

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

202612 Detaljregulering for 67/149, Svanholmen 8

Møtedato og
sted:

Sandnes Rådhus 27.8.2026

MØTEDELTAKERE		
<i>Plankonsulent</i>	Espen Eek	Multiconsult
<i>Tiltakshaver</i>	Lars Berland	Lars Berland Eiendom AS.
<i>Arkitekt</i>	Anders Westlye Sølvberg	Vestly arkitektur AS
<i>Saksbehandler</i>	Håvard Austvoll	Byplan, SK
<i>Sidesaksbehandler</i>	Håkon Auglend	Byplan, SK

1. Oppsummering av planidé:

SLB skal samle virksomheten sin i flere bygg på Svanholmen 8, gnr.bnr 67/169 i Sandnes kommune. Virksomheten inkluderer funksjoner innen arealformålene industri, lager og kontor, som bl.a.: industriproduksjon, driftsgård, laboratorium, tekniske funksjoner, vedlikehold, administrasjon, logistikk, materialbase, lagervirksomhet, servicevirksomhet og perioder med døgnkontinuerlig drift.

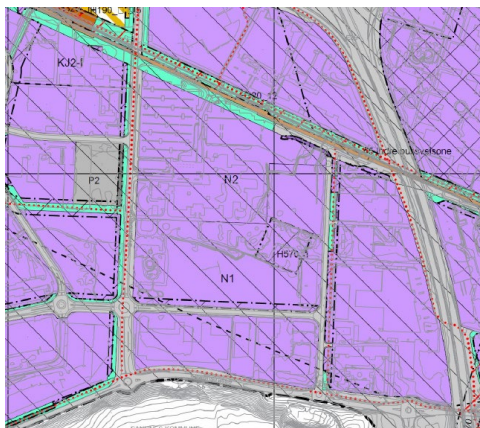


Illustrasjon hentet fra planinitiativ

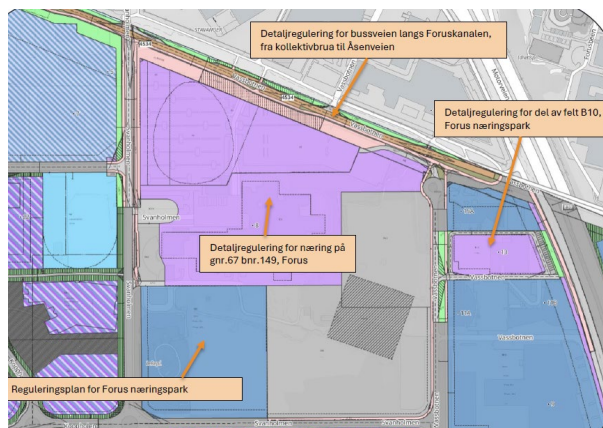
2. Aktuelle problemstillinger

- kulturminner
- naturverdier og grønnstruktur
- mobilitet- tilknytning til overordnet gang og sykkelnett og trafikkavvikling
- forhold til IKDP

3. Planstatus:



IKDP Forus- plankart



Reguleringsplaner i området

Foreslått plan erstatter planene som i dag er på tomt. Hhv. Reguleringsplan for Forus næringspark og Detaljregulering for gnr.67 bnt.149, Forus.

Bestemmelsene i IKDP Forus blir førende for ny plan. Noen aktuelle bestemmelser listes opp under:

Planområdet ligger i indre bussvegssone (bestemmelsesområde #5), innenfor 400 meter fra bussveg og utenom kjerneområder. For indre bussvegssone og næringsformål N2 gjelder:

- *Det tillates næringsbebyggelse for industri, lager og kontor.*
- *Maksimum kontorandel per. tomt skal ikke være mer enn 60 % av godkjent bygningsmasse (BRA) på tomten.*
- *Frittstående kontorbygg tillates kun oppført som supplement til industri-/lagerbygg på samme tomt. Innenfor felt N2 tillates det oppført frittstående kontorbygg.*
- *Utnyttelsesgrad skal minimum være 70 %-BRA, og maksimum 200 %-BRA.*
- *Maksimum byggehøyde er 20 meter.*
- *Alle tiltak innenfor felt N1 og N2 skal ta hensyn til grønnstruktur som skal binde sammen grønnstruktur vest for Koppholen, kulturminne i hensynssone H570_1 og Svanholmen/bussbroen.*
- *Grønnstruktur med minimum 30 meters bredde skal innlemmes i framtidig detaljregulering, og skal inkludere hovedsykkelrute og gangtrasé.*

4. Konsekvensutredning:

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift:

Iht. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1 bokstav l skal det gjøres en vurdering av om planen er omfattet av forskrift om

konsekvensutredninger. Prosedyre for om tiltak er omfattet av forskriften, følger av Forskrift om konsekvensutredninger §§ 6–8.

Iht. § 6 skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I konsekvensutredes, med unntak der tiltaket er utredet i en tidligere plan og er i samsvar med denne.

Tiltakene som reguleringsplanarbeidet legger opp til er omfattet av vedlegg I, nr. 24: Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m². Planen omfatter etablering av næringsbygg (industri og kontor) på i underkant av 90 000 m² BRA.

Iht. § 6 skal reguleringsplanen konsekvensutredes og ha planprogram.

Tekst over er fra forslagstillers beskrivelse.

Byplan sin vurdering:

Byplan støtter forslagstillers vurdering om konsekvensutredning og planprogram. Tema som skal konsekvensutredes er vurdert å være naturmangfold, klimagassutslipp og forholdet til kulturminner.

5. Overordnede føringer:

Rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser skal legges til grunn for planarbeidet:

[Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)

[Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#)

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040

6. Kommunens premisser for videre planarbeid:

– Byutvikling/stedsutvikling

Premisser som gjelder utnyttelse og høyder fra IKDP følges opp i utforming og koblingen til bussvei i nord må i varetas.

– Estetikk

Byggeriet skal ha høy arkitektonisk kvalitet.

– Uteoppholdsareal

Ihht. IKDP så skal 10% av areal settes av til felles arealer. Fordeling av disse og plassering avklares i planprosess.

Fra IKDP: Minimum 10 % av eiendommen skal avsettes til felles tilgjengelig uteoppholdsareal. Ved eiendommer som grenser ut mot grønnstruktur, skal uteoppholdsareal plasseres ut mot grønnstrukturen.

– Landskap og miljø

Planforslaget må styrke blågrønne strukturer i området. Både gjennom beplantning, forhold til vannveier samt bruk av grønt tak, parkareal og andre virkemidler. Plankart og temakart er førende for arbeidet. Henssynsone sør for grøntareal kan med fordel inkludere deler av eksisterende vegetasjon der denne har en god kvalitet.

– Barn- og unges interesser

Plangrep må sikre at gang og sykkeløsninger er gode også for barn og unge.

–

– Samferdsel og mobilitet

Parkeringsnorm fra IKDP må følges. Utredning i planarbeidet må se på naturlige adkomster til tomten og hvilke konsekvenser dette får for trafikkflyt. Sykkel og gang forbindelser som vist i IKDP må hensyntas og evt. avvik må beskrives med kompenserende tiltak.

- **Bo- og bymiljø**
Tema som støy, luft og forurensset grunn, må omtales og evt. konsekvenser håndteres i plan. Det er mistanke om forurensset grunn, miljøtekniske undersøkelser må gjøres.
- **Naturmangfold**
Naturmangfoldet må kartlegges. Avdekkes det fremmed arter eller arter av interesse må dette følges opp. Kartleggingen må sikre at fremmedarter ikke spres gjennom massehåndteringen. Temaet blir en del av KU.
- **Kulturminner og kulturmiljø**
På deler av planområdet finnes det rester av Forus flyplass, som ligger sørøst i planområdet. Betongplatene som var en del av rullebanen, må følges opp iht. føringer i IKDP Forus. Dialog med byantikvar om konsept bør skje tidlig i planprosess.
- **Naturressurser**
For alle reguleringsplaner skal massene i planområdet og disponering av disse beskrives i planbeskrivelsen. For reguleringsplaner som genererer over 10 000 m³, skal det utarbeides massedisponeringsplan, dersom denne ikke foreligger allerede, jf. bestemmelse 1.27 i kommuneplanens arealdel. Forslagstiller søker å ta vare på vegetasjon på tomt der dette er forenlig med tiltenkt næring.
- **Klimatilpasning.**
 - Konsesjonsområde for fjernvarme.
 - Energiløsninger – vurder solenergi. Anbefaler at byggene gjøres klar for solceller
 - Klimagassutslipp blir et KU tema.
- **Overvann og blågrønn faktor**
BGF i hht.IKDP. Overvann blir et sentralt tema. Hensyn til Foruskanalen og hovedkonsept for overvannsløsning må avklares tidlig i prosess. Overvann fra tomt i utbygd situasjon skal ha god kvalitet når det slippes ut i Forus kanalen. Flom må utredes. Gjelder både vassdragsflom og flom fra nedbør.
- **Vann og avløp**
Det er gode forhold for både avløp og vannforsyning. Pumpestasjon i nord må vurderes kapasitetsmessig. Mengde og type avløp må vurderes opp mot behov for rensing.
- **Renovasjon**
Næringsområde, avsette nok plass til renovasjon. Lage RTP
- **Annet:**
Birdstrike må vurderes i ROS.

Det legges opp til en parallell byggesak og planprosess for å sikre god fremdrift.

7. Risiko- og sårbarhet:

ROS-analysen skal brukes aktivt allerede fra oppstartsfasen og gjennom hele planprosessen for å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, og for å unngå at arealdisponeringen skaper ny eller økt risiko og sårbarhet.

Konklusjonene i ROS-analysen skal følges opp i planbeskrivelsen og tiltak skal følges opp og sikres i plankart og -bestemmelser. Alle kilder, forutsetninger og resonnementer bak

konklusjonene skal være dokumenterte og etterprøvbare.

Aktuelle tema for ROS-analysen er områdestabilitet, trafiksikkerhet for gående, syklende, kjørende og tungtransport, beredskap/ulykkesrisiko og overvannshåndtering/urban flom, mm. Det vises til kommunens ROS-veileder som legges til grunn.

8. Utredninger og undersøkelser:

Basert på ovenstående punkter i kap. 6 og 7 er det vurdert aktuelle utredninger, analyser og undersøkelser for planarbeidet:

Dokument	(evt. kommentarer tilpasset sak/omfang)
Flomanalyse	
Grunnforhold (geoteknisk-/miljøteknisk grunnundersøkelse)	<i>f.eks: Geotekniske rapporter må alltid inneholde en tydelig konklusjon om hvorvidt byggegrunnen innenfor planområdet er trygg og tåler belastningen. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll.</i>
Massehåndteringsplan	
Mobilitetsplan	
Skjema blågrønn faktor	
Konsekvensutredning	
Renovasjonsteknisk plan	
VA-rammeplan	
Trafikkanalyse	

Nye momenter og utvikling i planarbeidet kan føre til behov for ytterligere undersøkelser og dokumentasjonskrav.

Forslagstiller foreslår at naturmangfold, kulturminner og kulturmiljø, samt klimagassutslipp som tema for konsekvensutredning. Byplan støtter denne vurderingen.

9. Gjennomføring av planen:

Endelige rekkefølgekrav avklares i løpet av planprosessen. Omfang og gjennomføringstidspunkt må avklares tidlig i prosess. Tiltak innenfor infrastruktur er aktuelt bl.a. sykkelvei med fortau langs Svanholmen.

Det kan ved varsling om planoppstart opplyses om at forhandling om utbyggingsavtale innledes hvis behov.

10. Planavgrensning:

Byplan har følgende anbefalinger for planavgrensning:
-tilpasses bussvei plan i nord og pågående planer i sør.

Planavgrensningen avklares endelig med saksbehandler før oppstart av planarbeid kunngjøres.

11. Samarbeid og medvirkning

Forslagsstiller skal legge til rette for medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav anbefales.

All medvirkning skal dokumenteres.

12. Eventuelle uavklarte tema i oppstartsmøtet

13. Eventuelle uenigheter i oppstartsmøtet

14. Foreløpig konklusjon:

Oppstart av planarbeid kan anbefales.

Oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering, og saken forutsettes godt opplyst før møtet finner sted. Alle vurderinger fra byplanavdelingen er faglige og basert på mottatt informasjon fra søker. Forslag til endringer av planinitiativ etter oppstartsmøte, naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis. Kommunens tilbakemelding vil da måtte justeres iht. endrede/nye forutsetninger.

15. Videre prosess og framdrift:

– Startpakke

Saksbehandler oversender avklart planavgrensning, naboliste/grunneierliste og høringsparter. Kartgrunnlag bestilles av konsulent på [Sandnes e-torg](#).

– Dialog

Byplan ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges frem for politisk behandling.

Underlagsmateriale for diskusjon i arbeidsmøter skal oversendes minimum 10 dager før avtalt møtetidspunkt. Overholdes ikke fristen står kommunen fritt til å avlyse/utsette møtet.

– Fremdrift

Med mål om rask fremdrift i planprosessen er det enighet om at det som et utgangspunkt arbeides ut fra følgende milepæler:

Oppgave	Ansvar	Frist	Krav/veiledning
Varsling av planoppstart	Forslagsstiller	6 mnd. Etter oppstartsmøtet	Startpakke Kommunens hjemmeside
Innsending av merknader	Forslagsstiller	2 uker etter merknadsfrist	Kommunens hjemmeside, maler
Arbeidsmøter	Byplan	Etter behov. Det anbefales minst to arbeidsmøter før planforslag innleveres.	
Innlevering 1.gangsbehandling	Forslagsstiller	1 år etter oppstartsmøtet	Kommunens hjemmeside
1.gangsbehandling	Byplan	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl. §12-11.

Sandnes, dato 27.08.2026

Referent: Håvard Austvoll

Generell informasjon:

Kravspesifikasjon	Plankonsulenten pliktes å gjøre seg kjent med kommunens nettside (maler, krav til planforslag)
Illustrasjoner	Planforslag skal leveres med: Snitt (med omkringliggende bebyggelse) 3D- tegninger (inkl. fjernvirkning fra relevante standpunkter) 3D-modell (gjelder for planer i sentrum/lokalsenter). Sol-/skyggediagram Veitegninger (snitt, lengdeprofil o.l.) Alle illustrasjoner skal gjenspeile illustrasjonsplanen og vise maksimal utnyttelse iht. plankart og bestemmelser.
Kartgrunnlag	Relevante planer inngår i startpakken. Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister . Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister bestilles gjennom Sandnes e-torg) Plandata og grunnlag for utarbeidet plankart skal ikke være eldre enn 1 år ved innlevering av planforslag.
Annonsering	Alle annonser skal godkjennes av kommunen i forkant. Kopi av høringsbrev og annonsetekst sendes til planforvaltning@sandnes.kommune.no (med kopi til saksbehandler) i god tid før innrykking i aviser, for elektronisk kunngjøring på Sandnes kommunes nettsider
Eventuelt nytt oppstartsmøte	Dersom det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, eller at planprosessen står stille over ett år, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.
Fagkyndighet	Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkning av plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyser.
Gebyr	Gebyrer for reguleringsplaner Ved innsendelse av planforslag skal det opplyses om hvem som betaler gebyret (navn/bedrift-organisasjonsnummer)
Saksdokumenter	Følg med på saken her: Sandnes kommune – Innsyn i plansaker

