

Oppdragsgiver: Hillevåg Næringspark AS  
Oppdragsnavn: Plan 2906 – Detaljregulering for IND3 Hillevåg  
Oppdragsnummer: 643408-03  
Utarbeidet av: Karen Hatleskog Zeiner  
Oppdragsleder: Karen Hatleskog Zeiner  
Dato: 11.08.2026  
Tilgjengelighet: Åpent

## Planinitiativ

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

**Planinitiativ for** Plan 2906 – Detaljregulering for IND3 Hillevåg – gnr. /bnr. 21/672, Hillevåg bydel

Utarbeidet av Asplan Viak

Datert 11.08.2026

## Ansvarlige

|                   |                  |                                |
|-------------------|------------------|--------------------------------|
| Fagkyndig         | Firma            | Asplan Viak                    |
|                   | Kontaktperson    | Karen Hatleskog Zeiner         |
|                   | E-post           | Karen.zeiner@asplanviak.no     |
|                   | Telefon          | 483 52 978                     |
|                   | Organisasjonsnr. | 990 387 419                    |
| Forslagstiller    | Firma            | Felleskjøpet Rogaland Agder SA |
|                   | Kontaktperson    | Solrun Bakke                   |
|                   | E-post           | Solrun.Bakke@fkra.no           |
|                   | Telefon          | 954 32 961                     |
|                   | Organisasjonsnr. | 915 442 552                    |
| Hjemmelshaver     | Navn             | HILLEVÅG NÆRINGSPARK AS        |
|                   | E-post / Telefon | 480 53 818                     |
|                   | Organisasjonsnr. | 995 709 783                    |
| Mottaker av gebyr | Organisasjonsnr. | 915 442 552                    |

# Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

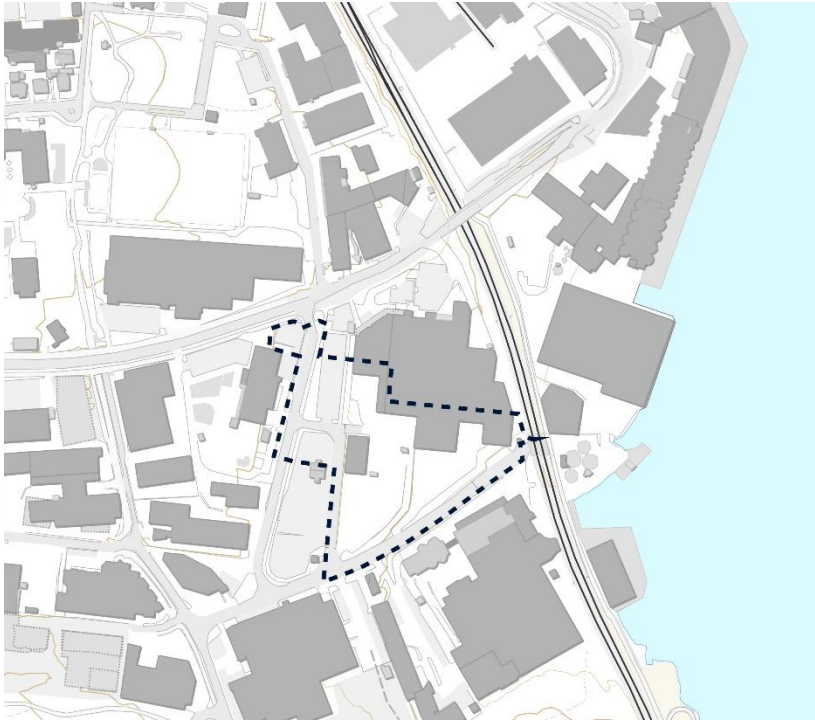
## **Hensikten med planen**

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av spisslastsentrall, lettindustri/produksjon samt felles parkeringsanlegg innenfor et område avsatt til industri i pågående områderegulering 2371 *Områderegulering for Hillevåg*. Planen skal avklare plassering og organisering av tiltakene, samt nødvendige adkomstforhold og tekniske anlegg, i tråd med overordnede føringer. Arealformålet *næring* utgår.

## **Fremtidige arealformål**

Planområdet foreslås regulert til bebyggelse og anlegg for fjernvarmeanlegg (spisslastsentrall), industri (lettindustri/produksjon) samt felles parkeringsanlegg. Videre foreslås arealer til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder adkomstløsninger. Det vil i planarbeidet også vurderes behov for hensynssoner, blant annet knyttet til ledningstraseer for fjernvarmeanlegget. Arealbruken skal bygge opp under føringer i pågående områderegulering 2371 for Hillevåg.

## Beskrivelse av planområdet



Figur 1 Planområde med omkringliggende bebyggelse.

### **Dagens arealbruk**

Området benyttes i dag til utendørs lagring, samt adkomst- og logistikkfunksjoner. Tomten er i hovedsak ubebygd, men inneholder en lagerhall i lett konstruksjon med duk/presenning. Det er store nivåsprang internt på tomten.

### **Tilstøtende arealbruk**

Tilstøtende og nærliggende arealer omfatter i hovedsak industrivirksomhet, herunder Skretting sitt fiskefôranlegg med tilhørende siloer, samt Felleskjøpet sitt anlegg for kraftfôrproduksjon med tilhørende siloer. Videre inngår handels- og servicefunksjoner som Bondekompaniet sitt utsalg, samt lager- og logistikkbygg. Planområdet ligger i nærheten av et større grøntområde i tilknytning til Kvaleberg skole og idrettsplass, samt grøntområdet ved Solhøgda, i sør. Planområdet har koblinger mot grøntstrukturen langs Gandsfjorden.

## Stedets karakter

Planområdet ligger i et etablert industri- og næringsområde i Hillevåg, preget av større produksjons- og logistikkvirksomhet. Området domineres av store bygningsvolumer, lagerhaller og tekniske anlegg, med begrenset innslag av publikumsrettede funksjoner. De høye siloene og fabrikkbygningene til blant annet Felleskjøpet og Skretting utgjør markante landemerker i nærområdet og gir området en tydelig industriell identitet.

Se stedsanalysen for utfyllende informasjon.

## Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

### 1.1. Regionale planer

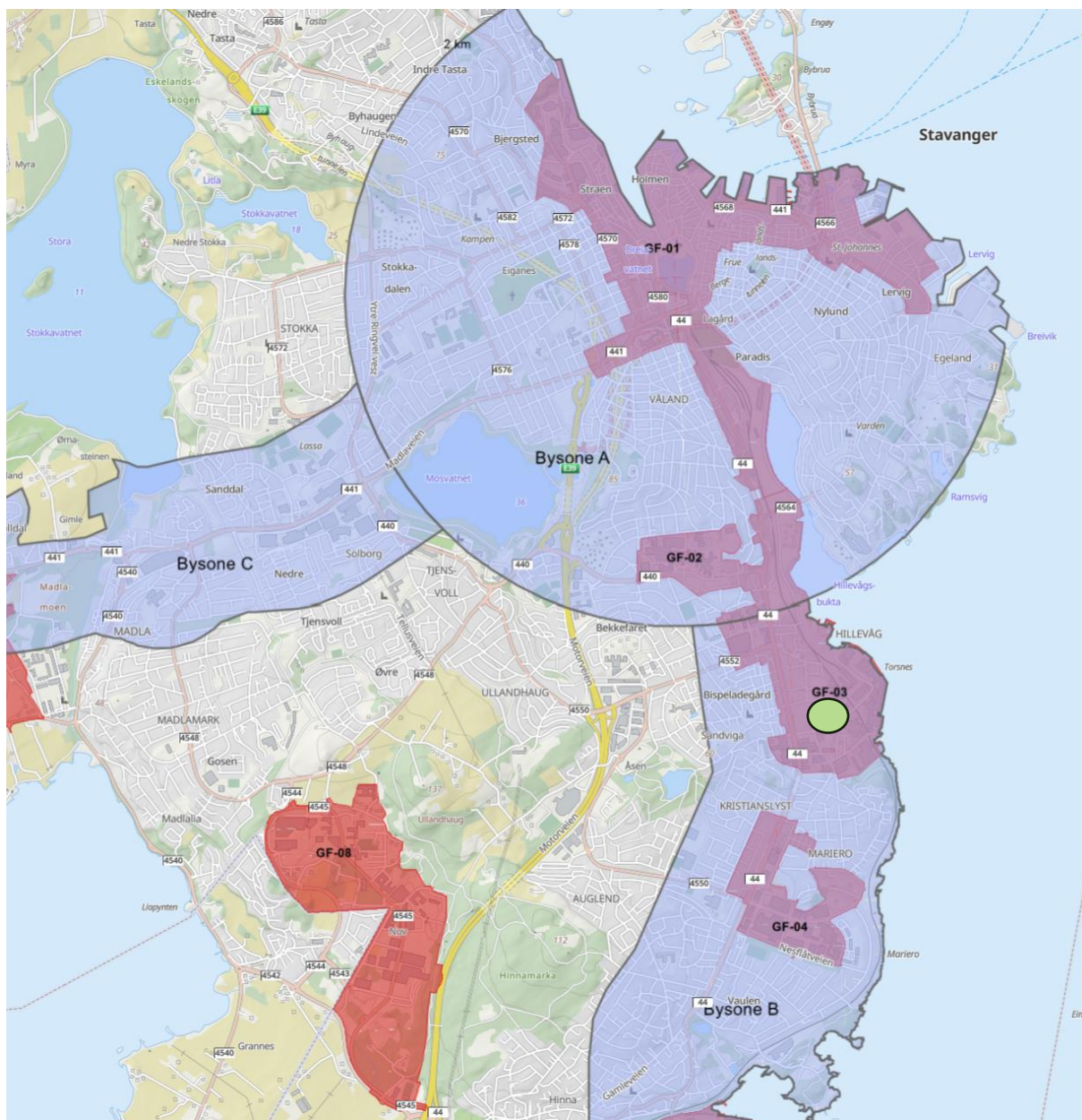
Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke ble vedtatt i oktober 2020 og er en langsiktig plan for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging i regionen. Regionalplanen har klare strategier og føringer for arealutvikling, blant annet gjennom prinsippet «innenfra og ut», hvor utbygging prioriteres i sentrum og sentrumsnære områder, og potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes før nye arealer tas i bruk.

I regionaplanen ligger Hillevåg innenfor 'Regionalt prioriterte utviklingsområder' i Bybåndet, innenfor 'Regionale tyngdepunkt for kategori 1 næringer' med høy arealutnyttelse, og innenfor 'Transformasjonsområder i Bybåndet'.

### 1.2. Kommuneplanen for Stavanger 2023 – 2040

#### Retningslinjer om utnyttingsgrad i bysoner og gjennomføringsområder

Planområdet ligger innenfor bysone B og gjennomføringsområde GF-03, *Hillevåg*, i kommuneplanens retningslinjer for utnyttelsesgrad. Retningslinjen angir mellom 150 – 300 % BRA for bebyggelse uten bolig.



Figur 2: Planområdet plassering innenfor bysone B og gjennomføringsområde GF-03 i kommuneplanen. Kart: Kommunekart.

## Arealformål og føringer

I kommuneplanen for Stavanger er planområdet avsatt til følgende formål:

- Næringsbebyggelse (NÆ118)



Figur 3 Areaformål for planområdet i gjeldende kommuneplan i Stavanger.

### § 2.8 Bestemmelser og retningslinjer for næringsområder og næringsbebyggelse

- 1) Formålet gjelder områder for næringsvirksomhet med tilhørende tekniske anlegg, veier, parkering og annet fellesareal.
- 2) Ny virksomheter skal ikke plasseres slik at den blir til vesentlig ulempe for omkringliggende boliger, offentlig eller privat tjenesteyting, sentrumsområder og uteområder med tanke på støy, forurensing eller andre negative konsekvenser for miljøet.
- 3) Det skal etableres buffersone, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermer nærliggende omgivelser. Buffersone skal ligge innenfor areal som er avsatt til byggeformålet.

Det er ikke angitt særskilte bestemmelser for felt NÆ118.

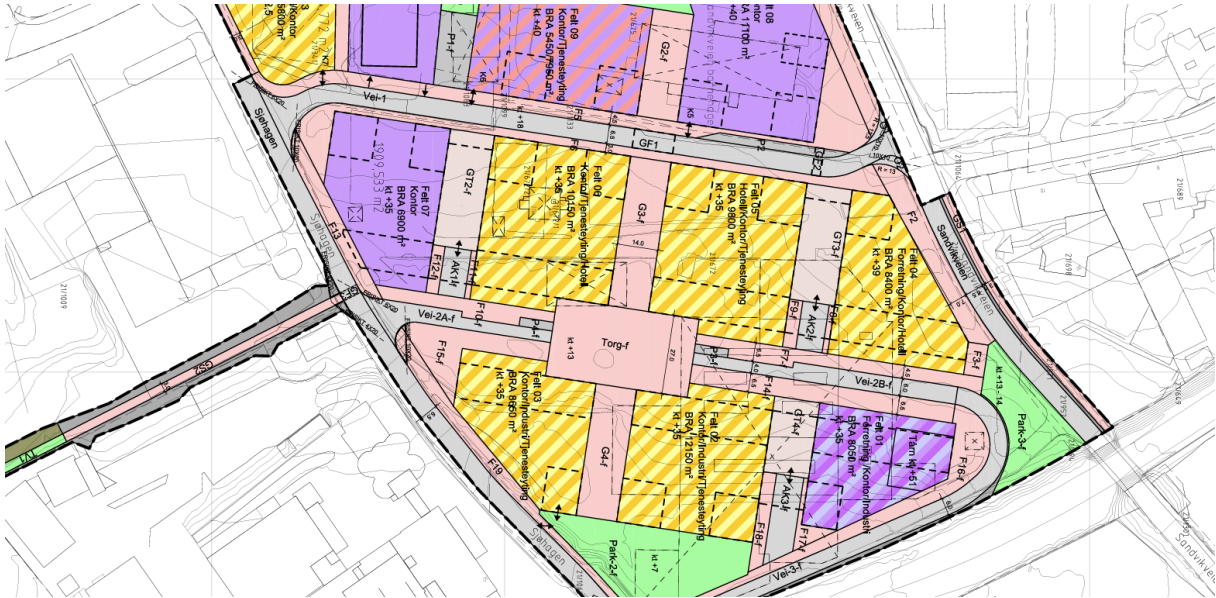
#### Parkering

Planområdet ligger innenfor parkeringssone 1 for parkering hvor det er krav om min. 0,3 og maks 0,5 p-plasser for bil pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.

#### Hensynssoner

Planområdet omfattes av hensynssone H410\_2, tilrettelegging av vannbåren varme.

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan *Hillevåg næringspark, Sandvikveien* - plan 1103\_2381P.



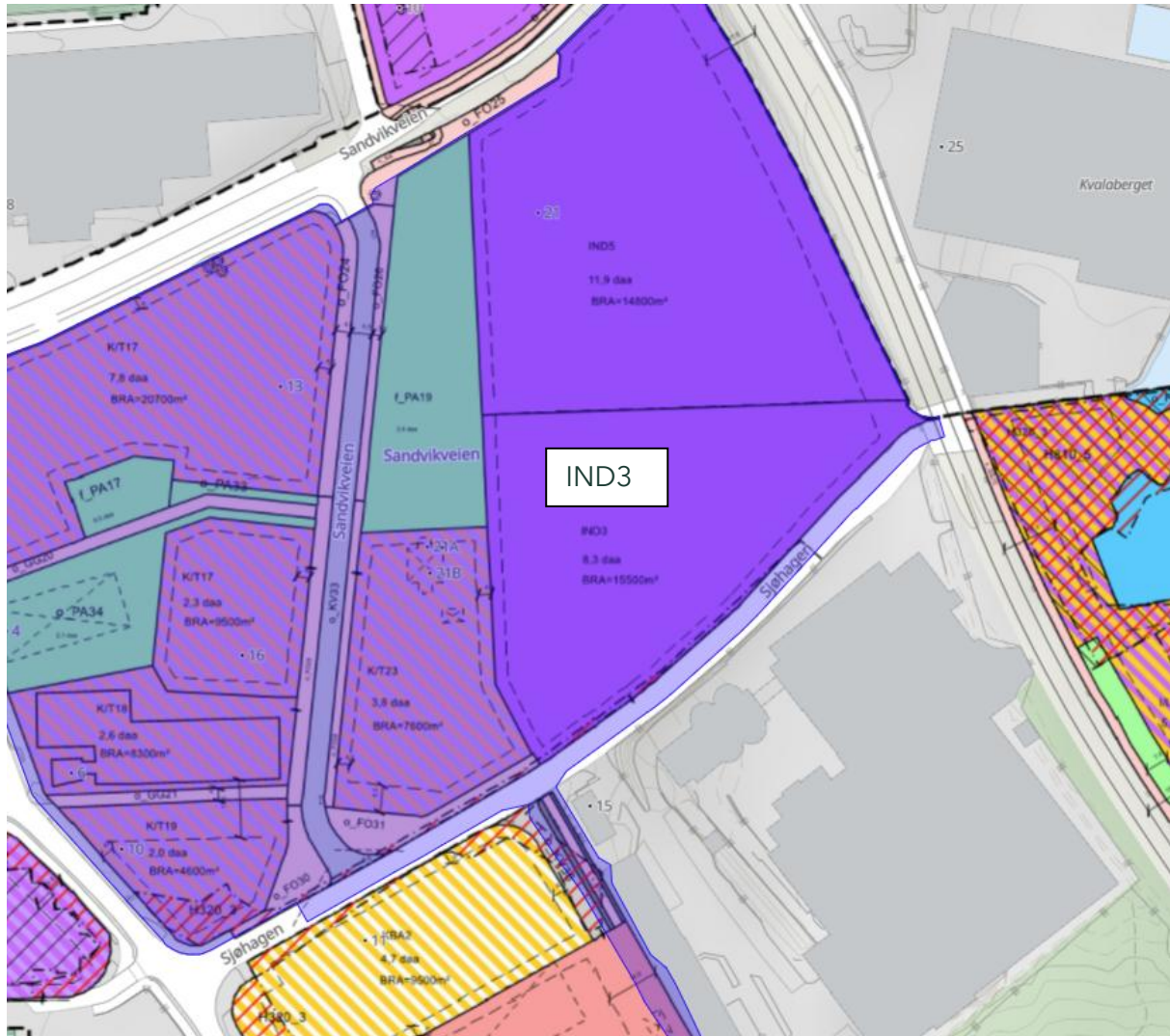
1.4. Hillevåg næringspark, Sandvikveien – plan 1103\_2381P (vedtatt 2012)

I gjeldende plan er området regulert til blant annet kontor, industri og tjenesteyting, samt torg, park og samferdselsanlegg. Planen inneholder også bestemmelser om blant annet forurenset grunn, mobilitet og energiløsninger, inkludert tilknytning til fjernvarme.

### 1.5. Forholdet til pågående planarbeid

I pågående arbeid med områdereguleringsplan for Hillevåg foreslås planområdet regulert til følgende formål:

- Industri (IND3)
- Samferdselsanlegg som vei og fortau
- Felles privat park (f\_PA19)



Figur 5 Pågående områdereguleringsplan – plan 2731. Kart: Kommunekart.

Planen har følgende relevante bestemmelser for planområdet:

### § 2.17 Krav om detaljregulering

IND3 inngår i temakart Krav om detaljregulering med krav om at det må utarbeides detaljregulering før det kan gis tillatelse til tiltak.

*Ved detaljregulering skal det utarbeides rammeplan for vann og avløp (VA-rammeplan) som skal være i henhold til områderegulering for Hillevåg sin VA-rammeplan, datert 2505.2023.*

## § 2.15 Parkering

Felt IND3 inngår i sone med krav om felles p-anlegg, felt D, sammen med feltene IND/T1, IND5, K/T17 og K/T23.

*Felt innenfor samme sone skal løse bilparkeringskrav og gjesteparkering i felles parkeringsanlegg. Det er ikke tillatt med parkeringskjeller. Det er tillatt å utnytte terrengfall for å etablere parkeringsanlegg med sokkel.*

### § 4. 3.1. Industri IND3

- a) *Innenfor delfeltet IND3 tillates det 500 m<sup>2</sup> tjenesteyting med lavt antall ansatte/besøkende tilpasset industri, landbruk og matproduksjon.*
- b) *Plassering av energisentral tillates innenfor delfeltet. Skorstein med maks diameter 3,0 meter tillates høyere enn maks kotehøyde for bebyggelsen på feltet*
- c) *Innenfor feltet skal plasseres felles privat parkeringshus som skal dimensjoneres i tråd med § 2.12 Parkering.*
- d) *Etasjer med mulighet for innkjøring fra bakkenivå skal avsettes til produksjonsformål*

### § 4.6.5 Avkjørsler

*Det tillates kun én avkjørsel per eiendom.*

### § 5.1.3 Faresone. Flomfare H320

Deler av planområdet i sør grenser til hensynssone for flomfare, H320\_3 hvor det gis følgende bestemmelser:

- a) *Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at sikkerheten mot flom og erosjon er ivaretatt i tråd med NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar: korleis ta omsyn til vassmengder. Det tillates ikke nyetablering av bebyggelse innenfor faresonen.*
- b) *Det er ikke tillatt å stenge undergangen der flomsone H320\_\_3 går under jernbanen med tett port, eller på annen måte som hindrer vanngjennomstrømmingen.*
- c) *Flomsoner skal opparbeides med naturbasert overvannshåndtering.*

Det presiseres at hensynssonen over IND3 ikke innebærer et forbud mot bebyggelse. Detaljreguleringen må imidlertid vise hvordan ny bebyggelse og utearealer kan etableres på en måte som reduserer flomfaren og ivaretar tilstrekkelig sikkerhet. Nærmere formulering av hensyn og krav vurderes i områdereguleringen.

#### § 7.4

b) For parkeringssone D tillates bygging av inntil 7 000 m<sup>2</sup> BRA kontor/tjenesteyting eller 12 000 m<sup>2</sup> BRA industri på eiendommene som er knyttet til parkeringshuset, før huset må etableres. I mellomtiden tillates det midlertidig bakkeparkering på IND3 for det antall plasser som p-norm viser

#### §7.5 Rekkefølgetiltak

F\_FRI19, o\_KV33 og o\_KV35 i tabellen skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse. Det er ikke samsvar mellom feltnavn i oppdatert plankart og bestemmelser.

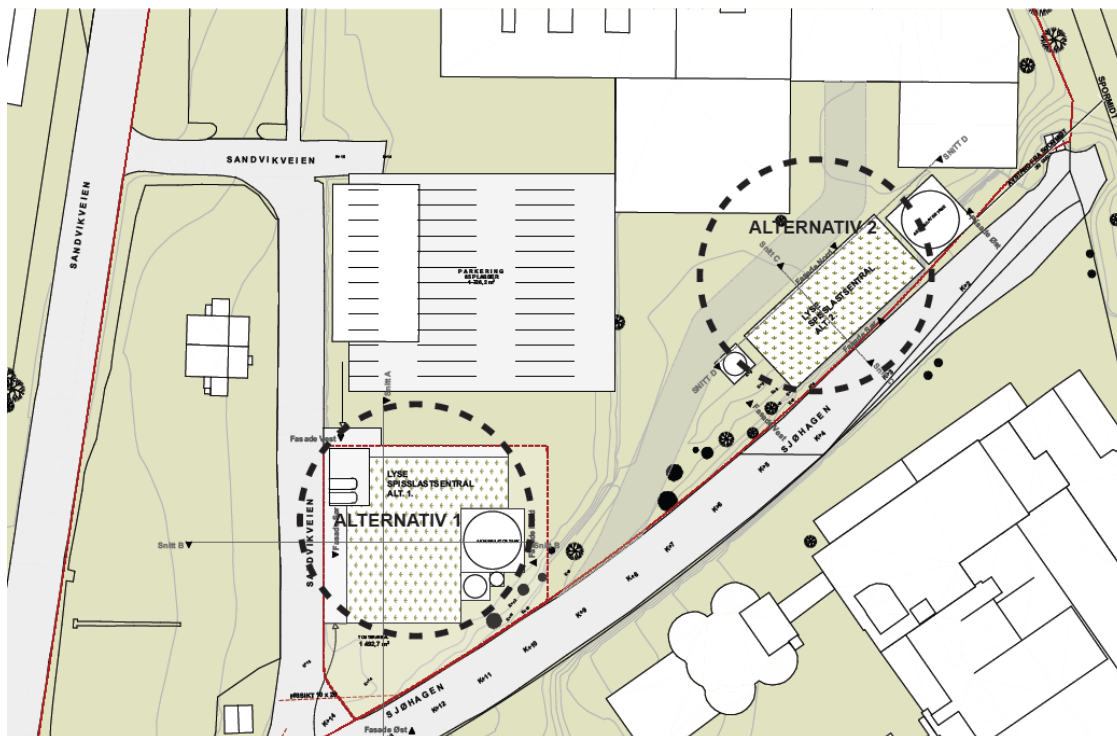
#### Kommuneplans arealdel

Kommuneplanen er under rullering og skal etter planen vedtas i 2027. Basert på grovsortering foretatt av Stavanger kommune av arealinns spill januar 2026, foreligger det ingen kjente innspill som berører planområdet.

#### Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Planinitiativet omfatter etablering av spisslastsentralsentral for fjernvarme med akkumulatortank, felles parkeringsanlegg, samt tilhørende funksjoner, herunder adkomst, og nødvendig teknisk infrastruktur.

Lyse Neo har gjennomført en alternativsvurdering for lokalisering og utforming av spisslastsentralsentralen, hvor to tomtealternativer og tilhørende prinsipppløsninger er vurdert innenfor planavgrensningen. Alternativene er vurdert med utgangspunkt i tekniske, driftsmessige og sikkerhetsmessige forhold, herunder risikovurderinger, grunnforhold, plassbehov, adkomst, logistikk og tilknytning til nødvendig infrastruktur.



Figur 6 Alternative plasseringer som er vurdert. Kilde: Holon.

### Alternativ 1

Alternativ 1 er plassert på øvre del av tomten, på et relativt flatt areal med kort avstand til berg. Plasseringen gir begrenset behov for masseuttak, gode arbeids- og riggarealer og få konflikter mot eksisterende bebyggelse og teknisk infrastruktur. Geoteknisk vurderes løsningen som lite krevende, med mulighet for direkte fundamentering på berg og god plass til nødvendige graveskråninger.

Fra et byutviklingsperspektiv gir alternativ 1 også de beste forutsetningene for å ivareta siktlinjene i områdeplanen. Plasseringen på øvre del av tomten gjør at byggets høyere elementer, som skorstein og akkumulatortank, i stor grad sammenfaller med eksisterende høye strukturer i området (Skretting sitt anlegg med silo). Alternativet unngår konflikt med siktlinjene som er vist i områdeplanen og gir mindre påvirkning på utsiktsforholdene for omkringliggende eiendommer.

Selv om alternativ 1 beslaglegger et noe større tomteareal, gir plasseringen en funksjonell utnyttelse av tomten, med gode forhold for drift og vedlikehold. Bygget har et større fotavtrykk, men lavere byggehøyde enn alternativ 2.

### Alternativ 2

Alternativ 2 er plassert på nedre del av tomten mot Sjøhagen. Løsningen gir et mindre bygningsfotavtrykk og dermed en mer arealeffektiv utnyttelse av tomten. Samtidig

medfører plasseringen betydelige utfordringer knyttet til terrenginngrep, grunnarbeider og anleggsgjennomføring. Det kreves omfattende uttak av løsmasser og berg for å etablere bygget på ønsket nivå, og plasseringen ligger tett på eksisterende bebyggelse, vei, teknisk infrastruktur og jernbane. Dette gir økt usikkerhet knyttet til sprengningsarbeider, fundamentering, stabilitet og gjennomføring av byggearbeidene.

Anleggsgjennomføringen vurderes som særlig krevende fordi tomten er smal, samtidig som trafikk og tilgjengelighet i området i stor grad må opprettholdes. Nærhet til eksisterende bygninger, høyspentanlegg og jernbane bidrar til økt risiko for kostnadsøkninger og forsinkelser. I tillegg er permanent adkomst til området i konflikt med Skretting sin adkomst og virksomhet. I den overordnede risikovurderingen er alternativ 2 vurdert som krevende eller svært krevende innenfor flere temaer (se vedlegg Risikovurdering konseptstudie spisslastsentralt Hillevåg).

Når det gjelder byutvikling og omkringliggende bebyggelse, vil alternativ 2 i større grad påvirke siktlinjer og utsiktsforhold. Plasseringen medfører at akkumulatortank og skorstein fremstår mer eksponert i landskapsbildet og i større grad påvirker sjøutsikten fra omkringliggende områder. Alternativet kommer derfor mindre gunstig ut med hensyn til siktlinjene i områdeplanen.

SIKTLINJER FRA OMRÅDEPLANEN



Figur 7 Alternativer med siktlinjer fra områdeplanen.

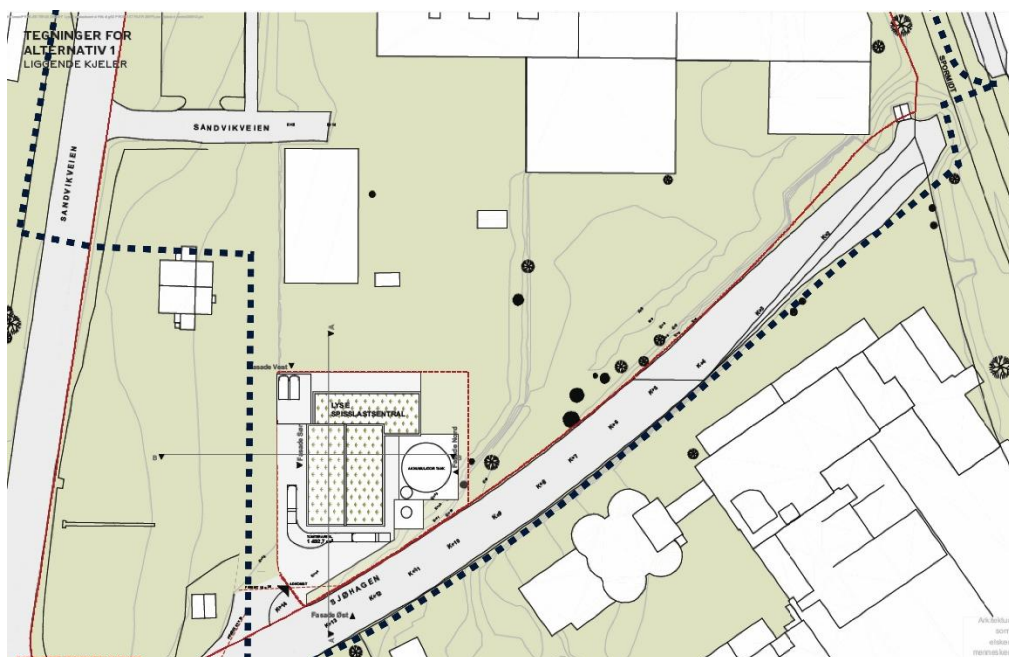


Figur 8 Sammenstilling av alternativ 1 og 2, sett fra vest (siktlinje områdeplan). Kilde: Holon.

### Anbefaling

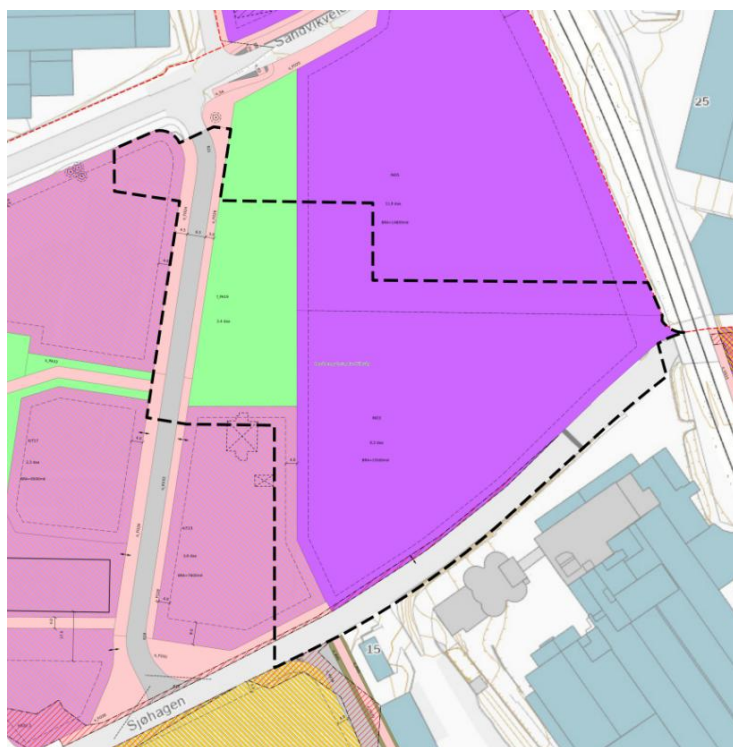
Samlet sett kommer alternativ 1 best ut, hvor særlig hensyn til risiko og sikker drift har vært utslagsgivende. Lokaliseringen vurderes som best egnet med hensyn til funksjonalitet, gjennomførbarhet og tilknytning til eksisterende og planlagt infrastruktur. I tillegg vurderes plasseringen til å være best sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse og områdeplanens siktlinjer.

Lokaliseringen av spisslastsentralen er førende for organiseringen av det videre planområdet. Planprosessen vil avklare plassering av adkomster, parkeringsareal og næringsbebyggelse.



Figur 9 Illustrasjonen viser anbefalt plassering av spisslastsentral. Kilde: Holon.

## Planområdet

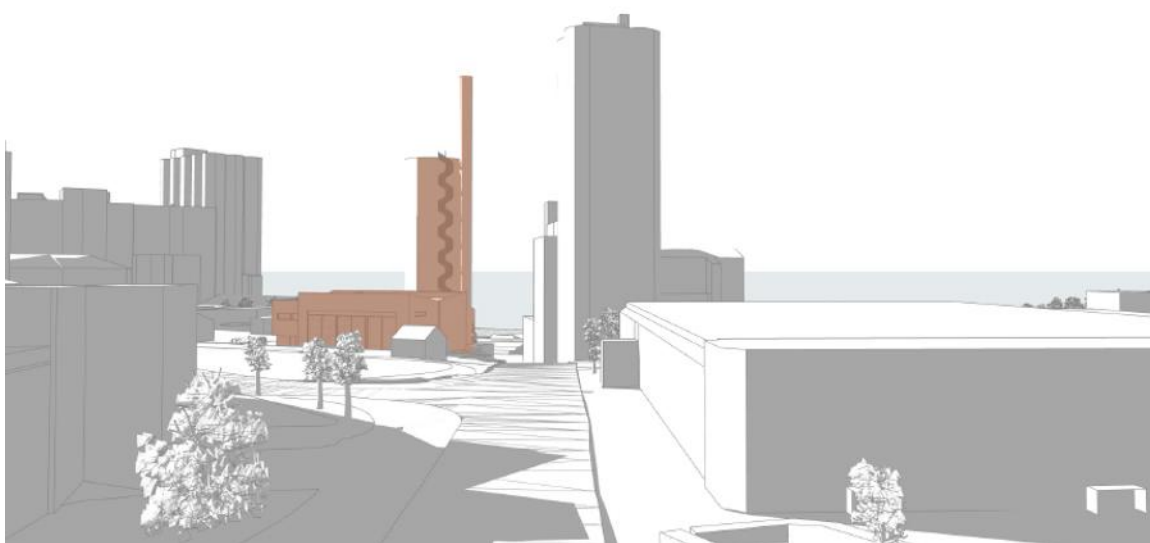


Figur 10 Planavgrensning.

Planområdet omfatter i hovedsak arealer innenfor pågående områderegulering 2371 for Hillevåg, avsatt til industriformål, og foreslås utvidet for å inkludere arealer nødvendige for tilknytning til teknisk infrastruktur (rør- og ledningstraséer), for å ivareta eksisterende infrastruktur, samt tilpasning til tilgrensende terreng.



Figur 11 Energisentral med akkumulatortank og skorstein. Plasseringen på den øvre delen av tomten gir bedre siktlinjer fra tomter på oversiden da høyere strukturer som akkumulator tank og skorstein nærmest sammenfaller med bakenforliggende siloer. På den øvre delen av tomten unngår vi siktlinjene fra områdeplanen. Kilde: Holon.



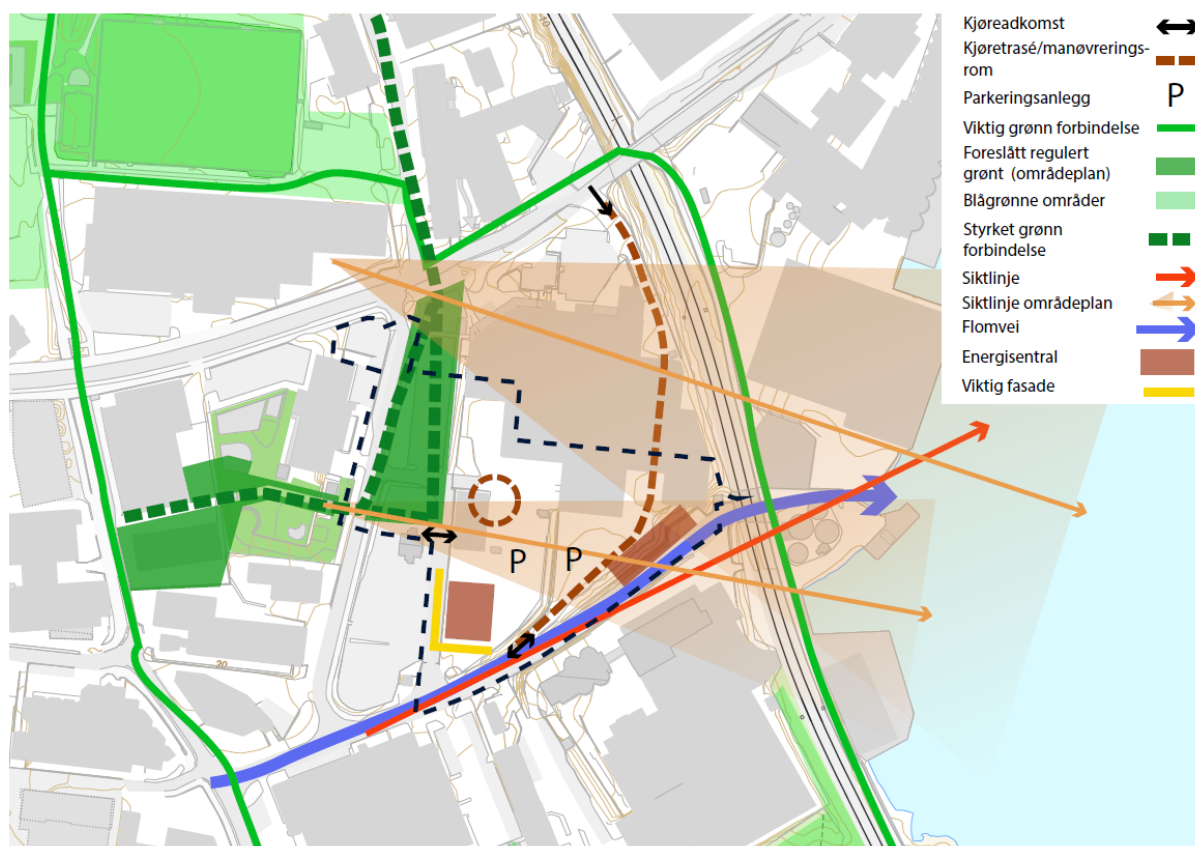
Figur 12 Energisentral (rød skravur) sett fra Sjøhagen. Kilde: Holon.

## Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Under vises anbefalingskartet og anbefalinger fra utarbeidet stedsanalyse for planområdet (Asplan Viak, 2026).

Områdeplanen har definert siktlinjer som er viktige å vurdere med hensyn til virkninger på siktlinjene for akkumulatortank, samt skorstein. I tillegg er siktlinjen langs Sjøhagen viktig. Der er i temakart for høyder angitt en maks høyde på kote 35,1 for feltet. Skorsteinen er ivarettatt gjennom bestemmelser i områdeplanen, mens tilsvarende føringer ikke er gitt for akkumulatortanken. Virkningene av akkumulatortanken på siktlinjene skal derfor vurderes særskilt. Flomveien langs Sjøhagen må ivaretas, og adkomst til planområdet må vurderes med hensyn til eksisterende og fremtidige adkomster langs Sjøhagen. Manøvreringsrom dimensjonerende kjøretøy må sikres.

Det er potensial for å forsterke grønne forbindelser mot Flintegata.



Figur 13 Anbefalingskart stedsanalyse

### Aktuelle tema og hensyn i planprosessen

Det er ingen registrerte kulturminner i planområdet. Det er heller ingen registrerte naturverdier. Med unntak av selvsådd vegetasjon i skråninger, samt trerekke og buskfelt langs deler av Sjøhagen, er det lite vegetasjon i planområdet.

Virkninger i området, herunder støy, siktlinjer, adkomst, flom og overvann vil være temaer som skal utredes i forbindelse med planarbeidet.

### Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Planområdet ligger ikke innenfor faresone flom iht. NVE aktsomhetskart.

Innenfor pågående områderegulering for Hillevåg, plan 2731, grenser sørlig plangrense til hensynssone for flomfare H320\_3, hvor det ikke tillates å stenge undergangen der flomsone H320\_3 går under jernbanen. Undergangen vil ikke bli berørt av reguleringsarbeidet.

Planområdet ligger under marin grense og innenfor NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. I forbindelse med plan 1103\_2381P ble det gjort en vurdering av områdestabilitet, samt er det gjennomført grunnundersøkelser i området. Basert på resultater fra grunnundersøkelser, samt observasjoner av berg i dagen, utelukkes planområdet til å ligge i et mulig løsneområde eller utløpsområde.

Aktuelle tema for ROS- analyse er trafikksikkerhet, overvannshåndtering, støy og eksplosjonsfare. Tiltaket faller ikke inn under storulykkeforskriften. Eksplosjonsfare håndteres i bygg og er ikke vurdert til å påvirke omgivelsene.

### Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8)

Planarbeidet er vurdert etter § 6 og § 8 i forskriften. Planarbeidet faller ikke inn under § 6, vedlegg I eller § 8, vedlegg II.

Planarbeidet vurderes ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og det er derfor ikke krav om konsekvensutredning.

## Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Planprosessen vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning. Oppstart av planarbeidet vil bli offentlig varslet, gjennom annonsering i avis og ved å sende brev til grunneiere, naboer og interessenter, samt relevante offentlige og private organisasjoner. Dette vil bli nærmere avtalt med kommunen før varsel om planoppstart sendes ut.

Ved spesielle problemstillinger skal det være dialog direkte med berørte fagmyndigheter og/eller naboer.

## Vedlegg

Plan 2906 - Detaljregulering for IND3 Hillevåg - Stedsanalyse datert 11.08.2026

Lyse Spisslastsentrals Hillevåg (alternativsvurdering), datert 10.08.2026

Risikovurdering konseptstudie spisslastsentrals Hillevåg, datert 10.08.2026

Hillevåg varmesentral - geoteknisk rapport, datert 25.02.2026

Plangrense