

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 0379 NÆRINGSVEIEN NORD – NY TRASE FRAM TIL SOLASPLITTEN

Dato: 15.10.07

Sist revidert 06.06.08, på bakgrunn av behandling i FUP 28.05.08, sak 63/07

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 26 og 27-2 har Sola kommunestyre vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser i møte xx.xx.xx som sak xxx/xx.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensningslinje. Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1)

- område for kontor

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)

- offentlige trafikkområder
- gang-/sykkelveg
- kollektivanlegg

FAREOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 5)

- høyspenningsanlegg

SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)

- parkbelte i industristrøk

KOMBINERTE FORMÅL (plan- og bygningsloven § 25, 2. ledd)

- midlertidig trafikkområde

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Krav til uteområder og beplantning

Utendørsarealer innenfor planområdet skal etableres og opparbeides i henhold til prinsippene nedfelt i overordnet grøntplan for Forusområdet.

1.2 Krav om bebyggelsesplan

Før utbygging tillates i felt C5 skal det utarbeides bebyggelsesplan der adkomstveier, internveier, grøntanlegg, byggegrenser, byggevolumer m.m. skal reguleres. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for C5 skal det legges spesiell vekt på fasadeutforming, og tiltak i fasader for å hindre refleksjon av støy. *Det skal utarbeides tilhørende støyberegning med støysonekart til bebyggelsesplanen.* Endring av tomtegrenser etter at bebyggelsesplan er godkjent kan skje som mindre vesentlig reguleringsendring iht. pbl § 28-1.

1.3 Byggesøknad

Ved byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan som viser avkjørsler, parkering, terrengbehandling, beplantning, gjerder over 1,5 meter høyde, plassering av søppeloppbevaring og innretninger som er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven. Det skal også redegjøres for følgende elementer: adkomst og tilgjengelighet, estetisk utforming, energi- og ressursbruk, materialbruk, avfallshåndtering og håndtering av overflatevann. Fasadetegninger skal angi høyder og vise tilstøtende bebyggelse. I byggesøknaden skal det dokumenteres eventuelle risikofaktorer for bedrifter innenfor feltet og i forhold til naboer. 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 mot hovedveier, samleveier, adkomstveier, gang-/sykkelveier og grøntdrag. Fasader mot Solasplitten og kollektivakse skal vurderes spesielt. Det skal etableres minst en hovedinngang per byggeprosjekt som henvender seg til kollektivakse og gang-/sykkelvei i øst. Lagring skal skjermes med innhegning eller foregå innendørs. Tekniske anlegg skal skjermes av bygningsdeler eller innhegning som harmonerer med bygningen ellers. *Ved utforming av bebyggelse og uteområder skal en søke å forebygge skadeverk og annen ulovlig eller farlig virksomhet. Det skal framgå av bebyggelsesplan og rammesøknader hvordan dette er vurdert.*

1.5 Byggehøyder og utnyttelse

Maksimal brutto etasjehøyde er fire meter. Høyere etasjehøyde enn fire meter kan kompenseres med lavere etasjehøyde i andre etasjer. Trappetårn, heissjakter, teknisk oppbygg og lignende kan overskride største tillatte byggehøyde når disse utformes som en integrert del av bygningen. 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. I slike tilfeller kan øvre etasje utgjøre inntil 60 % av underliggende etasje. Resterende areal kan nyttes til takterrasse.

1.6 Utforming av skilt, reklame og belysning

Det skal utarbeides skiltplan og formingsveileder for skilting langs offentlige veier og ved innkjørsler til enkelteiendommer som skal godkjennes av ansvarlig myndighet. Innenfor hver eiendom skal skilt og reklame utformes iht. disse.

1.7 Parkering

All parkering skal skje på egen tomt eller i fellesanlegg. Det tillates inntil 3,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA. Når parkeringsdekningen overskrider 1,0 parkeringsplass per 100 m² BRA skal overskytende parkering innpasses i lokaler som mht. etasjehøyde, planløsning og fasader kan bygges om til fullverdige kontor-/industribygg. Minst fem prosent av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede, på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger. Parkeringsplasser under bakkenivå (himlingshøyde mindre enn 0,5 meter) skal ikke regnes med i samlet utnyttelse for de enkelte feltene.

1.8 Sykkelparkering

For kontorarealer skal det etableres parkeringsplasser for sykkel på egen tomt tilsvarende minimum en plass per 200 m² BRA, med trygg adkomst til tiliggende gang-/sykkelvei eller fortau. Plassene skal være overdekket og sentralt plassert i forhold til sykkelveinett og personalinnganger. For andre reguleringsformål enn kontor kan annet dekningskrav bestemmes.

1.9 Støy

Retningslinjer T-1442 for behandling av støy i arealplaner legges til grunn for tiltak i planområdet. / *parkbelte langs Solasplitten skal det etableres jordvoll i høyde minimum 2,0 meter.*

1.10 Universell utforming

Alle bygninger skal tilfredsstillere nasjonale mål for universell utforming for alle menneskers bruk.

1.11 Energi

Bygninger som oppføres eller gjennomgår hovedombygging skal knyttes til fjernvarmeanlegg. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan og byggesøknad skal det i samråd med netteier avklares behov for nettstasjon, og om nødvendig tas med dette.

1.12 Maksimal kontorandel

Felt C5 tillates kun bebygget med maksimal kontorandel tilsvarende 80 % BRA inntil det er etablert en nord-sør-gående kollektivtrase gjennom planområdet. Restriksjonen oppheves så snart kollektivtraseen er etablert, og tillatt utnyttelse vil da være 200 % BRA.

1.13 Vann og avløp

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger, og tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet. Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet.

§ 2 BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1)

2.1 Område for kontor – C5

Det tillates maksimum utnyttelse tilsvarende 200 % BRA, og minimum utnyttelse tilsvarende 130 % BRA. I grunnlaget for beregning av utnyttelse kan det medtas tilhørende arealer regulert til parkbelte i industristrøk. *Det tillates etablering av kontorvirksomhet.*

Bebyggelsen kan oppføres i 4+1 etasje, tilsvarende 20 meter byggehøyde. Det skal utarbeides bebyggelsesplan som grunnlag for søknad om byggetillatelse. Ved behandling av bebyggelsesplan og byggetillatelse innenfor felt C5 skal det ved fasadeutforming og materialbruk vektlegges å begrense støyrefleksjon fra fasader. Fasadene mot Solasplitten skal brytes opp i flere volumer. Maksimalt 50 prosent av fasadelengden langs Solasplitten tillates oppført i fem etasjer. Områder i nærheten av regulert fareområde høyspenningsanlegg skal vies spesiell oppmerksomhet ved bygningsutforming og bygningsplassering, slik at eventuell strålefare minimeres. Felt C5 tillates kun bebygget med maksimal kontorandel tilsvarende 80 % BRA inntil det er etablert en nord-sør-gående kollektivtrase gjennom planområdet. Restriksjonen oppheves så snart kollektivtraseen er etablert, og tillatt vil da være 200 % BRA.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)

3.1 Fellesbestemmelser for veianlegg

Rundkjøringer skal gis stedstilknytning i utformingen. Veianlegg skal dimensjoneres og etableres iht. kommunalteknisk norm veibygging og iht. tekniske planer godkjent av relevant fagmyndighet. Krysningpunkter mellom kollektivtrafikk og øvrig biltrafikk, og mellom kjøretrafikk og myke trafikanter, skal vies spesiell oppmerksomhet. I krysningpunkter mellom kollektivtrafikk og øvrig kjøretrafikk skal kollektivtrafikken gis prioritering. Detaljer for dette skal redegjøres for i tekniske planer/byggeplaner som skal godkjennes av relevant offentlig myndighet.

§ 4 FAREOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 5)

4.1 Høyspenningsanlegg

I områder regulert som fareområde høyspenningsanlegg tillates det ikke oppført varige bygg. Parkering av personbiler og mindre varebiler kan skje i området under høyspentlinjen. Minste vertikale avstand må avklares med netteier.

§ 5 SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)

5.1 Parkbelte i industristrøk

Regulerte parkbelter i industristrøk skal forvaltes iht. prinsippene nedfelt i overordnet grøntplan for Forus næringspark. Områder regulert til parkbelte i industristrøk langs Solasplitten skal kunne benyttes til nødvendige skråningsutslag for tilliggende veianlegg og nødvendige sikringsarealer for disse. Arealene skal gis en landskapsmessig behandling. Eksisterende vegetasjon, busker og trær skal i størst mulig grad bevares. Beplantning, terrengarronding, belysning, gjerder, murer, trapper m.m. skal gis en utforming som harmonerer med omgivelsene for øvrig. Endelig fastsettelse av eiendomsforhold og vedlikeholdsansvar mellom veiholder av overordnet veinett og tilliggende næringsvirksomhet skal foretas når endelig detaljering av skråningsutslag og veiplassering er klarlagt. Regulerte parkbelter skal inngå som en del av tomtene innenfor planområdet, og arealene kan inngå i grunnlaget for beregning av tomteutnyttelse. I parkbelte langs Solasplitten kan det etableres jordvoll og beplantning som skjerming mot Solasplitten.

§ 6 KOMBINERTE FORMÅL (plan- og bygningsloven § 25, 2. ledd)

6.1 Midlertidig trafikkområde

Områder regulert som midlertidig trafikkområde skal brukes til anleggsvei, masselager og riggområde under anleggelse av Solasplitten. Etter at anlegget er ferdig, og senest ½ år etter at anlegget er ferdig, skal områdene være satt i stand og ført tilbake til reguleringsformålet.

§ 7 REKKEFØLGE AV TILTAK

Tabellen 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. Tiltakene som skal gjennomføres først er (prioritert):

1. kollektivtrasé langs Foruskanalen inkl. bro over E39 og g/s-vei
2. miljøprioritert gjennomkjøring i Forusbeen fra Åsenvegen til Lagerveien
3. utbedringer i Forusbeen m/ ramper E39
4. utbedringer Løwenstrasse m/ ramper E39

Tabell 1: Tiltak i infrastrukturen som angår hele Forus-området:

| | | C1 | C2 | C3 | C4 | C5 |
|---|--|----|----|----|----|----|
| a | Kollektivanlegg inklusiv bro over E39, stoppesteder, sykkelparkering, grøntdrag og g/s-trasé | x | x | x | x | x |
| b | Utbedringer Forusbeen ø-v m/ undergang og tilknytning E39 | x | x | x | x | x |
| c | Miljøprioritert gjennomkjøring Forusbeen (Åsenvegen - Lagerveien) | x | x | x | x | x |
| d | Utbedringer Løwenstrasse m/ tilknytning E39 | x | x | x | x | x |
| e | Grøntdrag med g/s-vei langs grense Sola/Stavanger (Traktorveiens forlengelse) | x | x | x | x | x |
| f | Idrettsanlegg felt S19 + grøntdrag øst-vest m/ g/s-vei i felt S | x | x | x | x | x |

| | | | | | | |
|---|--|---|---|---|---|---|
| g | Ny gate mellom E1 og E2 | x | x | x | x | x |
| h | Omlagging av Forusbeen ved Åsenvegen | x | x | x | x | x |
| i | Forlengelse Svanholmen m/ infolomme, to rundkjøringer og g/s-vei | x | x | x | x | x |
| j | Omlagging av tverrsnitt Grenseveien | x | x | x | x | x |

Tabell 2: Tiltak som kun angår planområdet:

| | | |
|---|---|-----------|
| | | C5 |
| k | Omlagging av høyspentlinje | x |
| l | Etablering av kollektivanlegg <i>med tilliggende gang-/sykkelvei</i> iht. reguleringsplan 0379 Næringsveien nord | x |
| m | Etablering av ny adkomstløsning med rundkjøringer m.m. fra Solasplitten fram til Næringsveien iht. reguleringsplan 0379 Næringsveien nord | x |
| n | Etablering av jordvoll i høyde minimum 2,0 meter og beplantning i parkbelte langs Solasplitten | x |