

Vilkår for bruk av kommunal grunn til uteservering

(Vedtatt i Stavanger formannskap den 09.12.04 sak 3328/04)

1. Bruk av kommunal grunn

Stedbundet serveringssted kan søke om å leie areal til uteservering. Søknad skal rettes til Stavanger kommune v/Vei, trafikk og sentrumsdrift som ivaretar kommunens grunneier-interesser på de aktuelle arealene. Det er ulovlig å bruke kommunalt fortau eller gågateareal til uteservering uten kontrakt med kommunen. Serveringssteder kan søke om å leie areal på fortau eller gågate foran stedet, til fastlagt leie.

Aktuelle areal skal betjenes fra serveringsstedenes faste kjøkken, utleiearealet må derfor være i direkte tilknytning til serveringsstedet. Uteserveringen må være ordnet slik at gjester ikke trenger krysse gateløpet for å gå på toalett, og at personalet ikke trenger krysse gateløpet for å komme til kjøkken/oppvask/tappetårn.

Avgrensingen av arealet skal være tydelig markert.

Om avgrensning av gågate og fortau:

Utleie av areal skal ikke være til hinder for normal framkommelighet for alle trafikantgrupper. Stavanger sentrum har en stor andel brosteinbelegg. Det er derfor spesielt viktig at fortau og korridorer med belegg som er spesielt tilpasset for rullestolbrukere og barnevogner ikke blir leid ut til uteservering. Leietaker må også forpliktes til, i sin utforming og avgrensning av arealet, å legge til rette for alle brukergrupper (universell utforming).

Gågater strekker seg fra veggliv til veggliv. Fri passasje på min. 3,5 meter med utvidelse for svingeradius i kryssområder skal være forbeholdt myke trafikanter og utrykningskjøretøy i gågatene.

Fortauet strekker seg vanligvis fra kantstein til veggliv. Eiendomsgrensen går som regel i veggliv, men i enkelte tilfeller kan hele eller deler av fortauet være privat eiendom. Leiekontrakt med kommunen kan inngås for den del av arealet som er kommunens.

Leie av areal på fortau kan skje når fortausbredde er minst 3,5 meter. Når trafikkforholdene på stedet tillater det, kan det leies areal selv om fortausbredde er under 3,5 meter. Det skal være minst 2,0 meter fri fortausbredde til fotgjengere når uteserveringsarealet er fratrukket.

Når kravet til fortausbredde er innfridd, kan det leies *areal* langs serveringssteds fasade og inntil 3 meter målt fra veggliv og ut på fortau. Utleien skjer i samråd med veimyndighet og politi.

2. Møblering/tak og lignende

Siden de aktuelle utearealene er lokalisert på sentrale deler av byens uterom, må det legges vekt på kvalitet ved møblering og andre installasjoner som plasseres ut i forbindelse med uteserveringen. Møbleringen må ikke virke skjemmende for omgivelsene.

Leietaker forplikter seg til å legge kommunens gjeldende retningslinjer for utforming og møblering m.m. i forbindelse med uteservering til grunn for all møblering og andre installasjoner som evt. plasseres ut på leiearealet.

Møblering, anlegg for oppvarming, markiser, parasoller og lignende må være i samsvar med krav om rømningsveier, brannsikkerhet osv. for den aktuelle virksomhet.

Dersom det skal settes ut faste installasjoner så som takkonstruksjoner, glasskjermer mellom plassene eller lignende skal disse byggesaksbehandles etter reglene i plan og bygningsloven.

Dersom arealet skal være et tilbud til gjester som røyker, må slike innretninger tilpasses bestemmelsene i den nye røykeloven.

All møblering og installasjoner i tilknytning til uteserveringen må fjernes når arealet ikke er i bruk. Når leieperioden er over skal arealet tilbakeføres til den stand det var i ved inngåelse av leiekontrakten.

3. Drift av arealet

Uteserveringen skal være betjent i åpningstiden. Leietaker er ansvarlig for tilsyn, ro og orden på arealet og i tilknytning til dette. Leietaker har ansvar for daglig renhold av arealet og området rundt. Arealet skal holdes ryddig og rent i åpningstiden. Etter stengt tid skal bord, stoler og andre installasjoner ryddes sammen og sikres. Arealet skal rengjøres. Dette skal skje senest en time etter stengt tid.

4. Leieperiode og åpningstid

Kontraksperioden settes til tre år av gangen. Dersom leietakeren kan vise til konkrete kvalitetsmessige utviklingstiltak for arealet, vil leiekontrakten kunne utvides til fem år.

Uteservering kan maks. ha åpningstid på hverdager fra kl 1100 til kl 2400, stengt kl 0030. På søn og helligdager fra kl 1300 til kl 2300, med stengt kl 2330. Dette gjelder selv om det ikke samsvarer med åpningstiden inne på serveringsstedet.

Det gis mulighet for å etablere tre typer leiekontrakter; helårlig kontrakter, sesongkontrakter (01.04-30.09) og månedskontrakter. Innenfor skjenkeringen vil det kun gis muligheter for sesongkontrakter og månedskontrakter i sommerhalvåret. Månedskontraktene vil for eksempel bli brukt i tilknytning til sommerstenging av Vågen slik at leien øker ved utvidelser av serveringsareal i denne perioden.

5. Leiepriser

Prisene differensieres mellom indre del av sentrum, ytre del av sentrum og bydeler. Avgrensingen er vist på vedlagte kart (VEDLEGG 1). Prisnivået differensieres også mellom steder med og uten skjenkebevilling.

Område	Uten skjenkebevilling			Med skjenkebevilling		
	Leie for kalenderår per m ²	Leie for sesong per m ²	Leie per måned per m ²	Leie for kalenderår per m ²	Leie for sesong per m ²	Leie per måned per m ²
Sentrum indre	450	300	75		1050	300
Sentrum ytre	325	250	50	1250	875	250
Bydeler	150	100	25	500	350	100

Tabell 1: Prisliste for leie av areal til uteservering i Stavanger kommune

Stavanger kommune har rett til å kreve sikkerhetsstillelse for beløpet. Leietaker fakureres månedlig. Prisene justeres årlig i henhold til gjeldende konsumprisindeks.

6. Kontraktsparter

Leiekontrakten skal utstedes mellom Stavanger kommune og ansvarlig for serveringsstedet. Det er ikke tillatt å drive framleie av uteserveringsarealet.

7. Støy

Det er ikke tillatt å bruke høyttaler, mikrofon, fakler eller lignende eller å ha reklameskilter/plakater på eller utenfor arealet. (Dette betyr at det heller ikke er tillatt å la dører å vinduer stå åpne på det tilliggende serveringsstedet, slik at musikken innenfra rettes ut mot uteserveringsstedet).

Dersom leietakeren ved spesielle anledninger ønsker å arrangere konsert eller annen underholdning med bruk av lydforsterker i tilknytning til området, må det søkes spesielt om dette. Politiet skal varsles og slike arrangement skal være avsluttet innen kl 23.00.

8. Oppfølging

Den økte leieinntekten som kommunen får som følge av en prisøkning må øremerkes dekning av utgifter til en tettere oppfølging og kontroll av vilkårene i leiekontraktene. Siden de største avvikene sannsynligvis vil skje på kveldstid, må en påregne at kontrollene legges til dette tidsrommet.

9. Midlertidig stengning av leiearealene

Kommunen har stor byggeaktivitet i sentrum nå og i årene framover. I perioder vil leietaker måtte påregne at arealene blir stengt for uteservering. Det er derfor viktig at leietakerne holder seg fortløpende orientert om byggeaktiviteten. Ved planlagte tiltak vil kommunen gi skriftlig varsel til leietakerne så tidlig som mulig og minimum 14 dager før anleggsstart. Leietaker skal ikke betale leie for slike perioder, og kommunen betaler ikke ut erstatning for inntektstap som følge av denne byggeaktiviteten.

10. Oppsigelse

Leiekontrakten kan sies opp dersom utleier bryter noen av vilkårene i kontrakten. Dersom kommunen påpeker uheldige forhold, og leietaker ikke retter seg etter kommunens pålegg, kan retten til å leie arealet inndras.