tillates en underordnet leilighet på inntil 60 m² BRA. En slik leilighet utløser krav til parkering og uterom.*
3. *Utnyttelsesgrad bør normalt ikke overstige BYA=30 % (inkludert nødvendig parkering).*
4. *I områder uten høydebestemmelser bør det spesielt legges vekt på tilpasning til høyde på eksisterende bebyggelse.*
5. *For hver boenhet bør det normalt opparbeides minst 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 meters dybde på solrikt areal (mot vest/syd).*
6. *Det bør legges særlig vekt på vurdering av tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, parkering, uterom og forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.*

2.2 Bebyggelse og anlegg

2.2.1 Bestemmelser og retningslinjer til næringsformål (pbl § 11-10 punkt 2)

2.2.1.1 Bestemmelser til næringsformål Dusavik II

I områdereguleringen skal avsatt nytt næringsområde Dusavik II deles i 2-3 soner med føringer for etappevis utbygging i sonene. Hensikten er å sikre konsentrasjon og etappevis husholdning av arealene med sikte på at arealene skal vare frem til 2040 (eller lengre).

2.2.1.2 Retningslinjer til næringsformål Dusavik II

1. *Området bør reguleres til industri- og lagerbedrifter med tilhørende kontorer som kan dokumentere behov for sjørettet beliggenhet eller er energirelatert.*
2. *Maksimum 15 % av utbyggingsarealet (BRA) i utbyggingsprosjekter i området bør tillates for kontorformål.*

⁴ Småhusområder= områder med frittliggende ene- og/eller tomannsboliger

2.2.2 Bestemmelser for kombinerte formål (pbl § 11-10 punkt 2, 3)

1. I arealer med kombinert formål merket BO 2, BO 8a og OF1 på Revheim tillates formålene bolig, tjenesteyting og næringsbebyggelse. Ved behov skal det innpasses arealer til ungdomsskole, idrettshall og svømmehall innenfor byggeområdene. Ved regulering av byggeområdene BO 2 og BO 8a skal bebyggelsen gradvis avtrappes mot vest. Viktige grøntområder eller uteoppholdsområder skal lokaliseres i de vestlige delene av BO 2 og BO 8a. Bebyggelsen som grenser til grønt- eller uteoppholdsområdene skal ha maksimalt 2 etasjer og tilpasses landskapet og omgivelser når det gjelder volum, utforming, materialvalg og fargebruk.
2. I areal med kombinert formål merket BO 1 på Sunde tillates formålene bolig, tjenesteyting og næringsbebyggelse.
3. I areal med kombinert formål merket BO 4 på Austre Åmøy tillates formålene bolig og tjenesteyting. Det tillates inntil 20 boliger utbygd etappevis, kfr § 1.12 pkt. 4. Det skal planlegges for varierte boligtyper og –størrelser for alle aldersgrupper.
4. I areal med kombinert formål merket KF4 på Tjensvoll tillates formålene bolig- og næringsbebyggelse.

2.2.3 Bestemmelse for arealformål idrettsanlegg (pbl § 11-10 punkt 3)

Gjennom idrettsområdene skal det etableres turveger og turdrag som binder friområdene sammen. Turdrag skal ha en korridorbredde på minimum 10 meter.

2.2.4 Bestemmelser og retningslinjer om etablering av handel og for sentrumsformål (pbl § 11-10 punkt 2)

2.2.4.1 Bestemmelser om etablering av handel og for sentrumsformål

1. Detaljhandel (handel til privat sluttbruker) skal lokaliseres i senterområder slik de er definert på plankartet (områder for bebyggelse og anlegg sentrumsformål) og innenfor rammene for m²-BRA⁵ som er gitt i Tabell 5: Arealrammer for sentraene under. Engroshandel (salg for videresalg til andre) omfattes ikke av bestemmelsen.

Tabell 5: Arealrammer for sentraene

SENTRA	SENTERTYPE	MAKS m ² BRA TIL DETALJHANDEL	MERKNAD
Stavanger sentrum	Regionalt senter, kommunesenter, bydelssenter for Eiganes-Våland og Storhaug	Fri etablering	
Hundvågkrossen	Bydelssenter	10 500	
Tastarustå	Bydelssenter	10 000	
Madlakrossen	Bydelssenter	30 000	
Madla-Revheim	Lokalsenter	10 000	
Kverntorget	Lokalsenter	4 500	
Stavanger øst/Tinnfabrikken	Lokalsenter	8000	
Hillevåg torg	Bydelssenter	40 000	

⁵ BRA detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal som er nødvendig for driften av butikkene. Areal til parkering, fellesarealer og varelevering regnes ikke med.

SENTRA	SENTERTYPE	MAKS m ² BRA TIL DETALJHANDEL	MERKNAD
Mariero	Lokalsenter	13 000	Se plankrav bestemmelse 2.2.4.1 pkt. 5.
Universitetet i Stavanger	Lokalsenter	3 000	
Jåttåvågen	Bydelssenter	10 000	
Forus Øst	Lokalsenter	10 000	Se plankrav bestemmelse 2.2.4.1 pkt. 5.

- Bruksareal (m² BRA) til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine- og kontorareal. Areal til parkering og varelevering regnes ikke med.
- Endringer i avgrensing eller dimensjonering av tillatt bruksareal handelsareal i senterområdene skal skje på kommuneplannivå. Avgrensning av lokalsentra kan justeres i områdereguleringsplan.
- Bygningsareal på gateplan i senterområdene skal reguleres til publikumsrettet virksomhet med åpne, aktive fasader.
- Nye handelsareal i sentrene Mariero og Forus øst skal inngå i områdereguleringsplan før nytt handelstilbud kan realiseres. Områdereguleringen for Mariero og Forus Øst skal gi rekkefølgebestemmelser om tidspunkt for etablering og utbyggingstakt tilpasset veksten i handelsomlandet.
- Langs fv. 44 på strekningen fra Hillevågstunnelen til Skjæringen kan det reguleres inntil 5000 m² BRA detaljhandelsareal på gateplan ut mot fylkesvegen med feltfordeling Tabell 6: Feltfordeling i kommunaldelplan for Hillevåg.

Tabell 6: Feltfordeling i kommunaldelplan for Hillevåg

	Feltangivelser i kommunedelplan for Paradis-Hillevåg – 116K							
Felt	H2	H19	H23	H24	H27	H29	H30	H40
Tillatt detaljhandelsareal m ² BRA	500	500	500	500	1000	500	1000	500

- Særskilte områder: kjøpesenterareal Forus vest: Innenfor areal avsatt til forretningsformål i felt A1-A6 i reguleringsplan 1767 for Forus (Tvedtsenteret) tillates inntil BRA 15 000 m² detaljhandelsareal. Arealrammen for detaljhandel skal gjennomgås og fastsettes på kommuneplannivå (kommunedelplan) basert på regional handelsanalyse.
- Detaljhandel med biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer kan lokaliseres i områder vist som næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 500 m² BRA.
- Nærbutikker med dagligvareprofil og handelsareal på inntil 1.000 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor sentre. Avstand mellom nærbutikker og mellom nærbutikker og bydels- og lokalsentrene skal være minst 800 meter. Kortere avstand kan vurderes der høy befolkningskonsentrasjon gir grunnlag for tettere lokalisering og der barrierer som sterkt trafikkerte veger eller terreng gjør det hensiktsmessig.

2.2.4.2 Retningslinjer for sentrumsformål

- 1. Det bør legges til rette for blandet arealbruk i senterområdene med forretning, offentlig og privat tjenesteyting og boliger. Det skal være offentlige møteplasser blant annet tilrettelagt for lek.**
- 2. Sentrene bør være konsentrert og ikke større enn at det sikres korte avstander og god oversikt.**
- 3. Interne gater og plasser bør forbeholdes fotgjengere og syklister og opparbeides med høy standard.**
- 4. Sentrene bør planlegges med oversiktlige atkomstforhold og felles kundeparkering.**
- 5. Senterområder bør planlegges med bymessig kvartalsstruktur. Innelukkede kjøpesenterbygg bør unngås.**

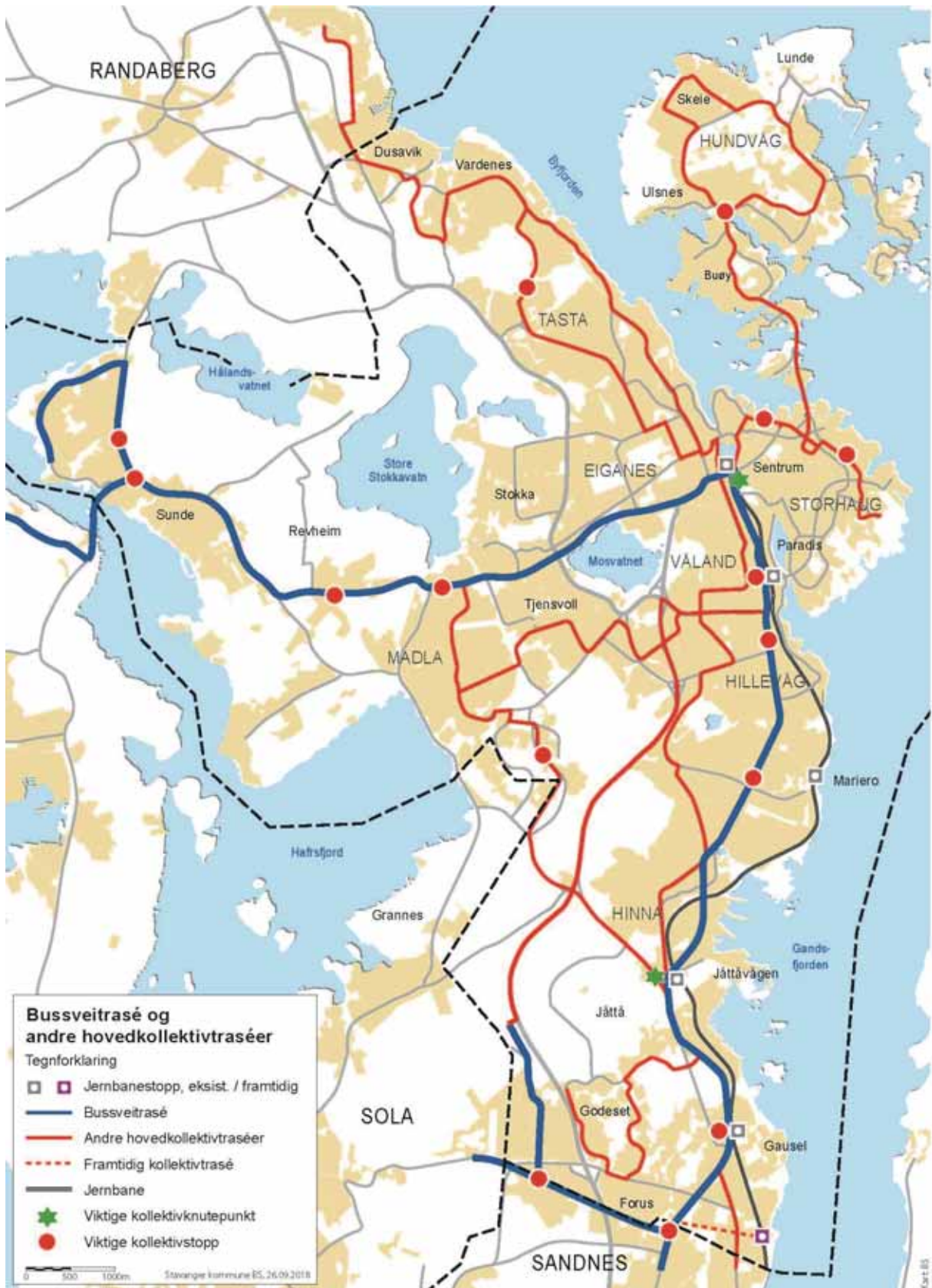
2.2.5 Bestemmelser og retningslinjer om brygge- og naustområder (pbl § 11-10 punkt 2)

2.2.5.1 Bestemmelser om brygge- og naustområder

- 1. Områdene anses som fullt utbygd. Dette gjelder ikke der plassering av nye naust/brygger er spesifikt markert i gjeldende reguleringsplan.**
- 2. Retningslinjer for brygger og naust, sammen med gjeldende reguleringsplan, legges til grunn for endringer og rehabilitering av eksisterende brygger og naust.**
- 3. Dersom det i saksbehandlingen avdekkes manglende samsvar mellom retningslinjer og plan, må primært planen vurderes endret.**
- 4. Det skal ikke tillates endringer av naturlig terreng ut over det som er nødvendig for bruken til lagring av båter, med mindre dette er spesifikt tillatt i gjeldende reguleringsplan.**

2.2.5.2 Retningslinjer om brygger og naust

- 1. Landskapstilpasning: I forbindelse med bygging av naust eller brygger skal det som hovedregel ikke graves, sprenges eller fylles opp slik at opprinnelig terreng forstyrres. Der det er mulig, skal nødvendige fundamenteringer finne sted ved peling eller punktfundament.**
- 2. Plassering og størrelse: Naustene skal oppføres med en enkel bygningskropp. Naust kan oppføres enkeltvis eller i grupper, og kan legges i eiendomsgrense. Nye naust skal tilpasses eksisterende terreng. Ved fornying eller gjenoppbygging skal nye naust normalt ha samme plassering og størrelse som opprinnelig bygning. Det samme gjelder fornying eller gjenoppbygging av brygge. Naust skal ikke ha grunnflate større enn 30 m² BYA og mønehøyde kan være på maksimalt fem meter målt fra topp ferdig gulv.**
- 3. Materialbruk: Brygger skal være i tre eller naturstein, og i dimensjon tilpasset omgivelsene. Naust skal utføres med materialer i tre eller naturstein. Tegl eller skifer skal benyttes til taktekkingsmaterial. Ved rehabilitering videreføres eksisterende materialbruk.**
- 4. Utforming: Naust skal ha sadeltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Overgang mellom tak og vegg skal utformes med vannbord og vindskie. Naust skal ha treporter i en enkel utførelse, dører med glassfelt tillates ikke. Naustene kan ha maksimalt tre stk vinduer på inntil 0,75 m² karmmålt. Vinduene skal plasseres slik at de visuelt ikke framstår som et samlet vindusfelt.**



Figur 4: Bussveitrasé og andre hovedkollektivtraséer.

2.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur

2.3.1 Bestemmelse og retningslinjer til samferdselsanlegg (pbl § 11-10 punkt 2,4)

2.3.1.1 Bestemmelser om fv.44 og rv.509, kollektiv og sykkel

Rv. 509 og fv. 44 skal ha egne felt for kollektivtransport og sykkelløsning adskilt fra gående og kjørende.

2.3.1.2 Retningslinjer for kollektivtraseer

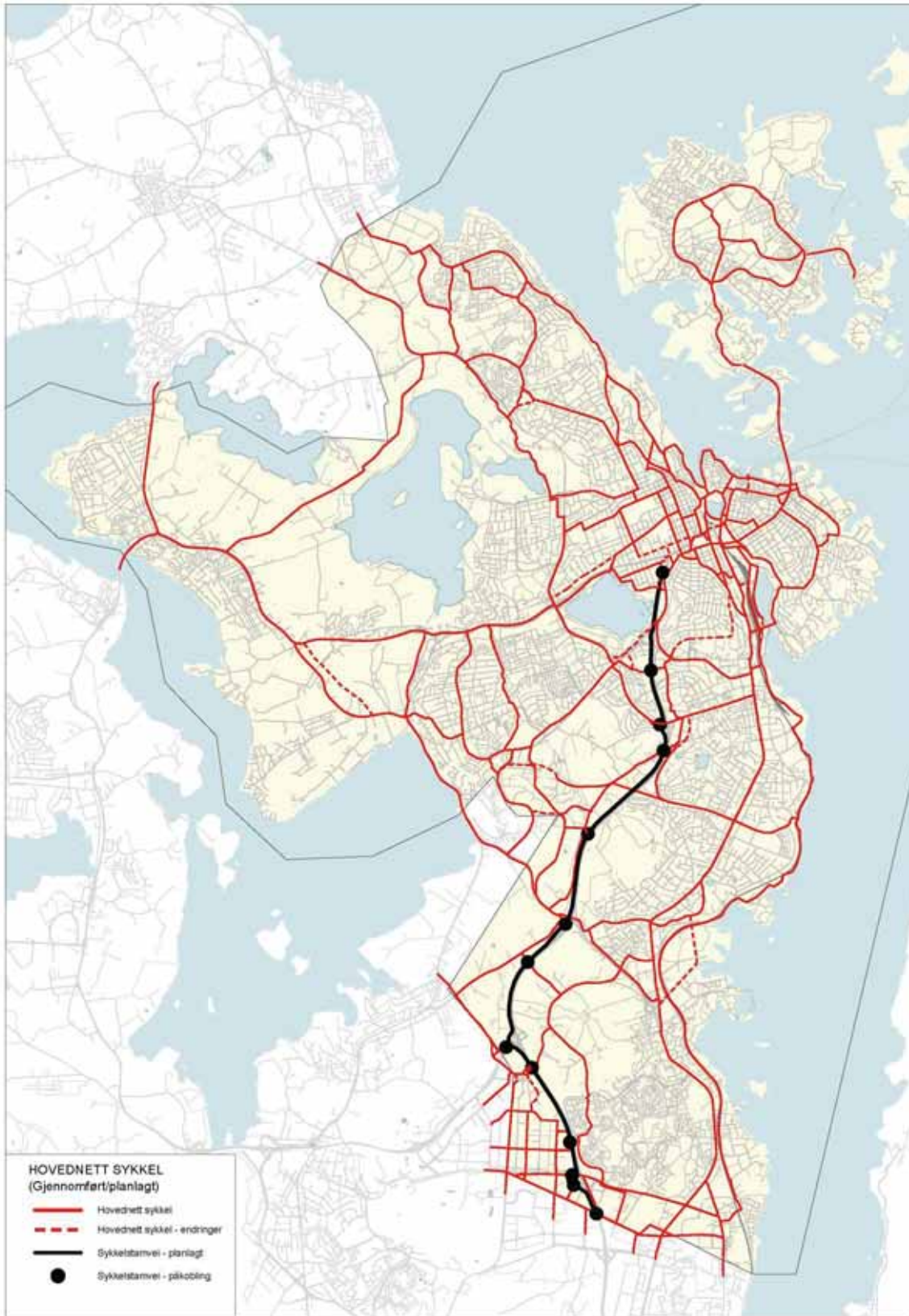
I hovedtraseene for kollektivtrafikk (temakart/Feil! Fant ikke referanseilden.) bør kollektivtrafikken sikres presis framkommelighet i separate kjørefelt og tiltak for kollektivprioritering i kryss.

2.3.1.3 Retningslinjer for mobilitetspunkt

- 1. Det bør planlegges for mobilitetspunkt nær bydels- og lokalsentrene i kommunen.**
- 2. Det kan etableres mobilitetspunkt i nabolag. Det vil si steder der mange passerer i et boligområde og lokale målpunkt som lokal service/nærbutikk, kollektivholdeplass, skole, idrettsområde, kirke, miljøstasjon osv.**
- 3. Det kan settes av areal til felles sykkelordning, sykkelparkering, felles bildeleordning (i eller i nærheten) og informasjon om transport og mobilitetstjenestene i området. Det kan videre settes av areal til hentested for pakker, servicestasjon for sykkel, ladepunkter mv.**

2.3.2 Bestemmelser om stoppesteder for kollektivtrafikk og kollektivknutepunkter (pbl § 11-10 punkt 2, 4)

- 1. Holdeplasser for kollektivtrafikk skal ivareta tilgjengelighet for alle brukergrupper, med universell utforming.**
- 2. På alle holdeplasser skal det avsettes plass for leskur med minimumsstørrelse 4,0x2,5 meter. Ved kollektivknutepunkt og viktige kollektivstopp (som vist på tematkart) skal det settes av areal for doble leskur, sanntidsinformasjon og sykkelparkering.**



Figur 5: Hovednett sykkel

2.3.3 Bestemmelser og retningslinjer om sykkel- og gangnettet (pbl § 11-10 punkt 2, 4)

2.3.3.1 Bestemmelser om sykkelnettet

1. Ved all regulering og opparbeiding av eksisterende og nye gater/veier som omfatter **hovednett** for sykkel, jf. temakart skal:
 - a. hovednettet bli planlagt og opparbeidet separert fra øvrige trafikantgrupper, med gjennomgående standard uten systemskifter.
 - b. hovednettet skal opparbeides med et fast, jevnt dekke med god friksjon.
 - c. det reguleres sykkelfelt med bredde 1,7 - 2,5 meter i gater/veier der årsdøgntrafikken (ÅDT) for bil er eller forventes å være mer enn 4000 i 2030.
 - d. syklisteprioriteres i kryss med mer enn 4000 ÅDT bil.
 - e. hovednettet markeres tydelig med oppmerking og skilting i gater/veier med mindre enn 4000 ÅDT bil.
 - f. det ikke tilrettelegges for parkering i veier/gater som medfører konflikt med sikker sykling.
2. Ved all regulering og opparbeiding av eksisterende og nye gater/veier som berører **bydelsnett** for sykkel skal:
 - a. bydelsnett gis en tydelig markering ved oppmerking og skilting i gatene/veiene.
 - b. **bestemmelse Bestemmelser om fv.44 og rv.509, kollektiv og sykkel 2.3.3.1 pkt 1** gjøres gjeldende ved trafikkmengde over 4000 ÅDT bil eller ved høy sykkeltrafikk.
3. Ved all regulering og opparbeiding av sykkelveinettet skal det tas nødvendig hensyn til barns lek og opphold, fotgjengere og naturmangfold.

2.3.3.2 Retningslinjer om gange

1. **Gangforbindelser bør reguleres med kortest mulig forbindelse mot kollektivtilbud, bydels- og lokalsenter, andre tjenestetilbud, viktige gangforbindelser og viktige målpunkt.**
2. **Snarveier, som supplerer andre gangforbindelser, bør tas vare på og utbedres. Snarveiene kan fritas fra krav til universell tilgjengelighet.**
3. **Gangforbindelser og snarveier bør reguleres med utgangspunkt i en tetthet på ca. 50-75 meter.**
4. **Gangforbindelser bør være så korte, rett fram og med så lite høydevariasjon som mulig.**
5. **Aktiviteter, møblering eller grønne områder bør plasseres langs viktige gangforbindelser for å gjøre forbindelsene attraktive.**

2.3.4 Retningslinje om avkjørsler for kommunale veier

For boligbebyggelse tillates en avkjørsel per eiendom. Avkjørsel legges til underordnet vei der det er mulig. Avkjørsler skal bygges i henhold til kommunalteknisk veinorm.

2.4 Grønnstruktur

2.4.1 Bestemmelser og retningslinjer til grønnstruktur (pbl § 11-10 punkt 2, 3)

2.4.1.1 Bestemmelser om grønnstruktur - friområder

1. Det skal sikres god og sammenhengende kontakt innenfor og mellom friområdene.
2. Friområdene skal utvikles og gjøres tilgjengelige med tanke på økt opplevelse og aktivitet for allmennheten.
3. Ved skjøtsel og tilrettelegging skal naturmangfold og kulturlandskap søkes bevart.
4. Minste bredde på hovedgrøntdrag er 40 meter. Unntaksvis kan bredde ned til 20 meter tillates på kortere strekninger hvor bebyggelse, og annet ikke gjør 40 meter bredde mulig.
5. Største avstand mellom bolig og sikker atkomst til nære turområder skal være 500 meter
6. Militær øvingsaktivitet, inkludert øvelseskyting på eksisterende baner, kan finne sted ved Madlatuå, så lenge aktiviteten er betinget av Forsvarets tilstedeværelse i Madlaleiren.

2.4.1.2 Retningslinjer om grønnstruktur – friområder

- 1. Det bør lages skjøtselsplaner for alle større kommunalt eide grønnstrukturarealer for å ivareta hensynene etter pkt 2.**
- 2. Anlegg og installasjoner i de grønne områdene bør ha lavest mulige livsløpskostnader. Kommunen bør investere med sikte på lavest mulig driftskostnader ved at anlegg og installasjoner bør være vakre og robuste, og med lite behov for vedlikehold.**
- 3. Uønskede, fremmede arter (svartlistede arter) skal unngås i Stavangers grønnstruktur. Det bør nyttes stedegen vegetasjon i de naturlige områdene.**
- 4. Naturmangfold skal ivaretas, og det bør legges stor vekt på å sikre grunnlag for naturmangfoldet.**

2.4.2 Bestemmelser og retningslinjer om turveger og turforbindelser (pbl § 11-10 punkt 2, 3)

2.4.2.1 Bestemmelser for turveger

1. Turvegene skal opparbeides med 3 meter fundament og 2 - 2,5 meter toppdekke av grus.
2. Alle turveger skal som hovedregel tilfredsstillende prinsippet om universell utforming.
3. Sideareal inngår som del av turvegene og skal i nødvendig grad tilrettelegges for opphold og rasting. Benker, bord og avfallsbeholdere skal plasseres langs vegen som en del av anlegget, og skal tilstrebe prinsippet om universell utforming.
4. Turveiene må ikke komme i konflikt med freda eller verna kulturminner. De må heller ikke redusere verdien av et kulturlandskap/kulturmiljø ved å dele dette opp.

2.4.2.2 Retningslinjer for turforbindelser

Ved regulering bør turforbindelser sikres som gjennomgående forbindelser for gående og syklende.

2.5 LNF-områder

2.5.1 Bestemmelser om boliger i LNF-områder (pbl § 11-11 punkt 2)

1. Eksisterende, lovlig fradelte og bebygde boligeiendommer i LNF-områder inngår i planen.
2. Erstatningsbolig, tilbygg og påbygg på eksisterende lovlig fradelt og bebygd boligeiendom kan tillates inntil BYA 160 m² inkludert garasje/nødvendig parkering. Maksimal gesimshøyde skal være 4,7 meter og maksimal mønehøyde 7,7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse skal ha saltak.
3. Nye boliger og etablering av flere boenheter tillates ikke.

2.5.2 Bestemmelse om område for LNF spredt fritidsbolig (pbl § 11-11 punkt 2)

1. Hytter vist i disposisjonsplan for Kalvøy inngår i planen. Eksisterende hytter kan erstattes, og mindre tilbygg/uthus kan tillates innenfor en total ramme på BRA 125 m² for hver eiendom, uten krav om ny regulering.
2. Erstatningshytter/tilbygg skal ikke plasseres nærmere sjø enn det som er vist i disposisjonsplanen, og avstandskrav til nabogrense skal overholdes.
3. Eventuelle erstatningshytter kan være 20 cm høyere enn eksisterende hytte, dersom dette er nødvendig ut fra tekniske krav.

2.5.3 Bestemmelser for sjøarealer (pbl § 11-1 punkt 3, 4)

2.5.3.1 Bestemmelser for kombinerte sjøarealer (NFFF og FF)

1. Sjøarealer merket NFFF er kombinerte flerbruksarealer for formålene **natur- og friluftsområde, ferdsel og fiske**.
2. For arealer vist med kombinasjonsformål i sjø i Åmøyfjorden og ved Steinsøy gjelder underformålene fiske og ankring. Det tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av områdene til fiske og ankring, eksempelvis kabler, rør, ledninger eller andre tiltak som kan være til hinder for fiske/sikker forankring.

2.5.3.2 Bestemmelser for ferdselsområder

Innenfor ferdselsområdene merket ankringsområder i Åmøyfjorden og ved Steinsøy tillates det ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring; eksempelvis kabler, rør, ledninger eller andre tiltak som kan være til hinder for sikker forankring.

2.5.3.3 Bestemmelse om etablering av navigasjonsanlegg (pbl §§ 1-8 nr 4)

I sjøarealene og tilhørende strandsone tillates vedlikehold og nyetablering av navigasjonsanlegg for sjøtrafikken.

3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner

3.1 Bestemmelser og retningslinjer til sikrings-, støy og faresoner (pbl § 11-8 a)

3.1.1 Bestemmelser til restriksjonssoner for Stavanger lufthavn Sola H190_Høyde og H190_BRA⁶

Høyderestriksjoner rundt rullebane (H190_Høyde)

1. Innenfor hensynssone H190_Høyde gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter på restriksjonsplan for lufthavnen, se Figur 6 ENZV-P-08 datert 27.11.2015. Det skal ikke etableres tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde og nye reguleringsplaner må angi maksimal byggehøyde i tråd med disse. Avvik krever dispensasjon fra Avinor.



Figur 6 ENZV-P-08 datert 27.11.2015

6

- For områder mellom kotene skal høydebegrensningen beregnes gjennom interpolasjon (gjelder H190_Høyde og H190_BRA).
- Laveste innslagspunkt er kote 53,4 moh.
- Avinors saksbehandlingsrutine Normal saksgang i forhold til utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen i restriksjonsplanen fra Avinor skal følges. Rutinene er gjengitt bakerst i plandokumentet.
- Laveste innslagspunkt på land er ca. kote 50 m.o.h.
- Avinors saksbehandlingsrutine Normal saksgang i forhold til utsjekk mot byggerestriksjonsflatene rundt navigasjonsanleggene fra Avinor skal følges. Rutinene er gjengitt bakerst i plandokumentet.

2. Ved behandling av søknader om tiltak innenfor hensynssonen som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken skal Avinor høres.

Byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg (H190_BRA)

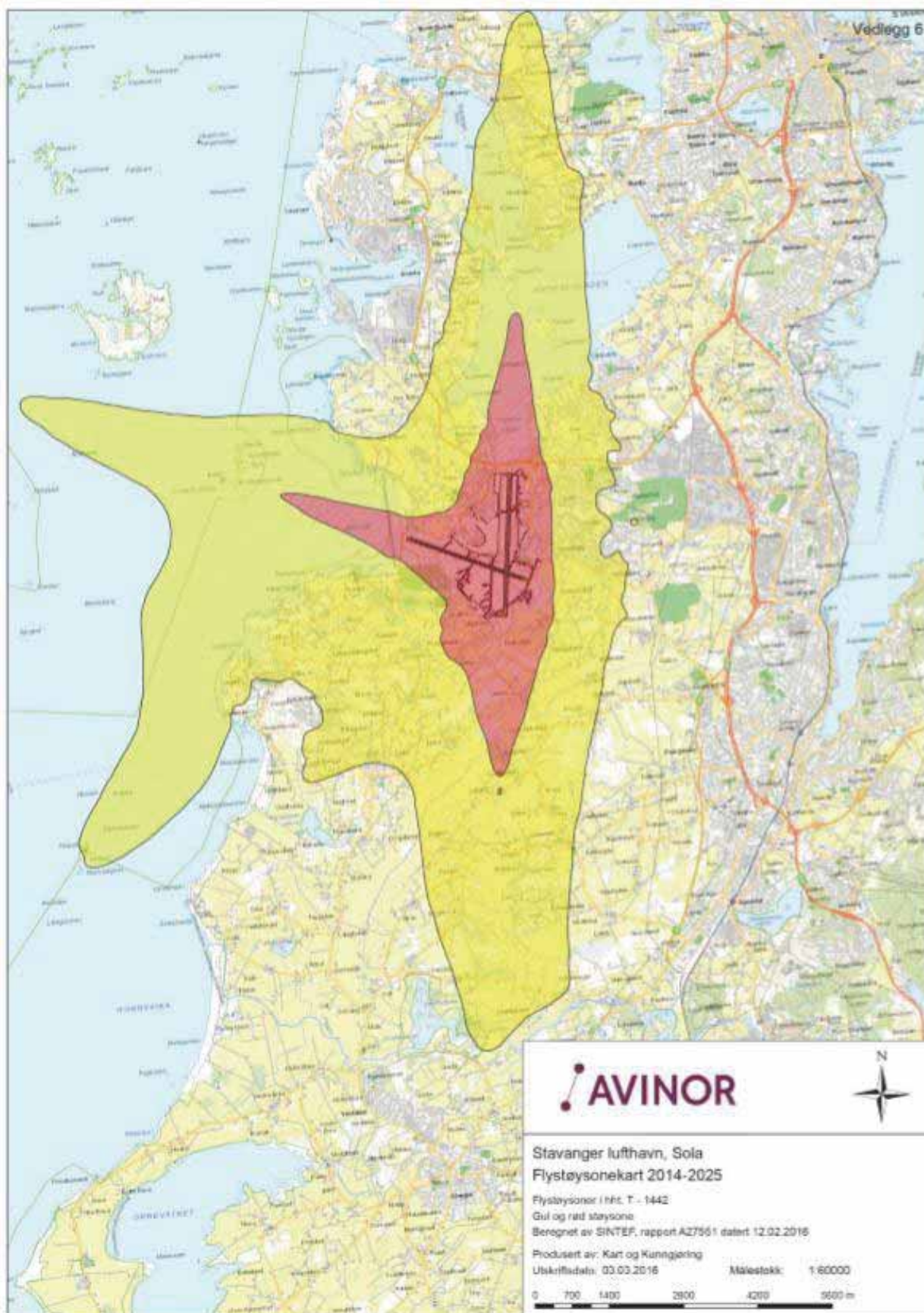
3. Innenfor hensynssonene H190_BRA gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter på byggerestriksjonskart for lufthavnen, se Figur 7 ENZV-P-09 datert . Det skal ikke etableres tiltak som bryter høyderestriksjonene og nye reguleringsplaner skal angi maksimale byggehøyder i tråd med disse. Avvik krever dispensasjon fra Avinor.



Figur 7 ENZV-P-09 datert 27.11.2015

Restriksjoner i flystøysoner (H220):

4. Innenfor gul støysone (H220) og **Feil! Fant ikke referanseilden.** kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442-2016 for behandling av støy i arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje.
5. Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonen, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.



Figur 8: flystøysonekart for Stavanger lufthavn Sola 2014-2025

3.1.2 Bestemmelser til støysoner

3.1.2.1 Stilleområder

Innenfor hensynssone H290 stilleområder skal det ikke etableres støykilder som øker støynivået. Avbøtende tiltak skal etableres ved støykilden.

3.1.3 Bestemmelser til faresoner – ras-/skredfare

3.1.3.1 Områder med fare for steinsprang

Innenfor hensynssonene skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak eller godkjennes ny regulering før det er vurdert om nye tiltak er forsvarlig og eventuelt under hvilke vilkår. Som grunnlag for vurderingen skal det foreligge geoteknisk analyse og risiko- og sårbarhetsanalyse.

3.1.3.2 Område med uavklart grunnforhold Revheim

Innenfor hensynssone skredfare på områdene OF1, BO2 og BO 8 a/b på Revheim skal grunnforhold avklares gjennom ROS-analyse på reguleringsnivå. Hensynssonen med bestemmelse gjelder inntil reguleringsplan for området er vedtatt.

3.1.3.3 Retningslinjer til faresone høyspenningsanlegg

Statlige retningslinjer om utredningskrav

Innenfor hensynssone H370 høyspenningsanlegg bør statlige retningslinjer fra NVE og Statens strålevern om å utrede tiltak for å redusere stråling ved ny utbygging anvendes. De statlige retningslinjene bør følges opp i plan- og byggesaksbehandling.

3.1.3.4 Hensynssoner fare H350 (jf. PBL § 11-8 a)

- a. *Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykke, kreves, før offentlig ettersyn i reguleringssaker, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer hvordan sikkerhetskrav kan oppfylles.*
- b. *Ved Dreyersholmane gjelder faresonen for eksisterende tankanlegg. Faresone utgår når virksomheten opphører eller flyttes.*

3.2 Bestemmelser hensynssone infrastrukturkrav (pbl §§ 11-8 b og 11-9 punkt 3)

For hensynssone H410 infrastrukturkrav i Paradis, Hillevåg og Mariero, er det krav om tilrettelegging for vannbåren varme i ny bebyggelse over 1 000 m² BRA.

3.3 Retningslinjer til hensynsoner for grønnstruktur, landskap, natur- og kulturmiljø (pbl § 11-8 c)

3.3.1 Retningslinjer for hensynssone grønnstruktur

Boliger i hensynssone grønnstruktur

1. *Eksisterende, lovlig fradelte og bebygde boligeiendommer innenfor hensynssone grønnstruktur inngår i planen.*
2. *Erstatningsbolig, tilbygg og påbygg på eksisterende lovlig fradelt og bebygd boligeiendom kan tillates inntil BYA 160 m² inkludert garasje/nødvendig parkering. Maksimal gesimshøyde skal være 4,7 meter og maksimal mønehøyde 7,7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse skal ha saltak.*
3. *Nye boliger og etablering av flere boenheter tillates ikke.*

Hillevåg Bergsagelveien

Hensynssonen skal ha en gjennomgående gang-/sykkelvei. Uteareal utløst av boliger i tilgrensende felt, skal plasseres i, eller i tilknytning til, hensynssonen.

*Generelt og for regional grønnstruktur vist som hensynssone grønnstruktur
Forvaltningen av områdene bør vektlegge allmennhetens tilgang til og opplevelse av områdene som del av regionens samlede grønnstruktur.*

Revheim og Forus Øst

- 1. Hensynssoner for grønnstruktur på Revheim og Forus Øst kan konkretiseres og detaljeres på reguleringsplannivå.*
- 2. Grønnstrukturen bør ivareta forbindelser internt i utbyggingsområdene og til omkringliggende områder, samt naturmangfold, funksjoner for håndtering av overvann og lokalklima.*

3.3.2 Retningslinjer for hensynssoner bevaring av naturmiljø

- 1. Områdene er som følger (med hovedinteresse i parentes):*
 - a. Tjuvholmen, Majoren, Plentingene, Skeieholmen, Svartaskjeret, Ormøyholmen, Store og Lille Gauselholmen, samt flere holmer og skjær utenfor Boganes (viktige hekkeplasser for sjøfugl). Hensynssonen H560 gjelder både øyene og omkringliggende sjøområder.*
 - b. Revheimsvågen (våtmark og viktige beite- og rasteområder for trekkfugl).*
 - c. Rossnesvika, Austre Åmøy (våtmark og beite- og rasteområder for trekkfugl).*
 - d. Store Stokkavatn - Madlaforen (våtmark og beite- og rasteområder for trekkfugl, samt gyteområde for sjøørret).*
 - e. Langøy og Sandøy - arkipelet (natur- og kulturlandskap).*
 - f. Resnes ved Hålandsvatnet (natur- og kulturlandskap).*
 - g. Strandområdet ved Håhammaren.*
 - h. Lille Stokkavatn*
 - i. Boganesvågen (gruntvannsområde, beiteområde sjøfugl, naturvernområde sjø).*
- 2. I og inntil områdene bør hensynet til naturmangfold tillegges stor vekt i all forvaltning og planlegging. Tilrettelegging for friluftsliv, bør underordnes dokumenterte naturverninteresser.*

3.3.3 Retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø

Trehusbyen

- 1. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.*
- 2. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal og verdifulle trær skal bevares.*
- 3. Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder tak, skal byggemeldes. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeopprikk.*
- 4. Originale bygningselementer som vinduer, dører, gerikter, fasadekledning og taktekkingsmateriale, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstillende rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.*
- 5. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter og annet fasadeutstyr, fasadekledning og taktekkingsmateriale.*

6. *Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne. Tilbygg kan gjerne gis en moderne utforming. Tilsvarende gjelder nybygg.*
7. *Ny altan eller veranda skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor den inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.*
8. *Murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.*

Kulturhistorisk havnelandskap ved Engøy

1. *Innenfor hensynssonen bør minnene etter sjørelaterte næringer framstå som et sammenhengende lesbart historisk kulturmiljø.*
2. *Nye planer og tiltak innenfor området bør utformes slik at de viderefører tradisjonelle byggemetoder i bygg og anlegg tilknyttet det maritime miljøet, og sikrer sammenhengen mellom de ulike elementene i det kulturhistoriske havnelandskapet.*

3.3.4 Retningslinjer for hensynssone landskap

Mariero

Innenfor hensynssonen bør det sikres bredt utsyn fra Haugåsveien mot Gandsfjorden. I den sentrale delen skal bebyggelsen ikke overskride kote +22 meter.

Hundvåg

Innenfor hensynssonen skal eksisterende trær bevares og vedlikeholdes.

3.4 Bestemmelser for båndlagte områder (pbl § 11-8 d)

3.4.1 Bestemmelser for hensynssoner båndlegging etter naturmangfoldsloven

1. To områder⁷ er fredet i henhold til vedtak gjort etter naturmangfoldloven av 2009, jf §77:
 - a. Gauselskogen (edelløvsog). Bestemmelser er gitt i forskrift 1984-12-21 nr. 2213: Forskrift om fredning for Gausel naturreservat.
 - b. Litle Marøy (fuglereservat). Bestemmelser er gitt i forskrift 1982-05-07 nr. 837: Forskrift om fredning for Litle Marøy naturreservat.

3.4.2 Bestemmelser for hensynssoner båndlegging etter kulturminneloven

3.4.2.1 Bestemmelser hensynssone for middelalderbyen

1. Området er vist på arealplankartet som hensynssone H730 og er merket «M».
2. Middelalderbyen er et automatisk fredet kulturminne, jf. lov om kulturminner § 4. For alle tiltak som nevnt i Kulturminnelovens § 3 skal det søkes om dispensasjon fra lovens bestemmelser. Søknad om dispensasjon må sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet skal settes i gang.
3. Ved tiltak i eller ved Middelalderbyen hvor det er fare for påvirkning av grunnvannsstanden, kreves avbøtende tiltak og/eller oppfølging ved miljøovervåking og/eller arkeologisk utgravning. Riksantikvaren avgjør når og hvordan dette gjennomføres.

3.4.2.2 Bestemmelse hensynssoner for automatisk fredede kulturminner

1. Områdene er vist på arealplankartet som hensynssone H730.
2. Områdene i hensynssonene er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. § 4, og omfatter kulturminner fra før 1537. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor

⁷ Stavanger kommune, park og vei, har delegert forvaltningsmyndighet for begge reservatene fra og med 01.03.2003 etter hjemmel i Miljøverndepartementets brev av 25.06.98, jfr. kgl. res. av 25.oktober 1996.

disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelovens § 3 og § 8.

3.4.2.3 Bestemmelse for hensynssone for vedtaks- og forskriftsfredede kulturminner

1. Områdene er vist på arealplankartet som hensynssone H730 og er merket «V».
2. Bygninger og anlegg i hensynssonene er fredet ved enkeltvedtak, jf. lov om kulturminner §§ 15, 19 og 22a. Egne fredningsvedtak eller fredningsforskrifter gjelder. Alle inngrep i bygningene/anleggene som går ut over vanlig vedlikehold, krever søknad om dispensasjon fra fredningen til rette myndighet, jf. kulturminnelovens §§ 15a, 19 og 22a. Dette gjelder også mindre tiltak som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

3.4.2.4 Bestemmelse for hensynssone for kulturminner i en fredningsprosess

1. Områdene er vist på arealplankartet som hensynssone H730 og er merket «P».
2. Bygninger og anlegg i hensynssonene er omfattet av en pågående fredningssak. Disse anleggene skal, inntil fredningssaken er avgjort, behandles som fredet. Alle inngrep må avklares med rette myndighet; dette gjelder også inngrep som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

3.4.2.5 Bestemmelse for hensynssone H190

1. Innenfor området avsatt til skyte - og øvingsfelt for forsvaret (FO1), tillates skyte - og øvingsaktivitet for Forsvaret.
2. Innenfor området avsatt til skyte - og øvingsfelt for Forsvaret tillates ingen nye faste installasjoner eller virksomhet som vil kunne forhindre Forsvarets skyte - og øvingsaktivitet.
3. Avgrensning av skyte- og øvingsfeltet skal være i tråd med forskrift-FOR-2018-12-20-2058.

3.5 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner for felles planlegging og hensynssoner omforming (pbl § 11-8 e)

3.5.1 Bestemmelser for hensynssoner felles plan (H810)

Generelt

Arealer innenfor hensynssoner H810 felles plan må reguleres samlet. For områder angitt i § 1.1 pkt. 2 gjelder krav om områderegulering før detaljregulering.

Særskilt for enkeltområder

Forus Øst

I felles plan, kfr. bestemmelsenes pkt. 1.1, skal det tas stilling til rekkefølgekrav i forbindelse med flytting av asfaltverket og etablering av turdrag i strandsonen.

Mariero

Områdereguleringen skal konkretisere avgrensning av nytt senterområde kfr. §§ 2.2.4/2.2.4.1, og sikre bymessig omforming av arealer tilpasset kollektivtilgjengeligheten.

3.5.2 Bestemmelser for hensynsoner for omforming (H820)

Generelt

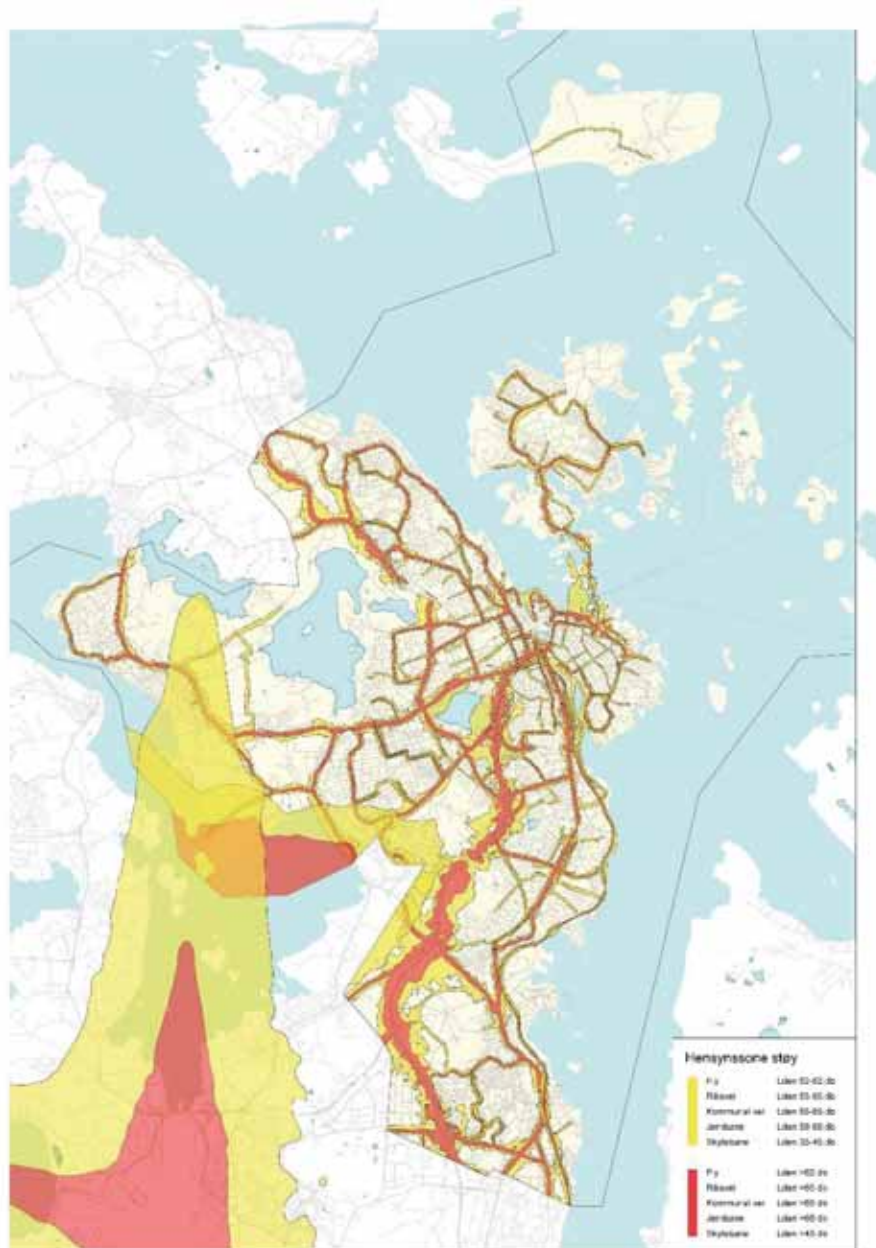
Innenfor hensynssoner H820 omforming skal det i reguleringsplaner fortrinnsvis legges til rette for blandede utbyggingsformål.

H820 v Bangavågen, Buøy

Boligformål tillates ikke.

H820 v Essotomten på Tjensvoll

Boligformål tillates ikke.



Figur 9: Støysoner i Stavanger.

Saksprotokoll

Politisk sekretariat

Postadr.: Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadr.: Øvre Kleivegate 15
Telefon: +47 51507090
E-post: politisk.sekretariat@stavanger.kommune.no
<http://www.stavanger.kommune.no>
Org.nr. 964965226

SAKSBEHANDLER	ARKIVSAK	ARKIVNR.	DATO
Magne Bakke Unhjem	18/23359		dato

Utvalg: Kommunalstyret for byutvikling
Møtedato: 19.12.2019
Sak: 145/19

Maskinveien 1 - gnr/bnr 15/737 - biltema - bruksendring

Resultat: På sakslisten

Arkivsak: 18/23359

**Kommunalstyret for byutvikling har behandlet saken i møte
19.12.2019 sak 145/19**

Møtebehandling

Kari Raustein (H) fremmet følgende fellesforslag på vegne av H og FrP:

«Klage på vedtak tas til følge.

Biltema som i dag er lokalisert i Sandnes kommune må flytte derfra med bakgrunn i utvidelse av vei til Bussveien. Søknaden her vil kun være en relokalisering, og ikke en vanlig utvidelse. Konseptet passer ikke inn i et vanlig bysentrum pga størrelse og vareutvalg. Videre har Biltema et regionalt nedslagsfelt, og denne tomten ligger utmerket til ifht motorveien. I tillegg kan kunder også reise kollektivt for å handle her.

Biltema har et konsept med store varer og variert vareutvalg som krever større bygg. Dette bygget passer utmerket også for dette forholdet.

Kommunalstyret for byutvikling mener at ved å ikke legge dette med tanke på et regionalt perspektiv så vil det gi mer kjøring. Biltema har et handelshus også på Bryne, som vil gi merkjøring fra alle kommuner på Nord-Jæren dersom dette blir det eneste alternativet i regionen. Kommunalstyret for byutvikling finner derfor at fordelene veier mer enn ulempene og at dermed dispensasjon kan gis.»

Votering

Fellesforslag H, FrP vedtatt med 6 stemmer (H, FrP, FNB)
Kommunedirektørens innstilling fikk 5 stemmer (Ap, V, MDG)

Kommunalstyret for byutviklings flertallsvedtak:

Klage på vedtak tas til følge.

Biltema som i dag er lokalisert i Sandnes kommune må flytte derfra med bakgrunn i utvidelse av vei til Bussveien. Søknaden her vil kun være en relokalisering, og ikke en vanlig utvidelse. Konseptet passer ikke inn i et vanlig bysentrum pga størrelse og vareutvalg. Videre har Biltema et regionalt nedslagsfelt, og denne tomten ligger utmerket til ifht motorveien. I tillegg kan kunder også reise kollektivt for å handle her.

Biltema har et konsept med store varer og variert vareutvalg som krever større bygg. Dette bygget passer utmerket også for dette forholdet.

Kommunalstyret for byutvikling mener at ved å ikke legge dette med tanke på et regionalt perspektiv så vil det gi mer kjøring. Biltema har et handelshus også på Bryne, som vil gi merkjøring fra alle kommuner på Nord-Jæren dersom dette blir det eneste alternativet i regionen. Kommunalstyret for byutvikling finner derfor at fordelene veier mer enn ulempene og at dermed dispensasjon kan gis.

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kort fortalt fra byggesak

Sak nr.

18/23359



Skal det tillates fullsortiments Biltema varehus i Maskinveien?

Hva handler det om?

Biltema har fått godkjent konseptet "Biltema Bygg" på eiendommen. Dette konseptet er i tråd med de gjeldende arealplanene for eiendommen. Biltema søker nå dispensasjoner for å etablere et fullsortiments varehus. Spørsmålet om dispensasjon fra gjeldende arealplaner har tidligere vært til behandling hos Fylkesmannen, som avsto den forrige søknaden. Biltema anmodet om omgjøring av Fylkesmannens vedtak. Kommunal- og moderniseringsdepartementet fant ikke grunnlag til å omgjøre Fylkesmannens vedtak.

Ny søknad om dispensasjon for samme forhold ble avslått av kommunedirektøren. Avslaget er nå påklaget.

Hvordan vurderer vi saken?

Kommuneplanens arealdel har vært gjennom en omfattende prosess, og er vedtatt av bystyret. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen er det viktig at endringer ikke skjer ved dispensasjoner, men blir behandlet etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging.

Intensjonen i kommuneplanen er at detaljhandel skal lokaliseres i bysentrene og bydelssentrene. Lokalisering av Biltema på omsøkt lokalisering vil bidra til å flytte handelen fra de definerte senterområdene.

Fylkesmannen i Rogaland fraråder at det blir gitt dispensasjon i saken.

Vår anbefaling

Vi anbefaler at klagen ikke tas til følge, men oversendes til Fylkesmannen i Rogaland for endelig behandling.



STAVANGER KOMMUNE

Saksframlegg

Dato: 09.12.2019
Saksnummer: 18/23359-41
Deres ref.: Deres ref

Planlagt behandling i følgende utvalg: Sak nr.: Møtedato: Votering:

Kommunalstyret for byutvikling

Maskinveien 1 - gnr/bnr 15/737 - Biltema - bruksendring

Forslag til vedtak:

Klage på vedtak tas ikke til følge. Klagen bringer ikke vesentlig nye momenter i saken, som ikke er vurdert og avklart ved tidligere behandling av saken.

Klagen sendes Fylkesmannen i Rogaland for endelig behandling, jf. pbl. § 1-9.

Sammendrag

Det ble gitt tillatelse til «Biltema Bygg» på eiendommen 10.10.2018. Dette konseptet er i tråd med kommuneplan, regionalplan og reguleringsplan.

Kommunen mottok søknad om å etablere fullsortiments Biltema på eiendommen 23.05.2019. Administrasjonen avsto søknaden 29.07.2019, på bakgrunn av fylkesmannens tidligere vedtak. Avslaget er nå påklaget.

Kommuneplanens arealdel har vært gjennom en omfattende prosess, og er vedtatt av bystyret. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen er det viktig at endringer ikke skjer ved dispensasjoner, men blir behandlet etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging

Intensjonen i kommuneplanen er at detaljhandel skal lokaliseres i bysentrene og bydelssentrene. Lokalisering av Biltema på omsøkt lokalisering vil bidra til å flytte handelen fra de definerte senterområdene.

Dispensasjoner i denne saken vil direkte undergrave og vanskeliggjøre det utredningsarbeidet som nå gjøres i forbindelse med ny regionalplan for Jæren.

Klager har fortsatt mulighet til drive «Biltema Bygg» fra eiendommen, og et avslag vil følgelig ikke bety at dette må opphøre.

Det innstilles på at klagen ikke imøtekommes, men oversendes til fylkesmannen for endelig behandling.

Maskinveien 1 - gnr/bnr 15/737 - biltema - bruksendring

Bakgrunn for saken

Saken om bruk av eiendommen til Biltema AS sitt foretningkonsept har vært behandlet i flere omganger:

26.06.2015 – Søknad om bruksendring

14.09.2015 – Rådmannen avsto søknaden.

25.11.2016 – Søknad om nytt varemottak, bruksendring mm.

06.06.2017 – Rådmannen innstilte på avslag av søknaden. Kommunalstyret for byutvikling ga dispensasjon. Vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Rogaland.

29.09.2017 – Klagebehandling – Kommunalstyret for byutvikling tok ikke klagen til følge.

19.01.2018 – Fylkesmannen i Hordaland (settefylkesmann) omgjorde vedtaket til KBU, slik at søknaden ble avslått.

14.05.2018 – Anmodning om omgjøring ble ikke tatt til følge av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

20.08.2018 – Ny søknad om «Biltema Bygg».

10.10.2018 – Rådmannen ga rammetillatelse til oppføring av Biltema Bygg.

23.05.2019 – Søknad om dispensasjon for å etablere fullsortiments Biltema varehus i Maskinveien 1.

29.07.2019 – Rådmannen ga avslag på søknad om dispensasjon.

Bruk

På eiendommen er det godkjent et byggvarehus – «Biltema Bygg». Hensikten var å rendyrke salg av trelast og byggvarer i tråd med arealbruken i kommuneplanen. De opplyste i den forrige søknaden at «varegruppene bygg og verktøy er de største varegruppene hos Biltema og utgjør mer enn 40 % av den totale omsetningen pr. år. Dette, sammen med stadig høyere krav fra private utbyggere til et bredt produktsortiment ved oppussing og ombygging, gjør at Biltema vil etablere «Biltema Bygg» varehus.

Et fullsortiments Biltema har et bredt varesortiment, blant annet sykler, reservedeler og verktøy, samt tilbehør til pc og mobiltelefon. Varehuset har i senere tid utvidet vareutvalget til større varer som takbokser til bil, båthengere, utemøbler osv.

Fakta

Kommuneplan: I gjeldende kommuneplan er arealet avsatt til «næringsbebyggelse», området er ikke avsatt til sentrumsformål og kan ikke benyttes til detaljhandel, jf. § 2.2.4 «**Bestemmelser og retningslinjer om etablering av handel og for sentrumsformål (pbl § 11-10 punkt 2).**»

Reguleringsplan 1767: Etter § 1.2 skal det utarbeides bebyggelsesplan som omfatter delfeltet før utbygging. Eiendommen ligger innenfor «A7», hvor det kun tillates handel med biler, motorkjøretøyer, båter og båtutstyr, landbruksmaskiner, trelast og byggevarer, jf. § 8.

Regionalplan for Jæren: I henhold til regional planbestemmelse § 5.3.11 om lokalisering av handelsetableringer i sentre, er det bare tillatt å etablere eller utvide handel i område satt av til sentrumsformål i kommunelplan eller kommunedelplan. Varegruppen til Biltema AS inngår ikke i unntaket fra § 4.2 om plasskrevende varer. Omsøkt etablering er i strid med Regionalplan for Jæren.

Etableringen også i strid med Statlige planretningslinjer for samordnet, bo, areal- og transportplanlegging, pkt. 4.5: «Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter.»

Vurdering

Maskinveien 1 er omfattet av flere arealplaner og det er en samlet forståelse av disse som danner grunnlag for hva som kan tillates på eiendommen. Det følger av plan- og bygningsloven § 1- 5 andre ledd at «Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal...»

Dette innebærer at det er arealbruken som følger av kommuneplanen som legges til grunn.

Dispensasjonssvurdering:

Etter pbl. § 19-1 kan det gis dispensasjon etter grunnlagt søknad. I dispensasjonssøknaden er det argumentert med følgende:

- Nedleggelse av Biltema på Lura
- Søknaden henviser til høringsversjonen av Regionalplan Jæren 2050, som omtaler en kommende utredning av større handelskonsepter

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre og fjerde ledd lyder:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispenseres fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Bestemmelsen oppstiller to vilkår som må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Ved vurderingen av om det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, må man ta utgangspunkt i hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra.

Intensjonen i kommuneplanen er at detaljhandel skal lokaliseres i bysentrene og bydelssentrene, med nærmere definerte unntaksbestemmelser. Lokalisering av Biltema på omsøkt lokalisering vil bidra til å flytte handelen fra de definerte senterområdene.

Kommuneplanens arealdel har vært gjennom en omfattende prosess, og er vedtatt av kommunestyret. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen er det

viktig at endringer ikke skjer ved dispensasjoner, men blir behandlet etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp.32 (07-08) s. 242.

Uttaeelse Fylkesmannen i Rogaland

Fylkesmannen i Rogaland fraråder at det blir gitt dispensasjon og uttaler blant annet følgende:

«Dispensasjonen som omsøkt er klart i strid med reguleringsbestemmelse § 8 i gjeldende reguleringsplan, § 2.5.1 i kommuneplan for Stavanger og planbestemmelse om handelslokalisering i Regionalplan for Jæren... Denne saken ble i fjor avgjort hos klageinstans (Fylkesmannen i Hordaland), og vi kan ikke se at det er nye forhold i saken som gir grunnlag for å se annerledes på saken nå....

Når det gjelder nedleggelse av varehuset på Lura mener Fylkesmannen at det ikke kan være automatikk i at en kan reetablere handelsvirksomheter på nye steder, i strid med gjeldende planverk. Vi mener også at dispensasjonen i denne saken kan føre til at det totale handelsareal på Forus øker, ved at det på lokaliteten på Lura trolig kan etableres annen detaljhandel uten dispensasjon.

Vi mener Regionalplan Jæren fortsatt klart taler imot dispensasjon. For det første er det ved vedtak av fase 1 (vedtatt 12. juni i år) fastslått at regional planbestemmelse om handelsetableringer gjelder videre. For det andre så er utredningen som skal gjøres på Forus et nytt faktum som gir grunn til å ikke gi dispensasjon til Biltema framfor å gi. Dispensasjoner nå vil direkte undergrave og vanskeliggjøre det viktige utredningsarbeidet som skal gjøres.»

Kommunedirektøren er enig med Fylkesmannens vurdering, og vurderer at en dispensasjon vil føre til en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak kommuneplanen. Videre vil en dispensasjon kunne gi en uheldig presedens for fremtidige byggesaker innenfor området, og vanskeliggjøre det videre arbeidet med regionalplanen.

Ved en eventuell endring av arealbruken i regionalplanen i tråd med deres ønsker, imøteser vi en ny søknad.

Konklusjon

Klage på vedtak anbefales ikke tatt til følge, da klagen ikke bringer inn vesentlige nye momenter i saken. Klagen anbefales oversendt Fylkesmannen i Rogaland for endelig behandling, jf. pbl. § 1-9.

Gunn Jorunn Aasland
direktør

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og
byantikvar

Magne Bakke Unhjem
saksbehandler

Vedlegg:
Søknad om dispensasjon
Søknad om dispensasjon
Beskrivelse
Avslag på dispensasjonssøknad - gnr/bnr 15/737 - byggevarerhus

Vedtak

Klage på avslag på søknad om dispensasjon

Uttalelse fra offentlig myndighet - gnr/bnr 15/737

Rammetillatelse - gnr/bnr 15/737 – bruksendring fra bilforretning og bilverksted til byggevarehus. Tilbygg, dispensasjon.

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.



Stavanger kommune

Postboks 8001

4068 Stavanger

Kontakt saksbehandler

Regine Benz, 51568748

Fylkesmannen klage på vedtak Kommunalstyre for byutvikling (KBU) 15/737 dispensasjon forretning Biltema i Maskinveien 1. Plan 1767. Stavanger kommune

Fylkesmannen klager på dispensasjonsvedtak fattet av KBU for eiendommen 15/737 til å gi Biltema AS tillatelse til å drive fullsortiment forretning. Dette er i strid med gjeldende reguleringsplan, kommuneplan, Regionalplan for Jæren og statlige planretningslinjer.

Vi viser til mottatt kopi av vedtak KBU for eiendommen 15/737, til å gi dispensasjon til fullsortiment forretning for Biltema AS i Maskinveien 1, Stavanger kommune. Vedtaket ble fattet den 09.12.2019 og burde vært oversendt til Fylkesmannen i Rogaland for vurdering av klage. Etter § 1-9 i plan- og bygningsloven kan fylkeskommunen eller statlige organ påklage enkeltvedtak som etter loven direkte berører vedkommende myndighets saksområde. I denne spesielle saken er det ikke tvil om at kommunens vedtak berører et interesseområde som Fylkesmannen er satt til å ivareta. Kopi av vedtaket ble ved en inkurie først sendt Fylkesmannen den 29.01.2020. Etter § 29 i forvaltningsloven er fristen for klage 3 uker fra det tidspunkt melding om vedtaket er kommet fram til vedkommende part, og vår klage er dermed sendt innen fristen.

Vi viser til tidligere kontakt og historie i saken. Saksframlegg som følger saken av 09.12.2019 beskriver grunnlaget og behandlingen.

Saken i korte trekk

Biltema har, etter avslag på søknad om fullsortiment butikk, fått godkjent konseptet «Biltema Bygg» på eiendommen. Planformålet knyttet til eiendommen er plasskrevende varer. Søknad fra Biltema i mai 2019 om å etablere fullsortiments Biltema varehus i Maskinveien 1 er i strid med både Regionalplan for Jæren, kommuneplan og gjeldende reguleringsplan 1767. Etableringen vil også være i strid med Statlige planretningslinjer for samordnet, bo- areal- og transportplanlegging.

Fylkesmannen har tidligere frarådet at det blir gitt dispensasjon jf. plan- og bygningsloven §19-2, da dette vil føre til en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak kommuneplanen.



Denne vurderingen er bekreftet av både settefylkesmannen i saken; Fylkesmannen i Hordaland (nå Vestland) i brev av 19.01.2018 og av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) i brev av 14.05.2018.

I kommunalt saksframlegg anbefales det i konklusjonen at klagen oversendes til Fylkesmannen i Rogaland for endelig behandling jf. plan- og bygningsloven §1-9, som vanlig klagesak grunnet avslag på søknad. Da flertallet i KBU fant å ta klagen til følge og gi dispensasjon til fullsortiment, skulle saken formelt sett vært sendt på høring før endelig vedtak. Vi viser i den forbindelse til pbl. § 19-1 med krav om at berørte regionale og statlige myndigheter skal høres før det gis dispensasjon. Når kommunen gir dispensasjon i denne saken uten høring er det derfor, slik vi ser det, en saksbehandlingsfeil som kan ha påvirket vedtakets innhold. Det er vår vurdering at dette vedtaket derfor er å anse som ugyldig. Vi har likevel valgt å gå rett på klage grunnet denne sakens innhold og historie.

KBU sitt vedtak av 09.12.2019 ble ikke oversendt til Fylkesmannen. Etter forespørsel i epost av 20.12.2019 ble en kopi av vedtaket sendt oss den 29.01.2020.

Historisk oversikt i saken

En kort historisk oversikt i saken, der Biltema AS søker om endret bruksformål til eiendommen 15/737:

26.06.2015 – Søknad om bruksendring

14.09.2015 – Rådmannen avslo søknaden.

25.11.2016 – Søknad om nytt varesortiment bruksendring mm.

06.06.2017 – Rådmannen innstilte på avslag av søknaden. Kommunalstyret for byutvikling ga dispensasjon. Vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Rogaland.

29.09.2017 – Klagebehandling – Kommunalstyret for byutvikling tok ikke klagen til følge.

19.01.2018 – Fylkesmannen i Hordaland (settefylkesmann) omgjorde vedtaket til KBU, slik at søknaden ble avslått.

14.05.2018 – Anmodning om omgjøring ble ikke tatt til følge av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

20.08.2018 – Ny søknad om «Biltema Bygg» - plasskrevende varer.

10.10.2018 – Rådmannen ga rammetillatelse til oppføring av Biltema Bygg.

23.05.2019 – Søknad om dispensasjon for å etablere fullsortiments Biltema varehus i Maskinveien 1.

29.07.2019 – Rådmannen ga avslag på søknad om dispensasjon.

09.12.2029 – Klagebehandling - KBU tar klagen til følge og gir dispensasjon.

Fylkesmannens vurdering

Vi viser til tidligere utfyllende og grundig begrunnelse, samt fastholdelse av settefylkesmann og stadfestelse av KMD. På eiendommen er det godkjent et byggevarehus – «Biltema Bygg». Hensikten var å rendyrke salg av trelast og byggevarer. Dette i tråd med arealbruken i kommuneplanen og reguleringsplan.

Nytt vedtak om tillatelse til fullsortiment endrer ikke på gjeldende planbestemmelser. Dermed er det ingen endringer i vår vurdering. Tidligere begrunnelse, vurdering og fraråding av Fylkesmannen står fortsatt ved lag.

Argumentet «relokalisering» er ikke et nytt moment i saken, det var et tema ved forrige klagebehandling.



Å betegne flytting som relokalisering er etter vår vurdering misvisende, da det er kjent at gjeldende plan for omsøkt eiendom bare tillater handel med plasskrevende varer, og ikke detaljhandel. Samtidig kan eksisterende område for Biltema i Sandnes erstattes med ny detaljhandel.

Fylkesmannen savner også en konkret vurdering av søknaden opp mot vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2, 2. ledd, det vil si om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt og om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Når kommunen ikke har begrunnet sitt vedtak med bakgrunn i en slik konkret vurdering opp mot lovens vilkår, er det en saksbehandlingsfeil som kan ha påvirket vedtakets innhold.

Med dette som grunnlag, og med samme begrunnelse som vår klage av 18.07.2017, **klager** Fylkesmannen på vedtaket fattet av KBU om å gi tillatelse til Biltema AS til å etablere fullsortiment varehandel.

Fylkesmannen påpeker også ugyldighet i fattet vedtak grunnet manglende høring for ny søknad om dispensasjon.

Med hilsen

Lone M. Solheim
fylkesmann

May Britt Jensen
fylkesmiljøvernssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi:

Maskinveien 25 AS c/o Biltema Real Estate Norway AS	Industrivegen 17 C	2069	Jessheim
--	--------------------	------	----------

Adresseliste:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
Stavanger kommune	Postboks 8001	4068	Stavanger
Maskinveien 25 AS c/o Biltema Real Estate Norway AS	Industrivegen 17 C	2069	Jessheim



Advokatfirma
DLA Piper Norway DA
Bryggegate 6
Postboks 1364 Vika
N-0114 Oslo
Norway

T +47 2413 1571
F 47 2413 1501
W www.dlapiper.com
NO 982 216 060 MVA

Stavanger kommune
Postboks 8001
4068 Stavanger

Deres referanse

18/23359

Vår referanse

TIG/TIG/52003/501
NOM/3869431.1

3. mars 2020

Kun e-post :
postmottak.bos@stavanger.kommune.no

MASKINVEIEN 1, GNR. 15, BNR. 737 – DISPENSASJON - MERKNADER TIL KLAGE FRA FYLKESMANNEN

Vi bistår Biltema Real Estate AS, tiltakshaver i denne saken. Det vises til Kommunalstyre for byutviklings (KBU) innvilgelse av dispensasjon og klage fra Fylkesmannen i Rogaland av 10. februar 2020. På vegne av vår klient har vi følgende merknader til klagen.

1. Vedtaket er ikke beheftet med saksbehandlingsfeil

Det er ikke korrekt at fylkesmannen ikke har fått anledning til å uttale seg før det aktuelle dispensasjonsvedtaket ble fattet. I brev av 5. september 2019 oversendte kommunen søknaden og ba om uttalelse fra blant annet fylkesmannen. Fylkesmannen avga sin uttalelse 19. september 2019. Uttalelsen vedlegges for ordens skyld her. Dokumentene er enkelt tilgjengelig i kommunens saksinnsyn. Det burde uansett fremkommet tydelig av fylkesmannens eget arkiv all den tid både brevet fra september og klagen har samme referansenummer (2015/9497). Kommunen har, som korrekt er, oversendt saken til uttalelse etter at vi påklaget kommunens opprinnelige avslag, da vår klage potensielt kunne medføre innvilgelse av dispensasjon inn. Denne fremgangsmåten er i tråd med kravene i siste setning i pbl. § 19-1, som har følgende ordlyd: *Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon....* (vår understreking). Det er kun dersom kommune vurderer å innvilge dispensasjon at statlig myndighet har krav på å få uttale seg.

Vedtaket er derfor ikke basert på saksbehandlingsfeil og heller ikke ugyldig.

2. Relokalisering

Fylkesmannen mener at kun en flytting av dagens virksomhet fra Biltema i Sandnes til Maskinveien 1, ikke er en "ekte" relokalisering da det vil være mulig å etablere annen detaljhandel på arealene i Sandnes. Vår klient har forståelse for argumentet, selv om Vegvesenets aktiviteter i området ikke gjør noen form etablering dette mulig på lang tid. For å underbygge tiltakshavers intensjon om relokalisering tilbyr de derfor at det settes som vilkår for dispensasjonen at eiendommen i Sandnes reguleres til noe annet enn detaljhandel, eksempelvis handel med plasskrevende varer, kontor, bevertning el.

Advokatfirma DLA Piper Norway DA er et ansvarlig selskap med delt ansvar som er en del av DLA Piper, et globalt advokatfirma med virksomhet gjennom separate juridiske enheter.

Oversikt over kontorer og informasjon om de enkelte selskaper finnes på www.dlapiper.com



Vi ber kommunen avklare med fylkesmannen om de vil trekke klagen på et slikt vilkår.

Med vennlig hilsen

Advokatfirma DLA Piper Norway DA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Tone", with a long horizontal flourish extending to the right.

Tone Gjertsen
Partner
tone.gjertsen@dlapiper.com

Kopi: Fylkesmannen i Rogaland

Fylkeskommunen



Stavanger kommune
Postboks 8001
4068 Stavanger

Kontakt saksbehandler

Regine Benz, 51568748

Svar på merknader til Fylkesmannens klage på dispensasjon gnr/bnr 15/737, Biltema i Maskinveien 1, Stavanger kommune

Viser til kontakt på mail med kommunen og kopi av brev til dere datert 3. mars fra advokatfirma DLA Piper. Advokatfirmaet DLA Piper tar opp to forhold knyttet til vår klage på deres dispensasjon til Biltemas fullsortiment.

Fylkesmannens vurdering

Til punkt 1: saksbehandlingsfeil

Vi har gått gjennom saken på nytt og funnet at vår høringsuttale av 19.9.19 er tilstrekkelig. Saken trenger ikke sendes på ny høring til oss. Vi beklager at dette ikke ble fanget opp ved saksbehandlingen i forbindelse med vår klage.

Til punkt 2: relokalisering

Vurderingen av relokaliseringen er grundig beskrevet i vår høringsuttale av 19.09.2019. Denne har mindre betydning i vår vurdering av dispensasjonssaken. Å reetablere handelsvirksomhet på nye steder er ikke kurant når ny plassering er i strid med gjeldende planer.

Til oppfordringen om revurdering av klagen

Vår klage er også en oppfølging av tidligere avgjørelser hos settefylkesmann og departement. Den er i all hovedsak rettet mot at vedtak er fattet i strid med gjeldende reguleringsplan, kommuneplan, Regionalplan for Jæren og statlige planretningslinjer. Etablering av fullsortiments forretning her er i konflikt med hovedgrepet i regionalplanen i forhold til handel og kommer i direkte konkurranse med detaljhandel i omkringliggende byer og tettsteder.

Vi kan ikke se nye vesentlige momenter i saken og finner derfor ikke grunn til å trekke klagen.



Med hilsen

Lone Merethe Solheim
fylkesmann

May Britt Jensen
fylkesmiljøvernssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Advokatfirma DLA Piper Norway

BILTEMA NORGE AS

Rogaland fylkeskommune

Industrivegen 17 2069 JESSHEIM

Postboks 130 4001 Stavanger

Kort fortalt fra byggesak



Sak nr.
18/23359

Skal det tillates fullsortiments Biltema varehus i Maskinveien?

Hva handler det om?

Biltema har fått godkjent "Biltema Bygg" på eiendommen, i tråd med de gjeldende arealplanene. Kommunalstyret for Byutvikling ga 20.12.2019 tillatelse til fullsortiments Biltema. Vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Rogaland.

Spørsmålet om dispensasjon fra gjeldende arealplaner har tidligere vært til behandling hos Fylkesmannen, som avsto den forrige søknaden. Biltema anmodet om omgjøring av Fylkesmannens vedtak. Kommunal- og moderniseringsdepartementet fant ikke grunnlag til å omgjøre Fylkesmannens vedtak.

Hvordan vurderer vi saken?

Kommuneplanens arealdel har vært gjennom en omfattende prosess, og er vedtatt av kommunestyret. Hensynet til offentlighet, samråd og bred medvirkning i prosessen frem til vedtatt plan tilsier at endringer som hovedregel behandles etter reglene om kommuneplanlegging og regulering.

Intensjonen i kommuneplanen er at detaljhandel skal lokaliseres i bysentrene og bydelsentrene. Lokalisering av et fullsortiments Biltema i Maskinveien vil bidra til å flytte handelen fra de definerte senterområdene, i åpenbar strid med denne intensjonen.

Det er administrasjonens oppgave å følge opp det politiske vedtaket som er fattet. Da vi finner det overveiende sannsynlig at Fylkesmannen på nytt vil omgjøre politisk vedtak om tillatelse til avslag, innstilles det på at klagen fra Fylkesmannen tas til følge.

Vår anbefaling

Vi anbefaler at klagen tas til følge.

Saksframlegg

Dato: 19.03.2020
Saksnummer: 18/23359-61
Deres ref.: Deres ref

Planlagt behandling i følgende utvalg:	Sak nr.:	Møtedato:	Votering:
Utvalg for by- og samfunnsutvikling	53/20	23.04.2020	På sakslisten

Klagebehandling - Gnr/bnr 15/737 - biltema

Forslag til vedtak:

Klage på vedtak tas til følge, og det blir gitt avslag på søknad om bruksendring.

Avslaget gis med hjemmel i kommuneplanens arealdel.

Sammendrag

Det ble gitt tillatelse til «Biltema Bygg» på eiendommen 10.10.2018. Dette konseptet er i tråd med kommuneplan, regionalplan og reguleringsplan.

Kommunen mottok søknad om å etablere fullsortiments Biltema på eiendommen 23.05.2019. Administrasjonens avslo søknaden 29.07.2019, på bakgrunn av fylkesmannens tidligere vedtak. Avslaget ble påklaget. Kommunalstyret for byutvikling omgjorde avslaget til en tillatelse 20.12.2019. Tillatelsen ble påklaget av Fylkesmannen i Rogaland.

Kommuneplanens arealdel har vært gjennom en omfattende prosess, og er vedtatt av kommunestyret. Hensynet til offentlighet, samråd og bred medvirkning i prosessen frem til vedtatt plan tilsier at endringer som hovedregel behandles etter reglene om kommuneplanlegging og regulering.

Intensjonen i kommuneplanen er at detaljhandel skal lokaliseres i bysentrene og bydelssentrene. Lokalisering av Biltema på omsøkt lokalisering vil bidra til å flytte handelen fra de definerte senterområdene. Dispensasjoner i denne saken vil direkte undergrave og vanskeliggjøre utredningsarbeidet som nå gjøres i forbindelse med ny regionalplan for Jæren.

Det vil fortsatt være drift av «Biltema Bygg» på eiendommen, og et avslag vil ikke endre dette.

Det innstilles på at klagen imøtekommes, slik at det blir gitt avslag på søknaden om bruksendring.

Klagebehandling - Gnr/bnr 15/737 - biltema

Bakgrunn for saken

Saken om bruk av eiendommen til Biltema AS sitt forretningskonsept har vært behandlet i flere omganger:

26.06.2015 – Søknad om bruksendring.

14.09.2015 – Rådmannen avsto søknaden.

25.11.2016 – Søknad om nytt varemottak, bruksendring mm.

06.06.2017 – Rådmannen innstilte på avslag på søknaden. Kommunalstyret for byutvikling ga dispensasjon. Vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Rogaland.

29.09.2017 – Klagebehandling – Kommunalstyret for byutvikling tok ikke klagen til følge.

19.01.2018 – Fylkesmannen i Hordaland (settefylkesmann) omgjorde KBU sitt vedtak, slik at søknaden ble avslått.

14.05.2018 – Anmodning om omgjøring ble ikke tatt til følge av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

20.08.2018 – Ny søknad om «Biltema Bygg».

10.10.2018 – Rådmannen ga rammetillatelse til oppføring av Biltema Bygg.

23.05.2019 – Søknad om dispensasjon til å etablere fullsortiments Biltema varehus i Maskinveien 1.

29.07.2019 – Rådmannen ga avslag på søknad om dispensasjon.

20.12.2019 – Kommunalstyret for byutvikling tok klagen til følge og ga tillatelse til bruksendring. Vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Rogaland.

09.01.2020 – Det ble gitt midlertidig brukstillatelse til Biltema Bygg.

Bruk

På eiendommen er det godkjent et byggevarehus – «Biltema Bygg». Hensikten var å rendyrke salg av trelast og byggevarer i tråd med arealbruken i kommuneplanen. Ansvarlig søker opplyste i den forrige søknaden at varegruppene bygg og verktøy er de største varegruppene hos Biltema og utgjør mer enn 40 % av den totale omsetningen pr. år.

Et fullsortiments Biltema har et bredt varesortiment, blant annet sykler, reservedeler og verktøy, samt tilbehør til pc og mobiltelefon. Varehuset har i senere tid utvidet vareutvalget til større varer som takbokser til bil, båthengere, utemøbler osv.

Fakta

Kommuneplan: I gjeldende kommuneplan er arealet avsatt til «næringsbebyggelse», området er ikke avsatt til sentrumsformål og kan ikke benyttes til detaljhandel, jf. § 2.2.4.

Reguleringsplan 1767: Etter § 1.2 skal det utarbeides bebyggelsesplan før utbygging. Eiendommen ligger innenfor «A7», hvor det kun tillates handel med biler, motorkjøretøyer, båter og båtutstyr, landbruksmaskiner, trelast og byggevarer, jf. § 8.

Regionalplan for Jæren: I henhold til regional planbestemmelse § 5.3.11 om lokalisering av handelsetableringer i sentre, er det bare tillatt å etablere eller utvide handel i områder satt av til sentrumsformål i kommuneplan eller kommunedelplan. Omsøkt etablering er i strid med Regionalplan for Jæren.

Etableringen er også i strid med Statlige planretningslinjer for samordnet bo, areal- og transportplanlegging, pkt. 4.5: **«Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter.»**

Vurdering

Saksbehandlingsfeil

I klagen viser Fylkesmannen til at det er begått saksbehandlingsfeil ved at saken ikke hadde blitt sendt til Fylkesmannen for uttalelse før vedtaket ble fattet.

Denne anførselen har Fylkesmannen trukket, da det er på det rene at kommunen oversendte saken til uttalelse til fylkesmannen før Kommunalstyret for Byutvikling fattet vedtak.

Dispensasjonsvurdering

Maskinveien 1 er omfattet av flere arealplaner og det er en samlet forståelse av disse som danner grunnlag for hva som kan tillates på eiendommen. Det følger av plan- og bygningsloven § 1-5 andre ledd at **«Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal ...»**

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 andre og fjerde ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Ved vurderingen av om det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, må man ta utgangspunkt i hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra.

Intensjonen i kommuneplanen er at detaljhandel skal lokaliseres i bysentrene og bydelssentrene, med nærmere definerte unntaksbestemmelser. Lokalisering av fullsortiments Biltema vil bidra til å flytte handelen ut fra de definerte senterområdene.

Kommuneplanenes arealdel har vært gjennom en omfattende prosess, og er vedtatt av kommunestyret. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen er det viktig at endringer ikke skjer ved dispensasjoner, men blir behandlet etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp.32 (07-08) s. 242.

Det følger av klagen til Fylkesmannen i Rogaland at:

«Vi viser til tidligere utfyllende og grundig begrunnelse, samt fastholdelse av settefylkesmann og stadfestelse av KMD. På eiendommen er det godkjent et byggevarerhus – «Biltema Bygg». Hensikten var å rendyrke salg av trelast og byggevarer. Dette er i tråd med arealbruken i kommuneplanen og reguleringsplan.

Nytt vedtak om tillatelse til fullsortiment endrer ikke på gjeldende planbestemmelser. Dermed er det ingen endringer i vår vurdering. Tidligere begrunnelse, vurdering og fraråding av Fylkesmannen står fortsatt ved lag. Argumentet «relokalisering» er ikke et nytt moment i saken, det var et tema ved forrige klagebehandling. Å betegne flytting som relokalisering er etter vår vurdering misvisende, da det er kjent at gjeldende plan for omsøkt eiendom bare tillater handel med plasskrevende varer, og ikke detaljhandel. Samtidig kan eksisterende område for Biltema i Sandnes erstattes med ny detaljhandel.»

Det er etter dette vår vurdering at en dispensasjon vil føre til en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak kommuneplanen. Videre vil en dispensasjon kunne gi en uheldig presedens for fremtidige byggesaker innenfor området, og vanskeliggjøre det videre arbeidet med regionalplanen.

Det er administrasjonens oppgave å følge opp det politiske vedtaket som er fattet. Da vi finner det overveiende sannsynlig at Fylkesmannen på nytt vil omgjøre politisk vedtak om tillatelse til avslag, innstilles det på at klagen fra Fylkesmannen tas til følge.

Konklusjon

Administrasjonen anbefaler at klage på vedtak tas til følge og det blir gitt avslag på søknad om bruksendring.

Gunn Jorunn Aasland
direktør

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef

Magne Bakke Unhjem
saksbehandler

Vedlegg:

Vedtak KBU, 19122019, Sak 145/19, Maskinveien 1 - gnr/bnr 15/737 - biltema - bruksendring

Fylkesmannen klage på vedtak KBU - gnr/bnr 15/737

Svar

Svar

Søknad om dispensasjon

Beskrivelse

Søknad om dispensasjon

Avslag på dispensasjonssøknad - gnr/bnr 15/737 - byggevarerhus

Vedtak

Klage på avslag på søknad om dispensasjon

Uttalelse fra offentlig myndighet - gnr/bnr 15/737

Rammetillatelse - gnr/bnr 15/737 – bruksendring fra bilforretning og bilverksted til byggevarerhus. Tilbygg, dispensasjon.

RFK - Uttalelse til søknad om dispensasjon -forretningsvirksomhet på gnr.15 bnr.737 - Biltema varehus

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Stavanger kommune
Postboks 8001

4068 STAVANGER

Dato: 13.12.2019
Saksnr: 2019/35877
Dok.nr: 14
Sakshands.: Lars Olav
Tjeldflaat
Deres ref.:

Uttalelse til søknad om dispensasjon - forretningsvirksomhet på gnr.15, bnr.737 - Biltema varehus

Vi viser til søknad om dispensasjon oversendt oss til uttalelse, samt til dialog med kommunen om de faktiske forhold i saken. Behov for supplerende informasjon og å få belyst diverse forhold knyttet til saken har gjort at vi har måttet avvente ferdigstilling av vår uttalelse.

Kort om tidligere behandling i fylkeskommunen

Dispensasjonssøknad for generell varehandel uten begrensninger på vareslag, var til behandling i fylkesutvalget i 2017. Fylkesrådmannen hadde i forkant stilt seg negativ til dispensasjon, og inngitt fristutsettende klage for at fylkesutvalget skulle få anledning til å ta stilling til spørsmålet. Fylkesutvalget var godt kjent med hensynene som ligger til grunn for den regionale planbestemmelsen om lokaliseringsstyring av handel, men vurderte saken slik at det var grunnlag for å gjøre unntak for den konkrete søknaden. Fylkesutvalget frafalt klagen og ga samtykke til tiltaket etter § 8-5.

Endringer i overordna styringssignal

Etter behandling av tidligere søknad, er regionalplan for Jæren revidert, og fase 1 med overordna mål og strategier er vedtatt. Nasjonale føringer er implementert og tilpasset de regionale forholdene, og den reviderte planen uttrykker en oppdatert regional politikk.

Regional plan skal etter plan- og bygningslovens § 8-5 legges til grunn bl.a. for kommunal planlegging og virksomhet. Planens retningslinjer vil ha særlig tyngde som styringssignal.

Regionalplanens retningslinjer for parkering er endret etter behandling av tidligere dispensasjonssøknad, og medfører at det nå skal tilrettelegges for mindre parkering i bystrukturen. Dette har relevans for saken ettersom søknaden innebærer en bruksendring.

Klimaforliket og mål om nullvekst i biltrafikken har vært kjent ved tidligere behandling. Utfordringsbildet vedrørende klimaendringene er imidlertid blitt mer alvorlig bare de siste par årene, og en nylig reforhandlet byvekstavtale med staten er nå på plass. Parkeringsbestemmelser som virkemiddel er gjennom avtalen blitt et enda viktigere virkemiddel for å oppfylle forpliktelsene i avtalen.

Forus har en svært høy bilandel av den samlede transporten, og det vil være viktig å få

redusert biltransporten her for å kunne nå nullvekstmålet. I regionalplanens oppdaterte retningslinjer for parkering er maksimalnivået satt til 0,5 p-plasser pr 100 m² BRA, både for kontor, kjøpesenter, forretning og tjenesteyting.

Fylkesutvalget har bl.a. fulgt dette opp i sin behandling av den interkommunale kommunedelplanen for Forus, og fremmet innsigelse mot en høyere parkeringsdekning. Den regionale politikken på dette feltet må anses som innskjerpet.

En forutsetning for Biltemakonseptet er at handelen er bilbasert, uavhengig av varespekterets profil. Målkonflikten i forhold til det regionale parkeringsregimet økes gjennom bruksendringen det nå er søkt om, ettersom en fullsortiments forretning vil henvende seg til et bredere kundegrunnlag, som må forventes å gi større besøksomfang.

Bruksendringen må vurderes i lys av parkeringstilgangen og oppdaterte retningslinjer for parkering i regionalplanen. Det går fram av saken at søknaden gjelder et bruksareal på 7300 m² BRA, regnet som gulvareal. Det er videre opplyst at det vil bli ca. 240 parkeringsplasser, slik som i dag. Regionalplanens retningslinjer tilsier at det maksimalt skal være ca. 37 parkeringsplasser. En eventuell dispensasjon som omsøkt vil altså innebære et kraftig brudd med regionale styringssignal.

Anbefaling

Kommunens innstilling i saken er at tiltakshavers klage på dispensasjonsavslag ikke skal tas til følge. Fylkesrådmannen viser til momentene i kommunens saksutredning, og anbefaler at saken også vurderes i lys av parkeringstemaet, jf. våre merknader over.

Med hilsen

Christine Haver
regionalplansjef

Lars Olav Tjeldflaat
seniorrådgiver

Kopi til:
Fylkesmannen i Rogaland

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Oppgi vårt saksnr når du svarer på brevet



Stavanger kommune

Postboks 8001

4068 Stavanger

Kontakt saksbehandler

Knut Harald Dobbe, 51568961

Høringssvar - dispensasjon for etablering av fullsortiments Biltema på gnr./bnr. 15/737 på Forus, Stavanger kommune

Vi viser til sak sendt oss med brev datert 5. september.

Saken gjelder dispensasjon fra regulert formål i kommuneplan for Stavanger, jf. kommuneplanbestemmelse 2.5.1. Det søkes om dispensasjon for å kunne etablere en fullsortiments Biltemabutikk på eiendommen. Det er allerede godkjent Biltema Bygg på samme adresse.

Historikk i saken

Denne saken har tidligere vært oppe til behandling. Med vedtak datert 18.01.2018, etter klage fra Fylkesmannen i Rogaland, gjorde Fylkesmannen i Hordaland om Stavanger kommunes vedtak av 01.06.2017 slik at dispensasjonssøknad om etablering av «ordinær» Biltema på samme eiendom ble avslått. Med brev datert 14.05.2018, etter en gjennomgang av saken, fastslo Kommunal- og moderniseringsdepartementet at det ikke foreligger feil ved Fylkesmannens vedtak som tilsier at det er ugyldig.

Fylkesmannens vurdering

Dispensasjonen som omsøkt er klart i strid med reguleringsbestemmelse §8 i gjeldende reguleringsplan, § 2.5.1 i kommuneplan for Stavanger og planbestemmelse om handelslokalisering i Regionalplan for Jæren. Videre er kommunens vedtak i strid med de statlige planretningslinjene for samordna bolig-, areal- og transportplanlegging. For vår begrunnelse viser vi til tidligere klage i saken datert 18.07.2017, og våre uttalelser datert 21.08.2015 og 13.12.2016.

Denne saken ble i fjor avgjort hos klageinstans (Fylkesmannen i Hordaland), og vi kan ikke se at det er nye forhold i saken som gir grunnlag for å se annerledes på saken nå.

Søker mener det er to nye momenter i saken etter klageavgjørelsen. Disse er nedleggelse av Biltemas varehus på Lura samt Regionalplan for Jæren, der det i fase 1 er vedtatt at det i fase 2 skal «utredes mulighet og virkning av etablering av store handelsenheter på Forus».

Når det gjelder nedleggelse av varehuset på Lura mener Fylkesmannen at det ikke kan være automatikk i at en kan reetablere handelsvirksomheter på nye steder, i strid med gjeldende planverk. Vi mener også at dispensasjon i denne saken kan føre til at det totale handelsarealet på



Forus øker, ved at det på lokaliteten på Lura trolig kan etableres annen detaljhandel uten dispensasjon.

Vi mener Regionalplan Jæren fortsatt klart taler imot dispensasjon. For det første er det ved vedtak av fase 1 (vedtatt 12. juni i år) fastslått at regional planbestemmelse om handelsetableringer gjelder videre. For det andre så er utredningen som skal gjøres om store handelsenheter på Forus et nytt faktum som gir grunn til ikke å gi dispensasjon til Biltema framfor å gi. Dispensasjoner nå vil direkte undergrave og vanskeliggjøre det viktige utredningsarbeidet som skal gjøres.

På denne bakgrunn må Fylkesmannen, som tidligere og i tråd med klageavgjørelse i saken, **fraråde** at det blir gitt dispensasjon til etablering av fullsortiments Biltemaforretning på gnr. 15, bnr. 737 i Stavanger kommune.

Med hilsen

Per Kristian Austbø
ass. fylkesmiljøvernssjef

Knut Harald Dobbe
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statens vegvesen, Region Vest Askedalen 4 6863 Leikanger
Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger



Fylkesmannen i Hordaland

Saksbehandler, telefon
Laila Pedersen Kaland, 5557 2373

Vår dato
19.01.2018
Deres dato

Vår referanse
2017/13281 423.1
Deres referanse
16/30834

Stavanger kommune
Postboks 8001
4068 Stavanger

Stavanger - gnr 15 bnr 737 - tilbygg næringsbygg

Vi viser til ekspedisjon fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet av 01.11.2017 der Fylkesmannen i Hordaland ble oppnevnt som settefylkesmann for å behandle denne klagesaken.

Vedtak

Fylkesmannen omgjør Stavanger kommunes vedtak av 01.06.2017, i sak 139/17, slik at dispensasjonssøknaden blir avslått.

Bakgrunn for saken

Vi legger til grunn at partene er kjent med saksdokumentene og de faktiske forholdene i saken. Vi vil likevel kort nevne følgende fra den tidligere behandlingen av saken:

Stavanger kommune v/kommunalstyret for byutvikling gav 01.06.2017 dispensasjon fra reguleringsplan og kommuneplanen for etablering av Biltema på eiendommen gnr 15 bnr 737, i sak 139/17.

Fylkesmannen i Rogaland klaget på vedtaket og anførte i sin klage bl.a. at Forus/Lura-området er sensitivt når det gjelder å åpne for ytterligere handel, da området over lang tid er utviklet for bruk av privatbil. Området har blitt et stort nærings- og handelsområde med stor biltrafikk, store parkeringsflater og kjøproblematikk. Tilgjengelighet for miljøvennlig transport er svak. Klager viser videre til at Forus-området er den største trusselen mot hovedgrepet i regionalplanen når det gjelder handel. Klager anfører videre at lokalisering av ytterligere handel på Forus vil bidra til å flytte handel vekk fra senterstruktur i regionalplanen og kommuneplanen. Det vil svekke handel i både Sola, Stavanger og Sandnes. I klagen heter det videre at handel på den omsøkte lokaliteten i stor grad vil være bilbasert, slik at lokaliseringen vil komme i konflikt med målsettingen i nasjonal transportplan om at veksten i trafikken ikke skal skje med privatbil, men gjennom sykkel, gange og kollektivtrafikk. Klager anfører også at det vil komme flere søknader om handelsetablering på Forus, og en tillatelse i denne saken vil kunne få stor presedensvirkning siden grunnlaget for å styre andre handelsaktører til senterstrukturen svekkes.

Vedtaket ble også påklaget av Rogaland fylkeskommune som påpeker at kommunen ikke kan gi dispensasjon uten at det er gitt samtykke fra den regionale planbestemmelsen av fylkeskommunen som planmyndighet. Klagen ble senere frafalt og det ble gitt samtykke til tiltaket av Rogaland fylkeskommune.

Arkitektfirmaet Kristiansen & Selmer-Olsen skriver på vegne av tiltakshaver i sitt tilsvarende til klagen bl.a. at man prinsipielt mener at Biltemas virksomhet faller innenfor konseptet plasskrevende varer. Det baserer seg på avklaringer som ble gjort i forbindelse med etablering i Time kommune. Det anføres videre at man uansett må legge til grunn en lempelig dispensasjonsvurdering da Biltemas virksomhet i stor grad er i tråd med reguleringsformålet. I tilsvaret heter det videre at klagen fra Fylkesmannen utelukkende er basert på prinsipper uten at en konkret vurdering av de faktiske forholdene i saken. Det blir påpekt at Forus er et etablert næringsområde og vil fortsatt være et fellesområde for byregionen, og at det er utstrakt detaljhandel i næringsområdet med bl.a. Tvedt-senteret. Det anføres at etablering av Biltema ikke vil føre til økt trafikk, da man vil dekke behovet til kunder som allerede handler hos de andre aktørene i området. Det fremholdes videre at Forus-området er godt plassert i forhold til hovedtraséen for kollektivtransport og fremtidig bussveisystem. Det er bussholdeplass like i nærheten og eksisterende gang- og sykkelvei sør for Biltema vil bli videreført forbi og rundt Biltemas eiendom. Tiltakshaver deler ikke klagers oppfatning av at tiltaket er i vesentlig strid med reguleringsbestemmelsene § 8. Det vises i den forbindelse til kommunalstyrets vurderinger og dispensasjonssøknaden. Videre vises det til at Biltemas varesortiment ikke vil konkurrere med sentrumshandelen og at slike varehus uansett er av en slik størrelse at de ikke ønskes i sentrumsområdene.

Stavanger kommune v/kommunalstyret for byutvikling opprettholdt vedtaket 28.09.2017, i sak 220/17. Klagen ble ikke tatt til følge. Saken ble deretter sendt Fylkesmannen for klagebehandling.

Advokatfirmaet DLA Piper Norway DA har på vegne av tiltakshaver kommet med tilleggsmerknader i brev til Fylkesmannen av 09.11.2017. I brevet bes det om en begrunnelse for at klagen opprettholdes på tross av at fylkeskommunen nå har gitt samtykke til søknaden. Det vises videre til sak fra Time kommune, der Fylkesmannen i Rogaland trakk klagen etter at fylkeskommunen samtykket til etablering. Det anføres videre at det er vanskelig å se forskjell på den saken og den foreliggende saken, både faktisk og rettslig. I brevet anføres det videre at Fylkesmannen ikke gjennom klage kan tilsidesette overordnet planmyndighet. Ved å klage opptrer Fylkesmannen som planmyndighet for regionalplanen for Jæren. Det vises videre til at det at planmyndigheten har samtykket til etableringen burde få virkning for klagers vurdering. Det at planmyndigheten har samtykket, innebærer at kommunens dispensasjon er innenfor kommunens kompetanse og basert på et forsvarlig skjønn. Videre fremholdes det at klagen kun er begrunnet i overordnede prinsipielle betraktninger uten at de konkrete hensyn som er grunnlag for dispensasjonen er vurdert. Det vises i den forbindelse til at tiltaket ligger like ved Tvedt-senteret, rett ved planlagt kollektivstopp og planlagt sykkelstamvei. Det anmodes om befarung.

I brev til Fylkesmannen av 04.01.2018 har Kristiansen & Selmer-Olsen Sivilarkitekter på vegne av tiltakshaver sendt inn illustrasjoner av området med bl.a. butikkoversikt. Videre vises det til tidligere utredning ved søknad om dispensasjon.

Fylkesmannens syn på saken

Forvaltningsloven gjelder for Fylkesmannens saksbehandling. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og ta hensyn til nye omstendigheter. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken, eller oppheve det kommunale vedtaket og sende saken tilbake for ny eller delvis ny behandling, jf. forvaltningsloven (fvl) § 34.

Fylkesmannen finner saken tilstrekkelig opplyst uten befarings, jf. fvl § 17 første ledd.

Kompetansespørsmål

Fylkesmannen kan ikke se at det forhold at klagen fra Rogaland fylkeskommune ble trukket i sak om etablering av Biltema i Time kommune får betydning for denne saken. I denne saken er Stavanger kommunes vedtak påklaget. Som klageinstans må Fylkesmannen i Hordaland ta stilling til klagesakens gjenstand, altså om vilkårene etter plan- og bygningsloven for dispensasjon er oppfylt i denne saken.

Rogaland fylkeskommune er regional planmyndighet og har utarbeidet regionalplanen for Jæren. Det er også fylkeskommunen som er samtykkemyndighet ved etableringer i strid med regionalplanen. Det at Fylkesmannen i Rogaland klager på en kommunes dispensasjonsvedtak innebærer ikke at klager opptrer som regional planmyndighet. Det er f.eks. heller ikke tvilsomt at Fylkesmannen også har klagerett på fylkeskommunens samtykker til å fravike regionale planbestemmelser, se f.eks. sak 15/5805 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Det følger således av plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 tredje ledd at berørte statlige organ kan påklage vedtak innenfor deres saksområde. Fylkesmennene skal sørge for at nasjonal politikk håndheves i kommunene, herunder statlige planretningslinjer for en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Et samtykke fra fylkeskommunen er en nødvending forutsetning for å kunne gi dispensasjon fra kommunale planer i strid med regionalplanen. Skulle man da legge til grunn at Fylkesmannen ikke har klagerett så sant det foreligger et samtykke, vil man ikke få anledning til å prøve om vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven er til stede.

Det er således klart at fylkeskommunens standpunkt i samtykkesaken ikke får betydning for spørsmålet om Fylkesmannen har klagerett på vedtaket.

Dispensasjon

Saken gjelder rivning, tilbygg, fasadeendring og bruksendring av eksisterende næringsbygg til bruk for handel (Biltema). Det aktuelle bygget ligger i et område med næringsformål i kommuneplanens arealdel. Det går videre fram av kommuneplanbestemmelsene § 2.5.1 pkt. 1 at detaljhandel skal lokaliseres i senterområder slik disse er definert på kommuneplankartet. Det er en innarbeiding av bestemmelser fra regionalplanen for Jæren der det går frem i punkt 4.2 at nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet bare er tillatt i områder innenfor den regionale senterstrukturen. I reguleringsplanen for Forus næringspark er eendommen regulert til forretning/kontor/industri der det kun tillates handel med biler, motorkjøretøy, båter og båtutstyr, landbruksmaskiner, trelast og byggevarer, jf. reguleringsbestemmelsene § 8. I tillegg til dispensasjon fra ovennevnte bestemmelser, er tiltaket også avhengig av dispensasjon fra krav i reguleringsplanen til utarbeiding av bebyggelsesplan (detaljreguleringsplan).

Styrking av sentrene

Biltema sitt konsept følger også big-box-prinsippene for øvrig, med enkle bygg og lokalisering som gir få begrensninger på drift med hensyn til naboskap. Stordriftsfordeler, varelogistikk og stor grad av selvbetjening, gir også konkurransefordeler sammenliknet med den tradisjonelle handelen i sentrum. Den planmessige haken ved det er at en stor del av vare-spekteret er ønskelig å finne i utvalget et sentrum kan tilby. Som kjent er det flere varekjeder med sammenlignbart vareutvalg som er etablert i senterområder. Disse vil ha en konkurranse-

messig ulempe i form av mindre frie rammer for driften. Å tillate etablering av Biltema på Forus vil etter fylkesrådmannens vurdering være direkte i konkurranse med etablerte virksomheter i sentrene. I den grad en mer rendyrket biltilgjengelighet og friere driftsrammer gir fordeler, er det en risiko for at etablerte tilbud i sentrene kan påvirkes negativt av ulike konkurransevilkår. I prinsippet kan en slik situasjon medføre at arbeidsplasser flyttes ut fra sentrum til eksterne områder. Det er uansett vanskelig å se at etableringen kan bidra til å styrke sentrene, hvilket er et av de grunnleggende formålene med lokaliseringstyringen.

Kommunen kan bare dispensere dersom hensynet bak planen og plan- og bygningslovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er rettsanvendelsesskjønn¹, slik at hensynet til det kommunale selvstyret ikke er et tema i denne saken.

Kommuneplanens arealdel har vært gjennom en omfattende prosess, og er vedtatt av kommunestyret. Det skal således ikke være kurant å gjøre unntak fra gjeldende plan. Ut ifra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen er det viktig at endringer ikke skjer ved dispensasjoner, men blir behandlet etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (07-08) s. 242.

Det er opplyst at 69 % av vareutvalget til Biltema er plasskrevende. Kommuneplanens arealdel har etter mønster fra den regionale planen likevel ikke gjort unntak for denne typen av plasskrevende varer. Den regionale planen hadde tidligere unntak for flere vareslag. Unntaket i planen gjelder kun for de vareslag som er opplistet. Det er også påpekt av fylkeskommunen i deres saksutredning i samtykkesaken, der det heter at oppstillingen er uttømmende og at planen klart skiller mellom disse varegruppene og andre handelsvirksomheter med varierende innslag av store varer. Konsekvensutredningen til regionalplanen peker på bransjeutglidning som utfordring ved at det også ble solgt varer som ikke er plasskrevende i det som i utgangspunktet var utsalg for plasskrevende varer. Det pekes også på i konsekvensutredningen til regionalplanen at ulike rammevilkår skaper forskjellsbehandling og handelsetablering utenfor sentrumsområdene. Det må således forutsettes at det er gjort et bevisst valg når man har tatt stilling til hvilke hovedgrupper av varer som kan selges utenfor den regionale senterstrukturen og hvilke varegrupper som bare kan selges innenfor senterstrukturen.

Forus/Lura-området er et stort nærings- og handelsområde med mye biltrafikk. Området er ikke en del av senterstrukturen i den regionale planen og således heller ikke i kommuneplanens arealdel. Intensjonen i kommuneplanen og regionalplanen er at handel skal lokaliseres i bysentrene og bydelsetrene i Sandnes, Sola, Stavanger og andre nærliggende kommuner. Det gjør at planen må praktiseres strengt om den skal få virkning etter intensjonen. Vi vil i den forbindelse viser til konsekvensutredningen til regionalplanen der det går frem at handelsomsetningen på Forus/Lura-området er større enn handelsomsetningen i Stavanger og Sandnes sentrum til sammen.

Vi har en viss forståelse for argumentet med at lokalisering av flere butikker i samme område ikke nødvendigvis skaper mer trafikk, ved at man kan tenke seg at flere butikker besøkes ved samme anledning. Det er likevel slik at det vil kunne bety at bysentre og bydelssentrene blir utkonkurrert og ikke vil kunne tilby denne typen varer som igjen kan føre til økt trafikk. Selv

¹ Jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242

om kollektivtilbudet etter hvert vil bedres i området, og man får sykkelstamveilinjer på plass, legges det likevel best til rette for biltransport ved god parkeringsdekning og opprettholdelse av en struktur med spredt lokaliserte enheter. I motsetning til kompakte sentre der omgivelser og konsentrasjon av tilbud innbyr til gange, innbyr strukturene på Forus til bruk av bil, pga. bygningsstruktur, avstander, mye parkeringsareal og lett tilgjengelighet for bil. Vi viser i den sammenheng til tall fra Rogaland fylkeskommune som viser at bilførere stod for nesten 80 % av den samlede reiseandelen på Forus i 2012.

Fylkesmannen ser at det kan være samfunnsnyttig at eksisterende bygg blir tatt i bruk fremfor å stå tomme. Det vil imidlertid kunne gjelde flere eiendommer med samme formål i dette området. En dispensasjon i denne saken vil således kunne skape presedensvirkning for andre søknader i området slik at det på sikt vil kunne undergrave kommuneplanens arealdel som styringsverktøy for arealbruken i Stavanger kommune. Vi vil her legge til at arealdelen er to og ett halvt år gammel, og at det således relativt nylig er vurdert hvordan senterstrukturen i kommunen skal være. Ønskes det en annen arealbruk, bør det vurderes i en planprosess, fremfor i en dispensasjonssak. Det er igangsatt arbeid med utarbeidelse av ny interkommunal komunedelplan for Forus. Slik vi ser det kan man ikke utelukke at nyetableringer av denne typen vil kunne vanskeliggjøre dette planarbeidet. Vi viser i den sammenheng til fylkeskommunens saksutredning ved samtykkebehandlingen der det fremgår at forretningsvirksomhet ikke inngår i målsettingen for planarbeidet og at Biltema-etableringen således ikke har støtte i det pågående planarbeidet.

Det er etter dette Fylkesmannens vurdering at hensynet bak kommuneplanens arealdel blir vesentlig tilsidesatt om det gis dispensasjon som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Da det ikke er grunnlag for å gi dispensasjon fra planformål, slik at tiltaket uansett må avslås, finner vi ikke grunn til å gå inn på spørsmålet om dispensasjon fra plankravet.

Fylkesmannen finner således å måtte gjøre om Stavanger kommunes vedtak av 01.06.2017, i sak 139/17. Det innebærer at dispensasjonssøknaden blir avslått.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan etter forvaltningsloven § 28 tredje ledd ikke påklages videre.

Med hilsen

Rune Fjeld
assisterende fylkesmann

Anne Kjersti Sande
seksjonsleder

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:

Fylkesmannen i Rogaland	Postboks 59	4001	STAVANGER
Rogaland fylkeskommune, Regionalplanavdelingen	Postboks 130 sentrum	4001	STAVANGER
Kristiansen & Selmer-Olsen AS	Strandgaten 32	4400	FLEKKEFJORD
Buffin real estate Norway AS	Industrivegen 17C	2069	JESSHEIM
Statens Vegvesen, Region Vest	Postboks 43	6861	LEIKANGER
Fylkesmannen i Sogn og Fjordane	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER



Byggesak og byantikvar

Byggesak

Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Strandgaten 32
4400 FLEKKEFJORD

Dato: 10.10.2018
Saksnummer: 18/23359-2
Deres ref.:

Rammetillatelse - Gnr/bnr 15/737 – bruksendring fra bilforretning og bilverksted til byggevarehus. Tilbygg, dispensasjon.

Byggestedsadresse	Maskinveien 1
Ansvarlig søker	Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Tiltakshaver	Maskinveien 25 AS
Tiltaksklasse	2

Vi viser til din søknad mottatt 20.08.2018.

Tiltaket omfatter bruksendring fra bilforretning og bilverksted til byggevarehus.

Tiltaket krever dispensasjon fra plan 1767 og plan 2439. Overskridelse av byggegrense og regulert formål (grøntstruktur).

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg mot nord/øst, med BRA 1059 m²
- Fasadeendring mot sør/øst/vest/nord + 6 stk. fasadeskilter
- Støttemur mot sykkelstamvei + senking av terreng.
- Bruksendring av bygning fra bilforretning og verksted til byggevarehus.
- Mindre mellombygg mellom hangar og trekantbygg 250 m².
- Kommunen gir dispensasjon fra reguleringsplan 1767 for bygging over byggelinje mot vei og mellombygg mellom hangar og trekantbygg. Det gis dispensasjon fra tiltak i grønstruktur i plan 2439 for justering av adkomstvei til varemottak jf. pbl § 19-2.

Det gis fravik fra deler av TEK 10, samt at tiltaket prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsene i TEK 17 § 17-2.

Betingelsen for rammetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Arbeidet kan ikke starte før samtykke fra arbeidstilsynet foreligger – og vi har gitt – igangsettingstillatelse.
3. Det må foreligge en utbyggingsavtale med Forus Næringspark før det blir gitt brukstillatelse.

4. Godkjenning fra mattilsynet sendes med i søknad om IG.
5. Vilkår gitt i uttalelse fra Statens vegvesen datert 16.06.2017 skal etterkommes.
6. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket

I den foreliggende saken er det søkt om dispensasjon fra: Reguleringsplan 1767 om overskridelse av byggelinje mot vei. Det er også søkt om dispensasjon fra reguleringsplan 2439 for en mindre justering av adkomstvei til varemottak i grøntstruktur.

Etter pbl. § 19-1 kan det gis dispensasjon etter grunnlagt søknad. I dispensasjonssøknaden er det argumentert med følgende: Det søkes om dispensasjon for nytt tilbygg for lager, nedkjøring og støttemur ved varelevering. Tilbygget vil gå utover byggelinje mot motorvei. Grunnet byggevarehus konseptet til Biltema AS, så vil lager og varemottak kreve en størrelse som står i forhold til salgsareal. Utvidelsen vil ikke komme i konflikt med planlagt gang- og sykkelvei. Ved en eventuell fremtidig utvidelse av motorvei vil Biltema Norge AS på egen regning endre lager og varemottak, slik at avstandskrav blir ivaretatt. Statens Vegvesen er positive til dispensasjonen med diverse vilkår.

Plan- og bygningsloven. § 19-2 andre ledd lyder:

«Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Bestemmelsen oppstiller to kumulative vilkår. Dette innebærer at begge vilkårene må være oppfylt for at en dispensasjon kan gis.

Ved vurderingen av hvorvidt det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, må man ta utgangspunkt i hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra.

Hensynet bak regulerte byggelinjer er å regulere bygningers volum og areal sett i forhold til behovet for ute areal, belastning på infrastruktur og forhold til omgivelsene. Tilbygg til eksisterende bygning er vist bygget ut over byggelinje mot vei. Da det er gitt tillatelse til å bygge utenfor regulert byggelinje ser vi at en tillatelse til omsøkt tiltak ikke vil vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsene.

En dispensasjon vil ikke føre til en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen.

Fordelene ved dispensasjonen er at kvaliteten på bygningsmassen heves, og at bygningsfasaden vil bli mer ryddig og helhetlig. Vår vurdering er at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene bak det regulerte grønformålet er å ivareta en grønnstruktur, og gi luft og lys mellom den regulerte sykkelstamvegen og bygningsmassen. Inngrepet i grøntstruktur er av mindre karakter og vil ha god avstand til sykkelstamveien. Det er således vår vurdering at hensynene bak regulert formål ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Videre er fordelene ved dispensasjonen klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Har vedlagt uttalelse fra planavdelingen vedrørende mobilitetsplanen.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Eirik Magnus Strøm
saksbehandler

Vedlegg:

VS Vedr. Saksnr 1630834 - Biltema Bygg - Maskinveien 1 - ettersendelse av dokumentasjon

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggjerservice (innbyggjerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42



Byggesak og byantikvar

Byggesak

Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Strandgaten 32
4400 FLEKKEFJORD

Dato: 24.07.2019
Saksnummer: 18/23359-30
Deres ref.:

Avslag på dispensasjonssøknad - Gnr/bnr 15/737 - byggevarehus

Byggestedsadresse	Maskinveien 1
Ansvarlig søker	Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Tiltakshaver	Maskinveien 25 AS
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 23.05.2019.

Søknaden gjelder dispensasjon fra regulert formål i kommuneplanen, jf. kommuneplanbestemmelse 2.5.1. Det søkes om dispensasjon for å kunne etablere et fullsortiments Biltema på adressen. Det er allerede godkjent Biltema Bygg på eiendommen.

Kommunens vedtak

Søknaden er avslått. Vedtaket er fattet med hjemmel i regulert formål i kommuneplanen.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Følgende tiltak er omsøkt:

- dispensasjonssøknad

Begrunnelse for vedtaket

I den foreliggende saken er det søkt om dispensasjon fra regulert formål i kommuneplanen.

Saken har en omfattende historikk som vi anser kjent for søker. En lignende dispensasjonssøknad ble avslått av Fylkesmannen i Hordaland 19.01.2018.

Forskjellen mellom søknadene, er at Biltemas varehus ved Kvadratsenteret i Lura nå skal avvikles.

Etter pbl. § 19-1 kan det gis dispensasjon etter grunnlagt søknad.

Plan- og bygningsloven. § 19-2 andre ledd lyder:

«Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn

ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Bestemmelsen oppstiller to kumulative vilkår. Dette innebærer at begge vilkårene må være oppfylt for at en dispensasjon kan gis.

Ved vurderingen av hvorvidt det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, må man ta utgangspunkt i hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra.

Kommuneplanens arealdel har vært gjennom en omfattende prosess, og er vedtatt av kommunestyret. Ut ifra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen er det viktig at endringer ikke skjer ved dispensasjoner, men blir behandlet etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (07-08) s. 242.

Intensjonen i kommuneplanen og regionalplaner er at handle skal lokaliseres i bysentrene og bydelssentrene Sandnes, Sola, Stavanger og andre nærliggende kommuner.

Det er vår vurdering at argumentene som Fylkesmannen i Hordaland anvendte på avslaget i forrige søknad, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. For ordens skyld vedlegges avslaget fra fylkesmannen.

I tillegg har saken vært til uttalelse hos overordnet plan i kommunen som anbefaler at søknaden avslås.

På bakgrunn av dette avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanen.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaver for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?

Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.bos@stavanger.kommune.no.

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Magne Bakke Unhjem
saksbehandler

Vedlegg:
Vedtak

Kopi til:

Maskinveien 25 AS c/o Biltema Real Estate Norway AS, Industrivegen 17C 2069 JESSHEIM

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggjerservice (innbyggjerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri retts hjelp. Ved fri retts hjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Stavanger kommune
Postboks 8001
4068 Stavanger

Deres referanse

18/23359

Vår referanse

TIG/TIG/52003/501
NOM/3661618.1

Oslo, 9. august 2019

Ansvarlig advokat:

Tone Gjertsen

Kun e-post: postmottak.bos@stavanger.kommune.no

**MASKINVEIEN 1 GNR. 15 BNR. 737 - KLAGE PÅ AVSLAG DISPENSASJON
- KRAV OM AT SØKNADEN BEHANDLES POLITISK**

1. Innledning

Vi bistår Biltema Real Estate Norway AS (Biltema) / Maskinveien 25 AS som eier Maskinveien 1 og er tiltakshaver i ovennevnte sak. Det vises til avslag datert 24. juli 2019. På vegne av vår klient og i samarbeid med ansvarlig søker påklages med dette avslaget.

Klagen er rettidig.

Vedtaket påklages da vi mener administrasjonen mangler fullmakt til å fatte vedtak om avslag i denne saken, og fordi avgjørende momenter ikke er vurdert.

Da administrasjonen mangler fullmakt til å avslå søknaden, mener vi det mest korrekte vil være at hele søknaden behandles på nytt med fremleggelse til Kommunalstyret for byutvikling i førstkommende møte 29. august. Eventuelt at klagen behandles i dette møtet.

Uansett er det viktig at behandlingen skjer raskt da saken også er avhengig av samtykke fra Fylkeskommunen og uttalelse fra Fylkesmannen må innhentes. I og med avslaget legger vi til grunn at saken ikke er sendt noen av disse parter.

2. Nærmere om administrasjonens manglende fullmakt til å fatte avslag

I avslaget opplyses at vedtaket er fattet i medhold av delegasjonsbestemmelsen i kommuneloven § 23 pkt 4. Vi mener nevnte bestemmelse, sett sammen med sakens forhistorie, gjør at administrasjonen ikke har anledning til å avslå søknaden uten forutgående politisk behandling. Selv om saken er behandlet i sommerferien, kan vi heller ikke se at det er grunnlag for å benytte hastedelegasjonsbestemmelsen i kommuneloven § 13. Denne bestemmelsen er heller ikke anført i vedtaket.

Kommuneloven § 23 pkt 4 har følgende ordlyd:

4. Kommunalt og fylkeskommunalt folkevalgt organ kan gi administrasjonssjefen myndighet til å treffe vedtak i enkeltsaker eller typer av saker som ikke er av prinsipiell betydning, hvis ikke kommunestyret eller fylkestinget har bestemt noe annet.

Som det fremgår av bestemmelsen er det anledning til å delegere fra politisk nivå til administrasjonen. Administrasjonens myndighet er utledet av kommunestyrets/politisk nivå's myndighet og kan ikke utøves uavhengig av dette. Delegasjon gir ikke administrasjonen rett til å endre avklaringer som det overordnede politiske nivået har gjort. Dersom administrasjonen mener det er grunnlag for å gå mot det politisk nivå har bestemt, må spørsmålet forelegges for politisk nivå. Dette slik at politikerne får anledning til å vurdere om de mener det er grunnlag for å opprettholde eller endre tidligere avklaringer.

Følgende merknader til bestemmelsen hentet fra rettsdata.no mener vi er klargjørende:

Dette er således ikke bare en skranke mot generell delegering av avgjørelsesmyndighet til administrasjonssjefen i saker som etter sin art må anses av prinsipiell betydning, og delegeringsvedtak må leses med den begrensning at administrasjonen har plikt til å gå tilbake til det folkevalgte organ hvis en enkeltsak innenfor en generell fullmakt må anses å ha slik prinsipiell betydning.

I dette siste ligger en skranke både med hensyn til hva delegeringsvedtaket kan gå ut på, og når det gjelder hvordan delegeringsfullmakten kan benyttes. Dette er således ikke bare en skranke mot generell delegering av avgjørelsesmyndighet til administrasjonssjefen i saker som etter sin art må anses av prinsipiell betydning, og delegeringsvedtak må leses med den begrensning at administrasjonen har plikt til å gå tilbake til det folkevalgte organ hvis en enkeltsak innenfor en generell fullmakt må anses å ha slik prinsipiell betydning.

Hva som er «av prinsipiell betydning», må avgjøres ikke bare ut fra vedtakets karakter og konsekvenser, og ut fra kommunens eller fylkeskommunens størrelse, men også ut fra en vurdering av i hvilken utstrekning de mer prinsipielle sidene av den aktuelle avgjørelse må anses klarlagt ved prinsippavgjørelser, instruksjoner eller tidligere praksis. (Vår understreking)

Dispensasjon har tidligere vært politisk avgjort og innvilget, og med klare føringer til administrasjonen. Det er det politiske vedtaket som er uttrykk for Stavanger kommunes prinsipielle syn på saken. At Fylkesmannen omgjorde politikernes vedtak, endrer ikke på kommunens prinsipielle holdning eller den interne rangordningen i kommunen. Den prinsipielle avklaringen som er gjort på politisk nivå kan ikke tilsidesettes av administrasjonen. Det er kommunestyret og dets underutvalg som utgjør kommunens planmyndighet, ikke administrasjonen. Når det gjelder betydningen av Fylkesmannens vedtak (av 19. januar 2018) som det henvises til i vedtaket, vises til redegjørelsen i punktet under.

Kommunalstyret for byutvikling fattet vedtak om å innvilge dispensasjon til Biltema den 1. juni 2017 med klare føringer til administrasjonen. Vedtaket hadde følgende ordlyd:

KBU gir tiltakshaver, Biltema, dispensasjon til å drive med omsøkt virksomhet på den omsøkte lokalitet. Virksomheten vil ikke i vesentlig grad vike med hensynene bak gjeldende reguleringsplan, og det kan derfor gis dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, fra reguleringsplanens og kommuneplanens bestemmelser. Det vises i denne sammenheng også til nylig innvilgede dispensasjon til samme tiltakshaver i Time kommune. For øvrig ber vi rådmannen om å vurdere hensiktsmessigheten av reguleringsbestemmelsens § 8, sett hen til det formålet den er ment å ivareta. Det vises i den anledning til at flere storbyområder i landet har andre bestemmelser for å sikre en konsentrasjon av detaljhandel i sentrumsområdene. For nærmere begrunnelse vises for øvrig til Ap ved Frede Cappelen og Ayan Abdidahir M. Jama sin begrunnelse i deres forslag Videre bes det om at kommunens arbeidsform i saker av denne art gjennomgås. Det er viktig at også kommunens planmyndighet bidrar til å møte virksomheter som ønsker å etablere næring og arbeidsplasser, på en positiv måte. Dersom administrasjonen ser at man vil innstille negativt på en type virksomhet på en aktuell plassering, bør man vise alternative plasseringer. (Vår understreking)

Kommunalstyret for byutvikling opprettholdt videre den 28. september 2017 dispensasjonsvedtaket med stort flertall etter klage fra Fylkesmannen.

Vi kan ikke se at det har kommet nye planer eller føringer som skal tilsi at kommunens administrasjon kan endre denne avklaringen. Det er den samme kommuneplanen (KPL-1103) vedtatt 15.06.2015, som gjaldt da saken ble avgjort av Kommunalstyret for byutvikling i juni 2017, som gjelder nå. I tillegg er det nå ytterligere momenter som støtter dispensasjonen, det vil si relokalisering av dagens varehus på Lura og uttalelser i forslag til ny Regional plan for Jæren som kan åpne "big-box" etableringer på Forus.

Delkonklusjonen er at administrasjonen manglet fullmakt til å gå mot tidligere politisk avklaring. Kompetansemangler er en klar ugyldighetsgrunn. Saken skulle ha vært forelagt Kommunalstyret for byutvikling før vedtak ble fattet.

3. Nærmere om viktige momenter som ikke er vurdert

Uansett om administrasjonen hadde tilstrekkelig fullmakt til å fatte vedtak eller ikke, er vurderingene og begrunnelsen som er gitt for avslaget ikke tilstrekkelig.

Slik vi leser avslaget er det ikke gjort noen konkret vurdering av de anførte momenter, og begrunnelsen som er gitt hviler kun på Fylkesmannens vurderinger fra 2018.

Vurderingene som ble gjort av Fylkesmannen i 2018 var ikke basert på nedleggelse av varehuset på Lura eller at det i forslag til ny regionalplan anbefales å vurdere å etablere et område for "big-box konsepter" på Forus. Dette er vesentlige forhold.

Om Forus som regionalt område for store handelenheter minnes om følgende uttalelse i høringsdokumentet:

Det skal gjennomføres et arbeid for å vurdere om arealkrevende varehandelskonsepter (big-boxes) kan etableres på Forus på en måte som er bra for både bedrifts- og samfunnsregnskap. Big-box konseptene som ikke passer inn de fleste sentrumsområder har et regionalt nedslagsfelt og bør fortrinnsvis samlokaliseres ett sted i region. Ved å gi rom for en slik handelsklynge kan vi bidra til å redusere noe lekkasje til netthandel. En samlet regional klynge vil også framtidsrettet med tanke på netthandelens behov for sentrale lagringssteder. Lokalisering på Forus, i nærheten av eksisterende storhandel/bigbox vil gi en sentral lokalisering for hjemtransport. Næringsklynger gir også bedre økonomisk resultat og stimulerer til innovasjon og økonomiske synergier. Dette gir verdiskapning og arbeidsplasser.

Samlokalisering spiller på lag med næringen og gir flere gevinster som redusert transportarbeid og mer effektiv arealbruk sammenlignet med en mer tilfeldig lokaliseringsstrategi. I resten av regionen hvor markedsgrunnlaget er betydelig mindre vil konseptene generelt være tilsvarende mindre slik at de nedskalerte kan etableres i lokale kjøpesenter og tettstedssentre. (våre understrekinger)

Verken relokaliseringen eller den nye holdningen til "big-box konsepter" er vurdert av Fylkesmannen, og heller ikke av administrasjonen. Disse momenter gjør at hensynet bak planene det må dispenseres fra ikke vesentlig tilsidesettes.

Også vilkåret om overvekt av fordeler, noe som ikke ble vurdert av Fylkesmannen i 2018, er oppfylt ved de ny forholdene. Begge vilkår for å innvilge dispensasjonen foreligger derfor og det bes om at søknaden innvilges.

4. Avslutning

Vi mener det er grunnlag for å innvilge dispensasjonen som omsøkt, enten ved at søknaden behandles på nytt eller ved at klagen tas til følge.

Uansett bes det om en rask behandling i og med at saken har tatt lang tid og det må innhentes både samtykke og uttalelse fra annen myndighet.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma DLA Piper Norway DA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tone', with a long horizontal flourish extending to the right.

Tone Gjertsen
Partner
tone.gjertsen@dlapiper.com

cc: Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Biltema/Maskinveien 25 AS

Dokumentsjekkliste

Bygge- og reguleringssaker	Ikke relevant (sett kryss)	Dokument nr.
Kommunens oversendelsesbrev til Fylkesmannen, påført partenes navn og adresser.		18/23359-65
Kopi av søknad med målsatte tegninger av omsøkt tiltak med fasader og snitt	X	
Kopi av dispensasjonssøknad		1 - 3
Kopi av situasjonsplan i målestokk som angir: <ul style="list-style-type: none"> • Eiendomsgrenser • Plassering av tiltaket på tiltakseiendommen • Terreng høyder, eksisterende og planerte • Plassering av nabobebyggelse hvor klagers eiendom merkes med K (i klagesakene på reguleringsplan må også klagerne identifiseres på situasjonsplan/kart) 	X	
Kopi av nabovarsel med oversikt over hvem som er varslet		4 - 5
Kopi av eventuelle merknader til nabovarselet	X	
Kopi av beregning av utnyttelsesgrad på tiltakseiendommen	X	
Kopi av gjeldende reguleringsplan. NB: Originalt plankart i farger med tegnforklaring og planbestemmelsene må oversendes.		6 - 8
Kopi av kommunens vedtak med tilhørende saksfremstilling (i plansakene ønskes vedtak og saksfremstilling til alle behandlinger i politiske utvalg og kommunestyret)		9 - 10
Kopi av klager og eventuelle tilleggsskriv til klagerne		11 - 13
Kopi av kommunens klagesaksfremstilling, eventuelt saksfremstilling og innstilling når klagen behandles av politisk utvalg.		14
Kopi av eventuell beslutning om utsatt iverksetting av vedtak, jf. fvl. § 42	X	
Kopi av relevante kommunale retningslinjer	X	
Kopi av varsel om oppstart av planarbeid	X	
Kopi av tidligere gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan m/ bestemmelser dersom klagen gjelder reguleringsvedtak	X	
Kopi av sektormyndigheters og privates uttalelser i saken		15 - 16
Kopi av ROS-analyse, jf. pbl. § 4-3	X	
Kopi av planbeskrivelse og eventuell konsekvensutredning, jf. pbl. § 4-2	X	

Øvrige dokumenter av betydning for saken		16 - 19
--	--	---------



Byggesak og byantikvar

Byggesak

Fylkesmannen i Rogaland
Postboks 59 Sentrum
4001 STAVANGER

Dato: 28.04.2020
Saksnummer: 18/23359-65
Deres ref.:

Oversendelse av klagevedtak til fylkesmannen - Gnr/bnr 15/737 - byggevarehus - dispensasjon

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver

Maskinveien 1
Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Maskinveien 25 AS

Utvalg for by- og samfunnsutvikling behandlet klage i møte 23.04.2020. Følgende vedtak ble fattet:

Utvalg for by- og samfunnsutviklings flertallsvedtak:

Klagen tas ikke til følge. Utvalg for by- og samfunnsutvikling opprettholder tidligere vedtak i Stavanger kommune, som også er støttet i vedtak i Rogaland fylkeskommune. Det vises i denne sammenheng til at regionalplanen er oppe til ny behandling, og at man i den sammenheng arbeider spesielt med utfordringene rundt endringene i varehandel. Det å opprettholde lokale tilbud og arbeidsplasser i konkurranse med netthandel, gjør det nødvendig å regulere og tillate «big-box» konsepter og lignende handel som ikke kan få plass i etablerte bysenter. Alternativet er ytterligere sentralisering av handelen til nettløsninger med bilbaserte logistikk-løsninger der varene leveres hjem.

Saken oversendes fylkesmannen for endelig behandling, jf. PBL pkt. 1-9.

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingsleder byggesak og byantikvar

Frank Hui
saksbehandler

Vedlegg:

Beskrivelse
Søknad om dispensasjon
Søknad om dispensasjon
Gjenpart av nabovarsel
Kvittering for nabovarsel
1767 Plankart
1767

Vedlegg 02-Bestemmelser og retningslinjer

Vedtak KBU, 19122019, Sak 145/19, Maskinveien 1 - gnr/bnr 15/737 - biltema - bruksendring

Maskinveien 1 - gnr/bnr 15/737 - biltema - bruksendring

Fylkesmannen klage på vedtak KBU - gnr/bnr 15/737

Svar

Svar

Klagebehandling - Gnr/bnr 15/737 - biltema

RFK - Uttalelse til søknad om dispensasjon -forretningsvirksomhet på gnr.15 bnr.737 - Biltema varehus

Uttalelse fra offentlig myndighet - gnr/bnr 15/737

Vedtak

Rammetillatelse - gnr/bnr 15/737 – bruksendring fra bilforretning og bilverksted til byggevarehus. Tilbygg, dispensasjon.

Avslag på dispensasjonssøknad - gnr/bnr 15/737 - byggevarehus

Klage på avslag på søknad om dispensasjon

Dokumentsjekkliste

Kopi til:

Rogaland Fylkeskommune - Regionalplanavdelingen Postboks 130 sentrum 4001 STAVANGER

Maskinveien 25 AS c/o Biltema Real Estate Norway AS, Industrivegen 17C 2069 JESSHEIM

Kristiansen & Selmer-Olsen AS Strandgaten 32 4400 FLEKKEFJORD

Advokatfirma DLA Piper Norway DA Postboks 1364 Vika 0114 OSLO

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur