

By- og samfunnsplanlegging  
Postboks 8001  
4068 Stavanger

Også sendt på e-post: [postmottak.bos@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.bos@stavanger.kommune.no)

Deres ref.:  
Vår ref.: 315257-002\2047841\v1\olto  
E-post: [olav.todnem@kluge.no](mailto:olav.todnem@kluge.no)  
Ansvarlig advokat: Olav Todnem

Stavanger, 14. september 2018

## INTERKOMMUNAL KOMMUNEDELPAK FOR FORUS - HØRING

### 1 INNLEDNING

Jeg viser til at ovennevnte planforslag er lagt ut til høring med frist til 15.09.18 for å gi uttalelse til planforslaget.

Undertegnede representerer Forusholmen AS, org. nr. 988 318 701. Selskapet er hjemmelshaver til Gnr. 69 Bnr 2340 (heretter «69/2340»), som befinner seg langs Midtbergmyrå, like ved krysset til FV44.

Eiendommen har et areal på 12 752,2 kvm, og er merket med gult på luftfotoet nedenfor.



Selskapet Forusholmen AS eies 100 % av Smedvig Eiendom AS. Sistnevnte er en større eiendomsaktør i distriktet og har som næringsvei å erverve, utvikle og avhende fast eiendom. Eiendommen har vært i selskapets eie i en årrekke, og ble overført til det heleide single-purpose selskapet Forusholmen AS i 2011. Jeg betegner vår klient som «Smedvig» i fortsettelsen.

**Kluge Advokatfirma Stavanger**  
Laberget 24, Hinna Park  
Postboks 277  
4066 STAVANGER

Tel: 51 82 29 00  
Fax: 51 82 29 01  
E-post: [stavanger@kluge.no](mailto:stavanger@kluge.no)

**Kluge Advokatfirma Oslo**  
Bryggegate 6  
Postboks 1548, Vika  
0117 OSLO

Tel: 23 11 00 00  
Fax: 23 11 00 01  
E-post: [oslo@kluge.no](mailto:oslo@kluge.no)

**Kluge Advokatfirma Bergen**  
Starvhusgaten 2 B  
Postboks 394 Sentrum  
5805 BERGEN

Tel: 55 21 98 00  
Fax: 55 21 98 01  
E-post: [bergen@kluge.no](mailto:bergen@kluge.no)

**Organisasjonsnummer**  
913 296 117 MVA

**Bank**  
9685.27.21690 (driftskonto)  
9685.27.21755 (klientmidler)  
9685.27.54068 (eiendomsmegling)  
SWIFT: HANDNOKK

Smedvig har i mer enn 10 år arbeidet med å få utviklet eiendommen til utbyggingsformål. Planoppstart for Plan 2009-119, «*Detaljregulering for kollektivfelt langs FV. 44 fra Gausel stasjon til Hans og Grete stien*» som omfatter eiendommen, ble varslet allerede i 2009. Planen ble endelig vedtatt av bystyret i Sandnes den 18.06.18.

Planarbeidet tok svært lang tid. Smedvig har bl.a. måttet vente på bybaneavklaring. Etter at fylkestinget sa nei til bybane høsten 2013 har Smedvig måttet avvente planavklaring for buss-veien. Dette planarbeidet har også vært tidkrevende. Eiendommen **69/2340** ligger inntil kommunegrensen mellom Stavanger og Sandnes, og det har vært parallelle planprosesser på begge sider av kommunegrensen. Dette har i seg selv medført at planarbeidet har dratt ut. Smedvig var svært tilfreds rett før ferien at det var truffet et planvedtak, som var et hensiktsmessig utgangspunkt for videre kommersiell utvikling av eiendommen **69/2340**.

«Plangrepet» som nå er tatt i forslaget til IKDP er at deler av Plan 2009-119, som for så vidt gjelder samferdselsanlegg og infrastruktur (Pbl. §12-5 nr. 2), foreslås inkorporert i IKDP'en slik at kryssløsningen for kollektivfeltet på FV 44 og Midtbergmyrå er opprettholdt og dermed transformert inn i planforslaget som nå er til høring. Det som er endret i forhold til vedtatt plan 2009-119, er at felt BB1 omdefineres fra areal avsatt til Bygg og Anlegg til areal avsatt til Grønnstruktur.

Planforslaget er forsiktig sagt, en katastrofe for eiere av **69/2340**. Det er sjelden vi bruker så sterke uttrykk i et brev i forbindelse med reguleringshøring, men her er det på sin plass.

Jeg legger til at Smedvig under reguleringsarbeidet som nå er gjennomført har hatt en tett og god dialog med familien Opsahl, som er eier av eiendommen Gnr 69 bnr 61, som ligger rett øst for **69/2340**. En har avventet sluttbehandlingen av plan 2009-119 for å ta skritt for å formalisere et fremtidig samarbeid. Det som er sagt i dette brevet, har gyldighet også for eiendommen Gnr 69 bnr 61.

## 2 DAGENS PLANSITUASJON FOR EIENDOMMEN 69/2340

Som nevnt ovenfor er eiendommen **69/2340** gjennom plan 2009-119 disponert til bygg og anlegg, og samferdselsformål.

Jeg vedlegger:

- Plankart, sist revidert 18.06.18 (Bilag 1)
- Planbestemmelser, godkjent 18.06.18 (Bilag 2)

Denne delen av planen ble sluttbehandlet i bystyret før ferien, jfr. vedlagte brev datert 06.08.18 (Bilag 3) fra Sandnes kommune, så sent som for snaue 3 måneder siden.

Som nevnt ovenfor, er det alt vesentlige av eiendommen **69/2340** i plan 2009-119 jfr. gjennom felt BBT1 bolig/tjenesteyting 1, avsatt til bebyggelse og anlegg, jfr. Pbl § 12-5 nr. 1.

Det konstateres således at det *etter* at IKDP'en ble vedtatt lagt ut til høring, er sluttbehandlet en plan med et annet formål innenfor samme planområde. Det er en ganske spesiell situasjon, og vitner om en lite grundig saksbehandling.

## 3 FORSLAGET TIL AREALDISPONERING AV 69/2340 I IKDP FORUS ER UAKSEPTABELT

Forslaget om å disponere eiendommen **69/2340** til grønnstruktur i IKDP'en er helt uakseptabelt for Smedvig. På vegne av Smedvig ber jeg om at grønnstrukturen går ut og arealet i stedet, i samsvar med vedtatt plan 2009-119, legges ut kombinert bebyggelse og anleggsformål.

#### 4 NÆRMERE OM SAKSBEHANDLINGEN

Smedvig forutsetter at planleggerne, som har utarbeidet IKDP'en, har vært kjent med plan 2009-119.

Det er oppsiktsvekkende at Smedvig ikke har blitt kontaktet i planprosessen.

Selv om det ikke foreligger noe formelt juridisk krav ved kommunedelplanlegging om å ta direkte kontakt på grunneiernivå, er det eiendommelig at det ikke er tatt kontakt med representanter fra Grunneier for å varsle om at resultatene av planprosessen som hadde vart innpå 10 år, er foreslått satt til side.

Krav om forutberegnelighet og tryggheten for samfunnsaktørene i å kunne innrette seg etter de vedtakene som myndighetene treffer etter lange, grundige og bredt anlagte vurderinger, er grunnleggende forvaltningsrettslige prinsipper som burde tilsi at det ble tatt kontakt, og at det i det minste skriftlig kom til uttrykk hvorfor utbyggingsinteressen for eiendommen **69/2340** helt overraskende med et «pennestrøk» er radert ut.

Det foreligger, så vidt jeg kan se i det utredningsmateriale som foreligger i forbindelse med arbeidet med IKDP'en, begrunnelse for hvilke faktorer som var så fundamentalt viktige at det er nødvendig å fremme et forslag som utradere de utbyggingsinteresser som ble endelig avklart ved den langvarige (og kostbare) prosessen som førte til vedtakelsen av Plan 2009-119 for 3 måneder siden.

Det er et alminnelig forvaltningsrettslig prinsipp, at desto mer inngripende et vedtak kan være, desto større grunn til forhåndsvarsling, kontradiksjon og begrunnelse. Dette burde vært en rettesnor også for arbeidet med IKDP'en.

#### 5 FORSLAGET OM Å DISPONERE 29/2340 TIL GRØNNSTRUKTUR ER PLANFAGLIG FORFEILET

De faktiske forholdene på og omkring Forusholmen/Midtbergmyrå, tilsier at arealdisponeringen til grøntstruktur bør være gjenstand for ny vurdering.

I forarbeidene til arealkategorien «Grønnstruktur» i PBL § 11-7 nr. 4, jfr. ot. Prp. nr. 32 (2007-2008) side 214 heter det at:

*«Formålet gjør det mulig for kommunen å avgrense hovedstrukturen i grøntdrag og naturområder, gjennomgående turdrag og parker og større friområder, lekeområder og naturområder innen byggesonen. Grønnstrukturen vil binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområder utenfor»*

Frøde A. Innjord, Plan og bygningsloven med kommentarer, på side 234, ved omtalen av PBL § 11-7 nr. 3, utlegger dette slik:

*«Grønnstruktur vil dermed dekke grøntområder innenfor byer og tettsteder som ikke er knyttet til bestemte utbyggingsområder, men som mer skal ivareta hensynet til naturvern og befolkningens rekreasjonsinteresser»*

Overført til IKDP'en og den konkrete arealdisponeringen som foreslår, skal bemerkes at:

- Eiendommen **69/2340** ligger i et typisk næringsområde. Hensynet til naturvern og rekreasjon, er ikke påtakelig. Behov for grønnstruktur er dermed på langt nær så fremtredende som i rene bolig og rekreasjonsområder.

Eiendommen **69/2340** ligger dessuten praktisk talt midt i et vegkryss. Planforslaget gir et forfeilet bilde av de faktiske forholdene på stedet. Området rett øst for Forus Travbane som er vist som «eksisterende grønnstruktur», har i dag fast dekke, og benyttes som anleggets parkeringsplass. Smedvig antar at travselskapet ikke vil oppgi parkeringsplassen uten en betydelig kompensasjon.

På grunn av kostnadene forbundet med dette, er det ikke påregnelig at det vil bli noe grøntdrag i området. Området vil nærmest garantert ikke bli benyttet til «befolkningens rekreasjonsinteresser», som er forutsatt er et av formålene med det arealformålet som nå er foreslått. Smedvig kan akseptere en grønnkorridor på eiendommen 68/2340, men en slik korridor ligger som jeg kommer tilbake til nedenfor, allerede inne i vedtatt Plan 2009-119.

- Det er allerede i vedtatt Plan 2009-119 på eiendommen , i tilknytning til regulert fortau og g/s-veier på eiendommen, avsatt til dels betydelige areal til «annen veggrunn – grøntareal». Den vedtatte plan vil dermed fullt ut kunne ivareta en angivelig målsetting om «mer grønt og blått», som skal gjøre det mer attraktivt å sykle og gå til jobb, jfr. diverse presentasjonsmateriale hvor dette er fremhevet som en målsetting ved arbeidet med IKDP'en. Plan 2009-119 hadde nøyaktig de samme formål, jfr. reguleringsbestemmelsene § 1:

*«Formålet med planen er å bedre fremkommeligheten for kollektivtrafikk og syklistene mellom Stavanger og Sandnes, med tilknytning til Forus-området. Videre skal planen sikre god fremkommelighet for gående, med sikker kryssing av hovedveiene»*

Det vil dessuten bli etablert utearealer i tilknytning til en utbygging av felt BBT1 der bestemmelsene, jfr. pkt. 6.3, har et krav om 30 kvm uteareal pr. bolig. Det sier seg selv at det ikke vil være mulig å selge boliger, med mindre det også etableres grøntområder inne på tomten i forbindelse med en utbygging.

Det fremstår dermed som uforståelig for Smedvig at det ikke er mulig å videreføre allerede vedtatt plan 2009-119, når det er sammenfall i planformålet i Plan 2009-119 og et uttalt planformål i høringsutkastet til IKDP'en.

Jeg skal ikke bruke mye tid på dette, men «alle vet» at overordnet planverk i distriktet fra Fylkesdelplanen for langsiktig byutvikling som ble vedtatt i 2000, den nye regionalplanen som ble vedtatt i 2013, samt kommune- og områdeplanen, helt eklatant påpeker at arealer kloss inntil kollektivaksen skal utnyttes meget intensivt, nettopp for å styrke grunnlaget for kollektivtrafikken og den satsingen som bl.a. ligger i Bymiljøpakken.

Smedvig er rede til å fortsette planleggingen med det siktemål å få realisert den vedtatte reguleringsplan 2009-119. Her «raserer» imidlertid IKDP-forslaget denne muligheten, dersom det blir vedtatt. Som jeg kommer tilbake til nedenfor påpeker viktige samfunnsaktører, med styrke, at IKDP'en slik forslaget nå foreligger, ikke er gjennomførbart.

Det foreligger Smedvig bekjent, heller ikke noen gjennomføringsstrategi, jfr. nedenfor, for å nå målsettingene med forslaget til IKDP. Hvordan er dette tenkt finansiert? Smedvig er ikke kjent med at det foreligger midler til å innløse eiendommen **29/2340**.

I en slik situasjon fremstår det som uforståelig at planleggerne ved arealdisponeringen i IKDP'en, ikke vil satse på utbygging av eiendommen **29/2340**, for i det minste å få realisert noen av de gjentatte politiske målsettingene som tross alt foreligger og som også er et av formålene med Plan 2009-119. Blir IKDP forslaget vedtatt, blir Forusholmen og Midtbergmyrå liggende brakk i årtier fremover. I en slik situasjon må det tross alt være bedre at vedtatt Plan 2009-119 kan bli realisert.

## 6 FORSLAG TIL IKDP ER IKKE GJENNOMFØRBAR

På et mer overordnet nivå, har vår klient ikke kunnet unngå å legge merke til de mange godt begrunnede angrepene som har kommet mot planen i media de siste ukene, jfr. bl.a. lederartikkel i Rosenkilden nr. 08/18:

«Tilbake til start»,

fra styreleder Ådne Kverneland. Det er i samme nummer omfattede redaksjonelt stoff ellers, jfr. overskriften:

«Milliardparker vil strupe Forus»,

Det er flere artikler i Stavanger Aftenblad bl.a. Ingebjørg Folgerøs gode innlegg den 10.09.18:

«Forusplanen er virkelighetsfjern, bygge- og leieprisene vil bli dobbelt så høye som andre steder»

Vår klient har også merket seg at bl.a. daglig leder i Forus Næringspark AS, som er vel det rettssubjektet som kjenner forholdene på Forus aller best;

«Frykter at ny Forus-plan vil bety nedbygging av landets viktigste næringsklynge»,

jfr. artikkel den 10.09.18 i Stavanger Aftenblad.

Oppmerksomheten i dette brevet konsentrerer seg først og fremst om eiendommen **69/2340**, men jeg minner på det er et alminnelig planfaglig prinsipp at planene som vedtas skal være gjennomførbare. Planene skal kunne realiseres, og det innen rimelig tid. Hvis IKDP'en fremstår som urealistisk skal den ikke vedtas, nettopp for å unngå at planen fører til stagnasjon. En vedtar ikke en plan for planens egen skyld.

## **7 KONSEKVENSER AV FORSLAGET – KRAV OM MØTE MED PLANLEGGERE**

Som nevnt flere steder ovenfor, er det vel ikke mulig å tenke seg større negative konsekvenser av et planforslag enn det som er tilfellet for Smedvig ved det høringsforslaget som nå foreligger.

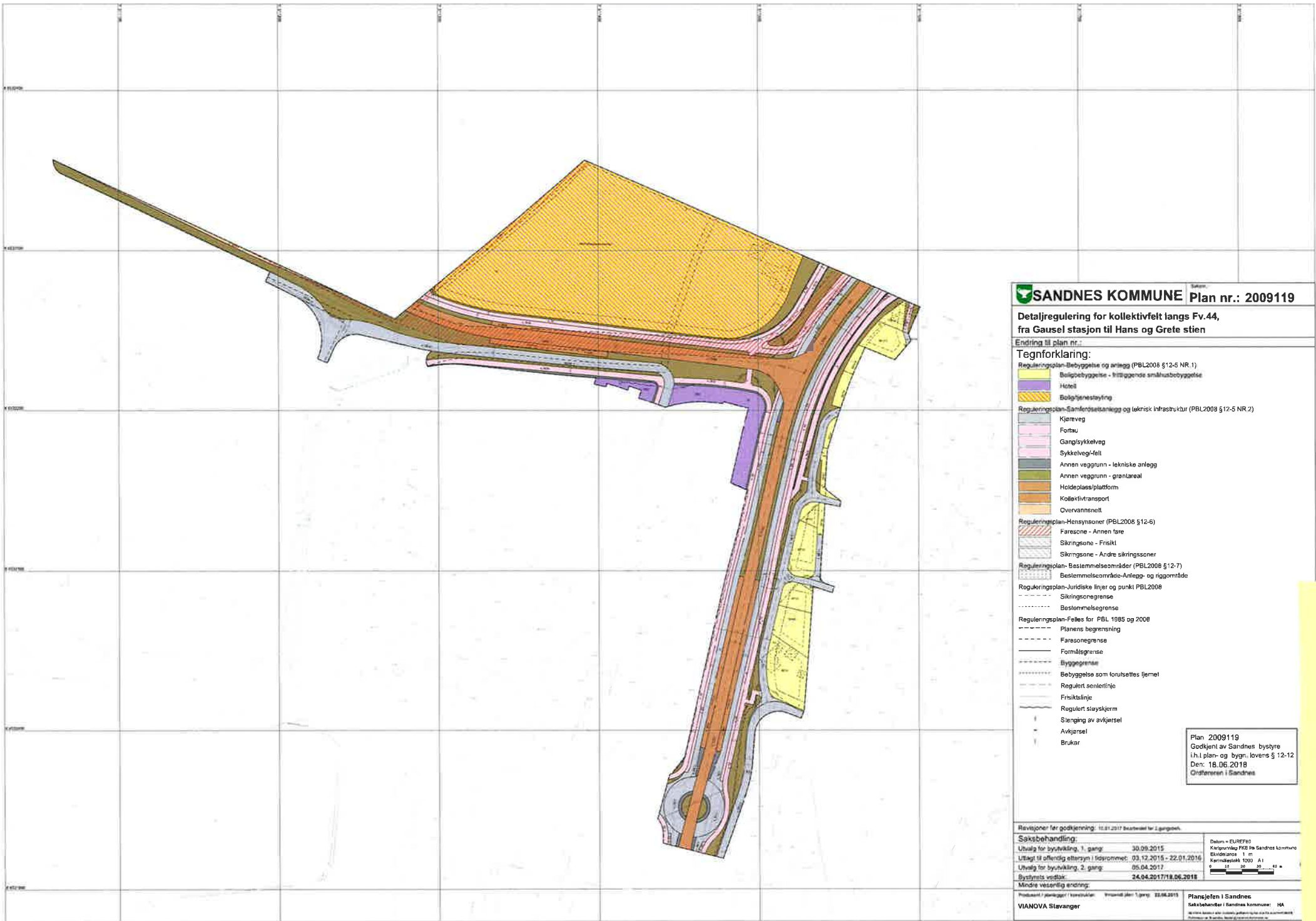
Smedvig ønsker et møte med planleggerne for å drøfte den meget alvorlige situasjonen som har oppstått.

Jeg ber om å bli kontaktet for et slikt møte.

Med vennlig hilsen  
**Kluge Advokatfirma AS**



Olav Todnem



**SANDNES KOMMUNE** Plan nr.: 2009119

**Detaljregulering for kollektivfelt langs Fv.44, fra Gausel stasjon til Hans og Grete stien**

Endring til plan nr.:

**Tegnforklaring:**

- Reguleringsplan-Bebbyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR 1)
  - Bebyggelse - Bittliggende småhusbebyggelse
  - Hotell
  - Bolgtjenesteyting
- Reguleringsplan-Samløpssanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR 2)
  - Kjøreveg
  - Fortau
  - Gang/sykkelveg
  - Sykkelveg/felt
  - Annen veggrunn - tekniske anlegg
  - Annen veggrunn - grantareal
  - Holdeplass/plattform
  - Kollektivtransport
  - Overvannnett
- Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
  - Faresone - Annen fare
  - Sikringsone - Frisikt
  - Sikringsone - Andre sikringssoner
- Reguleringsplan- Bestemmelseområde (PBL2008 §12-7)
  - Bestemmelseområde-Anlegg- og rigområde
- Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkter PBL2008
  - Sikringsgrense
  - Bestemmelsegrense
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
  - Planens begrensning
  - Faresonegrense
  - Formåtgrense
  - Byggegrense
  - Bebyggelse som forutsettes fjernet
  - Regulert senterlinje
  - Frisiktslinje
  - Regulert støyskjerm
  - Stenging av avkjørsel
  - Avkjørsel
  - Bruker

Plan 2009119  
Godkjent av Sandnes bystyre  
i.h.t. plan- og bygn. lovens § 12-12  
Den: 18.06.2018  
Ordføreren i Sandnes

Revisjoner før godkjenning: 10.01.2017 bestrekket for 2.ganggodk.		Dato: EUR/FR	
Søksbehandling:		Planavlegget PBL 99 Sandnes Kommune	
Utsatt for byutvikling, 1. gang:	30.09.2015	Skjema: 1 m	
Utsatt til offentlig ettersyn i ferdigformel: 03.12.2015 - 22.01.2016		Kartskala: 1000 A1	
Utsatt for byutvikling, 2. gang:	05.04.2017	4 12 20 30 40 m	
Bystyrets vedtak:	24.04.2017/18.06.2018		
Mindre vesentlig endring:			
Produkt / planavlegg / revisjonsnr:	Revisjonsplan 1.gang: 22.06.2015	Plansejeren i Sandnes	
VIANOVA Stavanger		Saksbehandler i Sandnes kommune: HA	

BILNA 1

## Detaljregulering for kollektivfelt langs Fv.44, Fra Gausel stasjon til Hans og Grete Stien

Reguleringsbestemmelser

**PlanID 2009119**

Saksnummer 09/07557

Plan 2009119  
Godkjent av Sandnes bystyre  
i.h.t plan- og bygn. lovens § 12-12  
Den: 18.06.2018  
Ordføreren i Sandnes

### § 1 GENERELT

#### Formål

Planen inngår som en del av hovedaksen for Bussveien mellom Stavanger og Sandnes. Formålet med planen er å bedre fremkommeligheten for kollektivtrafikk og syklistene mellom Stavanger og Sandnes, med tilknytning til Forus-området. Videre skal planen sikre god fremkommelighet for gående, med sikker kryssing av hovedveiene.

### § 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILLATELSE

#### 2.1 Detaljplaner

Før utbygging/anleggsstart skal det utarbeides detaljplaner for veganlegget som skal godkjennes av Statens vegvesen og Sandnes kommune. Detaljplanene skal vise hele veganlegget, inkludert sideveger som berøres av vegutbyggingen. Det skal utarbeides faseplaner for trafikkavvikling, i forbindelse med gjennomføringen av anlegget.

Ved gjennomføring av veganlegget skal det utarbeides detaljerte planer for landskapsutforming og beplantning. Disse skal godkjennes av Statens vegvesen og Sandnes kommune.

#### 2.2 Miljøoppfølgingsprogram

Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram for anleggs- og driftsfase. Programmet må blant annet omfatte sikring av overvann og avrenning i anleggsperioden. Dette skal godkjennes av Statens vegvesen og Sandnes kommune.

#### 2.3 Kommunalt vegnett

Kommunale veger skal planlegges etter kommunalteknisk norm for Sør-Rogaland.

### § 3 PLANKRAV

#### Detaljregulering

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt BBT1, skal det foreligge en samlet godkjent detaljreguleringsplan for eiendommene gnr/ bnr 69/61 og 69/2340 i Sandnes kommune og

gnr/bnr 13/15 og 13/275 i Stavanger kommune. Fordelingen mellom bolig og tjenesteyting avklares i den samlede detaljreguleringsplanen.

Detaljreguleringene skal vise avkjørslar mot samlevei, internt vegsystem, gangveier mot senter, skole og bussholdeplass, annen nødvendig infrastruktur (nettstasjoner, renovasjonsløsning, m.m.), bebyggelsens plassering, fordeling av funksjoner i området, lekearealer i henhold til kommuneplanens bestemmelser, samt bearbeiding og bruk av ubebygde arealer. Det skal redegjøres for blågrønn faktor (BGF).

Til detaljplanene skal det foreligge:

- Modell eller 3D modell
- Sol-/skyggediagram
- Vindstudier for areal for uteopphold
- Støyvurderinger ihht. T-1442 med forslag til avbøtende tiltak. Støytiltak skal fortrinnsvis løses i bebyggelsens fasade.
- Overordnet plan for vann, avløp, overvann og energiforsyning.

#### § 4 REKKEFØLGEKRAV

##### 4.1 Utbyggingsrekkefølge

Utbygging innenfor felt BBT1 kan ikke skje før veganlegget omkring tomten, inkludert gang-/ sykkelbro over fv.44 med rampesystem langs eiendommene, er ferdig bygd.

##### 4.2 Støy

Støyskjerming som vist på plankartet, skal være gjennomført før det nye veganlegget kan tas i bruk.

##### 4.3 Overvann

Før anleggsstart skal det utarbeides tekniske planer for overvannsanlegg som skal godkjennes av Sandnes kommune. Det skal utarbeides detaljplaner for både anleggs- og driftsfasen.

##### 4.4 Ferdig veganlegg

All offentlig skilting, beplantning, overvannsanlegg som følger av vegplanene skal være opparbeidet før veganlegget kan tas i bruk. Nye adkomstveger som følger av veganlegget må være opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan før eksisterende kan stenges.

##### 4.5 Fartsdempende tiltak i Hans og Grete stien

Det skal etableres fartsdempende tiltak i Hans og Grete stien/ Kari Trestakks vei samtidig med bygging av ny kommunal vegforbindelse til Kari Trestakks vei, og stenging av gammel avkjørsel for Hans og Grete stien til fv.44. Fartsdempende tiltak skal være ferdig opparbeidet, før gang-/sykkelforbindelse til o\_SGS nordvest i Hans og Grete stien åpnes for trafikk. Hvilke type tiltak avklares i detaljplan.

#### § 5 FELLES BESTEMMELSER



### 5.1 Krav til behandling av terreng

Terrenginngrep skal gjøres mest mulig skånsomt. Skjæringer, fyllinger og øvrige berørte areal skal bearbeides og tilpasses omkringliggende terreng.

### 5.2 Universell utforming

Gang- og sykkeløsninger, holdeplasser, uterom og bygninger skal være utformet etter prinsippene om tilgjengelighet for alle.

### 5.3 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Dette innebærer at ambisjonsnivået for utendørs støyforhold på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er 55 dBA. Ambisjonsnivået for maksimalt lydnivå (L5AF) om natten (kl. 23-07) er 70 dBA. For innendørs støynivå er ambisjonsnivået 30 dBA. For offentlige friområder er ambisjonsnivået for støynivået at dette ikke skal overskride 55 dBA Lden.

Støytiltak skal utføres i henhold til støyrapport fra Sinus, datert 30.01.2015. Plassering og utstrekning av støyskjermer framgår av plankartet. Støyskjermer oppføres med høyde i intervall mellom 1,2 meter og 3,0 meter.

Detaljert utforming av støyskjermer, herunder materialvalg, avklares gjennom byggesaksbehandling. Under detaljutformingen av støyskjermer skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning på begge sider. Det skal legges spesiell vekt på overganger og endeavslutninger av støyskjermene.

### 5.6 Energiforsyning og miljø

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Byggeområdene ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og det er tilknytningsplikt til Lyses fjernvarmeledning.

## § 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 6.1 Boligbebyggelse

På grunn av behov for erverv av areal og midlertidig anlegg- og riggområde ved Hans og Grete stien/ Kari Trestakks vei, er boligarealer regulert. For områdene som er avsatt til bolig øst for fv. 44 gjelder bestemmelsene i reguleringsplan for Nordre Lura – Stora Myklaberget, plan nr 79124 (*se kursiv skrift*).

*I feltene for frittliggende boliger (BFS1-12) kan det oppføres bolighus med gesimshøyde på 6,5 m og mønehøyde på 8,0 m målt fra topp gulv i første etasje.*

*For feltene for frittliggende boliger kan bygningsrådet godkjenne annen tomtedeling enn angitt i planen.*

*Min. avstand til drivstoffledningen er 5 m for hus uten kjeller og 10 m for hus med kjeller.*

*De enkelte bolighus skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på planen, og med den av bygningsloven foreskrevne avstand til nabogrense.*

*Husene føres opp med skrå takflate med vinkel mellom 20 og 45 grader.*

*Bygningens grunnflate må ikke overstige 30% av tomtens nettoareal når huset føres opp i 1 etasje, eventuelt med underetasje, eller 20% når huset føres opp i 2 etasjer.*

*I feltene for frittliggende bolighus skal det for hver enkel bolig avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst en bil.*

*På tomter for frittliggende bolighus kan garasje, inkl. eventuelle boder, oppføres med inntil 40m<sup>2</sup> i tillegg til bolighuset.*

*Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.*

*Garasjenes plassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres sammen med dette.*

*I interne boligater kan bygningsrådet tillate at avstand til veikant reduseres til 1 m når garasjens lengderetning er parallell med veien.*

*Når garasjens lengderetning er vinkelrett med veien, skal avstanden være 5 m.*

*Garasjene skal oppføres med hensyn til form og materialer, på en måte som etter bygningsrådet skjønn, harmonerer med bolighuset.*

*Ny bebyggelse innenfor område må forholde seg til byggegrensene som er satt i herværende plan 2009119.*

## **6.2 Hotell/ Overnatting**

*For områder avsatt til hotell/ overnatting sør for Midtbergmyra og vest for fv 44, gjelder bestemmelsene i reguleringsplan for Lura nord - Forusholmen, plan nr 87122(se kursiv skrift).*

*Det kan tillatast oppført bygningar for kontor, administrasjon, serviceverksemd og lettare industri. Detaljhandel kan ikkje tillatast.*

*På tomt E3 kan det tillatast etablering av hotell med hyblar for kortidsleige, hybelhotell. For eventuelle permanente bustader gjeld bestemmelsane i avsnittet nedanfor.*

*På arealet sør for Midtbergmyrå kan ervervsformål kombinerast med vanlege leilighetar/hyblar. Det er då eit ufråvikeleg krav at leilighetane/hyblane blir slik plassert at følgjande krav blir oppfylt:*

- *Golvarealet for bustad må ikkje vera meir enn 25% av samla golvareal for kvar tomt.*
- *Skjerming frå vegtrafikkstøy som tilfredsstiller miljøverndepartementet sine retningsliner. Byplankontoret avgjer dimensjonerande trafikk.*
- *Trafikksikker adkomst til leikeplass.*
- *Minst 20 – 30 m<sup>2</sup> solrik og støyskjerma uteplass/terrasse med direkte adkomst frå opphaldsrom i bustaden.*
- *1,5 parkerings-/garasjeplass pr. leilighet/hybel.*
- *Inngangsdører og trapper til bustaddelen skal vera heilt avskilt frå ervervsverksemda.*

*Verksemd som etter bygningsrådet sitt skjønn vil verta sjenerande for tilgrensande bustadareal, kan nektast etablert.*

*Før byggemelding skal det leggest fram forprosjekt med planar, fasadar og utomhusplan for Sandnes kommune.*

*Saman med byggemeldinga skal det sendast inn opparbeidingsplan for den ubebygde delen av tomta.*

*Bygningsrådet kan krevja at skjemmaende tekniske anlegg og områder med utomdørslagring blir skjerma for innsyn.*

*Langs Midtbergmyrå, Fv. 44 og naboareal med anna reguleringsføremål, skal det på kvar enkelt tomt i prinsippet opparbeidast eit 3 m breidt plantebelte. I dette feltet skal det plantast allétre med ca. 10-12 m avstand og 2 m frå kant mot fortau/gangvei.*

*I dette beltet kan bygningsrådet godkjenna at det blir etablert parkeringslommer inntil 2 m frå fortau/gangvei.*

*Langs andre vegar skal tomta avsluttast med kantstein og lågt plantebelte som er minst 1 m breidt.*

*Plantinga skal tilpassast krav til frisikt i vegkryss og utkjøringar.*

*Planteavstand til offentleg veg skal vera minst 0,75 m.*

*Valg av tre skal skje i samråd med Sandnes kommune.*

*All parkering og av- og pålessing skal skje på eigen grunn. Bygningsrådet kan krevja større parkeringsdekning når særlege tilhøve tilseier dette utover krava i parkeringsvedtektene til kommunen.*

*Eventuelt hybelhotell på felt BH2 skal ha minst 1 parkeringsplass pr. hybel.*

*Der kravet til parkering vil medføre parkering på meir enn 1/3 av tomta sitt nettoareal, kan bygningsrådet krevja at parkeringa blir løyst ved fleirplansanlegg.*

*På kvar enkelt tomt kan der byggast ei grunnflate inntil 60% av tomta sitt nettoareal. Maksimal tomteutnytting er 70% for felt BH2 og BH1.*

*Maksimal gesimshøgde er 13 m. Oppbygg som er nødvendige for tekniske anlegg kan tillatast opptil ein normal etasje.*

*Bygningar skal ha ei tilfredsstillande estetisk utforming når det gjeld målestokk, form og farge. Takform og utforming skal godkjennast av bygningsrådet. Bygningsrådet kan nekta oppføring av bygningar som bryt vesentleg med dette kravet.*

*Felt BH2 skal gi plass for trafostasjon.*

### **6.3 Bolig/ Tjenesteyting – BBT1**

Innenfor formålet tjenesteyting kan det etableres kontor, bevertning, service og mindre kiosker. Bevertning, service og kiosker skal etableres i sokkeletasje. For boliger er minimum uteareal 30 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke etablert bolig i sokkeletasje. Tillatt utnytting er 160% -250 % BRA. Bebyggelsen kan oppføres i 5 etasjer, dog min. 3 etasjer.

Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for området før innflytting.

Nettstasjon må plasseres sentralt innen området, og etableres på bakkenivå med tilfredsstillende ventileringsforhold og direkte adkomst hele døgnet for stor lastebil. Arealet som skal avsettes til ny nettstasjon, må være på 5x5 meter og sikres adkomst for stor lastebil. Forsyningsnettets må være satt i drift før ny bebyggelse kan tas i bruk.

## **§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **7.1 Veganlegg**

I planområdet skal det anlegges bussveg, rabatter, holdeplasser, kjøreveg, sykkelveg, sykkelveg med fortau, gang og sykkelveg, konstruksjoner, samt annen veggrunn som vist i planen.

#### Felles veg omfatter:

- Felles adkomstveg f\_SKV1 for eiendommene gnr/ bnr 69/317, 69/318 og 69/576.
- Felles adkomstveg SKV1 med fortau i Stavanger kommune (reg.plan nr 2299) til eiendommene gnr/bnr 69/61 og 69/2340 i Sandnes kommune, samt gnr/bnr 13/15, 13/275 i Stavanger kommune.

### **7.2 Avkjørsler**

Avkjørsler er regulert inn på plankartet eller vist med pil-symbol.

Krav til frisikt ved avkjørsel til boliggate er 2 x 5 meter dersom ikke noe annet fremgår av plankartet.

## § 8 HENSYNSSONER

### 8.1 Bestemmelsesområde- Midlertidig anlegg- og riggområder

Arealene innenfor de viste sonene kan benyttes til anlegg- og riggområde og tiltak som er knyttet til gjennomføring av planen. Områdene skal etter endt anleggsperiode i størst mulig grad tilbakeføres til samme standard som før tiltakene ble påbegynt.

Midlertidig anlegg- og riggområde oppheves når anleggsarbeidet er avsluttet.

For regulerte byggeområder med midlertidig anlegg- og riggområde gjelder bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan, dersom ikke annet fremgår av disse bestemmelsene.

### 8.2 Frisikt

Frisiktsonene utenfor trafikkområdene er markert med skravur. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

### 8.3 Sikringszone H190. IVAR-ledning

Det er forbudt å føre opp bygninger eller anlegg innenfor sikringssonen.

### 8.4 Sikringszone gassledning

Det er forbudt å føre opp bygninger eller anlegg innenfor sikringssonen.

#### Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx



SANDNES KOMMUNE  
Plan

Kluge Advokatfirma AS  
Postboks 277  
4066 STAVANGER

Olav Todnem

Sandnes, 06.08.2018

Deres ref:  
Saksbehandler: Håkon Auglend

Vår ref: 200907557-211  
Arkivkode: ---

## **Godkjent plan - plan 2009119 Detaljregulering for kollektivfelt langs Fv 44 fra Gausel stasjon til Hans og Grete stien**

Bystyret i Sandnes har i møte den 18.06.2018 i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 gjort endelig godkjenningsvedtak vedrørende ovennevnte plan.

Reguleringsplanen har som formål å bedre fremkommeligheten for kollektivtrafikk og myke trafikanter på strekningen, samt gi en god tilkobling til næringsområdet på Forus og mot flyplassen. Reguleringsplanen er en del av Bussveien med midtstilte kollektivfelt, som skal bygges mellom Stavanger og Sandnes.

I retning nord-sør går planområdet langs Fv 44 fra rundkjøringen ved Gausel stasjon til ny rundkjøring ved Fv 349 Løwenstrasse. Øst-vest går planområdet fra Fv 44 og vestover Midtbergmyrå til Travbaneveien, samt at Fv 443 Forusbeen er regulert øst og vest for nytt kryss Fv 44 Forusveien/ Fv 443 Forusbeen.

Hoveddelen av planområdet ligger i Stavanger kommune (plan 2299), og den del av planområdet som ligger i Sandnes kommune utgjør cirka 47 dekar.

Planen har tidligere vært utlagt til høring og offentlig ettersyn og sendt til høring til instanser som anses berørt. Planen har også vært behandlet av bystyret tidligere (april 2017), men som følge av et uavklart punkt i bystyrets vedtak den gang måtte planen tas opp til ny 2.gangs behandling. Saksfremstilling med tilhørende vedtak fra siste bystyrebehandling følger av vedlegg D med tilhørende vedlegg 1-9. Saksfremstilling fra bystyrets behandling i april 2017 følger av vedlegg E med tilhørende vedlegg 1-23.

Godkjent plan finnes på Sandnes kommune sine hjemmesider: <https://www.sandnes.kommune.no/reguleringsplan-under-arbeid> under «Godkjente reguleringsplaner siste 3 måneder». Godkjenningen er kunngjort i Sandnesposten og Stavanger Aftenblad. Planen er dermed endelig.

Dokumentene kan også lastes ned via Filemail her: [https://fil\\_email/En9Ewi9s](https://fil_email/En9Ewi9s).

Berørte parter kan påklage godkjenningen til Fylkesmannen ved å sende klagen til Sandnes kommune, plansjefen, postboks 583, 4302 Sandnes, innen 3 uker fra mottakelse av brevet. Eventuell klage må settes fram skriftlig. Kommunen sender klagen videre til Fylkesmannen, sammen med øvrige dokumenter i saken. For informasjon om klagerett og om hvordan man klager, med utdrag av lovbestemmelser, se <https://www.sandnes.kommune.no/utarbeide-reguleringsplan> under «Klage på vedtak om reguleringsplan».

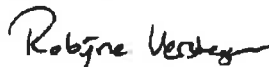
Det gjøres oppmerksom på at tidligere innsendte klager mottatt i mai/juni 2017, og oversendt fylkesmannen i brev datert 09.10.2017, fortsatt er under behandling hos fylkesmannen.  
Lenke til tidligere klagebehandling:

[Klagebehandling i utvalg for byutvikling 27.09.2017](#)

Mulige krav om innløsning eller erstatning i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 15 må settes fram innen 3 år fra dags dato.

Vi vil be om at eventuelle leietakere blir informert.

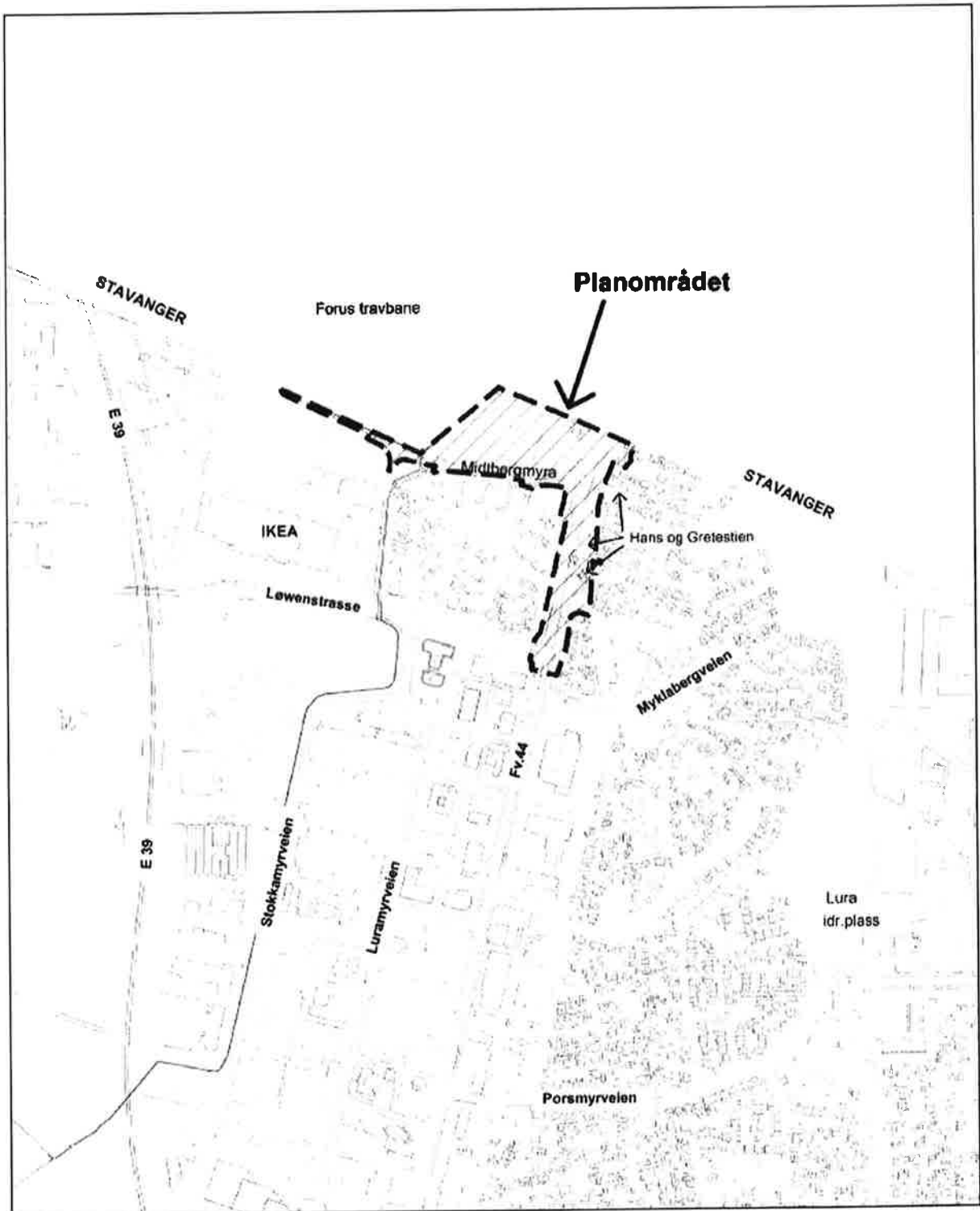
Med hilsen



Robijne Verstegen  
Fagleder

Håkon Auglend  
fagleder transportplan

Dette dokumentet er elektronisk produsert og krever ikke signatur.



## OVERSIKTSKART

Detaljregulering for kollektivfelt langs Fv 44,  
fra Gausel stasjon til Hans og Gretestien. Plan 2009119

MÅLESTOKK 1: 7500

PLANSJEFEN, 01.12.2015

