

Bestemmelser for kommunedelplan for Stavanger Lufthavn Sola,

Plan 6003

26.01.2015

§ 1 PLANENS VIRKEOMRÅDE

Kommunedelplankartet, datert 15.12.2015, vertikalnivå b (på grunnen) og c (over grunnen), med bestemmelser er juridisk bindende, jfr. plan- og bygningslovens § 11-6. Kommunedelplanens arealdel viser nåværende og framtidig bruk av arealene i planområdet. Godkjente reguleringsplaner som ikke er i strid med kommunedelplanen, gjelder uendret etter at kommunedelplanen er vedtatt.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Krav om reguleringsplan

For bebygde områder og utbyggingsområder kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 30-1, 30-4, 20-2, og 20-1, og fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Innenfor felt L1 stilles det ikke krav om reguleringsplan.

2.2 Restriksjonsplan

Samferdselsdepartementet har den 30.6.2010 fastsatt restriksjonsplan for Stavanger lufthavn, Sola i henhold til luftfartslovens §§7-13. Restriksjonsplanen skal oppdateres. Når oppdatert plan foreligger, skal denne innarbeides i kommunedelplanen.

Restriksjonsplanen er innarbeidet i kommunedelplanens vertikalnivå c – over grunnen. Når områder innenfor planens begrensning skal tas under regulering eller det skal utføres søknadspliktige tiltak, skal høyderestriksjoner og rådighetsinnskrenkninger som følge av restriksjonsplanen etter luftfartsloven hensynstas. Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med restriksjonsplanen.

2.4 Universell utforming

Bygg og omgivelser skal utformes slik at de passer for alle, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for spesiell tilpassing/utforming.

2.5 Fellesbestemmelser for parkering

2.5.1 Fellesbestemmelser for parkering

Det kan maksimalt anlegges 0,75 – 1 parkeringsplasser pr. 100 m² bruksareal (BRA) for industri- og kontorvirksomheter. (jfr. Regionalplan for logistikknutepunkt.)

Samlet parkeringstilbud for de reisende kan inntil bussveien er ferdigstilt være 1 parkeringsplass pr. 800 årlig passasjertall. Når bussveien er ferdigstilt skal dette tallet vurderes.

Av hensyn til effektiv arealutnytting, skal parkeringsanlegg for personkjøretøy bygges i kjeller eller i parkeringshus. Parkering for besøkende og for service kan likevel anlegges på terreng. Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilpasses behov for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ligge nær inngangsparti.

2.5.2 Fellesbestemmelse sykkelparkering

Sykkelparkeringsplasser skal etableres i tilknytning til inngangsparti og være opparbeidet før bygg tas i bruk. Det skal være regulert inn plass til overdekket/innelåst sykkelparkering, muligheter for el-sykkellading på egen grunn. For næringsbebyggelse skal det anlegges minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA (bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan). For terminalbygg, hangarer og andre bygninger med arealkrevende virksomhet skal det anlegges minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. 10 årsverk. Det skal etableres dusjfasiliteter for ansatte.

2.6 Grunnforurensing

Grunnvannets naturlige kvalitet og balanse skal sikres i anleggs- og driftsfasen. Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltak som sikrer grunnvannet i området mot eventuell forurensing fra virksomheten og som ivaretar hensynet til ytre miljø.

Før igangsettingstillatelse gis, må nødvendige miljøundersøkelser foretas i henhold til krav fra rette myndighet. Forurenset vann, forurensete stoffer, oljer m.v. skal ikke slippes i grunnen. Drivstoff, oljer og kjemikaler skal lagres på en slik måte at det ikke er fare for lekkasje ut i grunnen.

2.7 Håndtering av overflatevann til vassdrag (PBL § 11-9 pkt. 3)

a. Overvann skal håndteres lokalt. Utbygging skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag der det allerede er flomproblemer. Ved transformasjon skal overvann håndteres lokalt og i størst mulig grad tilbakeføres til et naturlig avrenningsmønster. Utbygging skal ikke medføre økt utslipp til vassdrag i form av forurensete stoffer. Tiltak for å forebygge flom og forurensning kan være infiltrasjon og fordrøyning.

b. I alle planer for utbygging skal det redegjøres for håndtering av overvann. Konkrete løsninger skal skje innenfor planområdet og løsningene skal sikres gjennom reguleringsbestemmelser. Konsekvensen av klimaendringer skal være et grunnlag for planleggingen.

c. I forbindelse med aktiviteter som gravetiltak, terrenginngrep, masseuttak og massedeponier i alle typer områder, også LNF, skal det sikres at tiltaket ikke medfører avrenning av partikler og forurensete stoffer til sjø og vassdrag. Ved regulering og søknadspliktige tiltak skal det lages en teknisk plan for håndtering av overvann.

d. For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en rammeplan for vann og avløp.

2.8 Automatisk fredede kulturminner

Før anleggsarbeidene settes i verk, må nødvendige undersøkelser, utgraving og dokumentasjon etter Kulturminnelovens § 9 være utført. Dersom det i forbindelse med tiltak treffes på upåviste, automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndigheten kontaktes så fort som mulig, i henhold til Kulturminnelovens § 8.

2.9 Massefyllinger

Før reguleringsplaner for nye områder godkjennes, kreves det godkjent plan for deponering av overskuddsmasser.

2.10 Krav til bygninger og anlegg

2.10.1 ICAOs standarder og anbefalinger, annex 10 og 14, samt dok. 8168-PANS-OPS, skal legges til grunn for plassering, utforming og høyder for alle bygninger, anlegg og utstyr innenfor planområdet.

2.10.2 Bygninger og faste installasjoner må ikke oppføres slik at de kommer i konflikt med kravet til fri sikt fra tårnkabiner til banesystemet og sikkerhetsavstandene til banesystem og instrumenter.

2.11 Energiløsninger

Alle nye bygg skal planlegges og bygges ut som lavenergibygg (energiklasse B) eller bedre og skal benytte lufthavnens nærvarmeanlegg eller andre fornybare energikilder. Energibesparende og fleksible løsninger og løsninger som minsker utslipp til luft og vann, vektlegges. Samlet energibehov for det enkelte byggeområdet skal kartlegges og alternativer for energiforsyning skal utredes, herunder også løsninger med fornybar energi (jfr. kommunedelplan for energi og klima).

2.12 Fellbestemmelse Håndtering av matjord:

Ved alle større tiltak der dyrka jord er omregulert til annet formål enn landbruk, skal matjorda fjernes før anleggsarbeidet påbegynnes og fraktes/legges ut på jordbruksareal der matjorda kan nyttes på en landbruksfaglig tilfredsstillende måte. Matjorda skal, så langt det er mulig brukes på tilgrensende/lokale landbrukseiendommer. Før matjorda fjernes fra opphavseiendommen skal det tas prøver for påvisning av eventuell forekomst av gul/hvit potetcystenematode («potetål») og analyseresultatene sendes kommunen og Mattilsynet i god tid før tiltaket påbegynnes. For alle utbyggingsområder til bolig må det stilles krav om at jorden testes for forurensing.

Vilkåret tas inn i reguleringsplaner der det er aktuelt.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, NR.1)

3.1 Idrettsanlegg

Innenfor område for idrettsanlegg tillates opparbeidet golfbane og anlegg tilknyttet golfbanen, herunder bebyggelse, adkomstveger og stinett, samt interne kjøreveger. Utbygging kan ikke utføres før godkjent detaljreguleringsplan for området foreligger. Endelig avgrensning i forhold til naturmiljø (Hensynssone H560_1) skal avklares i detaljreguleringsplan.

3.2 Næringsvirksomhet

3.2.1 Område N1

Innenfor området N1 videreføres reguleringsplan 0403 Næringsområde for Utsola. Intern kjøreveg i reguleringsplanen skal knyttes sammen med intern kjøreveg langs område N2.

3.2.2 Område N2

Innenfor område N2 tillates etablering av lufthavnrelatert næringsbebyggelse, med utnyttelsesgrad fra minimum 60% BRA til maksimalt 200 % BRA, og som ikke er besøksintensiv, samt oppsamlingsplass for drosje.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, NR. 2.)

4.1 Veg, og gang- og sykkelveger

Offentlige og private veger skal opparbeides etter reguleringsplan som viser tverrprofil, lengdeprofil, nytt og eksisterende terreng, eventuell støyskjerming, belegg, belysning, beplantning og skiltplassering.

4.1.1 Private veger

Atkomstveg KV1 og KV2 fra fylkesveg 374 Nordsjøvegen skal være felles for Avinor, Forsvaret og øvrige virksomheter innenfor lufthavnområdet, samt tilstøtende landbrukseiendommer.

4.1.2 Offentlig vegnett

Riksveg 509 - Flyplassvegen med tilhørende kryss ved Sømmevågen skal opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan.

4.1.3 Offentlig vegnett – kryssing av rullebaner

Offentlig veg for kryssing av rullebaner skal også vises med alternativ 3, med veg, gang- og sykkelvei gjennom kulvert.

4.2 Kollektivtrasé

Det skal utarbeides reguleringsplan for høyverdig kollektivtrasé med tilhørende holdeplasser fra Sentrumsvegen til lufthavnens terminalområde.

4.3 Lufthavn

4.3.0.1 Generelt for lufthavnområdene L1-L10

For flomutsatte byggeområder må sikkerhet mot flom være dokumentert til gjeldende krav i TEK10 §7-2 med veileder. Utredning av flomfare og fare for stormflo, skal gjøres av fagkyndig i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Det må samtidig vurderes behov for tiltak som følge av fare for bølgeoppslag.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det lages faresonekart for flom og stormflo for

- influensområdet tilknyttet parallellrullebanens del av L1, L7, L8 og L10
- influensområdet tilknyttet nord for øst-vest rullebanen L1, L3, L4, L5, L6

Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikovurderende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen igangsettes.

I hensynssone for flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, langs vann og vassdrag lavere enn nivået for 200 årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer denne bebyggelse mot flom. Særskilt sårbare samfunnsfunksjoner skal være sikret mot flom med gjentakintervall 1/1000. Redningshelikopter er i sikkerhetsklasse 3. Det vises til enhver tids gjeldende sikkerhetsklasser i teknisk forskrift.

4.3.0.2 Parkeringdekning Lufthavnen.

Flyplassen utvikles med en ambisjon om at framtidig behov for økt transport skal løses med kollektivtransport eller av syklende. Utbygging av parkeringsplasser for flypassasjerer vil skje etappevis og skal tilpasses et overordnet mål om at minst 30 % av flypassasjerene skal reise kollektivt til flyplassen. Det legges til rette for en høy kollektivandel også for arbeidsreiser til flyplassen.

4.3.1 Område L1

Innenfor området tillates etablering av rullebaner og taksebaner, oppstillingsplasser og manøvreringsarealer for fly og helikopter.

Innenfor området kan det oppføres bygninger og anlegg for flyplassens flyoperative trafikkikkerhetssystem, navigasjonsutstyr og for flyplassens drift og vedlikehold.

Innenfor området kan det anlegges areal for avising av fly med tilhørende tekniske anlegg og opplagsplass for forurenset snø.

Område L2

Innenfor byggegrensen kan det oppføres hangarer og verksteder for allmennfly. Maksimal mønehøyde for bebyggelse er kote 20.

Tillatt bebygd areal, BYA, skal ikke overstige 35 %. Parkeringsplasser inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

4.3.3 Lufthavnområde L3, L4 og L5

Innenfor områdene tillates lufthavnrelaterte tjenester og lufthavntilknyttet virksomheter som verksteder, hangarer, energisentral, opplæring eller lignende. Annen arbeidsplass- og besøksintensiv virksomhet er ikke tillatt.

4.3.4 Lufthavnområde L6

Innenfor området kan det oppføres terminalbygg, parkeringshus med sykkelparkering, verksteder, hangarer, utvidelse av hotell og teknisk anlegg knyttet til lufthavnens drift. Det tillates enkle service- og terminalfunksjoner i forbindelse med kollektivholdeplass begrenset oppad til et bruksareal på 1000 m². Annen arbeidsplass- og besøksintensiv virksomhet er ikke tillatt.

4.3.5 Område L7

Innenfor området kan det oppføres brannstasjon, brannøvingsfelt, verksteder og garasjer for lufthavnens drift, samt hangarer og verksteder for fly- og helikopterselskapene. Atkomstveg skal anlegges fra Nordsjøvegen.

4.3.6 Område L8

Innenfor området tillates flyoppstillingsplasser, hangarer, verksted og annen flyplassrelatert virksomhet, samt atkomst for fly og helikopter i banesystemet. Atkomstveg skal anlegges fra Nordsjøvegen.

Jordloven inkludert §§ 9 og 12 skal fremdeles gjelde inntil L8 er detaljregulert.

4.3.7 Område L 9

Innenfor området tillates utvidelse av eksisterende hovedrullebane med tilhørende instrumenter og infrastruktur, samt terrenginngrep iht. høyderestriksjoner.

4.4 Parkering

Innenfor område P1 tillates etablering av parkeringshus, for inntil 1000 plasser. Det tillates maks. 5 etasjer og maks høyde på kote +30. Utbygging kan ikke skje før høyverdig kollektivnett er etablert frem til Lufthavnen. Restriksjoner gitt av Restriksjonsplankart ENZV-P-10 skal følges.

4.5 Parkering

Innenfor område P2 tillates privat parkering ved Vaulaberget.

4.6 Sykkelparkering

Det innarbeides løsninger for sykkelparkering.

§ 5 OMRÅDE FOR FORSVARET

5.0 Flom innenfor området for Forsvaret

For flomutsatte byggeområder må sikkerhet mot flom være dokumentert til gjeldende krav i TEK10 §7-2 med veileder. Utredning av flomfare og fare for stormflo, skal gjøres av fagkyndig i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Det må samtidig vurderes behov for tiltak som følge av fare for bølgeoppslag.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det lages faresonekart for flom og stormflo for

- influensområdet tilknyttet nord for øst-vest rullebanen F1 a og b

Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikovurderende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen igangsettes.

I hensynssone for flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, langs vann og vassdrag lavere enn nivået for 200 årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer denne bebyggelse mot flom. Særskilt sårbare samfunnsfunksjoner skal være sikret mot flom med gjentaksintervall 1/1000. Redningshelikoptre er i sikkerhetsklasse 3. Det vises til enhver tids gjeldende sikkerhetsklasser i teknisk forskrift.

5.1 Område F1 a og b

Innenfor område F1 kan det oppføres anlegg for fly-operativ virksomhet, lasting/lossing og korttidslagring av eksplosiver, samt for øvingsformål.

Innenfor området kan det oppføres bygninger og anlegg for operative funksjoner, hangarer, verksteder, lager, kontor, forlegning, forpleining og velferd m.m.

Bygg hvor høyden overstiger 1/35 av avstand fra senter rullebane, skal vurderes i forhold til turbulens for flytrafikken.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-OMRÅDER (PBL § 11-7, NR. 5))

Innenfor LNF-områdene tillates det ikke oppført bebyggelse og etablert anlegg mv., eller fradelt tomt for tiltak som ikke har tilknytning til stedbunden næring. Tekniske anlegg som er nødvendige for infrastrukturen kan tillates. Det vises forøvrig til retningslinjer for landbruket i Sola kommunes landbruksplan.

Ved vurdering av søknad om dispensasjon for oppføring av erstatningsbygg / gjenoppbygging / tilbygg av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse vises det til egne retningslinjer.

Driftsbygninger (i LNF): Det vises til retningslinjer i landbruksplan.

6.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål, område L10:

Område L10 legges ut som LNF-område med hensynssone «infrastruktur - lufthavn». Langsiktig grense landbruk blir justert i tråd med kartvedlegget datert 23.02.2017.

§7 HENSYNSSONER (PBL §11-8)

7.1 Sikringssone 190 Sikringssone Forsvaret

Innenfor områdene skal det ikke foretas tiltak og inngrep som forringer Forsvarets eksisterende infrastruktur og virksomhet. Forsvaret skal varsles om alle søknadspliktige tiltak innenfor hensynsonene.

7.2 Faresone 350 Brann- og eksplosjonsfare

Innenfor faresonene skal det ikke oppføres bygninger eller anlegg for varig opphold.

7.3 Faresone havnivåstigning, stormflo og bølgeoppslag:

All bebyggelse som har gulv lavere enn 3 meter over havnivå, må vurderes med hensyn til flomfare. For flomutsatte byggeområder må sikkerhet mot flom være dokumentert til gjeldende krav i TEK10 §7-2 med veileder. Utredning av flomfare og fare for stormflo, skal gjøres av fagkyndig i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Det må samtidig vurderes behov for tiltak som følge av fare for bølgeoppslag. Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikovurderende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen igangsettes.

7.4 Sone med særlig angitt hensyn

7.4.1 560 Hensyn naturmiljø

Innenfor hensynssonen skal planteliv og leveområder for vilt vurderes bevart. Det kan anlegges sikkerhetsgjerde og inspeksjonsveg gjennom området. Plan for eventuell anleggsvirksomhet i forbindelse med banesystemet skal forelegges Fylkesmannens miljøvernavdeling.

Det tillates oppført og inngjerdet navigasjonsinstrumenter for lufthavnen.

Trær kan fjernes hvis dette er nødvendig for å gi tilfredsstillende operative forhold for flytrafikk og navigasjonsinstrumenter, samt anleggelse av golfbane. Reguleringsplanen skal forelegges Fylkesmannens miljøvernavdeling.

Det skal utøves stor aktsomhet i området.

7.4.2 Hensyn kulturmiljø (nyere tids kulturminner)

- Hensynsone 570_1 Kompassrose: Krigsminne som skal bevares
- Hensynsone 570_2 Taksebane: Taksebane – del av lufthavnens opprinnelige anlegg skal bevares
- Hensynsone 570_3 Kaserne: Bebyggelsen tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunes skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Bestående bygninger kan utbedres og moderniseres forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt.
- Hensynsone 570_4 bunker: Anlegget tillates ikke revet. Ved utbedring og vedlikehold skal form, detaljering og materialbruk ivaretas.

7.5 Båndleggingssoner

7.5.1 720 Båndlegging etter naturvernloven

Området er vernet etter naturvernloven. Særlige vernebestemmelser gjelder.

7.5.2 730 Båndlegging etter kulturminneloven

Området er fredet i henhold til lov om kulturminner

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor området uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. Kulturminnelovens § 3 og § 8. Det skal i forbindelse med framtidig reguleringsplanarbeid utarbeides skjøtselsplan for det arealet som avsettes til hensynssone kulturminne innenfor avsatt planområde.

7.6 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

7.6.1 Hensynssone 910_1

Reguleringsplan 0403 Næringsområde for Utsola skal fortsatt gjelde.

7.6.2 Hensynsone 910_2

Reguleringsplan 0431 RV 509 Flyplassvegen - Sømmevågen Vest skal fortsatt gjelde.

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til kommuneplanbestemmelsene 2015 – 2026 som er godkjent av kommunestyret 03.09.2015, revidert 17.12.2015.

Bestemmelsene er revidert i samsvar med kommuneplanutvalgets vedtak i sak 7/16 i møte 8. mars 2016 **og vedtak i kommunestyremøte 23.03.2017, sak 17/17.**