Planprogram for Planid: 2024 08

Detaljregulering for Solakrossen 15, 17 m.fl.

Sola kommune

Datert: 27.11.2024

Plan- og dokumentopplysninger

Kommune:	Sola kommune
Plannavn:	Detaljregulering for Solakrossen 15, 17 m.fl.
PlanID:	2024 08
Formålet med planen:	Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for varierte sentrumsfunksjoner som handel, tjenesteyting og bolig.
Rapporttittel:	Planprogram
Utgave/dato:	1. utgave, 22.11.2024
Oppdragsgiver:	Solakrossen Utvikling AS
Utarbeidet av:	Marie Mjaaland
Sidemannskontroll:	Helene Østmoe

Innholdsfortegnelse

Plan- og dokumentopplysninger 2
1 Innledning 4
1.1 Hensikten med planarbeidet 4
1.2 Vurdering av KU-plikt 4
1.3 Krav til planprogram 5
2 Tiltaket 7
2.1 Beskrivelse av planområdet og omgivelser 7
2.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak 9
2.3 Mål for tiltaket 10
3 Rammer og premisser for arbeidet 11
3.1 Nasjonale føringer 11
3.2 Regionale føringer 11
3.3 Kommunale føringer 12
3.4 Andre relevante utredninger 18
3.5 Viktige premisser for videre planarbeid 19
4 Gjennomføring av planarbeidet 21
4.1 Generelt 21
4.2 Aktuelle problemstillinger 21
4.3 Utredninger 22
4.4 Medvirkning, informasjon og planprosess 25
5 Framdriftsplan 26

1 Innledning

1.1 Hensikten med planarbeidet

Kommuneplanen for Sola har bl.a. målsetninger om å bygge et bærekraftig samfunn, gode tettsteder og bomiljø, og legge til rette for fremtidsretta arbeidsplasser.

En av målsetningene for den pågående endringen av områdeplanen for Sola sentrum, plan 0442, er å sikre økt fleksibilitet og muligheter for uavhengig utvikling av eiendommer i sentrum. Dette henger tett sammen med samfunnsmålet fra kommuneplanen om handlekraft, og viser at det er en vilje og et ønske om at utviklingen av Sola sentrum skal komme videre.

Hensikten med planforslaget for Solakrossen er å svare ut disse målsetningene ved å legge til rette for ulike sentrumsfunksjoner som handel, tjenesteyting og bolig. Parkering planlegges løst i parkeringsanlegg delvis under bakkeplan, og det sikres et gatemiljø på myke trafikanters premisser, med styrkede forbindelser og et nytt torg innenfor området.

1.2 Vurdering av KU-plikt

Planforslaget er vurdert i forhold til §6, §8 og §10 i forskrift om konsekvensutredninger og vurderes å ikke omfattes av forskriften.
Iht. Forskrift om konsekvensutredning §6 punkt b skal planer og tiltak i vedlegg I utredes. Vedlegg I punkt 24 stiller krav om konsekvensutredning for:

"Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²".

Utredningsplikten utløses når en plan åpner for 15 000 m² mer enn det som gjeldende plan åpner for. Det planlegges for en tetthet som er i tråd med tillatt utnyttelse satt i gjeldende plan.

Vedlegg I punkt 25 stiller krav om konsekvensutredning for:

«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan».

Iht. veileder til forskriften slår bestemmelsen inn ved nye boligområder av en viss størrelse, og departementet har vurdert at 15 daa er et passende utgangspunkt for hva som defineres som et område på en viss størrelse. Det åpnes ikke for boligformål i gjeldende områdeplan, men dette er foreslått tatt inn i den pågående revisjonen. Området som foreslås for sentrumsformål der bolig tillates som underformål er under 7 daa.

Tiltaket er i stor grad i samsvar med overordnet plan som er under revisjon, og det vurderes å ikke få vesentlig virkning for miljø og samfunn etter § 10 a-h.
Planområdet og planlagt tiltak er ikke av et slikt omfang at punkt a: *Størrelse, planområde og utforming*, vurderes gjeldende. Det legges ikke opp til særskilt avfallsproduksjon/utslipp eller bruk av naturressurser, og det vurderes heller ikke at forslaget medfører en særskilt risiko for alvorlige ulykker. Planforslaget vil ikke få særskilt påvirkning på verneområder, kulturminner, truede arter eller naturtyper. Det legges ikke opp til omdisponering av landbruksarealer, og forslaget vil ikke medføre vesentlig forurensing eller få konsekvenser for befolkningens helse. Statlige planretningslinjer vil følges opp i planarbeidet.

Kommunen har bedt om en vurdering av om punkt f) *konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning,* blir gjeldende i dette tilfellet, da tiltaket ligger delvis innenfor rød støysone og har flere støykilder, og om det derfor må vurderes at planforslaget derfor kan ha vesentlig virkning på miljø og samfunn.

Det vises til veilederen *Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes? Vurdering etter § 10 i forskrift om konsekvensutredninger,* som sier følgende om punkt f) og g)

f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning

g) Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp - støy:

Dersom en plan eller et tiltak kan føre til vesentlig økning i antall personer som utsettes for støy, eller vesentlig økning i støynivå jf. anbefalinger i T-1442, vil det normalt utløse konsekvensutredning.

I Sola kommune ligger en rekke boliger innen rød støysone for fly- og vegtrafikk. En betydelig andel av Sola sentrum ligger innenfor rød støysone for flystøy. Planforslaget åpner for ca. 50 nye boenheter, noe som ikke vurderes å være en vesentlig økning av boliger innenfor rød støysone i kommunen.

Introduksjon av bolig som mulig underformål til sentrumsformål ble gjort i den pågående revisjonen av områdeplanen, og videreføres i forslag til detaljregulering. Det vises til at Statsforvalteren ikke har gitt merknad om at forholdet burde konsekvensutredes i områdeplanen, men heller hadde merknader og faglig råd vedr. endringene i bestemmelser for sentrumsområder i rød støysone. Det at Statsforvalteren ikke stilte krav om at forholdet skulle konsekvensutredes i områdeplanen, taler for at det heller ikke er krav om konsekvensutredning ved detaljregulering.

Konsekvenser og avbøtende tiltak i forbindelse med støy vil uansett sikres i planen gjennom ROS-analyse og støyrapport. Krav i kommuneplan for Sola vedr. støy i Sola sentrum og i områder utsatt for flystøy, vil kunne oppnås.

1.3 Krav til planprogram

Spørsmål om oppstart av detaljreguleringsplanen for området, ble behandlet i kommunestyret 03.10.2024. I vedtaket ble det stilt krav om utarbeidelse av planprogram for å styrke den innledende fasen av planarbeidet, klargjøre behovet for utredninger og følge opp kommunens intensjon om en bred og åpen diskusjon om hvilke premisser som skal være styrende for Sola sentrum.

Planarbeidet innledes derfor med utarbeidelsen av et planprogram for å avklare rammebetingelser og utredningsbehov for planforslaget, med særskilt fokus på den pågående revisjonen av områdeplan for Sola sentrum, plan 0442.

Planprogrammet skal også vise hvordan planprosessen skal gjennomføres, slik at man oppnår medvirkning og forutsigbarhet tidlig i planprosessen.

Planprogrammet skal:

- Klargjøre formålet og avklare premisser og rammer for planarbeidet
- Beskrive aktuelle problemstillinger i planarbeidet

- Avklare nødvendige utredninger som må gjennomføres
- Vise opplegg for informasjon og medvirkning
- Vise organisering og framdriftsplan

Berørte parter inviteres med dette til å komme med innspill og kommentarer til planprogrammet. I henhold til forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017 legges forslag til planprogram ut på høring og offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Endelig planprogram fastsettes av ansvarlig myndighet på bakgrunn av forslaget og uttalelsene til dette. Det skal redegjøres for innkomne merknader og hvordan disse er vurdert og ivaretatt i planprogrammet.

Ved fastsettingen kan ansvarlig myndighet gi nærmere retningslinjer for planarbeidet – herunder krav om vurdering av relevante og realistiske alternativer som skal inngå i planarbeidet. Selve planforslaget skal utarbeides på grunnlag av fastsatt planprogram.

2 Tiltaket

2.1 Beskrivelse av planområdet og omgivelser

Figur 1 Planområdets lokasjon i regionen

Planområdet er omkring 24,2 daa og ligger i Sola sentrum, ca. 11 km sørvest for Stavanger og 5 km nordvest for Sandnes. Det er i dag næring- og handelsvirksomhet, samt boliger innenfor planområdet. Planområdet omfatter gnr. 15, bnr., 26, 125, 76, 49, 312, 464, 85,84, 334 og deler av 306 og 38.

Kommunesenteret Sola er lokalisert mellom flyplassen i vest og boligområder i øst, og planområdet utgjør sørlig del av Sola sentrum. Nord for planområdet finnes varierte handels- og tjenestetilbud, og mot sør finnes varierte næringsområder. Området ligger mellom Sentrumsvegen og Solakrossvegen, ca. 300 meter sør for Sola Rådhus. Flyplassen ligger omkring 250 meter mot vest.

Figur 2 Planområdets lokasjon i Sola sentrum, med eiendomsstruktur.

Landskapet i området inngår i kystnært innlandsslettelandskap under skoggrensen, med bebygde områder og jordbruksdominans. Landskapet har tydelig preg av menneskelig påvirkning.

Innenfor planområdet er terrenget forholdsvis flatt, og ligger på kote +6 til +8. Ca. 1 km nordøst for planområdet stiger terrenget opp mot Varden og Storaberget som har høyder opp til henholdsvis +47 og +40. Sømmevågen ligger ca. 1,3 km nord for området, og Solastranden ligger ca. 2,5 km mot vest. Sjøen er ikke synlig fra området.

Planområdet er allerede bebygd, og det er derfor lite naturinteresser som påvirkes av forslaget. Ifølge miljostatus.no finnes det ingen fremmende eller truede plantearter innenfor området. Nærmeste registrerte kulturminne ligger ca. 200 meter utenfor planområdet mot sørøst. I forbindelse med gjeldende områdeplan foreslo Fylkesrådmannen innsigelse til planen med krav om vern til flere bygninger i sentrum, men fikk i Fylkesutvalget kun gjennomslag for vern av Kongshaugveien 4 og 8, som ligger ca. 450 meter nord for planområdet. Fylkesutvalget vedtok at

bl.a. Solakrossen 12 og 15, som ligger rett utenfor nordlig plangrense, skulle vurderes mtp. mulig verneverdi ved bebyggelsesplan.

Planområdet er et historisk viktig område i utviklingen av Sola som kommunesenter.

Temakart Rogaland viser registrering av piggsvin innenfor planområdet. Området ligger under marin grense med stor mulighet for marin leire, og er vind- og støyutsatt.

2.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planområdet ønskes tilrettelagt for sentrumsfunksjoner med variert handel og tjenesteyting, som f.eks. bibliotek, restauranter og butikker.
Det planlegges å styrke og utvide eksisterende torg i området, som vil omsluttes av ny- og eksisterende bebyggelse. Det planlegges for aktive fasader på bakkeplan ut mot byrom som tilrettelegges for myke trafikanter. Sørøst i planområdet vil eksisterende parkeringshus videreføres. Det vurderes mulighet for p-anlegg under deler av bebyggelsen.

Figur 3 Planlagt bebyggelse og torg i planområdet.

Det planlegges en utnyttelse på ca. 26 000m², der omkring 5 000 av disse er eksisterende bebyggelse som videreføres. Tjenesteyting og handel vil utgjøre ca. 16 000m², og det planlegges i tillegg en boligdel på ca. 5000 m² med rundt 50 boenheter. Ny bebyggelse planlegges med høyder på 3 til 6 etasjer, der de største høydene er lagt mot nord.

Det planlegges for at parkeringsdekning skal være i tråd med overordnede føringer. Dette vil utgjøre mellom 195-205 parkeringsplasser for bil, og rundt 470 parkeringsplasser for sykkel. Parkeringsplasser til sentrumsfunksjoner vil hovedsakelig løses i eksisterende parkeringshus som skal videreføres innen felt P1. Dette vil kunne løse deler av parkeringsbehov for bl.a. tjenesteyting og handel innen felt A1 og A15. I tillegg planlegges parkeringsanlegg under bakken innenfor felt A1, som vil betjene handel, tjenesteyting og all bolig innenfor felt A1.

Det vurderes i planarbeidet om det også vil være behov for noe bakkeparkering innen felt A15.

Ny bebyggelse planlegges i hovedsak innenfor felt A1 i høringsutkast til ny områdeplan for sentrum. Feltet omfatter også dagens Coop Mega-butikk, som foreslås videreført i planforslaget.

Innen nordlig del av felt A15 planlegges det for kombinert formål med muligheter for bl.a. kontor og/eller tjenesteyting.

Felles uteoppholdsareal planlegges i utgangspunktet løst på lokk over næringsdelen. Det legges opp til mellom 16-30 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet.

Utearealer på bakkeplan vil være offentlige byrom med fokus på opphold og aktivitet. Det skal anlegges nytt torg innen felt S6.

2.3 Mål for tiltaket

- Legge til rette for fortetting, urbanisering og økt byliv gjennom nye arealer for bolig, handel og varierte tjenester i Sola sentrum.
- Legge til rette for ny møteplass i sentrum ved å etablere nytt torg
- Skape aktive fasader.
- Bedre gatemiljø, koblinger og trafikksikkerhet for myke trafikanter.
- Styrke og bygge videre på eksisterende forbindelser og byrom i området.

3 Rammer og premisser for arbeidet

3.1 Nasjonale føringer

Aktuelle nasjonale føringer for planarbeidet er:

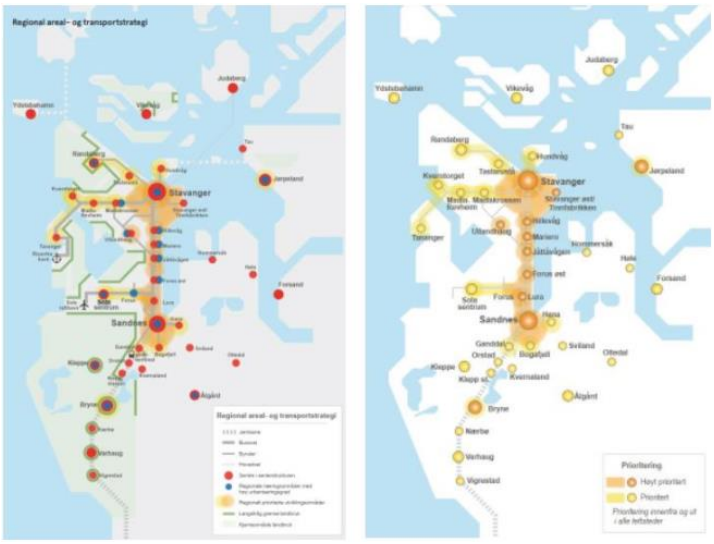
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL)
- Lov om vern mot forurensninger og om avfall
- Nasjonale miljømål
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet (T1520/2012)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

3.2 Regionale føringer

3.2.1 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, vedtatt i Fylkestinget den 20. oktober 2020

Regional struktur og arealstrategi

I Regionalplanen er Sola definert som et regionalt prioritert utviklingsområde, og et regionalt næringsområde med høy urbaniseringsgrad. Om kommunesentre sier regionalplanen at disse bør utvikles med sikte på å bli sentre for hele kommunen. Det er her publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner for senterets omland skal lokaliseres.



Figur 4 Areal- og transportstrategi, samt prioritering for utvikling, hentet fra Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Utnyttelse

Regionalplanens retningslinjer for tetthet angir en utnyttelse på 70-200%BRA for kommunesentra.

Uteoppholdsareal

Regionalplanen slår fast at det ikke bør legges opp til at minste felles uteoppholdsareal (MFUA) legges på tak. MFUA på lokk over bakkeplan kan aksepteres i senterområder av hensyn til næringsaktivitet på gateplan. Det bør da stilles krav om åpne og aktive fasader mot gaterom. For fellesområder på lokk bør det settes særskilte krav til innslag av grønt og dimensjonering av jorddybde som sikrer at arealene kan beplantes. Det bør også tas særlig hensyn til universell utforming og gode forbindelse til omkringliggende områder. Det stilles krav om 30 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet i planområdet, men det åpnes for at dette kan reduseres til 16 m² ved dokumentasjon på at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekker kravene til uteoppholdsareal.

Når byggehøyde overstiger gjennomsnittlig byggehøyde i området med 30 % må effekten av vindforhold dokumenteres.

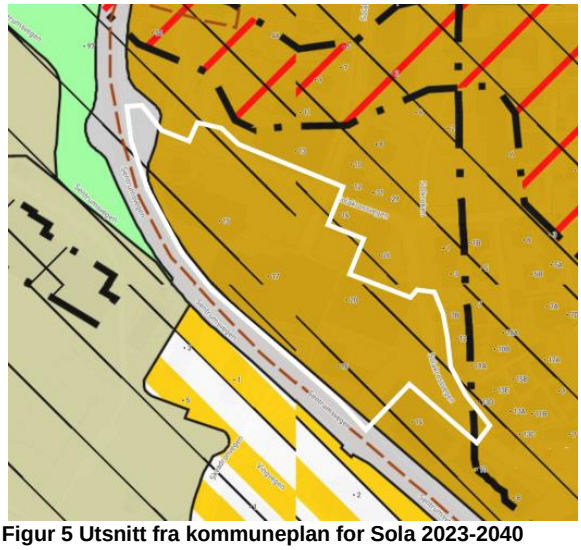
Parkering
Sola ligger innenfor parkeringssone 2. For bil angis det at det for kontor, kjøpesenter, forretning og tjenesteyting skal være 0,9 parkeringsplasser pr. 100 m²BRA, og 1 parkeringsplass pr. boenhet.
For sykkel skal det være 2 plasser pr. 100 m²BRA for kontor, kjøpesenter, forretning og tjenesteyting, og 3 plasser pr. boenhet.

3.2.2 Andre regionale føringer
Aktuelle regionale føringer for planarbeidet er:

- Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018 – 2040.
- Jordvernstrategi for matfylket Rogaland
- Regionalplan for klimatilpasning i Rogaland 2020-2050

3.3 Kommunale føringer

3.3.1 Kommuneplan for Sola kommune
I Kommuneplan for Sola 2023-2040 er planområdet disponert til sentrumsformål. Det ligger innenfor rød støysone, og innenfor sikringssonen *Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass,* som angir høyderestriksjoner for området.
Bestemmelsesområde for fremtidig bussvei ligger ca. 180 meter nord for planområdet.


Figur 5 Utsnitt fra kommuneplan for Sola 2023-2040

Utdrag av aktuelle føringer for planområdet er gjengitt under:

Universell utforming
Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og ved gjennomføring av tiltak. I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt internt i planområdet og til omkringliggende områder.

Overvann og flom
Ved nye tiltak og transformasjon skal overvann håndteres lokalt og i størst mulig grad tilbakeføres til et naturlig avrenningsmønster. Flomveier/overløp for opptil 200-års nedbør skal utredes frem til resipient eller håndteres i planområdet/anlegget

Blågrønn faktor
Blågrønn faktor (BGF) skal fastsettes i områdereguleringer eller detaljreguleringer. Innenfor sentrumsområder (Sola og Tananger) bør blågrønn faktor fastsettes til minimum 0,7.

Utnyttelse

Område	Grad av utnytting	
	Boligformål	Sentrumsformål og kombinert bolig - næringsformål
Sola sentrum	70 – 150 % BRA	70 – 200 % BRA Utnyttelse angitt i områdeplaner.
Tananger sentrum		
Langs Bussveien (500 meter influensområde)	70 – 160 % BRA	70 – 160 % BRA Øvre utnyttelsen gjelder for prosjekter ved viktige kollektivknutepunkt og med lav/ingen andel av boligformål.
Influensområder til Sola og Tananger sentrum (inntil 500 meter fra sentrum)		

Det anbefales en utnyttelse på 70-200%BRA for sentrumsformål og kombinert bolig/næringsformål.

Uteoppholdsareal

Ved detaljregulering skal minimum 50 % av uteoppholdsareal sikres sol ved vårjevn kl. 15.00. Støynivå for privat uteoppholdsareal skal ligge innenfor anbefalt grenseverdi.
For boenheter i blokkbebyggelse/leiligheter skal privat uteoppholdsareal være minimum 6 m².

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15:00. For sentrumsområder skal det i tillegg utarbeides for 1. mai kl. 09:00, 12:00, 15:00 og 18:00 (sommertid).

Krav til MFUA er 30 m² pr boenhet. Dette kan reduseres til 16 m² pr. boenhet i Sola sentrum ved dokumentasjon av kvalitet og at sambruk med byrom og offentlige grøntarealer dekker kravene til uteoppholdsareal fastsatt i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal være på bakkenivå, eller oppå lokk i gårdsrom som er allment tilgjengelig fra bakkenivå.

Lekeplass

Type	Utløses av antall bo-enheter	Dekker inntil antall bo-enheter	Hoved-alders-gruppe	Minimum størrelse lekeareal	Anbefalt maks avstand til bolig
Nærlekeplass (Sandlekeplass)	4	25[1)]	Barnehagebarn (1-6 år)	200 m²	100 meter
Områdelekeplass (Kvartalslekeplass)	25	200	Barn, unge og eldre (5-13 år)	1500 m²	200 meter

1) Antall boenheter kan overskrides dersom lekeareal økes med 8 m² per boenhet, under forutsetning at avstandskravet innfris og kvaliteten økes tilsvarende.

Sandlekeplass og kvartalslekeplass skal så langt det er mulig slås sammen for opptil 30 boliger. Størrelsen skal minimum være 1700 m² og gangavstand til bolig bør være mindre enn 200 meter.

Parkering

For Sola sentrum tillates følgende parkeringsdekning for bil:

- Maks 1,2 pr. boenhet
- Maks 0,9 pr. 100 m² BRA kontor, kjøpesenter, forretning og tjenesteyting.

Minst 50 % av parkeringsplasser for bolig og minst 30% av parkeringsplasser for næring skal ha lademuligheter for elbil. Resterende parkeringsplasser skal sikres tilstrekkelig strømtilførsel for at det senere kan etableres opplegg for lading av el-bil.

5 % av biloppstillingsplassene skal være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelseshemmede og i nærhet til inngangsparti.

For Sola sentrum tillates følgende parkeringsdekning for sykkel:

- Minimum 3 pr. boenhet
- Minimum 2 pr. 100 m² BRA kontor, kjøpesenter, forretning og tjenesteyting.

Minst 50% av parkeringsplasser for sykkel skal ha lademulighet. Kundeparkering for sykkel unntas krav til lading av el-sykkel.

Det bør tilrettelegges for lastesykler/sykkelhengere på sykkelparkeringsplasser for flere enn 10 sykler.

Det foreligger innsigelse til kommuneplanen vedr. parkering som ikke er løst.

Støy

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy T-1442 med grenseverdier og kvalitetskriterier skal legges til grunn ved planlegging til støyfølsom bruk. Det aksepteres innglassing av privat og felles uteplass. I flystøysoner skjermes felles uteoppholdsareal og lekeareal av bygningskropp eller lokale tiltak som overbygg eller innbygning slik at støynivå kommer ned mot eller under grenseverdi. Det skal i utgangspunktet ikke tillates ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Unntak kan vurderes innenfor Sola sentrum, Tananger sentrum og langs bussveien for områder i rød trafikkstøysone. Unntak gjelder med forutsetning om at krav til kvalitetshevende eller kompenserende tiltak sikres oppført. Alle nye boliger i rød støysone:

- skal ha minst ett soverom mot stille side. Mot flystøy tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Boenheter som kun får tilgang til dempet fasade for flystøy, må bli kompensert av kvalitetshevende tiltak (gode solforhold, utsikt, tilgang til gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs). For vei gjelder føringer for dempet fasade som gitt i T-1442.
- skal ha privat uteoppholdsareal med støynivå under anbefalt grenseverdi. Innglassing av uteplass aksepteres.
- skal ha felles uteoppholdsareal med støynivå under anbefalt grenseverdi. Uteoppholdsareal og lekeareal skjermes av bygningskropp eller lokale tiltak som overbygg eller innbygning (hagestuer, drivhus, gapahuk o.l.)
- skal ha innvendig maksimalnivå fra fly som tilfredsstiller LAFmax ≤ 45 dB i alle oppholdsrom og soverom. Kravet gjelder hele døgnet

3.3.2 Kommunedelplan for kulturminner 2017-2027

Det overordnede målet med kommunedelplanen for kulturminner er å forvalte kulturminnene på en slik måte at de kan være til nytte og glede for nålevende og kommende generasjoner. Det handler om å sikre kulturminner gjennom formelt vern, og om formidling av kulturarven.

I Sola sentrum er det flere bygninger som er tidstypiske, Solakrossen 12 og 14 er omtalt som tidstypiske næringsbygg fra 50- og 60-tallet. I forbindelse med gjeldende områdeplan vedtok Fylkesutvalget at mulig verneverdi skulle vurderes ved bebyggelsesplan (nå detaljregulering).

Figur 6 Mulig verneverdi forSolakrossen 12 og 14 skal vurderes ved detaljregulering. Bygningene ligger rett nord for planområdet.

3.3.3 Områdeplan for Sola sentrum - gjeldende

Gjeldende reguleringsplan er områdeplan for Sola Sentrum, med plannr. 0442, som ble vedtatt i 2013.

Formålet med planen er å legge til rette for at Sola sentrum blir et sterkt og attraktivt kommunesenter. Planen skal legge til retter for et bærekraftig og klimavennlig sentrum ved bl.a. å fremme gange, sykling og kollektivtransport. Planen skal legge til rette for arealeffektiv utnyttelse og miljøvennlige løsninger. Planen fastlegger hovedstrukturer og hovedfunksjoner i sentrum.

Figur 7 Utsnitt fra gjeldende områdeplan for Sola sentrum

Her er området regulert til sentrumsformål samt kombinert formål for tjenesteyting, kontor, bolig og forretning. Bolig tillates kun innen kombinert formål for bolig/forretning/kontor som er begrenset til felt B/F/K2 i nordøstlig del av planområdet.

Det tillates en samlet utnyttelse innenfor sentrumsformålet på 30 000 m²BRA. Det tillates 3-8 etasjer innenfor feltene.

Innenfor felt F/K/T2 tillates 11 800 m²BRA. Det tillates 4 etasjer innen feltet.

Planen angir en fast parkeringsnorm for bil med 1,2 plasser for forretning og 1,0 for kontor og annen næring, pr. 100 m²BRA, samt 1 plass pr. boenhet. Fast sykkelparkeringsnorm er 1 plass pr. 100 m²BRA.

3.3.4 Områdeplan for Sola sentrum – pågående

Det pågår en endring av plan 0442, som var på høring i perioden 24.08.23-05.10.23.

Formålet med planen er å legge til rette for at Sola sentrum blir et sterkt og attraktivt kommunesenter. Planen skal legge til rette for arealeffektiv utnyttelse og miljøvennlige løsninger. Planen fastlegger hovedstrukturer og hovedfunksjoner i sentrum.

Hensikten med revisjonen er fastsatt i politisk vedtak i utvalg for plan og miljø den 21.04.2021.

Det tillates en samlet utnyttelse innenfor felt A1 (sentrumsformål) på 30 000 m²BRA. Det tillates 3-6 etasjer innenfor feltet. Innenfor felt A15 tillates 11 800 m²BRA, og maks 6 etasjer.

Planen angir at parkeringsbestemmelser fra gjeldende kommuneplan også skal gjelde for planområdet.

Figur 8 Utsnitt fra høringsutkast ti endret områdeplan for Sola sentrum

Planforslaget er ikke ferdig behandlet. For planområdet er de viktigste endringene:

- justering av vegsystem og formålsgrenser for sentrumsformål
- at felt B/F/K2 utgår til fordel for torg
- at bolig tas inn som mulig underformål i sentrumsformål
- at felt F/K/T2 omgjøres til sentrumsformål.

Det foreligger innsigelser til planforslaget som ikke er løst på nåværende tidspunkt. Følgende innsigelser er gjeldende for planområdet:

- Avinor har innsigelse på bakgrunn av mangelfulle bestemmelser vedr. høyderestriksjoner, radiotekniske vurderinger, turbulensforhold, belysning og forebygging av «bird strike».
- Forsvaret har innsigelse på bakgrunn av at ev. innsynsproblematikk ikke er tilstrekkelig belyst.
- Rogaland Fylkeskommune har innsigelse med bakgrunn i at foreslått parkeringsdekning er i strid med RPJSR. Det fremmes også innsigelse til manglende minstekrav til HC-parkering.
- NVE har innsigelse til at sikkerhet mot flom og kvikkleireskred ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planen.
- Statsforvalteren fremmet innsigelse til manglende ivaretakelse av tilstrekkelig uteoppholdsareal, manglende ROS-analyse og manglende hensynssoner i kart.

3.3.5 Formingsveileder for Sola sentrum, september 2016

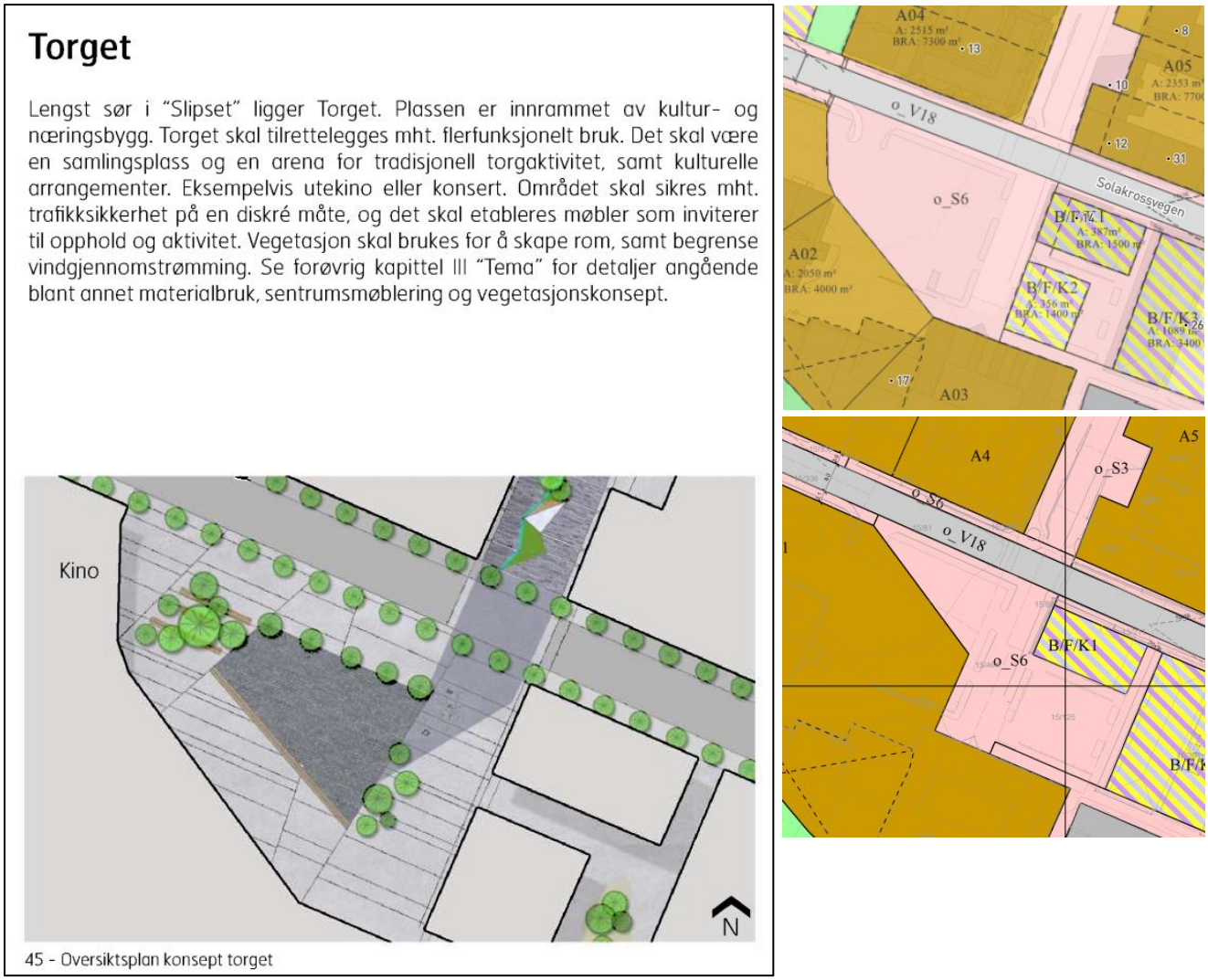
Formålet med formingsveilederen er å sikre kvalitet og helhetlig utforming på tvers av ulike planer og utbyggere. Veilederen skal definere hovedprinsipper for materialbruk, vegetasjonskonsept og sentrumsmøblering. Veilederen skal også sikre et overordnet grep i grøntstrukturen med hensyn til rekreasjon, folkehelse, klima og biologisk mangfold, samt forbindelser mellom grøntområder.

Det er definert fire overordnede mål som skal legges til grunn for sentrumsutviklingen:

- ✓ Sola sentrum skal være et attraktivt og levende sentrum gjennom alle sesonger, og tilby gode opplevelses- og oppholdsmuligheter for alle besøkende.
- ✓ Sola sentrum skal skape attraktive og særegne tilbud som skiller seg ut i kvalitet og innhold.
- ✓ Sola sentrum skal være en sosial arena for alle aldersgrupper og skape rom for ulike aktiviteter
- ✓ Sola sentrum skal være en pådriver for en bærekraftig utvikling, når det gjelder miljø, økonomi og sosiale forhold.

Det er definert fem premisser som skal legges til grunn for konsept for sentrum:

- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Miljø
- ✓ Aktivitet
- ✓ Variasjon
- ✓ Identitet



Figur 9 Utdrag fra Formingsveileder for Sola sentrum vedr. torg innenfor planområdet – felt o_S6 i gjeldende områdeplan (oppe til høyre). I forslag til endret områdeplan (nederst til høyre) er form og plassering av torget noe justert.

3.4 Andre relevante utredninger

Det er utført utredninger i forbindelse med områdeplanen for Sola sentrum som er relevante for planarbeidet:

- Høydevurdering, mai 2023
- Trafikkanalyse, mobilitetsplan og gatebruksplan – Sola sentrum, 24.09.2024
  Følgende tiltak anbefales for Sola Sentrum:
  - Etablering av gang- og sykkelmuligheter i et finmasket nett
  - God kobling med omkringliggende gang- og sykkelveinett
  - Trygt og trafikksikkert fotgjengermiljø
  - Bussvei i egen trasé gjennom Sola sentrum
  - To holdeplasser ved Bussveien for at flest mulig skal ha gangavstand til holdeplasser og for å gi gode byttemuligheter mot annen kollektivtrafikk.

- Etablering av mobilitetspunkt sentralt ved bussholdeplass der hvor Bussveien krysser gågata
- Incentiver for å ikke etablere mye bilparkering i Sola sentrum
- Bildeleordning

Følgende føringer fra Gatebruksplanen er relevante:

- Det anbefales å tilrettelegge for adskilte sykkeltraseer langs Sentrumsvegen, i tillegg til gangvei.
- Det bør være et tilstrekkelig antall gateparkeringsplasser for å sikre tilgjengelighet for handel og næring. Gateparkering bør utformes langsgående for å skape fremkommelige, trafikksikre og arealeffektive gater.
- Varelevering bør foretas i parkeringslommer i et angitt tidsrom for å utnytte parkeringsarealene godt. Gateparkering og varelevering kan foregå i samme lommer, gitt at varelevering er regulert i et gitt tidsrom.

- Veihøyder og flomveier, datert april 2017
- Overordnet VA-rammeplan for Sola sentrum (ikke publisert)
- Utredning av åpen bekk i sentrum

3.5 Viktige premisser for videre planarbeid

Etter gjennomgangen av overordnede rammer og planer, kan følgende aspekter trekkes frem som viktige premisser for detaljregulering av Solakrossen:

Publikumsrettet virksomhet og varierte tjenester
Intensjon om attraktivitet, variasjon og aktive fasader, går igjen i rammeverket for området, og viser en tydelig intensjon om aktivitet og liv på gateplan. At bolig er tatt inn som underformål til sentrumsformålet i høringsutkast til endret områdeplan, viser også et tydelig ønske om å løse bolig i planområdet.

Høy tetthet
Både regionalplanen, kommuneplanen og områdeplanen legger opp til høy utnyttelse i området, men har samtidig fokus på stedstilpasning. Det blir viktig å løse en arealeffektiv utnyttelse som samtidig hensyntar stedlige forhold, omgivelser og identitet.

Hensyn til barn og unge; egnede leke- og uteoppholdsarealer
Høy tetthet kan medføre utfordringer med å løse leke- og uteoppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse. I sentrumsområder kan det være særskilt utfordrende å løse disse arealene på bakkeplan. Planområdet har også utfordringer knyttet til støyforhold pga. nærhet til flyplassen og veg. Det er noe fleksibilitet i overordnede føringer når det gjelder felles uteoppholdsareal, men i sin innsigelse til områdeplanen, peker Statsforvalteren på at det må stilles strengere krav til offentlige og felles uteoppholdsareal, hvor kvartalslek ofte regnes som et offentlig areal.

Det må i det videre planarbeidet avklares hvilke krav som bør stilles til størrelse, kvalitet og utforming av uteoppholdsareal og lek, samt hvor stor andel av arealene som kan løses på lokk/tak. Mulig sambruk med øvrige friområder må dokumenteres, og ses i sammenheng med rekkefølgekrav.

Gjennomførbarhet
En viktig målsetning med den pågående revisjonen av områdeplan for sentrum har vært å styrke muligheter for uavhengig utvikling og gjennomførbarhet. Det er derfor viktig å avklare utbyggingsrekkefølge, avhengigheter og hvilke rekkefølgekrav som skal knyttes til planarbeidet. Uavhengig utvikling må likevel ivareta overordna intensjoner om utvikling av helhetlige løsninger i sentrum.

Miljø
Ambisjonen om en bærekraftig utvikling som ivaretar både sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft, kommer tydelig fram i kommunale føringer. Planforslaget må følge dette opp gjennom helhetlige løsninger og riktig dokumentasjon som viser at hensynene ivaretas. Temaet omhandler også lokalklimatiske forhold som et viktig premiss for å lykkes med sosial bærekraft.

Støy
Planområdet har utfordringer knyttet til støyforhold pga. nærhet til flyplassen og trafikkbelastet veg. Det vil være viktig å avklare tidlig i prosessen hvordan avbøtende tiltak og støyforhold iht. overordnede føringer kan sikres i planen, både når det gjelder boliger og uteoppholdsareal.

Stedstilpasning og identitet
Attraktivitet, aktivitet og variasjon går igjen som sentrale begrep i overordnede føringer. Hvordan planforslaget styrker identitet og sikrer et stedstilpasset prosjekt må dokumenteres i planarbeidet.

Overordnede strukturer
Planområdet inngår i Sola sentrum, og det er viktig at intensjoner om helhetlige løsninger og konsept for overordnede strukturer i sentrum, hensyntas og videreføres innenfor planområdet. Dette gjelder bl.a. overvann og flom, vegetasjon og materialitet, samt tilgjengelighet, forbindelser og gater. Dette arbeidet må planlegges i samråd med Sola kommune.

4 Gjennomføring av planarbeidet

4.1 Generelt

I dette planprogrammet er det forsøkt å fokusere på de problemstillinger og temaer som er beslutningsrelevante i forhold til å avgjøre om planområdet er egnet for tiltaket, og de forhold som skal utredes nærmere før behandlingen av planforslaget.

Det er skilt på problemstillinger knyttet til planforslaget og som utredes i plan, og de temaer som skal utredes på overordnet nivå i forbindelse med områdeplanen.

4.2 Aktuelle problemstillinger

Det vurderes at følgende problemstillinger er særskilt aktuelle i det videre planarbeidet. Problemstillingene bør legges til grunn for samarbeid og dialog mellom kommune og forslagsstiller, f.eks. gjennom temamøter.

a) Flom og overvannshåndtering
Sola kommune har utarbeidet en overordnet VA-plan for sentrum, og utredet muligheter for åpning av bekk. Arbeidet med VA-løsninger i planforslaget må koordineres mot denne, og må samtidig ses i sammenheng med aktuelle løsninger med tanke på blågrønn-faktor og overordnet grøntplan i formingsveileder for sentrum. Det bør legges opp til eget møte der representanter fra kommunens avdelinger for VA og utemiljø (idrett) deltar i tillegg til planavdelingen.

b) Felles uteoppholdsarealer

Krav til størrelse, kvalitet og innhold i felles uteoppholdsareal skal klargjøres tidlig i planarbeidet. Dette innebærer bl.a. vurderinger av om deler av arealet skal overbygges mtp. støy, samt vurderinger av om alt felles uteoppholdsareal kan løses på lokk eller delvis på eksisterende arealer, f.eks. ved sikring av kvartalslekefunksjoner innenfor o_G5 i områdeplanen. Kommuneplanen har krav om at minst 50% av uteoppholdsareal skal være på bakkeplan. Statsforvalteren har innsigelse til områdeplanen på bakgrunn av manglende ivaretakelse av tilstrekkelig uteoppholdsareal.

c) Byrom
Utforming av byrom (torg) innenfor planområdet skal drøftes. Utforming må ses i sammenheng med mulig åpning av bekk i området. Temaet bør drøftes i møte omtalt under punkt a), der utemiljø (idrett) og VA deltar.

d) Lokalklimatiske forhold – luft, støy og ev. vind
Iht. Miljødirektoratets fagbrukertjeneste for lufkvalitet, overskrides ingen grenseverdier innenfor planområdet. Planområdet er støyutsatt fra flere kilder.
Håndtering av støy i planområdet skal være utgangspunkt for et eget møte. Det må ses på støydempende tiltak og kompenserende kvaliteter i samråd med kommunen. Her må støykonsulent/rådgivende ingeniør akustikk delta. Det kan også vurderes om kommuneoverlegen bør representeres i tillegg til planavdelingen. Det må vurderes om det skal utarbeides vindanalyse for planområdet.

e) Veg og trafikk
Trafikksikkerhet, utforming og organisering av veger, gater og forbindelser internt i planområdet, og mot omkringliggende områder skal drøftes. Det skal også ses på løsninger for renovasjon og varelevering. Representanter fra veg og renovasjon i kommunen bør delta i tillegg til planavdelingen.

4.3 Utredninger

4.3.1 Utredningsbehov

Kommuneplan for Sola og områdeplan for Sola sentrum stiller krav til utredninger og underlagsrapporter ved område- og detaljreguleringsplaner.

Tabellen under tar opp de tema og utredningsbehov som skal utredes i henholdsvis detaljreguleringsplanen (DP) og i områdeplanen (OP).

Krav iht. Regionalplanen, Kommuneplan for Sola og Områdeplan for Sola sentrum				
Utrednings-behov	**Dokumentasjonskrav**		**DP**	**OP**
Klima, flom og overvann	Overordnet VA-rammeplan for sentrum	VA-planen skal vise overordnede prinsippløsninger for Sola sentrum når det gjelder bl.a. overvannshåndtering og flomveier.		x
	VA-rammeplan	VA-rammeplanen skal vise prinsippløsning for vann og avløp i området i sammenheng med eksisterende system. Overvannshåndtering og flomveier skal vises i rammeplanen. Behov for sprinklervannsmengde må dokumenteres. Rammeplanen må dokumentere hvordan den følger opp overordnet plan for VA i sentrum.	x	
	BGF	Blågrønn faktor-beregning, med mål om å oppnå en faktor på 0,7 eller bedre	x	
	Vind	Det må vurderes om det skal leveres vindanalyse, sett opp mot retningslinje i Regionalplanen.		
Veg-løsninger	Renovasjons-teknisk rammeplan	Rammeplan for renovasjon må vise beregninger av avfallsmengder (kapasitet), forslag til plassering av avfallssystemer (avsatt areal) og adkomst.	x	
	Rammeplan veg	Plan for vei skal vise areal og prinsippløsninger for planen (for eksempel trafikksikkerhet). Det bør vurderes om rammeplan for veg kan innarbeides i mobilitetsplan for å redusere antall rapporter.	x	
Trafikk og mobilitet	Mobilitetsplan	Mobilitetsplan skal analysere muligheter for minst mulig bilavhengighet i tråd med målet om null vekst i personbiltrafikken. Et av tiltakene er å se på prinsippløsninger for traseer for de ulike trafikantgruppene for å sikre intuitive løsninger. Den skal sikre ønsket reisemiddelfordeling og gi føringer for planløsninger/tiltak. I tillegg skal planen inneholde:	x	

		<table><tr><th>Bolig</th><th>Næring</th></tr><tr><td> - Antall boenheter - Antall beboere - Fordeling av transport gjennom døgnet - Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel </td><td> - Antall ansatte - Besøksintensitet - Omfang av vareleveranser og eventuelt godstransport - Transport inn og ut av virksomheten: personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering og godstransport - Fordeling av transporten gjennom døgnet - Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel </td></tr></table>		
	Trafikk-vurdering	Trafikkvurdering vil inngå i mobilitetsplan, og skal romme en vurdering av behov for planlagt infrastruktur og påvirkning på trafikkavvikling.	x	
Forurensing og støy	Støyvurdering veitrafikk og flystøy	Kartlegge støyforhold innenfor planområdet og naboområder, ved utarbeidelse av støyrapport/analyse. Denne skal også dokumentere avbøtende tiltak og kompenserende kvaliteter	x	
	Forurensning i grunn	Analyseprøver skal utføres for å undersøke om det finnes tungmetaller/forurensning i grunnen som en fra før ikke er kjent med.	x	
	Folkehelse	Mulige konsekvenser for folkehelse, inkl. støy og rekreasjonsmuligheter skal dokumenteres i planbeskrivelse og ROS, og baseres på relevante rapporter og kilder.	x	
Miljø og energi	Masse-håndterings plan	Massedisponeringsplan skal redegjøre for: Massenes omfang og beskaffenhet. Kartlagt kunnskap om forurensede masser i området Massebalanse og mengde masser som må tilføres og/eller fraktes bort fra planområdet Gjennomførte tiltak for å redusere massetransport. Mulighet for sortering og mellomlagring innenfor planområdet. Behandling av masser som må fraktes ut av planområdet. Matjord skal beskrives separat Kartlegging og håndtering av fremmede arter	x	
	Klimagass-regnskap	Klimagassberegninger for planlagt tiltak.	x	
	Effektbudsjett	Behov for nye nettstasjoner for området og naboområder skal vurderes i forbindelse med detaljregulering.	x	
	Energiplan	Redegjørelse for energiløsninger – kilder, effektivitet og mulig lokalproduksjon	x	
Estetisk utforming og arkitektur	Illustrasjons-materiale	Illustrasjonsmateriale til reguleringsplan skal inneholde dokumentasjon av nær- og fjernvirkning, volum (inkludert 3D-modell), skyggeanalyse, fasader/gateoppriss og relevante snitt. Alle illustrasjoner skal vise maks utnyttelse og skal gjenspeile krav som skal stilles i bestemmelser.	x	

	Formings-veileder	Utforming av uterom; funksjonsplassering, møblering, beplantning, materialbruk, belysning, sykkelparkering, overgang privat/offentlig, overgang til bebyggelse, formål og funksjon av offentlige og private uterom samt tilrettelegging for ulike aldersgrupper. Utforming av bebyggelse; materialbruk, detaljering, fargebruk, belysning, overgang til uterom. Utforming av lekeplasser; funksjonsplassering, møblering og materialbruk.		x
Kulturmiljø	Planbeskrivelse	Innvirkning på kulturminner må vurderes og dokumenteres i planbeskrivelse og ved illustrasjoner.	x	
Samfunns-sikkerhet	Områdestabilitet	Områdestabilitet må svares ut i tråd med NVEs veileder, nødvendige grunnundersøkelser utføres ved behov.	x	
	ROS-analyse	Krav om ROS-analyse for planer og utbygging er fastsatt i plan og bygningsloven §4-3	x	

4.3.2 Metode

Utredningsmetoder		
Dokumentasjonskrav	Metode	Fagkunnskap
VA-rammeplan	Utarbeides iht. gjeldende VA-norm, kommuneplan og tekniske forskrifter. Beregning av overvann iht. egenutviklet mal basert på VA-norm. Scalgo Live benyttes for analysering av nedslagsfelt, avrennings-veier og flomsoner, sammen med offentlig kartdata som NVE Atlas etc.	Rådgivende ingeniør VA
BGF	Beregning av BGF i tråd med NS 2845	Landskapsarkitekt
Vind	Vindanalyse i Archivind – simulering basert på modifisert versjon av Lawson-kriteriene.	Arealplanlegger (rådgivende ingeniør plan)
Renovasjons-teknisk rammeplan	Vurderinger baseres på aktuelle håndbøker fra SVV, kommunale normer og maler fra underbakken.no	Rådgivende ingeniør veg
Rammeplan veg		Rådgivende ingeniør veg
Mobilitetsplan m/trafikkvurdering	Beregninger baseres på NRVU 2021, Statens vegvesens håndbok V713 og V126, samt grunnlag fra SSB	Rådgivende ingeniør veg

Støyvurdering veitrafikk og flystøy	Støy vurderes opp mot grenseverdier og anbefalinger i T-1442:2021	Rådgivende ingeniør AKU
Forurensning i grunn	Miljøteknisk undersøkelse med prøvetaking, iht. Forurensings-forskriften og Miljødirektoratets veileder «Forurenset grunn»	Rådgivende ingeniør miljø
Masse-håndteringsplan	Massehåndteringsplan baseres på føringer fra regional- og kommuneplan	Arealplanlegger/ rådgivende ingeniør plan og landskapsarkitekt
Klimagass-regnskap	Iht. krav i TEK17 §17-1, og NS 3720:2018	Rådgivende ingeniør miljø
Effektbudsjett	Skjema for Energi- og effektbudsjett; Lyse Elnett	Rådgivende ingeniør EL
Energiplan	Iht. Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klima-tilpasning, og Miljødirektoratets veileder for Klima- og energiplanlegging	Rådgivende ingeniør EL
Illustrasjonsmateriale	Utarbeides i tråd med overordnede krav til illustrasjonsmateriale til detaljregulering	Arkitekt
Formingsveileder		Arkitekt og landskapsarkitekt
Planbeskrivelse	I tråd med nasjonal mal for planbeskrivelse.	Arealplanlegger/ rådgivende ingeniør plan
Områdestabilitet	Stabilitetsvurdering utføres i tråd med NVEs veileder	Geotekniker
ROS-analyse	ROS-analyse utarbeides i tråd med veileder fra DSB (2017)	Arealplanlegger/ Rådgivende ingeniør plan

4.4 Medvirkning, informasjon og planprosess

Det legges stor vekt på å gjennomføre en planprosess som sørger for at det blir debatt rundt aktuelle planutfordringer og utredningsspørsmål, og at berørte sikres mulighet for en god dialog og reell medvirkning under de ulike fasene i planprosessen.

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Solabladet, samt på kommunens internettsider: **www.sola.kommune.no**. Samtidig med oppstartsvarselet ble forslag til planprogram lagt ut til offentlig ettersyn. Varsel ble sendt direkte til naboer og offentlige myndigheter. Frist for innspill til reguleringsplan og planprogram ble satt til **23.01.2025**, som var 6 uker etter kunngjøringsdatoen.

5 Framdriftsplan

Framdrift vil avhenge av avklaringer mot det pågående arbeidet med revisjon av områdeplan for sentrum. Oppstilling under utgjør en tentativ framdriftsplan.

PLANFASE	AKTIVITETER	DATO / PERIODE
Oppstartsfase	• Utarbeide forslag til planprogram	Oktober-november 2024
	• Kunngjøring av oppstart av planarbeid og utlegging av planprogram til offentlig ettersyn	Desember 2024
	• Offentlig ettersyn av forslag til planprogram	Desember 2024 – Januar 2025
	• Oppsummering av innspill og utarbeidelse av endelig planprogram	Februar 2025
	• Vedtak av endelig planprogram og kunngjøring	Mars 2025
Utredningsfase	• Planutvikling og utredningsarbeid	Januar – April 2025
	• Arbeidsmøter med kommunen	Januar – Mars 2025
	• Utarbeidelse av plandokumenter	Januar – April 2025
1.gangs behandling	• Vedtak om utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn	August 2025
	• Offentlig ettersyn av planforslaget	September – Oktober 2025
	Bearbeide planforslaget etter offentlig høring, eventuell mekling og kommunens saksbehandling	Oktober – Desember 2025
Sluttbehandling	• Vedtak av reguleringsplan	Februar 2026