



Stavanger
kommune

ASPLAN VIAK AS AVD STAVANGER

St. Olavs gate 9
4005 STAVANGER

Dato 04.09.2026
Saksnr. 2026/35054-5
Deres ref.

Referat fra oppstartsmøte - Plan 2906 - Detaljregulering for IND3 i Hillevåg - gnr/bnr 21/672

Sted: Olav Kyrres gate 23, 4005 Stavanger

Dato: Torsdag 27.august.2026- kl.13:00

Deltakere:

Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen, Plan og arkitektur

Grete Stuen, plan og arkitektur

Ola Adnan Ahmad, plan og arkitektur

Karen Zeiner, Asplan Viak

Bakke Solrun, Felleskjøpet Rogaland Agder SA

Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av spisslastsentral for fjernvarme, industri (lettindustri/produksjon) samt felles parkeringsanlegg, i tråd med områderegulering for Hillevåg, plan-ID 2371.

Planen skal videre avklare plassering av bebyggelse, adkomst og nødvendige tekniske løsninger. Behovet for hensynssoner, blant annet knyttet til fjernvarmeanlegget, skal vurderes og avklares gjennom planarbeidet.

Postadresse

Telefon: 51 50 70 90

Se forslagstillers planinitiativ, stedsanalyse, geoteknisk notat, risikovurdering konseptstudie Hillevåg -Spisslastsentrall.

Gjeldende planer, andre relevante vedtak og evt. pågående planarbeid

Gjeldende regulering og pågående planarbeid finner du i arealplaner.no

Foreløpig tilbakemelding fra kommunen

Planarbeid kan settes i gang i samsvar med planinitiativet.

Områderegulering/kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal legges til grunn for planleggingen.

Kommunen har noen innspill til planleggingen som kommenteres under. Se også omtale under Dokumentasjonskrav.

Innspill

- **ROS, flom og overvann:** Relevante tema fra områdeplanens ROS-analyse må følges opp. Planarbeidet skal redegjøre for energianleggets virkninger for sikkerhet og miljø, herunder brann- og eksplosjonsfare, utslipp og lekkasjer av farlige stoffer, støy, forurensning og klimagassutslipp og samt øvrige relevante risiko- og beredskapsforhold. Mulige konsekvenser for omkringliggende virksomheter skal vurderes og nødvendige avbøtende tiltak beskrives.
- Flomveier og overvannshåndtering må sikres i planen, og naturbaserte løsninger skal prioriteres. Konsekvenser for flomveier i Sjøhagen må dokumenteres.
- **Arealbruk:** Det må sikres tilstrekkelig areal til lettindustri, felles parkeringshus og energisentrall.
- **Visuelle virkninger og terrengtilpasning:** Dokumentere konsekvensene av høye konstruksjoner som piper, akkumulatortanker eller transformatoranlegg, Siktlinjer og høyder i områdereguleringen skal ivaretas, og nivåforskjellene i terreng bør utnyttes i utformingen.
- **Trafikksikkerhet og forbindelser:** Trafikksikkerhet og hensynet til myke trafikanter, særlig skolebarn og barn som ferdes til og fra Sandvikveien barnehage, skal ivaretas i

planarbeidet. Grønne forbindelser og gangforbindelsen mellom Sandvikveien og Sjøhagen bør videreutvikles og styrkes. Det skal samtidig sikres god oversiktighet og trygge ferdselsforhold langs turstien, med særlig hensyn til barn og andre myke trafikanter.

- **Grønnstruktur:** Eksisterende trær og rotsoner langs Sandvikveien bør sikres, og det bør legges til rette for beplantning og trær innenfor planområdet.
- **Barnehage og nabovirkosmheter:** Konsekvenser for Sandvikveien barnehage må utredes nærmere, særlig støy og luftforurensning i anleggsperioden og støy etter etablering. Hensynet til Skretting og øvrige nabovirkosmheter må ivaretas.
- **Forurensning og masser:** Forurenset grunn og håndtering av fyllitt må følges opp. Behov for massehåndteringsplan må vurderes ut fra plassering og utforming av anleggene.
- **VA:** Avstandskrav til kommunale VA-ledninger samt behov og kapasitet for vannforsyning og slokkevann må avklares.
- **Stedsanalyse:** Det må fremgå av planbeskrivelsen hvordan anbefalingene i stedsanalysen er fulgt opp i planforslaget.
- Konsekvensene av at alternativ 1 medfører mindre areal avsatt til industri, bør beskrives og vurderes.
- **Blågrønn faktor:** Kommuneplanens § 1.20 stiller krav om en blågrønn faktor på minimum 0,7. Kommunen ser at kravet kan være vanskelig å oppnå med planlagt bruk av området. Forslagsstiller må derfor se på løsninger som gir mer grønt på tomten, for eksempel mer beplantning, grønne tak og permeable flater. Målet bør være å oppnå en så høy blågrønn faktor som mulig.

Blågrønn faktor | Stavanger kommune

Avklaring i etterkant av oppstartsmøte:

Kommunen har hatt intern avklaring om hvilket arealformål som skal inngå i detaljreguleringen: Bebyggelse og anlegg for fjernvarme anlegg (spisslastsentral), industri (lettindustri/produksjon) samt felles parkeringsanlegg.

Planformålet i planinitiativ og stedsanalyse må oppdateres med at arealformålet næring utgår.

Arkitekturstrategi – Plan A

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

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

Krav til dokumentasjon

Konsekvensutredning

Planarbeidet vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning

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

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

Dokumentasjon som ikke skal leveres

Handelsanalyse

Planfaglige tema som skal vurderes/Planbeskrivelse

Det kreves alltid planbeskrivelse og ROS-analyse i henhold til plan- og bygningsloven.

Planbeskrivelse skal utformes basert på nasjonal mal Sjekkliste for planbeskrivelse:

https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/veiledning/maler_planprosess/id2413265/

Ta med alle hovedoverskrifter i planbeskrivelsen. Ta kun med de vurderingstema som anses relevante. Er det ikke relevant skal det ikke kommenteres. Helsekonsekvenser (folkehelse), barns interesser, universell utforming, risiko og sårbarhet, og naturmangfold skal alltid tas med. Det er ikke nødvendig å nummerere likt som i malen. Unngå gjentakelser der det er mulig

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

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser skal utformes i samsvar med nasjonal mal for reguleringsplanbestemmelser. Vi anbefaler at du benytter nasjonal katalog for planbestemmelser. De nasjonale malene finner du her:

https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/veiledning/maler_planprosess/id2413265/

Det skal være samsvar mellom bestemmelser, plankart, illustrasjonsplan og andre dokumenter.

Formålsparagrafen i fremtidige bestemmelser for utbyggingen bør si noe om hva som er den overordnede målsetningen for planen.

Illustrasjoner

Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal utnyttelse

3D-illustrasjon

3D-modell i IFC-format (uten innvendige detaljer)

Fjernvirkning i forhold til områdeplanen

Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse. Vis eksisterende og planlagt terreng.

Sol- og skyggeforhold – Konsekvenser for nabobebyggelsen, særlig nærliggende barnehage, skal vurderes. Dersom konsekvensene er små, kan dette dokumenteres med illustrasjoner og en kort beskrivelse i planbeskrivelsen.

Bestilling av startpakke

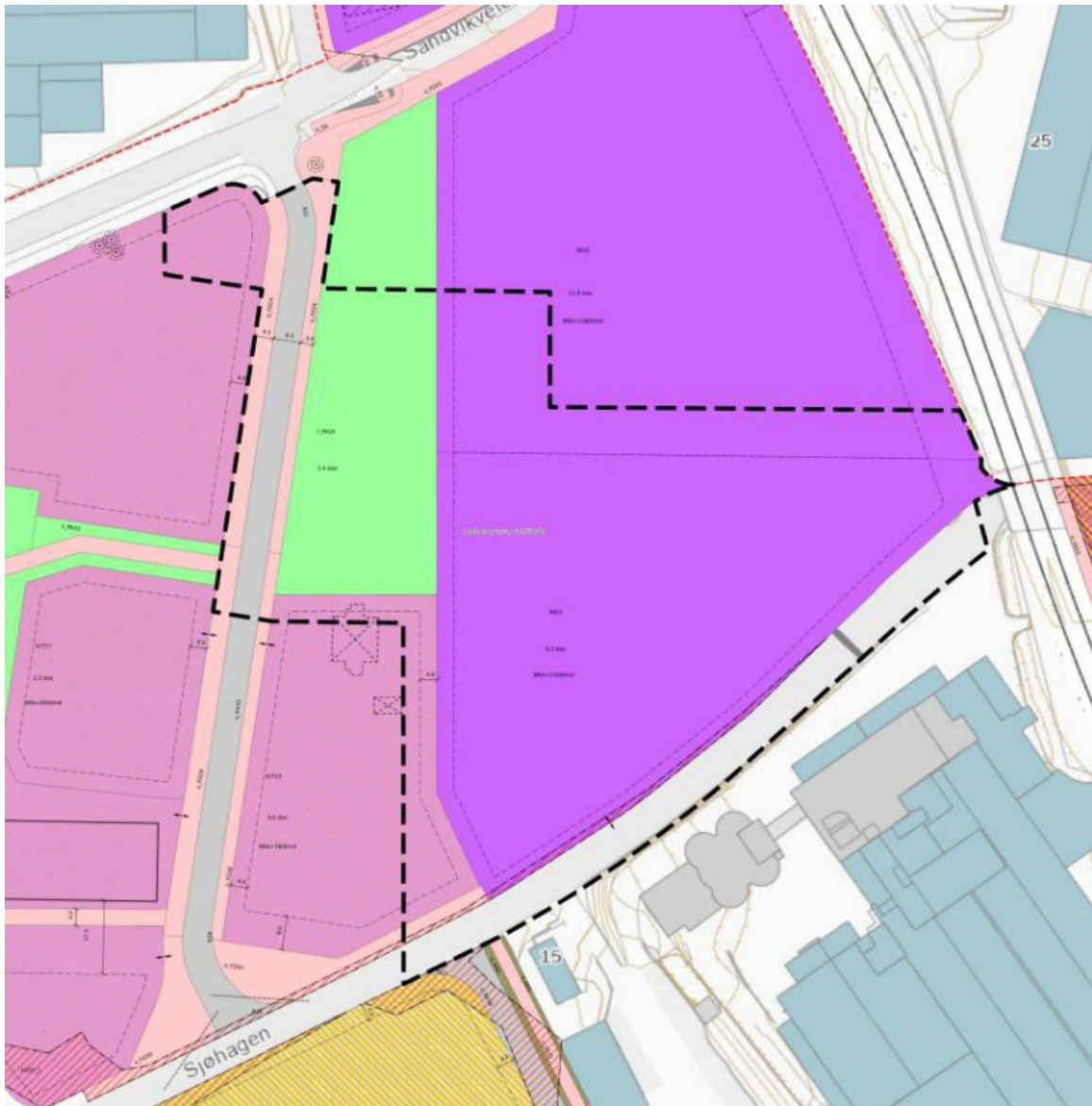
Stavanger kommune lager annonsekart og fremskaffer liste over hjemmelshavere og instanser som skal varsles. Du får dette når du bestiller Startpakken.

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

Bestilling sendes til arealplanmottak@stavanger.kommune.no

Planavgrensning og Plan ID

Plan ID og navn: Plan ID 2906 - Detaljregulering for IND3 i Hillevåg



Planavgrensning

Elektronisk varsling

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

Nødvendig informasjon er:

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

- navn på kontaktperson hos forslagsstiller og vedkommendes telefonnummer

Merk e-posten: Kunngjøring planoppstart for plan nr

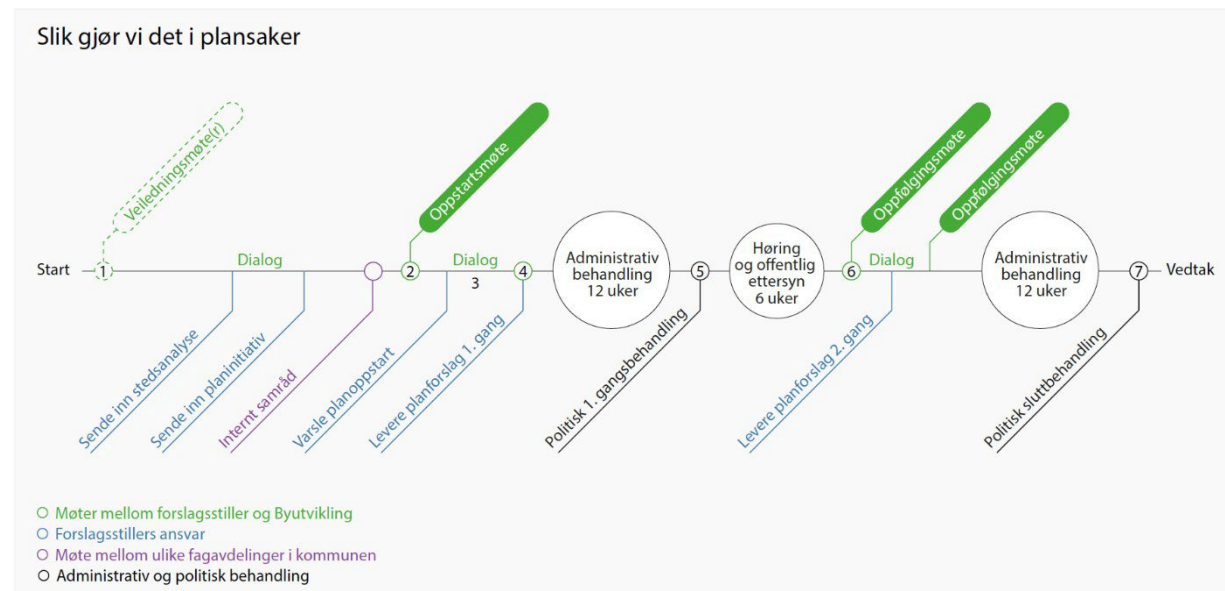
Videre fremdrift fram til politisk behandling

Milepæler

Tidspunkt for dialogmøter

Forslagsstilleren skal lage en fremdriftsplan

Det er avklart at forventet varsling er i begynnelsen av september, med møte for gjennomgang av merknader i slutten av oktober.



Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller

Karen Zeiner, Asplan Viak

E-post: karen.zeiner@asplanviak.no

Kommune

Ola Adnan Ahmad, hovedsaksbehandler

E-post: ola.adnan.ahmad@stavanger.kommune.no

Kopi til Grete Stuen, sidesaksbehandler

Saksnummer 2026/35054-5 Side 7 av 9

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

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

Annet

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

Møtet gir ingen av partene rettigheter overfor den annen part.

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

Vedlegg

Planinitiativ

Stedsanalyse

Med hilsen

Ola Adnan Ahmad
arkitekt
Plan og arkitektur

Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Vedlegg

- 1 Plan 2906 – Detaljregulering for IND3 Hillevåg - planinitiativ
- 2 642322-09 IND3 stedsanalyse
- 3 Risikovurdering konseptstudie Hillevåg spisslastsentrall
- 4 Vedlegg B_26011-RIG-NOT-01 Geoteknisk vurdering tomtealternativer Hillevalfeg
- 5 260810_Lyse Spisslastsentrall_Hillevåg

Intern kopi

Grete Stuen

A606 - Plan og arkitektur