

STAVANGER KOMMUNE

Bestemmelser for

Plan 2480

Områderegulering for deler av Forus øst

Datert: 28.02.2020, revidert: 23.06.20

1 Formål

1.1 Utbygging

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av deler av Forus øst med en blanding av boliger, næring, offentlige og allmenntilgjengelige formål, samt å sikre en gjennomgående grønnstruktur som forbinder Forus med Gandsfjorden

Forus øst skal omformes til et flerfunksjonelt, mangfoldig og klimavennlig område med gode bomiljø. Kortreist hverdagsliv er et bærende prinsipp. Kommuneplanens mål for gode hverdagsliv, utbygging i byutviklingsaksen og grønnstruktur skal ivaretas.

1.2 Godt bomiljø

Planen skal skape gode nabolag og uteområder med attraktive møtesteder. Planen skal legge til rette for god folkehelse, gjennom opparbeiding av attraktive nabolagsparker og by- og parkrom, samt bevaring av eksisterende naturområder.

1.3 Blågrønne kvaliteter og naturmangfold

Sammenhengende overordnet grønnstruktur og utearealene i byggeområdene skal preges av blågrønne kvaliteter og økt biologisk mangfold.

1.4 Skole- og idrettsområde

Sentralt i planområdet skal det bygges opp et skole-, barnehage- og idrettsområde med felles funksjoner og sambruk. Området skal være lett tilgjengelig og attraktivt for alle, og skal også kunne romme andre bydelsfunksjoner og uorganisert aktivitet.

1.5 Lokalsenter

Lokalsenteret skal ha god kobling til boligene og kollektivaksene for å forsyne området med variert handelstilbud og servicefunksjoner og legge til rette for kortreiste, gode hverdagsliv. Lokalsenteret skal legge til rette for gode møteplasser og aktivitet gjennom hele dagen.

1.6 Mobilitet

Transportbehovet skal minimaliseres og området skal utvikles slik at flest mulig reiser skal kunne gjøres med kollektivtransport, sykkel og gange. Det skal legges opp til gode mobilitetspunkter i området som gjør det enkelt å velge miljøvennlig transport. Kommuneplanens sitt prinsipp om gode hverdagsliv skal ligge til grunn. Transportsystemet skal være universelt utformet slik at alle har muligheten til å bevege seg i planområdet.

2 Plankrav

2.1 Detaljregulering

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides samlet detaljregulering for hvert delfelt inkludert småbåthavn o_SH, unntatt BF1, BF2 og BF3. Det stilles ikke krav om detaljregulering for samferdselsarealer og grønnstruktur.
- b. Utforming av detaljreguleringsplanen skal ta utgangspunkt i føringer fra godkjent overordnet plan for vann, avløp og overvann, overordnet landskapsplan og mobilitetsplan. Planen skal ha en detaljert redegjørelse for gjennomføring av rekkefølgekrav i forbindelse med hvert enkelt byggeområde.
- c. Sammen med detaljreguleringen skal det foreligge plan for trinnvis utbygging av planområdet
- d. For alle delområder skal det utarbeides formingsveiledere. Formingsveilederne skal fastsette krav til utforming av bebyggelse og de viktigste elementene i fellesarealer og de offentlige uterom som for eksempel belysning, beplantning, skilting, støyskjerm, materialvalg og tiltak av betydning for sikkerhet og tilgjengelighet.
- e. Det skal redegjøres for hvordan overskuddsmasser og matjordressurser er planlagt disponert. Matjord som blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet. Masser skal lagres i god avstand fra strandsonen og bekkedrag.
- f. I områder som skal inneholde bolig må det vurderes om eksisterende virksomheter kan være i konflikt med boligformål. Disse må avvikles før det kan etableres bolig. Alternativt må det redegjøres for avbøtende tiltak.
- g. Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.
- h. Ved detaljregulering skal det lages miljøoppfølgingsprogram for hvert delfelt eller utbyggingsetappe.

3 Mobilitetsplan

- a. Ved detaljregulering skal det utarbeides mobilitetsplan, i tråd med kommuneplan og overordnet mobilitetsplan for området.

4 Overordnet landskapsplan

- a. Sammen med detaljreguleringsplanen for første utbyggingsfelt, skal det foreligge en overordnet landskapsplan for den offentlige grønnstrukturen i hele planområdet.
- b. Landskapsplanen skal omfatte areal som er avsatt til friområde, annen veggrunn grøntareal, turvei og lekeplass i plankartet og ev. koblinger til tilgrensende arealer og adkomst til grønnstrukturen. Samferdselsanlegg som ligger i grønnstrukturen (f.eks. gjennomgående øst- vest gang- og sykkelveier samt undergang) skal inngå i landskapsplanen.
- c. Planen skal fastsette hovedgrep og programmere funksjon (type lek, opphold og rekreasjon, aktivitetsarealer, beplantede arealer, trafikkarealer, gangforbindelser ol.). Det er krav om innplassering av 3 sentrale lekefelt i overordnet grønnstruktur, og areal til ballfelt skal vurderes. I tillegg skal det være varierte aktivitetstilbud, gode møteplasser, badeplass o.l. Det skal tas spesielt hensyn til at området skal tilrettelegges med mennesket i sentrum, med gode rom for sosiale møter, aktiviteter og gode opplevelser. Grøntområdene skal være robuste, naturmangfoldet i området skal økes og vann skal brukes som ressurs i forhold til biologisk mangfold, overvannshåndtering og opplevelse.
- d. Overordnet landskapsplan skal gi føringer til turveitraseer og dimensjonering.

- e. Planen skal vise høyder på terreng og terrengforming, høyder på tilstøtende terreng/bebyggelse/trafikkarealer og overordnet åpen overvannshåndtering og flomveier. Linjeføring og prinsipper for utforming av gangveier og sykkelveier i området, samt gode løsninger for overganger mellom byggesonen og grønnstrukturen skal inngå i overordnet landskapsplan.
- f. Det må tas stilling til overganger mellom land og sjø.
- g. Det skal beskrives hvordan grønnstrukturen kan utvikles trinnvis, særlig i områder med felles rekkefølgetiltak for flere delfelt.
- h. Det skal lages en formingsveileder som skal vise prinsipper for vindavskjerming, behandling av overflatevann, lekeområder, beplantning, belysning, overflater på gangveier, plasser, forstøtningsmurer og ramper, møblering og skilting for offentlige områder.
- i. Overordnet landskapsplan og formingsveileder skal utarbeides av fagkyndige med landskapsarkitektkompetanse og godkjennes av kommunen før første detaljregulering vedtas.

5 Vann- og avløpsplan

- a. For hver detaljregulering skal det utarbeides VA-rammeplan som godkjennes av kommunen. Overordnet VA-plan, (datert mai 2014) og supplerende notat (datert august 2019) skal legges til grunn.
- b. Flomveier og overordnet overvannshåndtering, herunder fordrøyningsbasseng og åpne vannveier for hele planområdet, skal inngå i VA-rammeplan.
- c. Overvann skal håndteres lokalt med åpne løsninger innenfor hvert felt før påslipp til offentlig nett. Overvann kan ledes ut til felles overvannshåndtering i grønnstrukturen der dette er beskrevet i overordnet landskapsplan. Alle leke- og uteoppholdsarealer skal opparbeides med størst mulig grad av permeable flater. Det må sikres tilstrekkelig areal for overvannshåndtering, infiltrasjon og vegetasjon på tomten.

6 Rekkefølgekrav

6.1 Vilkår for utbygging

- a. Asfaltverkets virksomhet på gnr. 14, bnr. 67 (Lemminkäinen Norge AS) forutsettes opphørt før det kan etableres formål som innebærer permanent opphold (bolig med mer) innenfor båndleggingssonen H210.

6.2 Infrastruktur

- a. Infrastruktur for vann/avløp, parkeringsanlegg, gang/sykkelforbindelser, veianlegg, grønnstruktur og andre utomhusanlegg innenfor det enkelte delfelt skal ferdigstilles i takt med utbyggingen av det enkelte felt.
- b. I detaljreguleringene skal det sikres gjennom rekkefølgekrav at sammenhengende og trafiksikre gang- og sykkelforbindelser til målpunkt som skole, barnehage, lokalsenter, grønnstruktur og kollektivanlegg er opparbeidet gjennom alle byggetrinn.
- c. Regulert atkomst fra fv. 44 til det enkelte delfelt skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor delfeltet.
- c. Før eksisterende atkomst til BF3 over o_GF6 og o_GF7 kan fjernes, skal det være etablert ny atkomst til feltet over B4 og o_GF7.
Ny atkomst til BF3 over B4 skal være etablert før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor B4.

6.3 Skole/barnehage

- a. Før det kan gis igangsettingstillatelse for hvert byggetrinn av bolig, skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet.

6.4 Parkering

- a. Felles parkeringsanlegg for hvert delfelt skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

6.5 Massehåndtering og miljøtekniske undersøkelser

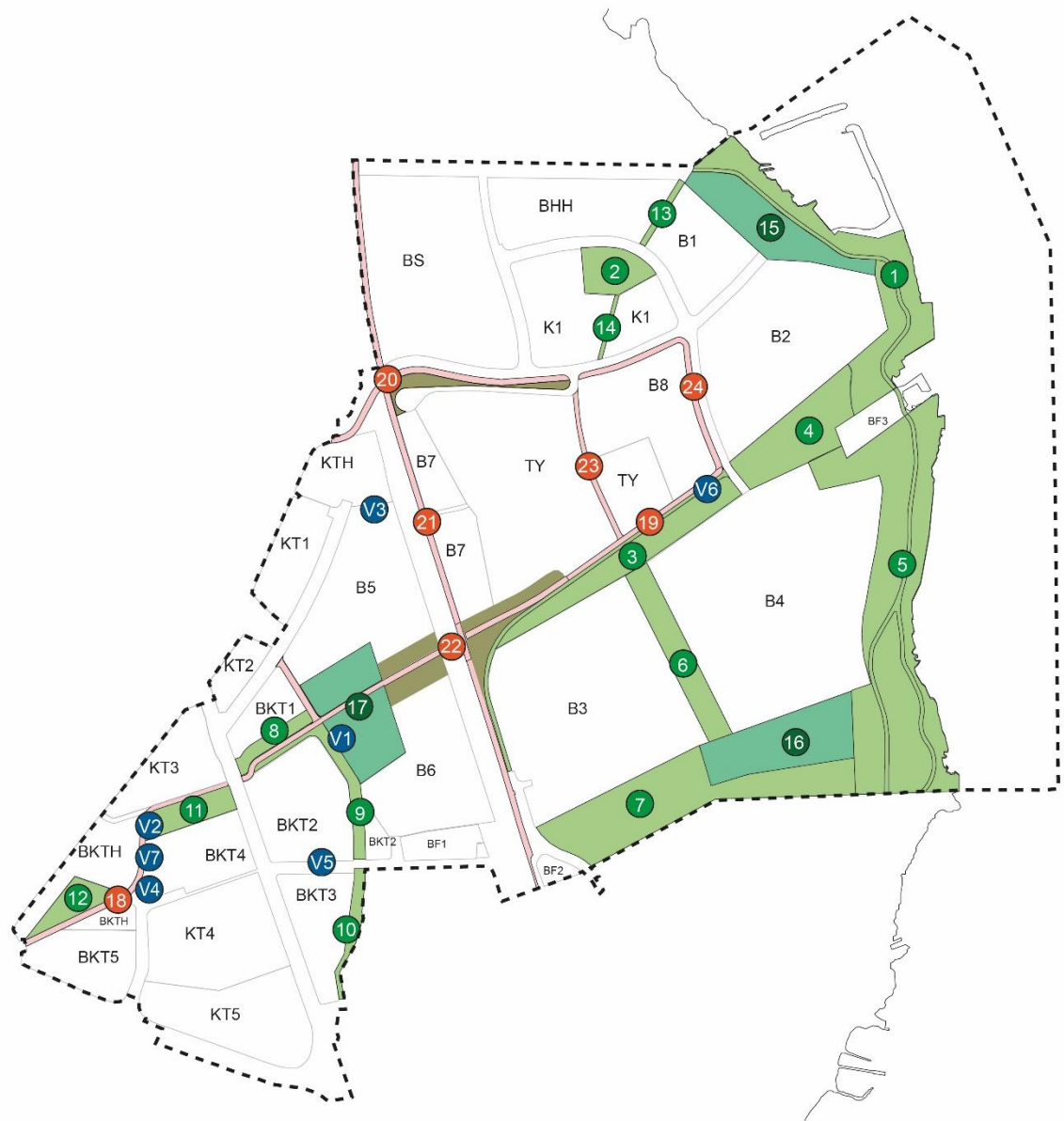
- a. Før delområder kan bygges ut skal det utføres miljøtekniske undersøkelser.
- b. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal ev. foreligge tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen. Lokal deponering skal foretrekkes hvis det er mulig.
- c. Godkjente fyllmasser kan brukes i grønnstrukturen og byggeområdene hvis dette er iht. overordnet landskapsplan. Utfylling kan ikke skje før det foreligger tillatelse etter forurensningsloven. Grønnstrukturen skal ikke brukes til midlertidig lagring av masser.
- d. Masser som kan gi radonnivå over fastsatte grenseverdier skal ikke brukes.
- e. Stein fra steingarder eller større frittliggende steiner som må fjernes skal gjenbrukes innenfor området.

6.6 VA / Pumpestasjon

- a. Pumpestasjon PA 518 og PA 519 med tilhørende ledningsnett skal oppgraderes før det etableres ny bebyggelse i den enkelte stasjons nedbørsfelt.
- b. Før utbygging i delområder som belaster overvannsutslipp ved småbåthavnen o_SH må kapasitet på eksisterende utløpsledning til sjø kontrolleres og eventuelle tiltak for å utbedre utløpsledningens kapasitet iverksettes.

6.7 Rekkefølgetiltak

- a. Dersom ikke annet er fastsatt i bestemmelsene ovenfor, skal rekkefølgetiltakene i tabellen nedenfor opparbeides før det gis tillatelse til igangsetting for ny bebyggelse innenfor gjeldende felt.



Nr.	Tiltak	Beskrivelse av tiltak	Delfelt																						
			TY	KTH	K1	KT1	KT2	KT3	KT4	KT5	BHH	BS	BKT1	BKT2	BKT3	BKT4	BKT5	BKTH	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7
1.	GF3, GT1	Grønnstruktur langs sjøen nord, inkl. turvei										X	X	X				X	X			X		X	X
2.	GF4	Grønnstruktur ved Strandsvingen			X						X							X							
3.	GF5, GT4	Grønnstruktur øst for jernbanen																		X	X				
4.	GF6	Grønnstruktur mellom B2 og B4																X		X					
5.	GF7, GT1	Grønnstruktur langs sjøen sør, inkl. turvei											X	X	X	X	X			X	X		X		
6.	GF8	Grønnstruktur mellom B3 og B4																	X	X					
7.	GF9	Grønnstruktur ved den gamle eplehagen																		X	X				
8.	GF10	Grønnstruktur vest for jernbanen, ved BKT1											X												
9.	GF11	Grønnstruktur vest for jernbanen, ved BKT2 og B6											X										X		
10.	GF12	Grønnstruktur vest for jernbanen, ved BKT3											X												
11.	GF13	Grønnstruktur: ballfelt/park					X							X	X	X									
12.	GF14	Grønnstruktur: kvartalslekeplass/park												X	X	X									
13.	GT2	Turvei mellom BBH og B1								X								X							
14.	GT3	Turvei gjennom K1		X																					
15.	LEK1	Sentralt lekefelt ved småbåthavnen								X	X							X	X						X
16.	LEK2	Sentralt lekefelt ved Forusskogen																		X	X			X	
17.	LEK3	Sentralt lekefelt ved B5 og B6										X	X	X	X	X	X					X	X		
18.	GS1	Sykkelvei med fortau fra krysset Forusbeen x fv. 44 til Gamle Forusvei					X							X	X	X									
19.	GS6	Sykkelveg med fortau, del av sentral forbindelse	X																						X
20.	S10, F18, F19, SVT2, AVG1	Gang-/sykkel-bru over jernbanen		X	X	X	X	X		X	X							X							
21.	GS7	Sykkelvei med fortau langs østsiden av jernbanen	X		X					X	X							X	X	X	X			X	X
22.	GS3, GS5, AVG2, AVG4	Gang-/sykkel-undergang under jernbanen med tilhørende ramper og sidearealer	X					X	X			X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X
23.	GS9	Gang-/sykkelvei gjennom felt TY	X																						
24.	S11, F17	Sykkelvei med fortau langs Slettestrandveien			X					X								X	X		X				X
25.	V1	Ny overvannsledning til Foruskanalen										X	X	X								X	X		
26.	V2	Ny overvannsledning til Foruskanalen					X	X						X	X	X									
27.	V3	Ny vannledning under jernbanen for ringledning Heiamyrå		X		X	X					X										X			
28.	V4	Nye ringledninger til vannforsyning Forusbeen					X	X						X		X									
29.	V5	Ny vannledning Forusmyra										X	X										X		
30.	V6	Vannledning, kobling mellom eksisterende kummer																X		X					
31.	V7	Ny spillvannsledning					X	X						X	X										

7 Fellesbestemmelser

- a. I detaljregulering skal tomten sees i sammenheng med omgivelsene og tilpasses planlagt bebyggelsesstruktur i planområdet og eksisterende bebyggelse som grenser til planområdet.
- b. Langs gatene i planområdet skal det plantes alleer med oppstammede trær.
- c. Overordnet formingsveileder, datert 02.02.2020 skal legges til grunn for utarbeiding av detaljreguleringsplaner

7.1 Bebyggelsesstruktur/Plassering av bebyggelse

- a. Bebyggelsesstrukturen skal bidra til at det blir gode lesbare offentlig rom og til fellesarealer som er skjermet mot støy og andre belastninger.
- b. Bebyggelsen skal i hovedsak følge kvartalsstruktur eller tundannelse. Lukkede strukturer skal åpne seg i møte med grønnstrukturen. Avstand mellom åpningene skal ikke være lengre enn 70 m for å sikre et finmasket gangveinett.
cDet skal sikres gangforbindelser og siktlinjer mellom grønnstrukturene gjennom kvartaler og offentlige byrom.
- d. Bebyggeshøyden skal trappes ned mot offentlig grøntareal og offentlige lekearealer samt interne kvartalslekeplasser.

7.2 Blågrønn faktor

- a. De blågrønne løsningene skal gi økt opplevelseskvalitet og bidra til gode uterom ved å styrke naturmangfold og vann som estetisk ressurs.
- b. Det skal etableres løsninger for overvannshåndtering der estetiske og praktiske hensyn er ivaretatt også uten vann.
- c. For byggeområder stilles det krav om blågrønn faktor på 0,7. I detaljreguleringsplan skal det fastsettes konkrete mål som skal oppnås med blågrønn faktor for hvert delfelt.

7.3 Kvalitet i bebyggelse

7.3.1 Ny bebyggelse

- a. Bebyggelse innenfor hvert felt skal gis varierte høyder, fasadeliv og fasadeuttrykk for å bryte linjer i bebyggelsen. Høyder er angitt i bestemmelsene til hvert delfelt. For bebyggelse over 3 etasjer skal toppetasje være tilbaketrukket fra fasadeliv med minimum 2 m.
- b. Oppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner på tak skal være innebygget og inngå i angitte høyder.
- c. Ved planforslag med bebyggelse med 6 eller flere etasjer kreves det at minimum to prinsipielt forskjellige utformingskonsepter skal vurderes før planen fremmes. Dette for å sikre tilfredsstillende estetisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.
- d. Min 70 % av fasader mot gate og torg skal være aktive fasader innfor formingsveileder sine definisjoner. Ved utforming av første etasje, skal samspillet med gate, torg og annet uteareal vektlegges.
- e. Bebyggelsen skal utformes med sammenhengende fasader langs fv. 44 og mot jernbanen slik at den kan bidra til støyreduksjon for bakenforliggende arealer.
- f. For å redusere virkningen av lengden skal fasaden brytes opp
- g. Det tillates ikke parkering eller parallelle veier mellom bebyggelse og samferdselsanlegg.
- h. Eventuell innglassing av felles/privat uteareal skal beskrives i detaljregulering, for å oppnå en arkitektonisk helhet.

- i. All bebyggelse skal legges slik at laveste gulvhøyde i rom for varig opphold ikke ligger lavere enn kote + 3,0 meter over havet. Areal under denne koten må dimensjoneres for å tåle vanninntrenging eller må bygges som vannsikker konstruksjon.

7.3.2 Boliger

- a. Innenfor hvert felt skal det tilbys en variasjon av boligstørrelser tilpasset forskjellige familiesituasjoner og boformer inkludert bofellesskaper. I detaljregulering skal det redegjøres for kvalitetene ved boligene.
- b. Boligene skal være gjennomgående og skal orienteres mot minst to himmelretninger, eller på annen måte dokumentere lysforhold. Boligene skal sikres minst én solside og minst én stille side.
- c. Første etasje mot fv. 44, Gamle Forusvei og torg (indre gård felt BS), skal ikke brukes til boligformål.
- d. Førsteetasjer i områder med kombinert formål skal ha minimum netto etasjehøyde på 2,7 m for ekstra kvaliteter til boliger. Rekkehusbebyggelse eller leiligheter over to etasjer er unntatt krav om særlig høy 1. etasje.

7.3.3 Rekke- og kjedehus

- a. Rekke- og kjedehus skal ha varierende bredder men minimumsbredden skal være 5,2 m.
- b. Min. 10 % av rekkehusene skal ha alle hovedfunksjoner på bakkeplan. Med hovedfunksjoner menes soverom, stue, kjøkken og bad.

7.4 *Kvalitet i lekeplasser, ballfelt og uteareal*

- a. Nødvendige ballfelt kan plasseres innenfor offentlig friområde i tilknytning til boligfeltet hvis dette er hensiktsmessig og i samsvar med overordnet landskapsplan.
- b. Kvartalslekeplassene skal ligge på terreng og ha tilknytning til offentlig g/s-vei eller turvei.
- c. Kvartalslekeplass og ballfelt skal fortrinnsvis plasseres i tilknytning til offentlig grønnstruktur.
- d. Lekeplasser og uteareal skal utformes med vegetasjon og med tanke på forskjellige brukergrupper. Arealer skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot vind, trafikk, forurensning og støy. Det skal vektlegges en variasjon mellom leke- og aktivitetsområder slik at hvert område utvikler særegenhet og identitet.
- e. Offentlige arealer og fellesarealer for boliger skal opparbeides i tråd med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av utearealer til formålet.
- f. Hvis offentlige grøntarealer skal ligge på dekker må dekket dimensjoneres til å tåle minst 1,2 m jordtykkelse for planting av vegetasjon og trær. I tillegg må det tåle møblering og ev. kjøring av driftskjøretøy.
- a. I blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 1 m² per leilighet til innvendige fellesarealer som festlokale, gjesterom, hobbyrom, lokalservice eller lignende. Innvendige fellesarealer skal der det er mulig legges i 1.etasje med direkte adkomst fra torg/gate.

7.5 Renovasjonsløsning

- a. Det skal avsettes areal til nedgravde søppelcontainere for boligområdene.
- b. For næringsbebyggelse skal plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende bygges inn i bygninger eller avskjermes med innhegning tilpasset bygningenes øvrige fasader. Utelagring er ikke tillatt.

7.6 Mobilitetspunkt

- a. Det skal etableres et sentralt mobilitetspunkt ved Gausel stasjon/delfelt BS i tilknytning til bussvei/jernbane. Mobilitetspunktet skal inneholde blant annet offentlig tilgjengelig sykkelparkering, bysykkelordning, plasser til felles bilordning og informasjon, hentested for pakker, miljøstasjon, servicestasjon for sykkel osv.

7.7 Bil- og sykkelparkering

- a. Det skal tilrettelegges for bil- og sykkelparkering iht. bestemmelser i den til enhver tid gjeldende kommuneplan.
- b. For bolig og næring skal det være mulig å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for el-ladning på et senere tidspunkt.
- c. Det tillates ikke parkering på tak.
- d. Det tillates ikke bakkeparkering langs veiene innenfor planområdet med unntak av felt BS der eventuelle servicelommer med korttidsparkering i tilknytning til lokalsenteret tillates.

7.8 Energiforsyning

- a. Det skal anlegges egne nettstasjoner innenfor hvert delfelt etter behov. Dette skal avklares med Lyse ved oppstart av detaljregulering.
- b. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Alle nybygg i området skal tilrettelegges for vannbåren varme og tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. pbl. §27-5. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning jfr. Pb. §27-5 2. ledd.

7.9 Støy

- a. I detaljregulering skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.
- b. For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442.
 - a. Ved regulering av nye bygg langs fv. 44 skal det i tillegg utarbeides støyanalyse for byggets fulle høyde, med et nedslagsfelt som viser hvordan støyrefleksjoner påvirker eksisterende bebyggelse.
 - b. Bebyggelse skal fungere som støyskjerm for bakenforliggende arealer. For boenheter med støynivå ved fasade over Lden 55 dB (vei), Lden 58 dB (bane) eller Lnight 45 dB (industri) skal minst 2/3 av oppholdsrommene, inkludert minst ett soverom, ha fasade med luftemulighet mot stille side.
 - c. Dersom støyskjerming av uteområder ikke skjer ved bruk av bebyggelse, skal støyskjermingen utformes gjennom landskapstilpasning som del av uteområdet.
 - d. Det er ikke tillatt med frittstående støyskjermer.

8 Bebyggelse og anlegg (§12-5. nr. 1)

8.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a. Maksimalt tillatt m² bruksareal (BRA) er angitt på plankartet.
- b. Maks BRA forutsetter at krav til uteoppholdsareal iht. kommuneplanen og gitte føringer/kvalitetskrav er oppfylt og kan dokumenteres.
- c. I bruksarealet BRA skal det ikke regnes med følgende: sykkelparkering på/under bakken, boder og bilparkering under bakken (takhøyde 0,5m over gjennomsnittlig planert terreng).
- d. Makshøyder er angitt i etasjer og meter og er gjeldende for hvert delområde. Høyden beregnes fra nærmeste fortauskant eller gangvei foran bygning. I detaljreguleringen skal endelige høyde fastsettes i meter over havet (moh).

8.2 Boligbebyggelse B1-B7

- a. Innenfor feltene skal det etableres en variasjon av rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b. Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom 2 og 5 etasjer med maks høyde på 20 m. Maks 40 % av bebyggelsen kan være inntil 5 etasjer.
- c. Ved detaljregulering av B5 må det legges inn en gangforbindelse mellom undergang under fv. 44 og undergang under jernbanen (snarvei).
- d. Ved detaljregulering av B7 og TY må det tas hensyn til en nødvendig omlegging av overordnet infrastruktur (vannledninger) for undergang under jernbanen (o_GS5).
- e. Innenfor B2 tillates tilrettelegging for mindre bevertningslokale i tilknytning til offentlig grønnstruktur.
- f. Delfelt B7 anses som ferdig utbygd. Det tillates ikke nye boenheter. Gang- og sykkelveg o_GS7 kan brukes som midlertidig tilkomst til eksisterende eneboliger.
- g. Ved omforming av delfelt B7 kreves en samlet detaljregulering. Maks BRA er angitt i plankartet. Feltet skal da ha adkomst fra o_KV2.
- h. Innenfor B2 kan det, under forutsetning av at det i detaljreguleringsplanen dokumenteres at kvalitetskravene (vind, sol, lys, utearealer, estetikk) ivaretas, tillates ett punktbebyggelse med inntil 8 etasjer og maks høyde lik 30 meter, dersom dette kan løses uten uheldige skyggemessige konsekvenser. Det skal gjennomføres en vindanalyse som viser hvordan høyder og volumer påvirker vindforholdene i omgivelsene. Det skal vektlegges en slank utforming og arkitektonisk kvalitet.
- i. BF3 skal ha atkomst via delfelt B4. Det skal legges inn en kjørbare turvei i 3,5 m bredde over o_GF7 for å sikre tilkomst fra B4 til BF3. Endelig plassering avklares i detaljregulering av B4, hvor aktuell del av o_GF7 skal inngå.

8.3 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse BF1, BF2 og BF3

- a. Det tillates inntil 30 % BYA.
- b. Garasjer kan være maks 40 m² BYA.
- c. Maksimal gesimshøyde er 5,4 m og maksimal mønehøyde er 7,5 m. Maksimal mønehøyde for enkelgarasje er 3,5 m og for dobbelgarasje 4,0 m. Høyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

- d. Delfelt BF3 anses som ferdig utbygd. Det tillates ikke nye boenheter. Eksisterende naust på delfelt BF3 inngår i planen. Ved fornying eller gjenoppbygging skal nye naust normalt ha samme plassering og størrelse som opprinnelig bygning.

8.4 Sentrumsformål BS

- a. I feltet skal det etableres lokalsenter som skal betjene nærområdet.
I BS tillates forretning, tjenesteyting, bolig, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.
- b. Ved detaljregulering skal det redegjøres for en gradvis etablering av detaljhandel innenfor rammen.
- c. Handel skal etableres i første etasje med inngang fra torg og gater som tilknyttes dette. Førsteetasjer skal ha etasjehøyde fra overside gulv til overside gulv mellom 4 og 5 m.
- d. Innenfor BS kan det etableres maks 10 000 m² BRA detaljhandel. BRA til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine- og kontorareal. Areal til varelevering regnes ikke med.
- e. Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom 3-5 etasjer, med maks høyde 22,5 m.
- f. Under forutsetning av at det i detaljreguleringsplanen dokumenteres at kvalitetskravene (vind, sol, lys, utearealer, estetikk) ivaretas, kan det tillates inntil tre punktbebyggelser med inntil 8 etasjer og maks høyde lik 30 meter for å markere tyngdepunktet i området, dersom dette kan løses uten uheldige skyggemessige konsekvenser. Det skal gjennomføres en vindanalyse som viser hvordan høyder og volumer påvirker vindforholdene i omgivelsene. Det skal vektlegges en slank utforming og arkitektonisk kvalitet.
- g. Det skal innarbeides en lett lesbar, offentlig forbindelse for fotgjengere og syklister gjennom lokalsenterområdet, som knytter sammen Gausel stasjon med krysset Slettestrandveien – Strandsvingen (merket med bokstav A og B i plankartet). Forbindelsen skal etableres som offentlig plassrom/torg på min. 500 m². Ved trinnavis utbygging skal det utformes en plan som viser helhetlig utforming av torget med gjennomgående materialbruk og møblering. Midlertidige forbindelser gjennom området skal sikres.
- h. Boligandelen skal være mellom 20 % og 40 %.

8.5 Kombinert bebyggelse

8.5.1 Generelt

- a. Der bolig inngår i tillatte formål skal boligandelen ikke være mindre enn 70 %, med unntak av delfelt BKT3, der den ikke skal være mindre enn 60 %, og delfelt BKT5 der den ikke skal være mindre enn 30 %.
- b. I delområder der det tillates kontorformål tillates areal- og arbeidsintensiv, kunnskapsbasert virksomhet, både kontorbasert virksomhet, men også lettere produksjon tilknyttet laboratorie- eller høyteknologisk virksomhet. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke. Formålene må kunne kombineres med boligbebyggelse i samme bygg eller i samme kvartal, innpasses i en urban struktur, utformes i kvartals-/gatebebyggelse, ha overbygd parkering, ha god tilgjengelighet til grønnstruktur og sørge for byrom med høy kvalitet. Se vedlagt overordnet Formingsveileder datert 02.02.2020.
- c. Bebyggelsen skal varierte høyder inntil 6 etasjer med maks høyde 22,5m. Maks 20 % av bebyggelsen kan være over 4 etasjer dersom det ikke er angitt andre høyder for delfeltene.

8.5.2 Kombinert bebyggelse bolig/kontor/tjenesteyting (BKT1-BKT5)

- a. Innenfor feltene tillates bolig, kontor og tjenesteyting med tilhørende parkeringsarealer og servicefunksjoner.

8.5.3 Kombinert bebyggelse bolig/kontor/tjenesteyting/hotell (BKTH)

- a. Innenfor feltet tillates bolig, kontor, tjenesteyting og hotell.
- b. Det tillates hotell i inntil 7 etasjer, med maks byggehøyde 23,5 m. Hotellet skal orientere seg mot fv. 44.

8.5.4 Fellesbestemmelser for kombinert bebyggelse BKTH, BKT4 og BKT5

- a. Innenfor BKTH, BKT4 og BKT5 tillates bolig, kombinasjon bolig/næring eller kun næring.
- b. Hvis et av feltene BKTH og BKT4 detaljreguleres til bolig må det andre felte også inneholde bolig. Boligandelen i begge felt skal være minst 70%.
- c. Innenfor BKT5 kan det kun bygges bolig dersom det er avklart at BKTH og BKT4 detaljreguleres til bolig.
- d. Det må lages felles illustrasjonsplan for alle felt med bolig i forbindelse med første detaljregulering, dersom denne inneholder bolig. Illustrasjonsplanen skal vise sammenheng i uteoppholdsareal og grønstruktur for boligområdene.
- e. Hvis BKTH reguleres til 100% kontor, tillates maks BRA 25000m²
- f. Hvis BKTH reguleres til 100% bolig, tillates maks BRA 11000m²
- g. Hvis BKT4 reguleres til 100% kontor, tillates maks BRA 19000m²
- h. Hvis BKT4 reguleres til 100% bolig, tillates maks BRA 13000m²
- i. Hvis BKT5 reguleres til 100% kontor, tillates maks BRA 15000m²
- j. Hvis BKT5 reguleres til 100% bolig, tillates maks BRA 7500m²

8.5.5 Kombinert bebyggelse bolig/tjenesteyting (BBH)

- a. Innenfor feltet tillates bolig - blokkbebyggelse, rekkehus og kjedehus, samt offentlig og/eller privat barnehage.
- b. Min. 70 % av bebyggelsen skal være bolig.

8.5.6 Kombinert bebyggelse kontor/tjenesteyting/hotell (KTH)

- a. Innenfor feltet tillates kontor, tjenesteyting og hotell.
- b. Det tillates hotell i inntil 7 etasjer, med maks byggehøyde 23,5 m. Hotellet skal orientere seg mot fv. 44.

8.5.7 Kombinert bebyggelse kontor/tjenesteyting (KT1-KT4)

- a. Innenfor feltene tillates kontor og tjenesteyting.
- b. Innenfor delfelt KT4 skal det avsettes plass til oppstillingsplass for servicebil for pumpestasjon innenfor delfelt o_KT.

8.6 *Kontor K*

- a. Innenfor feltet tillates kontor.
- b. Bebyggelsen skal varierte høyder inntil 5 etasjer med maks høyde 19,5m. Maks 20 % av bebyggelsen kan være over 4 etasjer.

8.7 *Offentlig tjenesteyting TY*

- a. I feltet TY skal det etableres barneskole, barnehage, 11er idrettsbane og flerbrukshall.

- b. Det skal avsettes og opparbeides leke- og uteoppholdsarealer tilpasset behov og antall elever og barn i barnehage. Uteoppholdsarealet skal opparbeides med tanke på interaksjon og fysisk aktivitet, rom for kreativitet, spenning, trygghet, trivsel og kunnskap. Uteanlegget skal gi muligheter for ulike typer lek til ulike årstider, og være tilpasset ulike aldersgrupper. Det skal gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne. Det skal også kunne brukes for uorganisert aktivitet utenom skolens åpningstider.
- c. Eksisterende vegetasjon på tomten skal vurderes å brukes som naturlig element i skolens uteområde. Vegetasjon innenfor hensynssone H560 skal bevares. Uteoppholdsareal skal plasseres i tilknytning til offentlig grøntdrag o_GF5.
- d. Gjennom TY-feltene skal det opparbeides en offentlig gang-/sykkelvei o_GS9, som knytter sammen friområdet o_GF5 og krysset Slettestrandveien/Midtgårdveien. Plasseringen av gang-/sykkelveien kan avvike fra plankartet og skal avklares endelig i detaljreguleringen.
- e. Intern plassering av funksjoner, trafikkavvikling o.l. avklares i detaljregulering.
- f. Høyden fastsettes i detaljreguleringsplan

8.8 Telekommunikasjonsanlegg

- a. Eksisterende bebyggelse inngår i planen.

8.9 Pumpestasjon o_KT

- a. I delfeltet tillates det pumpestasjon.

8.10 Sentralt lekefelt o_LEK1-3

- a. Sentralt lekefelt er regulert i plankartet som del av offentlig grønnstruktur og skal opparbeides iht. overordnet landskapsplan. Plassering kan avvike fra plankartet dersom det i detaljregulering vurderes hensiktsmessig. Avvik i størrelse tillates ikke.
- b. Sentralt lekefelt skal utformes i samsvar med overordnet landskapsplan, formingsveileder og norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Overordnet landskapsplan gir føringer om funksjon, innhold og kvalitet. Detaljprosjektering må være godkjent av Stavanger kommune v/Park og vei. Hvert sentralt lekefelt skal ha en egen identitet som tar hensyn til beliggenhet, og gi varierte opplevelser og aktiviteter.
- c. For o_LEK1 må det tas hensyn til mulige oversvømmelser innenfor hensynssone H320 ved planlegging og opparbeiding. o_LEK1 skal tilpasses beliggenheten og utformes med naturlige elementer.
- d. Området o_LEK3 skal i tillegg til lekefunksjoner tilrettelegges som oversvømmelsesareal ved ekstremnedbør. Flomtiltak skal ikke hindre høyere vegetasjon og naturlig utforming av arealet.
- e. Det tillates etablert parkeringsanlegg for småbåthavn o_SH innenfor o_LEK1.

9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

9.1 Offentlige trafikkareal

- a. Alle offentlige trafikkanlegg skal utformes i samsvar med Vegnorm for Sør-Rogaland. Offentlige trafikkarealer skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer, som skal godkjennes av vegmyndigheten før tiltaket kan iverksettes. Sammen med den tekniske planen skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndighetene.

- b. Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet ved valg av material og plantesorter, og ved opparbeidelse og planlegging av arealene.
- c. Grøfter og beplantning i/langs veisystemene skal legge vekt på å håndtere overvann på en god måte. Det skal vurderes åpne løsninger for overvannshåndtering i samsvar med Statens vegvesens Håndbok N200.

9.2 *Kjørevei, gang- og sykkelvei, sykkelvei med fortau.*

- a. I forbindelse med opparbeidning av veianlegget skal det vurderes trafiksikkerhetstiltak (f.eks. fartshumper).
- b. Gang- og sykkelveier skal utformes som sykkelveg med fortau med en totalbredde på 6 meter. (3 meter sykkelfelt og 3 meter fortau).

9.3 *Annen veigrunn - grøntareal o_AVG1-7 og annen banegrunn – grøntareal ABG*

- a. Annen veigrunn – grøntareal omfatter offentlig veiareal og skal beplantes og gis et grønt preg.
- b. Arealet kan nyttes til følgende formål: belysning, vegteknisk infrastruktur, murer, voller, rekkverk, leskur, stabiliserende tiltak, grøfter og skjærings- og fyllingsskråninger.
- c. Det tillates etablert mindre tekniske bygg/installasjoner som ikke kommer i konflikt med frisiktsonen.
- d. Overordnet landskapsplan skal gi føringer til utforming av AVG arealene særlig ved undergangen under jernbanen.
- e. Det tillates midlertidig adkomst til B7 over o_AVG2.

9.4 *Trase for jernbane STJ*

- a. Området skal benyttes til jernbane og teknisk infrastruktur knyttet til jernbanedriften.

9.5 *Småbåthavn o_SH*

- a. Det tillates etablert småbåthavn med bølgebryter og flytebrygger i areal som er vist på plankartet.
- b. Overordnet landskapsplan skal gi føringer om tilpasning av småbåthavn til friområde på land og friluftsområde i sjø samt størrelse og opparbeidelse av parkeringsanlegg i o_LEK1.

9.6 *Undergang og G/S-bro*

- a. Gang- og sykkelbro må tilfredsstillende høydekrav over jernbanen. Bro utformes med 6 meter bredde og det må etableres kjørestert rekkverk og sikkerhetsgjerde langs gang- og sykkelvegen.
- b. Undergang utformes med 8 meter bredde. Skråninger som er tilknyttet rampesystemet skal tilpasses omliggende terreng med slake skråninger.
- c. Undergang og G/S-bro skal opparbeides med helhetlig utforming, tilpasses terrenget og ha høy kvalitet som bidrar til stedsidentitet.

10 Grønnstruktur - turdrag (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

10.1 *Offentlige friområder*

- a. Alle friområder skal fremstå som grønne og frodige områder for opphold, rekreasjon og aktivitet. De skal opparbeides med vegetasjon og bruke vann som ressurs. Grønnstrukturen skal tilrettelegges for alle aldersgrupper og tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå. Det skal anlegges beplantingssoner og buffersoner mot bebyggelsen. Lokalklimatiske forhold skal

vurderes og være førende for plassering av vegetasjon. Siktlinjer mot Gandsfjorden i grønnstruktur og gater skal ivaretas.

- b. Alle offentlige grøntarealer skal utformes i samsvar med overordnet landskapsplan og norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.
- c. I grønnstrukturen og langs strandsonen skal det opparbeides turveier. Dimensjonering for kjøring med utrykningskjøretøy skal vurderes.
- d. Gjennomgående turveiforbindelse langs sjøen skal opparbeides sammen med boligutbyggingen (se rekkefølgekrav). Hvis nødvendig grunneiendom ikke er tilgjengelig må forbindelsen opparbeides midlertidig i en annen trasé.
- e. Eksisterende infrastruktur under bakken må legges om.

10.2 Delfelt o_GF1 – o_GF14

- a. O_GF3, o_GF6 og o_GF7 skal utformes som et grønt rekreasjonsområde, møtested og aktivitetsområde. Nærhet og tilgang til sjøen vektlegges særlig. Tilrettelegging for bading og andre vannaktiviteter skal vurderes.
- b. I grønnstrukturen o_GF3 og o_GF7 tillates det å oppføre mindre servicebygg som kiosk, serveringssted, toaletter o.l. som bidrar til økt aktivitet og attraktivitet i friområdet med maks. 100 m² BRA per bygg.
- c. I o_GF8 skal det anlegges en offentlig turveiforbindelse som binder sammen turvei i o_GF5 og o_GF9/o_LEK2. Forbindelsen skal videreføres til o_GS9 og videre gjennom torget i BS til Gausel stasjon (bestemmelsesområdet).
- d. I o_GF4 og o_GF9 skal eksisterende trevegetasjon bevares.
- e. Eksisterende bekk og tjern innenfor o_GF9 skal bevares.
- f. I o_GF5 og o_GF6 tillates det etablert anlegg for overvannshåndtering og flomavledning for tilgrensende delfelt som alternativ til overvannsledning. I o_GF6 skal det anlegges turvei som knytter sammen turvei langs Gandsfjorden med gang- og sykkelveinettet til undergangen og turveien langs Midtgårdveien.
- g. I o_GF7 skal det etableres kjørbare turvei fra B4 til BF3, for å gi atkomst til BF3.
- h. I o_GF13 og o_GF14 skal arealene tilrettelegges som oversvømmelsesareal ved ekstremnedbør.
- i. o_GF13 og o_GF14 skal opparbeides til grønne oppholds- og aktivitetsarealer i tilknytning til gjennomgående gang- og sykkelvei (o_GS1). Plassering av delfeltene kan avvike fra plankartet dersom det i detaljregulering vurderes som hensiktsmessig. Store avvik i størrelse og form tillates ikke. Ved etablering av boliger i tilgrensende felt kan o_GF14 brukes til kvartalslek og o_GF13 til ballfelt iht. krav i kommuneplan. Mot gang- og sykkelveien skal det etableres en allé eller annen type sammenhengende vegetasjon.

10.3 Turvei o_GT1-4

- a. Turveiene skal opparbeides iht. turveistandard i kommuneplan og kommunens norm for utomhusanlegg.
- b. Eksakt plassering av turveiene gjennom områdene fastsettes i detaljregulering.
- c. o_GT1 skal opparbeides som en gjennomgående hovedturvei i regional grønnstruktur langs Gandsfjorden iht. krav i kommuneplan.
- d. Sidearealene til o_GT2 og o_GT3 skal utformes med vegetasjon.
- e. Eksisterende vei Midtgårdsveien skal reduseres i bredden og opparbeides som kjørbare turveio_GT4 for å sikre adkomst til boligområder sør for planområdet for kjøretøy over 3,4 m

høyde, som ikke kan benytte eksisterende kjørevei/kulvert under jernbanen ved Forusskogen/Oddahagen.

11 Hensynssoner (pbl § 12-6)

11.1 Sikringssone. Frisikt (H140)

- a. I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner. Det kan tillates trær med stammediameter mindre enn 15 cm og stammehøyde (oppstammet) mer enn 250 cm.

11.2 Foruskanalen (H190)

- b. Eksisterende overvannskulvert. Tiltak innenfor H190 må avklares særskilt med VA-verket.

11.3 Flomfare (H320)

- a. Installasjoner innenfor hensynssone flomfare skal tåle flom.

11.4 Sone med krav til infrastruktur (overvann, flom) (H410)

- b. Områder vist som hensynssone H410 skal brukes til å håndtere flom i planområdet, fortrinnsvis i åpen løsning.
I o_GF5 og o_GF6 kan det etableres sammenhengende åpne overvannsløsninger og flomavrenning for tilgrensende felt.
Arealene på o_GF13, o_GF14 og o_LEK3 skal tilrettelegges som oversvømmelsesareal ved ekstremnedbør.

11.5 Bevaring naturmiljø - eksisterende vegetasjon (H560)

- a. Eksisterende vegetasjon innenfor hensynssonen skal bevares.
- b. Arealet skal inngå i oppholdsarealet til skolen. Trær som må felles på grunn av alder eller sykdom skal erstattes av nye trær etter avtale med kommunen.
- c. Før det utføres felling eller inngrep i rotsonen til trærne skal Stavanger kommune v/park og vei kontaktes.

11.6 Båndlegging for planlegging etter pbl (H210)

- a. Asfaltverkets virksomhet på gnr. 14, bnr. 67 (Lemminkäinen Norge AS) forutsettes opphørt før det kan etableres formål som innebærer permanent opphold (bolig med mer) innenfor båndleggingssonen.

12 Bestemmelsesområde -(pbl § 12-7)

12.1 Midlertidig anlegg- og riggområder

- a. Arealene innenfor de viste sonene kan benyttes til anleggs- og riggområde og tiltak som er knyttet til gjennomføring av planen 2299 Reguleringsplan for RV 44, Gausel stasjon til Midbergmyrå. Hinna bydel . Områdene skal etter endt anleggsperiode i størst mulig grad tilbakeføres til samme standard som før tiltakene ble påbegynt.
- b. Midlertidig anleggs- og riggområde oppheves når anleggsarbeidet er avsluttet.
