

**Forslag til
reguleringsbestemmelser i tilknytning til
plan 2276 Forus felt C1, Hinna bydel, Stavanger kommune**

Dato for siste revisjon 09.03.09

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

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

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

- sykkelveg (sykkelstamvei)

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)

- forretning/kontor
- 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

Dersom etableringer innenfor C1 skjer iht. illustrasjonsplan datert 22.12.08 kreves det ikke bebyggelsesplan. Etableringer i strid med illustrasjonsplanen kan ikke skje før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for området. I bebyggelsesplan skal det redegjøres for adkomstveier, internveier, grøntanlegg, byggegrenser, byggevolumer m.m. Endring av tomtegrenser etter at bebyggelsesplan er godkjent kan skje som mindre vesentlig reguleringsendring iht. plan- og bygningsloven § 28-1.

1.3 Byggesøknad

Ved byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan som viser avkjørsel, parkering, terrengbehandling, beplantning, gjerder over 1,5 meter høyde, plassering av søppeloppbevaring og innretninger som er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven. Fasadetegninger skal angi høyder og vise tilstøtende bebyggelse. I byggesøknaden skal det dokumenteres eventuelle risikofaktorer for bedrifter innenfor feltet og i forhold til naboer, eksempelvis som følge av tidligere forurensing eller radon i grunnen. Eventuelle tiltak for å fjerne eller redusere farene skal beskrives. Ved etablering av nye bygninger i felt C1 skal det legges spesiell vekt på fasadeutforming, og tiltak i fasader for å hindre refleksjon av støy.

I byggesøknaden skal det utarbeides kvalitetsprogram som skal inneholde beskrivelse av/redegjørelse for følgende elementer (se vedlegg): Klimaanalyse, adkomst og tilgjengelighet, transport, estetisk utforming, krav til nybygg, energi- og ressursbruk, materialbruk og avfallshåndtering, og håndtering av overflatevann.

1.4 Krav til bygningers utforming

Det stilles høye krav til arkitektonisk utforming og materialbruk på bebyggelse som grenser mot hovedveier, samleveier, adkomstveier, kollektivanlegg, gang-/sykkelveier og grøntdrag/parkbelter. Fasader mot E39 og rv 510 Solasplitten skal vurderes spesielt. Det skal etableres minst en hovedinngang per byggeprosjekt som henvender seg til kollektivakse og gang-/sykkelvei i sørvest. Lagring skal skjermes med innhegning eller foregå innendørs. Tekniske anlegg skal skjermes av bygningsdeler eller innhegning som harmonerer med bygningen ellers.

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.

1.6 Utforming av trafikkanlegg, skilt, reklame og belysning

Det skal utarbeides trafikkplan som skal godkjennes av Stavanger kommune og Statens vegvesen. 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. For etableringer i tråd med reguleringsplanen her og illustrasjonsplan datert 22.12.08 tillates det etablert inntil 600 parkeringsplasser utendørs, tilsvarende 1,0 parkeringsplass per 100 m² BRA. Det tillates også etablert parkeringskjeller under hele bygningsmassen. Minst fem prosent av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede, på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger.

For etableringer som skjer iht. bebyggelsesplan for felt C1 tillates det inntil 2,0 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. Forutsetningene over gjelder for øvrig.

1.8 Sykkelparkering

For kontorarealer skal det etableres parkeringsplasser for sykkel på egen tomt tilsvarende minimum to sykler per 100 m² BRA, med trygg adkomst til tiliggende gang-/sykkelveier. Plassene skal være overdekket og sentralt plassert i forhold til gang-/sykkelveinett, personalinnganger og garderobeanlegg. For forretningsformål innenfor felt C1 skal det etableres 250 sykkelparkeringsplasser. Plassene kan fordeles på flere anlegg.

1.9 Støy

Retningslinjer T-1442 for behandling av støy i arealplaner legges til grunn for tiltaket.

1.10 Universell utforming

Alle bygninger, uteområder og parkeringsplasser innenfor planområdet skal tilfredsstillende 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 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.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser for veianlegg

Veianlegg skal dimensjoneres og etableres iht. kommunalteknisk norm veibygging og iht. tekniske planer godkjent av relevant myndighet. Det skal etableres kollektivanlegg med bussholdeplass i tilknytning til felt C1. I dette området skal det tilrettelegges for at rutebusser kan stoppe og passere på en god og trafikksikker måte. Stoppestedet skal utformes slik at det gir en god og umiddelbar forståelse av hvor hovedinnganger m.m. knyttet til bygg i C1 er lokalisert. Anlegget skal tilrettelegges iht. krav om universell utforming. Krysningpunkter mellom kollektivtrafikk og øvrig kjøretrafikk, 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/byggeplan som skal godkjennes av Stavanger kommune og Statens vegvesen.

§ 4 FAREOMRÅDER

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, og minste vertikale avstand skal avklares med netteier. Områder i nærheten av regulert fareområde høyspenningsanlegg skal vies spesiell oppmerksomhet ved bygningsutforming og bygningsplassering, slik at eventuell strålefare minimeres.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Parkbelte i industristrøk

Regulerte parkbelter i industristrøk innenfor planområdet skal etableres og opparbeides i henhold til prinsippene nedfelt i overordnet grøntplan for Forus næringspark. Områder regulert til parkbelte i industristrøk langs rv 510 Solasplitten og E39 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, 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. I parkbelte langs rv 510 Solasplitten og E39 skal det etableres jordvoll og beplantning i høyde minimum 2,0 meter over veiplan. Det tillates etablert stamvei for sykkel tilknytning til parkbelte langs rv 510 Solasplitten og E39 etter nærmere detaljplaner.

§ 6 KOMBINERTE FORMÅL

6.1 Forretning/kontor – C1

Området reguleres til forretning/kontor. Det tillates handel med tepper, møbler og hvitevarer. Bebyggelsen kan oppføres i fem etasjer, med største tillatte gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng 20 meter. Ved utbygging i tråd med reguleringsplanen her og illustrasjonsplan datert 22.12.08 kan det bygges 85.000 m² BRA innenfor C1 (inkludert

parkeringskjeller). Arealer innenfor felt C1 i tilliggende reguleringsplan 0455 Forus næringspark felt C1 i Sola kommune, og naturlig tilhørende arealer regulert til parkbelte i industristrøk, kan legges til grunn for beregning av tomteutnyttelse/BRA. Områder i nærheten av regulert fareområde høyspenningsanlegg skal vies spesiell oppmerksomhet ved bygningsutforming og bygningsplassering, slik at eventuell strålefare minimeres. I tillegg til 85.000 m² BRA bygningsmasse (inkludert parkeringskjeller) kan det etableres inntil 600 parkeringsplasser på bakkeplan utendørs (1 parkeringsplass per 100 m² BRA), tilsvarende inntil 15.000 m².

Dersom området ikke bygges ut i tråd med illustrasjonsplan datert 22.12.08 skal det utarbeides bebyggelsesplan. Det tillates maksimum utnyttelse tilsvarende 150 % BRA, og minimum utnyttelse tilsvarende 80 % BRA. Arealer innenfor felt C1 i tilliggende reguleringsplan 0455 Forus næringspark felt C1 i Sola kommune, og naturlig tilhørende arealer regulert til parkbelte i industristrøk, kan legges til grunn for beregning av tomteutnyttelse/BRA. Områder i nærheten av regulert fareområde høyspenningsanlegg skal vies spesiell oppmerksomhet ved bygningsutforming og bygningsplassering, slik at eventuell strålefare minimeres.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for felt C1 skal det gjennom fasadeutforming og materialbruk vektlegges å begrense støyrefleksjon fra fasadene mot rv 510 Solasplitten og E39. Fasadene mot rv 510 Solasplitten og E39 skal brytes opp i flere volumer, og maksimalt 50 prosent av fasadengden tillates oppført i fem etasjer.

Felt C1 tillates 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 framgår av plankartet.

6.2 Midlertidig trafikkområde

Områder regulert som midlertidig trafikkområde skal brukes til anleggsvei, masselager og riggområde under anleggelse av rv 510 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 tiltak, til og langs hele eller deler av planområdet, som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før utparsellerings-/rammetillatelse gis innenfor planområdet. De tiltakene som skal gjennomføres først er i prioritert rekkefølge:

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
a	Kollektivanlegg inklusiv bro over E39, stoppesteder, sykkelparkering, grøntdrag og g/s-trasé	x
b	Utbedringer Forusbeen ø-v m/ undergang og tilknytning E39	x
c	Miljøprioritert gjennomkjøring Forusbeen (Åsenvegen - Lagerveien)	x
d	Utbedringer Løwenstrasse m/ tilknytning E39	x
e	Grøntdrag med g/s-vei langs grense Sola/Stavanger (Traktorveiens forlengelse)	x
f	Idrettsanlegg felt D6 + grøntdrag øst-vest m/ g/s-vei i felt S	x
g	Ny gate mellom E1 og E2	x
h	Omlegging av Forusbeen ved Åsenvegen	x
i	Forlengelse Svanholmen m/ infolomme, to rundkjøringer og g/s-vei	x
j	Omlegging av tverrsnitt Grenseveien	x

Tabell 2: Andre tiltak som kun angår planområdet:

		C1
k	Etablering av kollektivanlegg og gang-/sykkelveg iht. reguleringsplan 2043 (Stavanger) og 0379 (Sola)	x
l	Etablering av ny adkomstløsning med rundkjøringer m.m. fram til Næringsveien iht. reguleringsplan 2043 (Stavanger) og 0379 (Sola)	x
m	Etablering av ny kryssløsning i Solasplitten/Næringsveien inkl. utvidelse av Solasplitten til fire felt fram til E39	x
n	Etablering av jordvoll og beplantning i parkbelte langs E39 i høyde minimum 2,0 meter over plan rv 510 Solasplitten og E39	x
o	<i>Det skal være driftsatt et kollektivtilbud/busstilbud med stopp ved IKEA-tomta på felt C1 før brukstillatelse gis. Rutetilbudet skal ha tilfredsstillende rutetetthet i varehusets åpningstid</i>	x