Stavanger kommune

STAVANGER UTVIKLING KF

Postboks 8001
4068 STAVANGER

Dato 13.10.2026
Saksnr. 2026/21636-5
Deres ref.

Oppstartsmøtereferat Plan 2904 - Detaljregulering for Eiendom 17/1 - Grannesveien 40 - Hinna bydel

Tittel: Detaljregulering for Eiendom 17/1 - Grannesveien 40 - Hinna bydel

Sted: Olav Kyrres gate 23

Dato: 20.08.2026

Deltakere: Grete Kvinnesland, Arild Byrkjeland-Stavanger utvikling KF

Christian Meyer-Asplan Viak AS

Thor Jørgen Zahl-Pettersen, Wenche Østensen Clarke, Grete Stuen-byutvikling v/Stavanger kommune

Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ

Det vises til planinitiativ datert 18.06.2026, vedlagt dette referatet. Forslag til detaljregulering for boliger innenfor arealet fremmes på bakgrunn av formannskapets vedtak om salg av kommunale eiendommer i sak 148/25, i møte 25.09.2025, og sist i sak 93/2026, møte 21.05.2026. Bygget, låven, er dokumentert i dårlig stand jamfør egen tilstandsvurdering. Stavanger utvikling som grunneier, har konkludert med at bygget bør rives og frigis for andre formål. Ombruk vurderes som lite aktuelt på grunn av byggets tilstand og kostnadene knyttet til en ombygging. Eiendommen er vurdert med tanke på bofellesskap og lignende, men anses som lite aktuell til dette, blant annet på grunn av

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: 51 50 70 90
postmottak@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr.: 964 965 226

lang avstand fra butikk. Stavanger utvikling mener eiendommen bør utvikles og detaljreguleres før salg. Notat fra Stavanger utvikling og tilstandsanalyse inngikk i sak til formannskapet 148/25 25.09.2025, eInnsyn - Oppdatert status og plan for salg av kommunale eiendommer – Møte i Stavanger formannskap 25.09.2025 – Politisk sak

Gjeldende planer, andre relevante vedtak og evt. pågående planarbeid

I gjeldende kommuneplan fra 2024 er området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, mens områdereguleringen fra 2018 åpner for kombinert bolig og tjenesteyting.

Tilleggsopplysning etter oppstartsmøte: Bystyret vedtok i møte den 12.10.2026, at arealet skal avsettes til boligformål, se vedlagt etterskrift.

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.

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.

Barn og unge

Utbyggingen bør styrke oppvekstmiljøet gjennom gode uteområder, møteplasser og bevaring av natur- og kulturkvaliteter.

Grønnstruktur og natur

Eksisterende trær og vegetasjon bør kartlegges tidlig og bevares der det er mulig. Hovedgrønnstrukturen og sammenhengen mellom grøntområder bør styrkes.

Overvann og vannmiljø

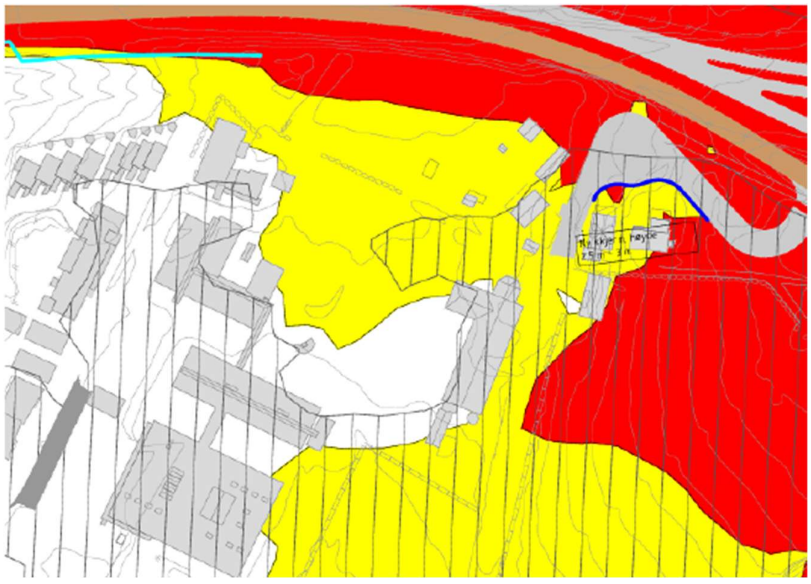
Overvannshåndtering og påvirkning på grunnvann og nærliggende kirkegård må utredes.

Trafikk og mobilitet

Konsekvenser av økt trafikk på Grannesveien må vurderes. Prosjektet bør legge til rette for bærekraftig mobilitet og begrense trafikkbelastningen i nærområdet.

Støy

Området ligger delvis i gul støysone. Det må utredes støy fra vei, tekniske installasjoner samt i anleggsfasen.



Støykart fra kollektivtrase Ullandhaug – Jåttå Kilde: RFK plan-ID 2674

Renovasjon og teknisk infrastruktur

Planen må sikre gode løsninger for renovasjon, samt tilstrekkelig kapasitet for vann- og avløpsanlegg.

Folkehelse

Grøntområder, identitetsskapende kvaliteter og møteplasser bidrar til trivsel og bør ivaretas i den videre planleggingen.

Det er enighet om:

Kan sette i gang å varsle oppstart av planarbeid, basert på stedsanalysen og planinitiativet.

Følgende er ikke avklart:

Utbyggingsløsningen er ikke avklart. Det anbefales å lage en mulighetsstudie med alternative løsninger, som tilfører området nye kvaliteter og ivaretar ulike målgrupper.

Forholdet til eksisterende skolebygg må avklares.

Krav til dokumentasjon

Konsekvensutredning

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

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

Veiledning for private reguleringsplaner | Stavanger kommune

Dokumenter i listen på nettsiden som ikke skal leveres: punkt 17. Handelsanalyse

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.

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 2904 - Detaljregulering for Grannesveien 40 - Hinna bydel

Kart med planavgrensning legges ved startpakken etter at avgrensning til vei med mer er avklart.

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-ID 2904.

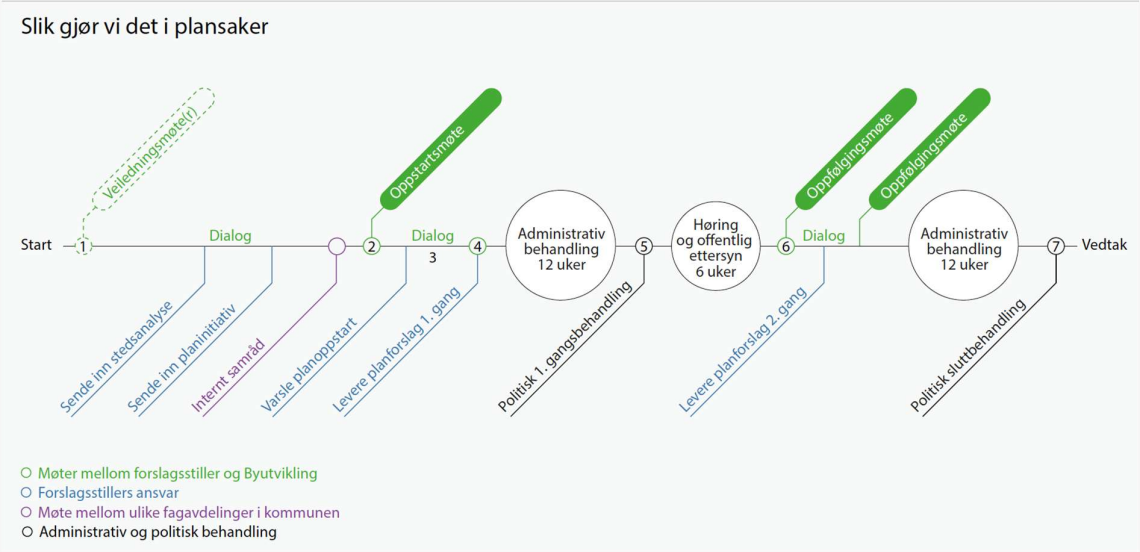
Videre fremdrift fram til politisk behandling

Milepæler: Varsle oppstart av planarbeid – oktober 2026.

Frist for innspill i november - merknadsmøte i slutten av november.

Fremme planforslag høsten 2027.

Tidspunkt for dialogmøter: avtales underveis



Kontaktpersoner i planfasen

Forslagstiller: Arild Byrkjedal-Stavanger utvikling KF

Fagkyndig: Christian Meyer-Asplan Viak AS

Kommunen: Grete Stuen-Byutvikling v/Stavanger kommune

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

Etterskrift – bystyret 12.10.2026

Med hilsen

Grete Stuen
arkitekt
Plan og arkitektur

Etterskrift:

I bystyrets møte 12.10.2026, sak 113/26, ble det fremmet tilleggsforslag om at Grannesveien 40 skal inngå i kommuneplanens arealdel som boligområde. Det vises til utsnitt av møteprotokollen gjengitt under:

PS 113/26 Kommuneplanens arealdel 2027 - 1. gangs behandling, høring og offentlig ettersyn Stavanger bystyres behandling av sak 113/2026 Kommuneplanens arealdel 2027 - 1. gangs behandling, høring og offentlig ettersyn i møte den 12.10.2026:

Kjartan Alexander Lunde (V) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av Ap, H, SV og V: Den delen av gnr./bnr. 17/1 ved Grannesveien 40 som inngår i planlagt boligutvikling, skal inngå i plansone 4.

Venstres tilleggsforslag på vegne av Ap, H, SV og V ble vedtatt med 59 stemmer

(21Ap (Anders Fjelland Bentsen, Anne Liv Vastveit, Aril Bråten, Arnt-Heikki Steinbakk, Arve Andersen, Benedicte Solaas, Bjørnar Gundersen, Dag Mossige, Hilal Kocaguzel, Hilde Emelie Fahret Born, Ida Bøe, Ine Haver, Ingve Bøe, Jonas Gadolin, Lotte Hansgaard, Lykke Sofie Dalva Borge, Maren Songe-Møller, Mushrifa Ali Mubarak, Sissel B. Fuglestad, Tonje Sandnes Blix, Yahya Alajour), H, FrP, R, SV, V, MDG, uavh)

Tilleggsforslag og endringer fra Stavanger bystyre 12.10.2026:

19. Den delen av gnr./bnr. 17/1 ved Grannesveien 40 som inngår i planlagt boligutvikling, skal inngå i plansone 4.