

Bestemmelser og retningslinjer

<i>Revidert 10.01.2019 til styrets møte 17.01.2019</i>	<i>Forslag fra Næringsforeningens ressursgruppe for Forus 25.01.2019</i>
1 Generelle bestemmelser og retningslinjer	1 Generelle bestemmelser og retningslinjer
<p>1.1 Planens virkeområde (pbl § 11-6)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kommuneplanene i Sandnes, Sola og Stavanger sine bestemmelser og retningslinjer gjelder for områder med bebyggelse og anlegg innenfor planområdet, med unntak av tema som håndteres med egne bestemmelser i IKDP Forus. - Ved motstrid gjelder bestemmelsene i IKDP Forus foran kommuneplanens ordinære bestemmelser. 	<p>1.1 Planens rettsvirkninger (pbl § 11-6)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kommuneplanene i Sandnes, Sola og Stavanger sine bestemmelser og retningslinjer gjelder for områder med bebyggelse og anlegg innenfor planområdet, med unntak av tema som håndteres med egne bestemmelser i IKDP Forus. - Ved motstrid gjelder bestemmelsene i IKDP Forus foran kommuneplanens ordinære bestemmelser frem til det vedtas ny kommuneplan. - Følgende planbestemmelser skal gjelde foran bestemmelser i IKDP Forus: <ul style="list-style-type: none"> - §6 i bestemmelser til plan nr. 1767 i Stavanger kommune, - §6 i bestemmelser til plan nr. 2001129 i Sandnes kommune - §4 i bestemmelser til plan nr. 2004138 i Sandnes kommune - §6 i bestemmelser til plan nr. 0309 i Sola kommune
<p>1.2 Plankrav (pbl § 11-9 punkt 1)</p> <p>I områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 og § 20-2 ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Byggesaker og rammeavtaler og igangsettelsestillatelser som ligger til grunn ved ikrafttredelse av IKDP Forus videreføres. Nye eller endrede reguleringsplaner og byggesaker/rammeavtaler skal utvikles i tråd med IKDP Forus.</p>	<p>1.2 Plankrav (pbl § 11-9 punkt 1)</p> <p>I områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 og § 20-2 ikke finne sted før området inngår i en eksisterende eller ny reguleringsplan.</p>
<p>1.3 Oppfølging av IKDP Forus i kommunene</p> <p>Gjennom planstrategiene til de tre kommunene Sandnes, Sola og Stavanger vurderes alltid i fellesskap behov for revisjon av IKDP Forus. Her drøftes også avvikende praksis i oppfølging av planen.</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Planstrategiene kan avklare at justeringer av innhold i IKDP Forus kan skje ved revisjon av kommuneplanene hvis kommunene er 	<p>1.3 Oppfølging av IKDP Forus i kommunene</p> <p>[Det foreslås at hele bestemmelsen tas ut da den er i strid med pbl. § 9-6 og etter sin art hører hjemme i samfunnsdelen.]</p>

<p>enige og likelydende forslag innarbeides gjennom hele planprosessen i alle kommuneplanene.</p> <p>b. I plansaker der en kommune vurderer avvik fra IKDP Forus, sendes planen på høring til de to andre kommunene. Avvik tillates dersom nabokommunene gir tilslutning gjennom uttalelse.</p> <p>c. I byggesaker der en kommune vurderer dispensasjon fra IKDP Forus, sendes saksutredning til de to andre kommunene for uttalelse, før vedtak fattes.</p>	
<p>1.4 Retningslinjer om oppfølging av IKDP Forus i kommunene Bestemmelser og plankart for følgende bør endres gjennom revisjon av IKDP Forus:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Avgrensing og plassering av nye kjerneområder og/eller senterområder med tilhørende bestemmelser. 2. Områder og bestemmelser for handel og tjenesteyting. 3. Bestemmelser for parkering. 	<p>1.4 Retningslinjer om oppfølging av IKDP Forus i kommunene [Det foreslås at hele bestemmelsen tas ut da den er i strid med pbl. § 11-9 og etter sin art hører hjemme i samfunnsdelen. Dersom pkt. 2 i retningslinjen skal stå, bør vedtak av IKDP Forus avvendes til ny regional planbestemmelse for handel er vedtatt.]</p>
<p>1.5.2 Innslag av blågrønn faktor i alle byggeområder I detaljregulering eller byggetiltak, der krav til blågrønn faktor ikke er fastsatt, skal følgende minimumsnorm for blågrønn faktor legges til grunn:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Kjerneområder 1-4: 0,7. b. Øvrige områder: 0,4 	<p>1.4.2 Innslag av blågrønn faktor i alle byggeområder [Bestemmelsen foreslås tatt ut, da det vurderes at formålet med bestemmelsen (å sikre en robust overvannshåndtering) allerede er løst på Forus. Alternativt bør blågrønn faktor ikke overskride 0,3 i et område som Forus]</p>
<p>1.5.5 Vannkvalitet (pbl § 11-9, pkt. 3 jfr. § 27-1)</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Vannkvaliteten i Forus-vassdraget må sikres . b. For overvann fra E39 og andre veier med ÅDT over 8 000 må rensing foregå så nært opp til kilden som mulig og ved minimum to av tre hovedprosesser: <ol style="list-style-type: none"> 1. Sedimentasjon av partikkelbundne forurensninger i dammer 2. Filtrering, binding og nedbrytning av forurensninger i jord/filtermasser 3. Utløp fra rensedam til fremtidige vannløp gjennom Forus må sikres ytterligere rensing og filtrering før utløp i dobbeltprofilet. 	<p>1.5.5 Vannkvalitet (pbl § 11-9, pkt. 3 jfr. § 27-1) [Det foreslås at hele bestemmelsen tas ut da den er i strid med pbl. § 11-9 første ledd pkt. 3, jfr. pbl. § 18-1 og etter sin art hører inn under Forurensningsloven.]</p>

<p>c. Vann fra veier, parkeringsanlegg og parkeringsflater skal ledes gjennom rensesepark eller grønn rabatt før utløp til kanal.</p>	
<p>1.6.1 Rekkefølgetiltak om stenging av Åsenvegen, Forusbeen og Traktorveien</p> <p>a. Ved etablering av kryssløsning for buss i krysset Forusbeen x Åsenvegen og Bussvei C i Åsenvegen skal Åsenvegen stenges for biltrafikk på strekningen mellom Røynebergvegen og Forusbeen. Samtidig skal Forusbeen stenges for gjennomkjøring i krysset Forusbeen x Åsenvegen. Traktorveien stenges for gjennomkjøring samtidig med Forusbeen.</p> <p>b. Senest når 120 000 m² BRA innenfor kjerneområdet Koppholen er bygget ut, skal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forusbeen og Traktorveien stenges for gjennomkjøring i krysset med Lagerveien (Bussveien) - Urban akse skal være ferdigstilt. <p>c. Ved utbygging på KJ2E og KJ2J skal etableres ny felles adkomstvei til eiendommene i forlengelse av Fabrikkveien over kanalen. Dersom Forusbeen før dette stenges både fra øst og vest, skal ny adkomst sikres fra Fabrikkveien før siste stenging av Forusbeen.</p>	<p>1.6.1 Rekkefølgekrav om stenging av Åsenvegen, og omlegging av Forusbeen</p> <p>Ved etablering av kryssløsning for buss i krysset Forusbeen x Åsenvegen og Bussvei C i Åsenvegen skal Åsenvegen stenges for biltrafikk på strekningen mellom Røynebergvegen og Forusbeen. Samtidig skal Forusbeen stenges for gjennomkjøring i krysset Forusbeen x Åsenvegen og det etableres ny kryssing av kanalen fra Forusbeen til Fabrikkveien. Traktorveien stenges samtidig for gjennomkjøring øst for Fabrikkveien.</p>
<p>Tabell 1: Oversikt over rekkefølgetiltak for grønnstruktur, kanal, gange- og sykkeltiltak.</p>	<p>Tabell 1: Oversikt over rekkefølgetiltak for grønnstruktur, kanal, gange- og sykkeltiltak.</p> <p>[Alle rekkefølgekrav bør utgå inntil det er gitt en nøyaktig beskrivelse av hvert enkelt tiltak og en konkret individuell begrunnelse hvor det fremgår hvorfor dette tiltaket er nødvendig for at de aktuelle delområdene skal bli byggeklare. (Se vedlagt notat fra advokatfirmaet Hjort datert 22.01.2019).</p> <p>For øvrig skal det bemerkes at tiltak nr. 1a, 1b og 1c utgår da disse forhold er hensyntatt i nytt forslag til pkt. 1.1.]</p>
<p>1.9 Beregningsmetode for tillatt bruksareal</p> <p>a. Imaginære plan regnes ikke med i BRA.</p>	<p>1.9 Beregningsmetode for tillatt bruksareal</p> <p>a. Imaginære plan regnes med i BRA.</p>
<p>1.10.1 Bestemmelser for bilparkering</p>	<p>1.10.1 Bestemmelser for bilparkering</p>

<p>a. Det stilles krav om maksimal parkeringsdekning på 0,5 parkeringsplasser per. 100 m² BRA for alle typer formål utenom bolig.</p>	<p>a. Det stilles krav om maksimal parkeringsdekning på 1,2 parkeringsplasser per. 100 m² BRA for alle typer formål utenom bolig.</p> <p>b. Fra og med 2025 skal 50% av p-plasser etablert etter denne plans vedtakelse være forbeholdes utslippsfrie kjøretøy. Andelen økes til 100% etter 2030.</p>
<p>1.11 Grøntareal på eiendommer</p> <p>a. Minimum 10 % av eiendommen skal avsettes til felles tilgjengelig uteoppholdsareal.</p> <p>b. Ved eiendommer som grenser ut mot grønnstruktur, skal uteoppholdsareal plasseres ut mot grønnstrukturen.</p>	<p>1.11 Grøntareal på eiendommer</p> <p>a. Grøntareal medregnes i tomtearealets BRA</p>
<p>2. Bestemmelser for kjerneområdene (pbl. § 11-9 jfr. 11-10)</p>	<p>2. Bestemmelser for kjerneområdene (pbl. § 11-9 jfr. 11-10)</p>
<p>2.1 Fellesbestemmelser for kjerneområdene (Kj1-4) Følgende fellesbestemmelser gjelder for kjerneområdene:</p> <p>e. Bakkeparkering tillates ikke i kjerneområdene, med unntak av parkering for bevegelseshemmede. Parkering skal etableres i separate bygg, felles for flere eiendommer.</p>	<p>2.1 Fellesbestemmelser for kjerneområdene (Kj1-4) Følgende fellesbestemmelser gjelder for kjerneområdene:</p> <p>e. Bakkeparkering tillates for korttidsparkering (15 min) og parkering for bevegelseshemmede og varelevering. Øvrig parkering skal etableres i separate bygg.</p>
<p>2.7.1 Næringstyper Det kan tilrettelegges næringsbebyggelse for følgende virksomhet i kjerneområdene:</p> <p>a. Kontor</p> <p>b. Kombinert virksomhet, kontor/Industri</p>	<p>2.7.1 Næringstyper Det kan tilrettelegges næringsbebyggelse for følgende virksomhet i kjerneområdene:</p> <p>a. Kontor</p> <p>b. Kombinert virksomhet, kontor/Industri</p> <p>c. Handel som tillates i medhold av regional planbestemmelse for handel</p>
<p>3 Bestemmelser for Indre og Ytre bussveisone, innenfor 400 meter fra bussvei, utenom kjerneområder (pbl § 11-9 jfr. § 11-10)</p>	<p>3 Bestemmelser for Indre og Ytre bussveisone, innenfor 400 meter fra bussvei, utenom kjerneområder (pbl § 11-9 jfr. § 11-10)</p>
<p>3.1 Avgrensning av areal for næringsformål innenfor 400 meter fra bussveitrase</p>	<p>3.1 Avgrensning av areal for næringsformål innenfor 400 meter fra bussveitrase</p>

<p>a. Avgrensning av areal for næringsformål innenfor 400 m fra midtlinje bussvei fremgår på plankartet med to bestemmelsesområder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - IBV - Indre bussveisone - YBV – Ytre bussveisone <p>b. Naturlig og presis avgrensning av Indre og Ytre bussveisoner avklares gjennom reguleringsplan.</p>	<p>a. Avgrensning av areal for næringsformål innenfor 400 m fra midtlinje bussvei fremgår på plankartet med to bestemmelsesområder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - IBV - Indre bussveisone - YBV – Ytre bussveisone <p>b. Naturlig og presis avgrensning av Indre og Ytre bussveisoner avklares gjennom reguleringsplan. Der mer enn 50% av eiendommen ligger innenfor en sone, skal hele eiendommen legges inn i sonen.</p>
<p>3.2 Næringstyper Det skal det tilrettelegges næringsbebyggelse for:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kombinasjonsvirksomheter industri – kontor 2. industri 	<p>3.2 Næringstyper Det kan tilrettelegges næringsbebyggelse for:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kombinasjonsvirksomheter industri – kontor 2. industri 3. handel med varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 1000 m² BRA (bruksareal). 4. handel som tillates i medhold av regional planbestemmelse for handel
<p>3.3 Kontorandel Maksimum kontorandel per. bygg skal ikke være mer enn 60% av bygningens BRA.</p>	<p>3.3 Kontorandel Maksimum kontorandel per tomt skal ikke være mer enn 60% av tomtens BRA.</p> <p>Frittstående kontorbygg skal bare tillates oppført der det er sambruk med bygg for industri eller handel på samme tomt eller i umiddelbar nærhet.</p> <p>Innenfor sone N2 og N3 tillates det oppført frittstående kontorbygg.</p>
<p>5 Bestemmelser og retningslinjer til bebyggelse og anlegg (pbl §11-9)</p>	<p>5 Bestemmelser og retningslinjer til bebyggelse og anlegg (pbl §11-9)</p>
<p>5.3 Bestemmelser for handelsformål (pbl § 11.10 pkt 2)</p> <p>a. For bestemmelsesområde H1 kan det etableres en enkelt større forretning med regionalt/landsdelsbasert nedslagsfelt, som flyttes fra felt H3.</p>	<p>5.3 Bestemmelser for handelsformål (pbl § 11.10 pkt 2)</p> <p>a. For bestemmelsesområde H1 kan det etableres en enkelt større forretning med regionalt/landsdelsbasert nedslagsfelt.</p>

<ul style="list-style-type: none"> b. I felt H2 tillates det i tillegg til bestemmelser til næringsformål, inntil BRA 15 000 m2 detaljhandelsareal totalt i henhold til reguleringsplan 1767 i Stavanger kommune. c. Kommunenes bestemmelser for salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner og andre større byggevarer framgår i til enhver tids gjeldende reguleringsplaner og kommuneplaner. 	<ul style="list-style-type: none"> b. I felt H2 tillates det i tillegg til næringsformål, inntil 47 000 m² BRA med detaljhandel. <p>[Se forslag til ny bestemmelse i pkt. 3.2 nr. 3 om handel med plasskrevende varer. Denne løsningen er valgt for å få lik håndtering i planområdet]</p>
<p>5.6 Bestemmelse til felt N1og N2</p> <ul style="list-style-type: none"> b. Grønnstruktur med minimum 20 meters bredde skal innlemmes i framtidig detaljplan, og skal inkludere hovedsykkelrute og gangtrase. 	<p>5.6 Bestemmelse til felt N1og N2</p> <ul style="list-style-type: none"> b. Grønnstruktur skal innlemmes i framtidig detaljplan, og skal inkludere hovedsykkelrute og gangtrase.
<p>6 Bestemmelser til samferdselsanlegg (pbl §11-10 pkt. 2 og 4)</p>	<p>6 Bestemmelser til samferdselsanlegg (pbl §11-10 pkt. 2 og 4)</p>
<p>6.1.4 Infrastruktur til bil- og næringstransport</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Kommunalteknisk vegnorm for Nord-Jæren skal legges til grunn i planlegging. Avvik fra normen må godkjennes særskilt. b. Areal til oppstilling og manøvrering av vare- og gods transport skal settes av på egen eller felles næringseiendom. c. Detaljplan skal vise at areal til næringskjøretøy plasseres adskilt fra ordinær parkering, og plasseres på bedriftens logistikkareal. d. Varemottak skal anlegges slik at det ikke kommer i konflikt med gang- og sykkelatkomst. 	<p>6.1.4 Infrastruktur til yrkes-/næringsbil</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Skatteetatens definisjon av yrkes-/næringsbil legges til grunn ved bruk av denne bestemmelse. b. Kommunalteknisk vegnorm for Nord-Jæren skal legges til grunn i planlegging. Avvik fra normen må godkjennes særskilt. c. Areal til parkering og manøvrering av yrkes-/næringsbil skal settes av på egen eller felles næringseiendom. d. Detaljplan skal vise at areal til yrkes-/næringsbil plasseres adskilt fra ordinær parkering, og på bedriftens uteareal. e. Minimum 50% av parkeringsplassene for yrkes-/næringsbil skal ha lademulighet og det skal være mulig å tilrettelegge 100 % av disse parkeringsplassene for lading på et senere tidspunkt. f. Varemottak skal søkes anlagt slik at det ikke kommer i konflikt med gang- og sykkelatkomst.
<p>7 Bestemmelser for grønnstruktur (pbl §11-10 pkt. 2 og 3)</p>	<p>7 Bestemmelser for grønnstruktur (pbl §11-10 pkt. 2 og 3)</p>
<p>7.1 Fellesbestemmelser</p> <ul style="list-style-type: none"> e. Minimum bredde på grønnstruktur skal være 15 m. 	<p>7.1 Fellesbestemmelser</p> <ul style="list-style-type: none"> e. Der annet ikke er vist skal blågrønn struktur være minimum 15 m.
<p>7.2 Vannstrukturer</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Temakart på plankartet for vann og vannkanaler legges til grunn i alle nye reguleringsplaner og byggetiltak. b. Ved planlegging av tiltak som berører lukkede deler av Foruskanalene, skal vurderes om disse skal gjenåpnes. 	<p>7.2 Vannstrukturer</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Temakart på plankartet for vann og vannkanaler legges til grunn i alle nye reguleringsplaner og byggetiltak. b. Ved planlegging av tiltak som berører lukkede deler av Foruskanalene, skal vurderes om disse skal gjenåpnes.

<ul style="list-style-type: none"> c. Ved etablering av vannmiljø i kjerneområdene Kj1-4, ved bussholdeplasser og i park skal menneskers rekreative opplevelser prioriteres foran tilretteleggelse for økt naturmangfold. d. Ved utskiftning av betongelementer i kanalene øst for E39, skal naturlige materialer benyttes. e. Ved utskiftning av betongelementer i kanalene vest for E39, kan benyttes kunstige materialer som bidrar til økt biologisk mangfold sammenlignet med førsituasjon. 	<ul style="list-style-type: none"> c. Ved etablering av vannmiljø i kjerneområdene Kj1-4, ved bussholdeplasser og i park skal menneskers rekreative opplevelser prioriteres foran tilretteleggelse for økt naturmangfold.
<p>8 Retningslinjer for LNFR-områder (PBL §11-11 pkt. 2)</p>	<p>8 Retningslinjer for LNFR-områder (PBL §11-11 pkt. 2)</p>
<p>8.1 Retningslinje til landbruksområde L1</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Innenfor området kan det etableres med publikumsrettete formål, formidling eller barnas bondegård. 	<p>8.1 Retningslinje til landbruksområde L1</p> <p>[Denne bestemmelsen tas ut da området foreslås disponert til «Andre typer bebyggelse» nærmere bestemt avfallshåndtering/sirkulærøkonomi]</p>
<p>9 Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner (PLB § 11-8)</p>	<p>9 Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner (PLB § 11-8)</p>
<p>9.6 Retningslinjer til hensynssone grønnstruktur H540_2</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Intensjonen er å sikre at forbindelsen på sikt kan etableres som ny regional grønnstruktur med minst 40 meter bredde. Det vektlegges derfor at der ikke etableres varige bygg og anlegg innenfor hensynssonen. b. Allmennhetens tilgang til og opplevelse av områdene skal ses som del av regionens samlede grønnstruktur. c. Hensynssonen skal ha en gjennomgående forbindelse for gange og sykkel som bindes sammen med tilliggende gang- og sykkelveier i overordnet nettverk som er vist på temakart på plankartet. d. Det bør være utstrakt bruk av trær og annen vegetasjon som grunnlag for økt naturmangfold. e. Vegetasjonen bør sikres gode vekstvilkår. f. Området bør tilrettelegges med håndtering av overvann fra tilliggende næringsseidommer. 	<p>9.6 Retningslinjer til hensynssone grønnstruktur H540_2</p> <p>[Hensynssonen tas ut i sin helhet Gang- og sykkelvei gjennom området bevares]</p>