



# SOLA KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 0455 FORUS NÆRINGSPARK, NORDVESTRE DEL, RØYNEBERG – FELT D

Datert 24.03.2009

I medhold av § 26 og § 27 i plan- og bygningsloven av 14.06.85 har Sola kommunestyre vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser i møte 05.02.2009 som sak 3/09

Håkon Rege  
ordfører

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensning.

Området reguleres til følgende formål:

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

Område for kontor

Område for industri/lager

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

Offentlige trafikkområder

Gang-/sykkelveg

### **FRIOMRÅDER** (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 4)

Park

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

Område med annen særskilt fare (hovedvannledning)

### **SPELALOMRÅDER** (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)

Parkbelte i industristrøk

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Frisiktsone

### **FELLESOMRÅDER** (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 7)

Felles avkjørsel  
Felles gangareal  
Felles parkeringsplass

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

- 1 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 Forus næringspark.

### **1.2 Krav om bebyggelsesplan**

Før utbygging tillates skal det utarbeides bebyggelsesplan for hvert delfelt eller utbyggingstrinn, der adkomstveier, internveier, gangforbindelser, grøntanlegg, byggegrenser, byggevolumer m.m. skal reguleres. Den delen av delfeltet som omfattes av utbygging skal utarbeides detaljert iht. krav til bebyggelsesplan. For de delene av delfeltet som ikke omfattes av utbyggingen kan bebyggelsesplanen utarbeides mindre detaljert. I delfelt D1, D3 og D5 kan kravet om bebyggelsesplan fravikes dersom byggesaken omfatter hele delfeltet, og det utarbeides byggesaksdokumenter som er minst like detaljerte som kravet til bebyggelsesplaner. I D4 kan arealer øst for hovedvannledning ses i sammenheng med utbygging av delfelt S1-3 og S1-2. Endring av tomtegrenser etter at bebyggelsesplan er godkjent kan skje som mindre vesentlig reguleringsendring iht. pbl § 28-1. Bebyggelsesplaner skal sikre at universell utforming er ivarettatt og dokumentert. Kriminalitetsforebyggende tiltak skal også dokumenteres vurdert i bebyggelsesplanene, jfr. § 1.4.

### **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 inkludert universell utforming, 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 innenfor delfeltet og i forhold til naboer, eksempelvis som følge av tidligere forurensing eller radon i grunnen, og 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 overordnede grøntdrag. Fasader langs Solasplitten, Åsenvegen, i sørvestre deler av D1 og sørøstre deler av D5 skal vurderes spesielt. Gjennom fasadeutforming og materialbruk skal det vektlegges å begrense støyrefleksjon fra fasader mot Solasplitten. I delfelt D5 skal det i tillegg legges vekt på å begrense virksomheter og bruk som kan medføre støyulempen på regulerte parkområder. Fasadene skal brytes opp i flere volumer. Ved utformingen av nye bygninger skal det vektlegges tiltak/utforming som forebygger krimnell adferd i området, jfr. § 1.2.

Lagring skal skjermes med innhegning eller foregå innendørs. Tekniske anlegg skal skjermes av bygningsdeler eller innhegning som harmonerer med bygningen ellers. For prosjekter innenfor delfelt D4 og D6 skal det etableres en hovedinngang per byggeprosjekt som henvender seg mot gang-/sykkelvei og kollektivtrase i sør. For samtlige prosjekter innenfor planens begrensning skal det etableres en hovedinngang som henvender seg mot nærmeste planlagte gang-/sykkelvei. Det skal etableres gangforbindelse nord-sør gjennom delfelt D3 og D4, iht. prinsipielt illustrert turvei/tursti i reguleringsplan 0381. Disse gangforbindelsene skal kobles til eksisterende eller planlagte gang-/sykkelveier.

### **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, tekniske oppbygg og lignende kan overskride største tillatte byggehøyde når disse utformes som en integrert del av bygningen. Byggehøyder skal måles ut fra eksisterende terreng/kotehøyde som finnes i området på det tidspunktet tiltaket søkes igangsatt.

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 være inntil 60 prosent av underliggende etasje. Resterende areal kan nyttes til takterrasse. Bruksareal som ligger under bakkenivå skal ikke regnes med i samlet utnyttelse for de enkelte feltene. I delfelt D1, D2 og D5 tillates det en kontorandel tilsvarende 50 % BRA av hvert enkelt godkjente byggetiltak. Minimum utnyttelse fastsatt for hvert enkelt delfelt skal etableres i første byggetrinn.

### **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 2,5 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA. Når parkeringsdekningen overskrider en parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA skal overskytende parkering innpasses i lokaler som mht. etasjehøyde, planløsning og fasader kan bygges om til fullverdige kontor-/ industribygg. Minst 5 prosent av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelsehemmede, på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger. Parkeringsplasser som ligger 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 m<sup>2</sup> BRA, med trygg adkomst til tilliggende 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.

Ved boliger og annen støyømfintlig bebyggelse skal samlet støybidrag fra planområde ikke overskride grenseverdiene i disse retningslinjene.

### **1.10 Universell utforming**

Alle bygninger og uteområder skal tilfredsstillende nasjonale mål for universell utforming for alle menneskers bruk. Forholdene skal sikres ivaretatt og dokumentert gjennom bebyggelsesplaner og søknad om byggetillatelse.

### **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. I delfelt D3 kan det etableres energisentral.

### **1.12 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.

### **1.13 Planer for massehåndtering**

I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av delfelter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av dumpemasser og matjordressurser. Dumpemasser skal sikres forsvarlig håndtering og deponering. Matjord som blir overflødig som følge av utbygging skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.

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

### **2.1 Område for kontor – D3 og D4**

Delfeltene reguleres til kontorformål. Det tillates maksimum utnyttelse tilsvarende 200 % BRA, og minimum utnyttelse tilsvarende 150 % BRA. Minimum utnyttelse fastsatt for hvert enkelt delfelt skal etableres i første byggetrinn. I delfelt D3 kan bebyggelsen ha 4 + 1 etasjer. I delfelt D4 kan bebyggelsen ha 5 etasjer. Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved 4+1 og 5 etasjer er 20 meter. Byggehøyder skal måles ut fra eksisterende terreng/kotehøyde som finnes i området på det tidspunktet tiltaket søkes igangsatt. I delfelt D3 kan det etableres energisentral, som skal tilpasses ny bebyggelse i delfeltet. Plassering av energisentral skal skje i samarbeid mellom Lyse Energi AS og tomteeier.

Det skal etableres gangforbindelse gjennom delfelt D3, mellom parkbelte i nord og Kanalsletta. Det skal etableres gangforbindelse gjennom delfelt D4, mellom Kanalsletta og gang-/sykkelvei langs Åsenkanalen. Begge gangforbindelsene skal etableres iht. prinsipielt illustrert turvei/tursti i reguleringsplan 0381.

### **2.2 Industri/lager – D1, D2 og D5**

Delfeltene reguleres til industri/lager. Det tillates maksimum utnyttelse tilsvarende 150 % BRA, og minimum utnyttelse tilsvarende 80 % BRA. Minimum utnyttelse fastsatt for hvert enkelt delfelt skal etableres i første byggetrinn. Bebyggelsen kan oppføres i 4 + 1 etasjer, med største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng 20 meter. Byggehøyder skal måles ut fra eksisterende terreng/kotehøyde som finnes i området på det tidspunktet tiltaket søkes igangsatt. I delfelt D1, D2 og D5 tillates det en kontorandel inntil 50 % BRA av hvert enkelt godkjente byggetiltak.

I delfelt D2 skal det etableres gangforbindelse mellom Kanalarmen i øst og intern ringvei i vest. Regulerte fellesområder innenfor delfelt D2 (felles avkjørsel, felles gangareal og felles parkeringsplass) skal være felles for alle virksomhetene som etableres innenfor delfeltet. Gjennom fasadeutforming og materialbruk skal det vektlegges å begrense støyrefleksjon fra fasadene mot Solasplitten. Disse fasadene skal brytes opp i flere volumer. I delfelt D5 skal det legges spesiell vekt på utforming av arealer utenfor regulert byggegrense mot vest/sørvest, mot regulert parkområde, jfr. prinsippene nedfelt i overordnet grøntplan for Forus næringspark. I delfelt D5 skal det også legges

vekt på å begrense virksomheter og bruk som kan medføre støyulemper på regulerte parkområder og boligområder, og en skal ved plassering av bygninger innenfor delfeltet vektlegge skjerming av boligområdet mot støy og annen sjenanse.

### **§ 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 myndighet. Områder regulert som gang-/sykkelveg skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av ansvarlig vegmyndighet. Ved utforming av gang-/sykkelveger skal hensynet til framkommeligheten for transportsyklister vektlegges. Anleggene skal utformes i tråd med Sykkelhåndboka, håndbok 233. Kryssingspunkter mellom gang-/sykkelveger og øvrige offentlige trafikkområder skal utformes slik at myke trafikkanter og syklistene gis prioritet. Detaljer for dette skal redegjøres for i tekniske planer/ byggeplaner som skal godkjennes av relevant myndighet. For strekningen mellom ny rundkjøring i krysset Åsenvegen/forbindelsesvei til Solasplitten og Treghetpunktet (Åsenvegen X omlagt Forusbeen) skal det utarbeides tekniske planer for oppgradering av veianlegg iht. veinormal 017 for slike veianlegg.

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

#### **4.1 Parkbelte i industristrøk**

Parkbelter skal opparbeides iht. prinsippene nedfelt i grøntplan for Forusområdet. Områder regulert til parkbelte i industristrøk langs Solasplitten skal kunne benyttes til nødvendige skråningsutslag for tilliggende veganlegg og nødvendige sikringsarealer for disse. Arealene skal gis en landskapsmessig behandling. Eksisterende vegetasjon, busker og trær skal i størst mulig grad bevares. Beplantning, terrengarrondering, 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.

#### **4.2 D6 Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig**

Innenfor delfelt D6 tillates det etablert treningssenter, idrettshaller, garderobes, klubblokaler, lager, garasjer og andre bygninger som er nødvendige for driften av idrettsanlegget. Det tillates også etablert lokaler for velvære, virksomheter for å forebygge helseskader (bedriftshelsetjeneste m.m.), og kontorer for fysioterapi, kiropraktor og liknende. Inntil 25 % av samlet BRA kan benyttes til øvrige kontorer som

Største gesimshøyde over ferdig planert terreng er 24 meter. Byggehøyder skal måles ut fra eksisterende terreng/kotehøyde som finnes i området på det tidspunktet tiltaket søkes igangsatt. Parkering skal løses innenfor delfeltet. Bebyggelsen skal avtrappes mot regulerte parkområder i vest.

#### **§ 4.3 Frisiktsone ved veg**

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

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

#### **5.1 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.

### **§ 6. REKKEFØLGE AV TILTAK**

- 1 Før iverksetting av tiltak i tråd med reguleringsplan 0381 Forus næringspark, nordvestre del, Røyneberg - felt D, skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredede kulturminnene i form av bosetningsspor og rydningsrøyslokalitet (id. 116308 og 116310) i planområdet. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes
- 2 Delfelt D3 og D4 tillates bebygget når det er etablert en øst-vest-gående kollektivtrase i regulert kollektivianlegg iht. reguleringsplan 0309 Forus næringspark, og som er betjent med buss eller annet materiell med høy frekvens

Tabellen under angir hvilke tiltak, til og langs hele eller deler av planområdet, som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før utparsellerings-/rammetillatelse gis innenfor det enkelte byggeområde. De tiltakene som skal gjennomføres først er:

- 1 Kollektivtrasé langs Foruskanalen inkl. bro over E39 og g/s-veg
- 2 Planfri kryssing for g/s-veg langs Åsenvegen ved sørlig adkomst til felt D
- 3 Turveglenke gjennom parkområdet som forbinder g/s-veg mellom felt D5 og D6 til boligbebyggelse på Skadbergåsen Nordre del
- 4 Miljøprioritert gjennomkjøring i Forusbeen fra Åsenvegen til Lagerveien
- 5 Utbedringer i Forusbeen m/ ramper E39
- 6 Utbedringer Løwenstrasse m/ ramper E39

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

		<b>D1</b>	<b>D2</b>	<b>D3</b>	<b>D4</b>	<b>D5</b>
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 delfelt D6 + 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	Omlegging 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	Omlegging av tverrsnitt Grenseveien	x	x	x	x	x

**Tabell 2: Andre tiltak som kun angår planområdet og som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidelse før brukstillatelse for ny bebyggelse gis:**

		<b>D1</b>	<b>D2</b>	<b>D3</b>	<b>D4</b>	<b>D5</b>
k	Etablering av kryssløsning i Solasplitten ved Norstone	x	x	x	x	x
l	Etablering av jordvoll og beplantning i parkbelte langs Solasplitten i høyde minimum 2,0 meter	x				x
m	Oppgradering av veianlegg Åsenvegen - Trehetspunktet	x	x	x	x	x