

Sandnes kommune

Detaljregulering for 67/149, Svanholmen 8

OPPDRAKSGIVER

Lars Berland Eiendom AS

EMNE

Planinitiativ

DATO / REVISJON: 04.09.2026 / 01

DOKUMENTKODE: 10276526-01-PLAN-PBL-001



Multiconsult

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt i den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult med mindre annet følger av norsk lov. Multiconsult påtar seg intet ansvar for bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn det som er godkjent skriftlig av Multiconsult. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter med mindre annet følger av norsk lov.

Rapport

OPPDRAAG	Svanholmen 8	DOKUMENTKODE	10276526-01-PLAN-PBL-001
EMNE	Planinitiativ	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Lars Berland Eiendom AS	OPPDRAAGSLEDER	Espen Eek
KONTAKTPERSON	Lars Berland	UTARBEIDET AV	Adam A. Brennhaugen
GNR./BNR.	67 /149 Sandnes kommune	ANSVARLIG ENHET	By- og områdeutvikling

01	04.09.2026	Varsel av oppstart	ADAB	EE	EE
00	19.08.26	Til oppstartsmøte	ADAB	HSS	EE
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	5
2	Formålet med planen (§ 1 a.)	5
3	Planområdet (§ 1 b.)	6
4	Planlagt bebyggelse og anlegg (§ 1 c.)	7
5	Utbyggingsvolum og byggehøyder (§ 1 d.)	8
6	Funksjonell og miljømessig kvalitet (§ 1 e.)	9
7	Landskap og omgivelser (§ 1 f.)	10
8	Plansituasjon (§ 1 g.)	13
9	Vesentlige berørte interesser (§ 1 h.)	18
10	Samfunnssikkerhet (§ 1 i.)	19
11	Varsel om oppstart (§ 1 j.)	19
12	Medvirkning (§ 1 k.)	19
13	Vurdering av forskrift om konsekvensutredninger (§ 1 l.)	20
	13.1 Vurdering av om tiltaket skal konsekvensutredes jf. §§ 6–8	20
	13.2 Utredningsprogram	20

1 Bakgrunn

SLB ønsker å samle virksomheten sin på et felles område med bebyggelse for industri, og tilhørende administrasjon, på Svanholmen 8.

Tiltakshaver for planforslaget er Lars Berland Eiendom AS.

Multiconsult Norge AS bistår tiltakshaver som plankonsulent.

I det videre følger innholdet i planinitiativet av *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1*.

2 Formålet med planen (§ 1 a.)

Planen for Svanholmen 8 omfatter etablering av næringsbygg for industri, med tilhørende administrasjon, for samling av SLB sine virksomheter i regionen på en base. I dag er virksomheten spredt på lokaliteter i Mekjarvik, Tananger og på Forus.

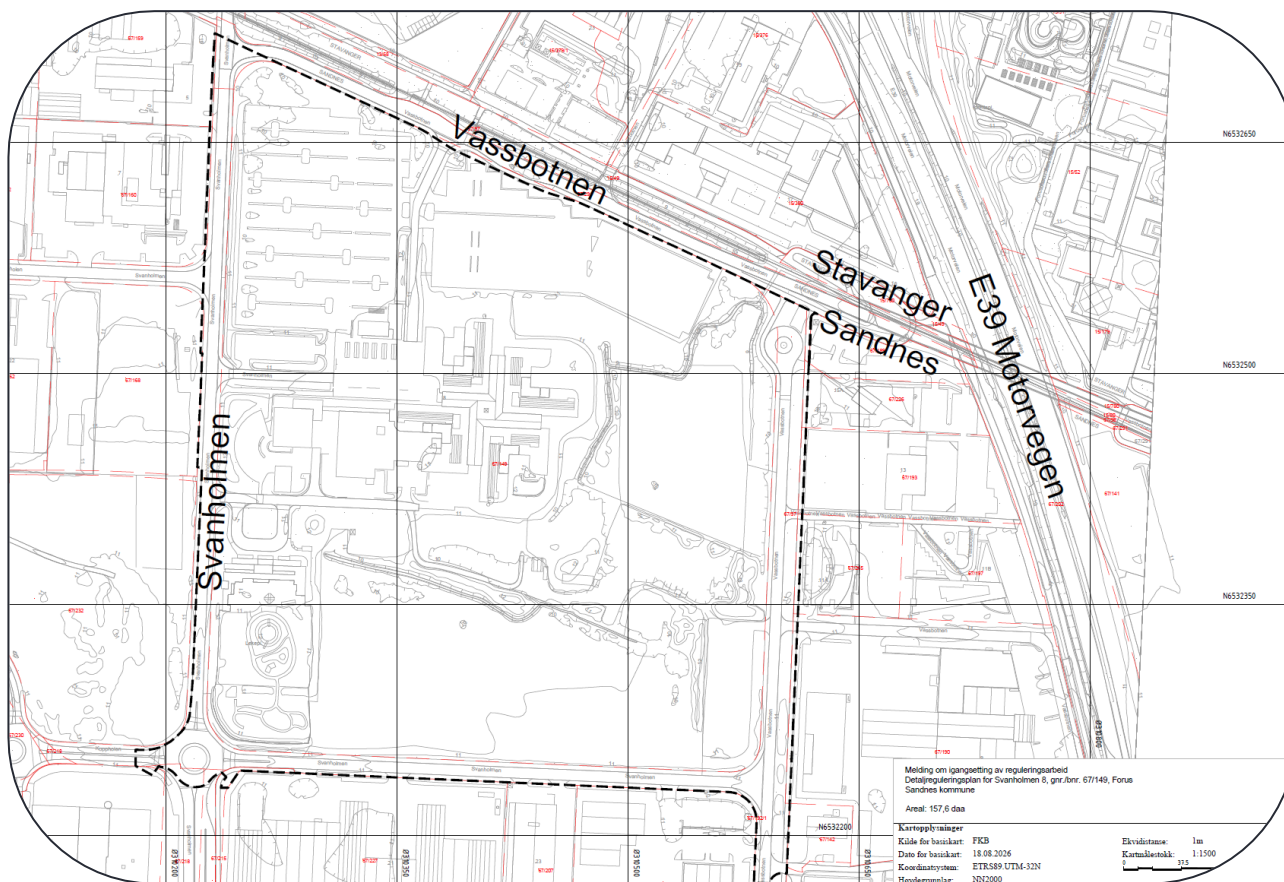
Virksomheten til SLB passer med det den interkommunale kommunedelplanen for Forus¹ definerer som *kombinerte næringer/virksomheter*: et begrep som benyttes i planen om næring som har areal og ansatte til både kontor og til industri innenfor samme virksomhet.

Virksomheten inkluderer funksjoner innen arealformål industri, lager og kontor, som bl.a.: industriproduksjon, driftsgård, laboratorium, tekniske funksjoner, vedlikehold, administrasjon, logistikk, materialbase, lagervirksomhet, servicevirksomhet og perioder med døgnkontinuerlig drift.

Formålet med detaljreguleringsplanen er å muliggjøre etablering av virksomheten på Svanholmen 8, med kombinerte industri- og administrasjonsbygninger, og drifts- og logistikkgård.

¹ Sandnes kommune, 2024: *Interkommunal kommunedelplan for Forus* (IKDP Forus 2019–2040), <https://arealplaner.no/sandnes1108/arealplaner/590>

3 Planområdet (§ 1 b.)



Figur 3-1: Forslag til planområde for varsel om oppstart av detaljreguleringsplanarbeidet. Området er på litt under 160 daa, og omfatter eiendom gnr./bnr. 67/149 (Svanholmen 8) på Forus i Sandnes kommune, og omkringliggende veger.

Forslag til planområde som er tenkt inkludert ved varsel om oppstart av detaljreguleringsplanarbeidet, omfatter eiendom gnr./bnr. 67/149 (Svanholmen 8) og tilgrensende veger, på Forus i Sandnes kommune (figur 3-1). Området er på litt under 160 daa størrelse.

Eiendommen grenser mot vegene Svanholmen i vest og sør, og Vassbotnen i nord og øst. Vegareal er inkludert ved varsel om planoppstart, for å kunne planlegge trafikksikre og effektive avkjørsler til disse.

Planarbeidet vil ikke direkte påvirke areal utenfor det varslede området.

Planområdet er i dag dominert av parkeringsflate i nord mot vegen Vassbotnen, kontorbygningen Svanholmen 8 fra 1988, Svanholmen Kanvas-barnehage, og bar mark. Sørøst på tomten blir rester av den tidligere flyplassen benyttet til materiallager.

Kontorbygget Svanholmen 8 ble bygget i 1988, er 6 etasjer høyt, og har et bruksareal på 29 528 m² BTA². Kontorbygget på Forus Vest har vært benyttet av Equinor frem til det ble besluttet å samle kontorlokalene på Forus Øst³. Barnehagen på tomten er i hovedsak knyttet til denne bruken.

² Malling Let, 2026: Svanholmen 8, <https://let.no/kontor/sandnes/svanholmen-8>

³ Equinor, 2025: Equinors hovedkontor forblir på Forus, <https://www.equinor.com/no/nyheter/20251212-hovedkontoret-forblir-pa-forus>

4 Planlagt bebyggelse og anlegg (§ 1 c.)

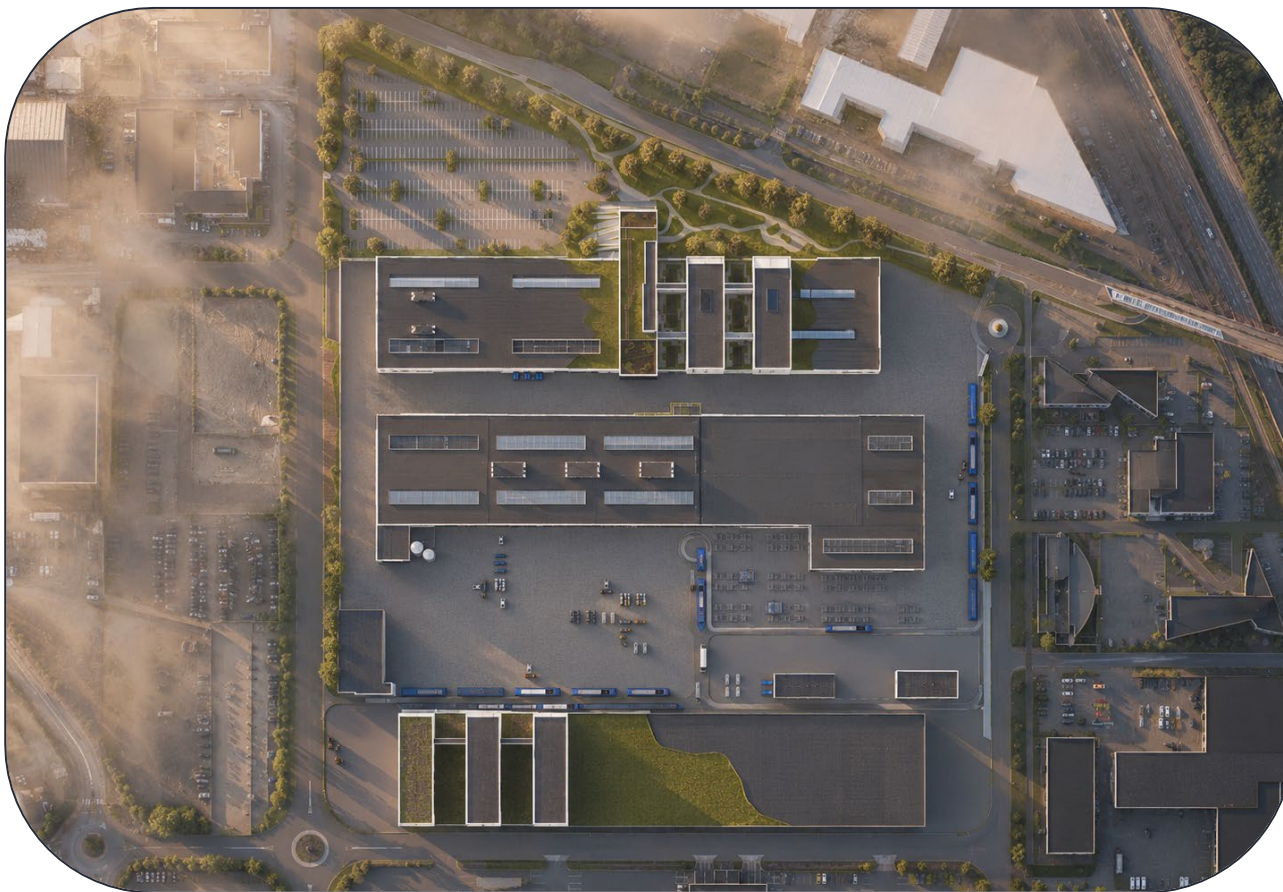
Formålet med detaljreguleringsplanen er å muliggjøre etablering av virksomheten på Svanholmen 8, med bebyggelse for kombinert industriproduksjon og administrasjon, og drifts- og logistikkgård (figur 4-1).

Virksomheten inkluderer funksjoner innen arealformål industri, lager og kontor, som bl.a.: industriproduksjon, verksted, driftsgård, laboratorium, tekniske funksjoner, vedlikehold, administrasjon, logistikk, materialbase, lagervirksomhet, servicevirksomhet og perioder med døgnkontinuerlig drift.

Et forprosjekt har definert behovene til samlokalisering av virksomheten, og arkitekt har foreslått etablering av nye bygg, med kombinerte funksjoner for industri og administrasjon.

I tillegg til ny bebyggelse vil det være behov for opparbeiding av en driftsgård. Denne må være logistisk effektiv, med trafikk sikre inn- og utkjørsler, til nærliggende vegnett. Driftsgården må fungere for lossing av gods til og fra tungtransport, mekanisk verkstedsyard, samt bulk lagring av materiell. Det er også identifisert behov for å etablere eget anlegg for håndtering av avfall, og renseanlegg som f.eks. oljeutskiller.

Næringstomten må kobles på tilgrensende områder, ved å tilrettelegge for effektiv og attraktiv adkomst i grønne omgivelser til bussvegen på Vassbotnen i nord, og avkjørsler særlig for tungtransport på øvrig vegnett.



Figur 4-1: Illustrasjon fra skisseprosjekt for samling av SLB sin virksomhet på én base. Illustrasjonene viser foreløpig ikke grønnstruktur sør, samt konsept for kulturminnet. ABSURD Arkitektur AS.

5 Utbyggingsvolum og byggehøyder (§ 1 d.)

Et forprosjekt har definert behovene til samlokalisering av virksomheten, og arkitekt har foreslått etablering av nye bygg, med kombinerte funksjoner for industri og administrasjon. IKDP Forus setter en ramme på at maksimum 60 % av bygningsmassen kan benyttes til kontorvirksomheten.

Det er forespeilet en utbygging på rundt 116 000 m² BRA næringsbebyggelse, innenfor IKDP Forus sin ramme på 70–190 %-BRA for indre bussvegssone. I tillegg vil det etableres driftsgård og biloppstillingsplasser.

Iht. IKDP Forus er maksimum byggehøyde for området 20 meter.



Figur 5-1: Modellbilde av skisseprosjekt for samling av SLB sin virksomhet på én base. Illustrasjonene viser foreløpig ikke grønnstruktur sør, samt konsept for kulturminnet. ABSURD Arkitektur AS.

6 Funksjonell og miljømessig kvalitet (§ 1 e.)

Planarbeidet vil legge til rette for en rekke funksjonelle og miljømessige kvaliteter i planområdet, og tilknytning til omkringliggende områder.

IKDP Forus stiller krav til håndtering av overvann og etablering av blågrønne strukturer ved utbygging. For området langs bussvegen skal minimum blågrønn faktor 0,4 legges til grunn for detaljreguleringsplanen. Utbygging skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag eller avløpssystem, og overvannet skal håndteres på egen tomt.

Det er flere muligheter for etablering av blågrønne strukturer som bidrar som naturbaserte løsninger for overvannshåndtering som er aktuelle for planområdet, som fordrøyning- og regnbed, sedum på takflater (grønne tak), og åpne overvannsløsninger og flomveger. Rammeplan for vann-, avløp- og overvannshåndtering og landskapsarkitektens situasjonsplan vil redegjøre for hvordan ev. naturbaserte løsninger for overvannshåndtering kan løses i planområdet.

Langs kantene av planområdet kan det etableres vegetasjonsskjerm. Særlig gjelder dette i nord mot bussvegen, der det vil etableres en attraktiv adkomst fra nærmeste bussholdeplass til hovedinngang.

Andre funksjonelle og miljømessige kvaliteter med planen er knyttet til adkomst og transport. Som ny bebyggelse i indre bussvegzone ligger området godt til rette for det IKDP Forus definerer som *kombinerte næringer/virksomheter*. Her kan det både aktivt tilrettelegges for at ansatte kan reise til virksomheten med miljøvennlige reisemiddel – særlig bussveg og sykkel – og logistikktransporten opprettholder effektiv adkomst til de store vegsystemene forbi Forus. Hovedinngang mot bussvegen og korte avstander mellom sykkelstamvegen, holdeplass og inngangsparti vil være med på å fremme dette. Mobilitetsplan, som utarbeides som del av planforslaget, vil redegjøre for hvordan planforslaget tilrettelegger for effektiv og mer miljøvennlige reisevaner.

Iht. IKDP Forus ligger planområdet innenfor Lyse Neo sin fjernvarmekonsesjon⁴. Alle nybygg skal knyttes til fjernvarmeanlegget. Bruken av fjernvarmeanlegget til varme av nye bygg vil bidra til å redusere energibruken til bebyggelsen.

⁴ NVE, 2026: Lyse Neo AS - Fjernvarmekonsesjon Stavanger - Sandnes/ Forus og Urban Sjøfront, <https://www.nve.no/konsesjon/konsesjonssaker/konsesjonssak/?id=4475&type=A-7>

7 Landskap og omgivelser (§ 1 f.)

Planområdet på eiendom gnr./bnr. 67/149 er omkranset av eksisterende vegnett. I nord etableres det bussveg på vegen Vassbotnen, og i vest, sør og øst grenser området til adkomstvegene Svanholmen og Vassbotnen. Adkomstvegene fører til Løwenstrasse, og motorvegkrysset til E39.

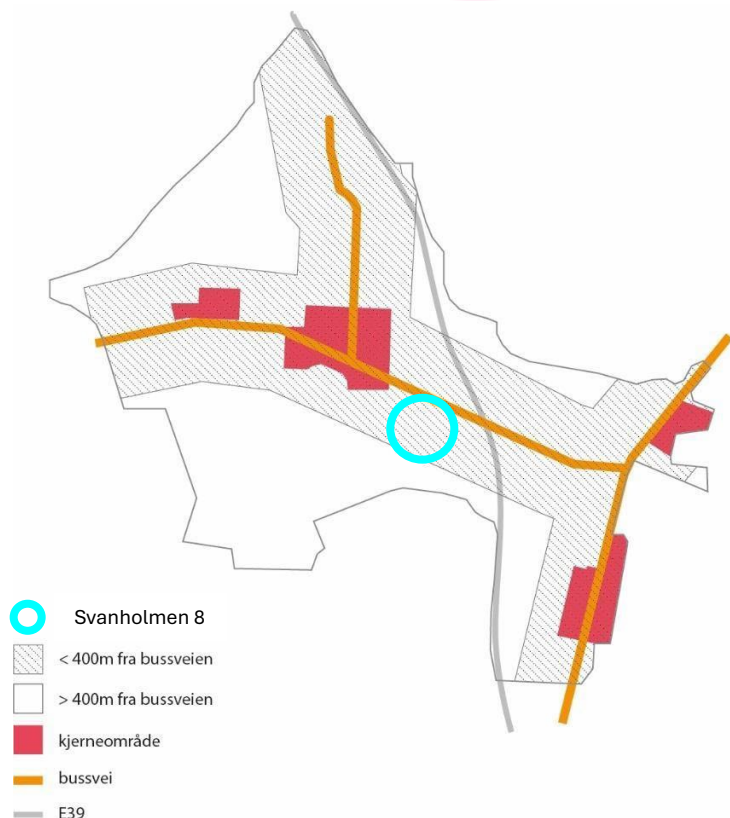
Ny bebyggelse etableres i nord av eiendommen, for å ligge tettest mulig på bussvegen forbi planområdet, og redusere avstander til denne. Arealbeslaget av bussvegen med tilgrensende Foruskanal og torgområde gjør vegen Vassbotnen lite egnet til gatestruktur (fasade direkte mot veg), men plassering av bebyggelse mot nord på tomten, og attraktivt adkomstområde til disse, kan være med på å skape urbane opplevelseskvaliteter fra denne siden av planområdet. Bebyggelsen i nord vil også «skjerme» bussvegen mot driftsgården i sør. Driftsgården i sør vil ha god adkomst for transportkjøretøy til og fra E39.

Plassering av bebyggelse mot bussvegen reduserer avstandene på eiendommen for ansatte, og bidrar til adkomst fra det overordnede nettet av kollektivsystem (bussveg), sykkelstamveg og planlagt grøntdrag i IKDP Forus.

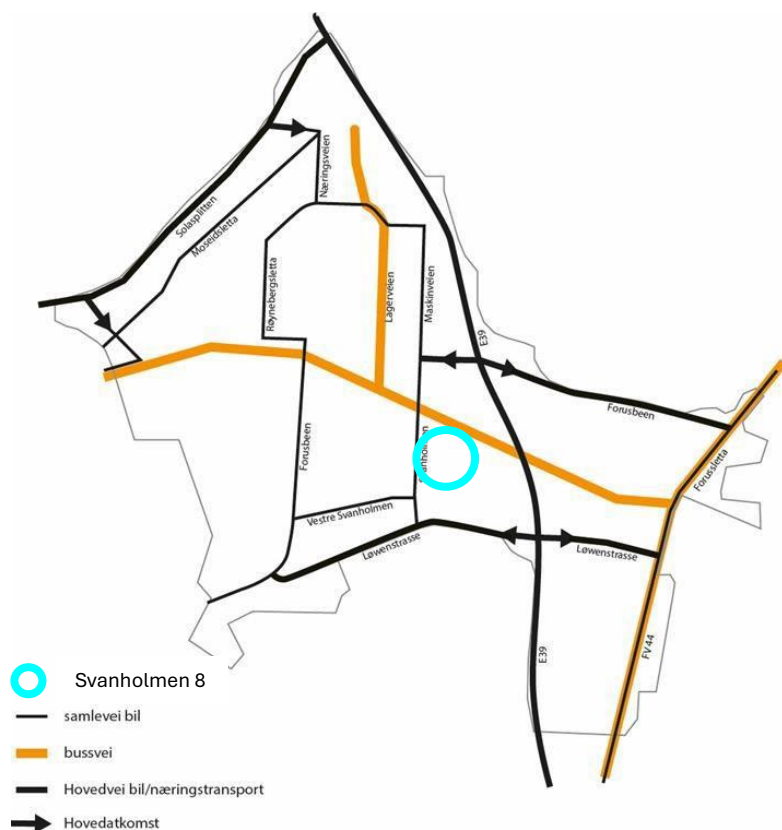
IKDP Forus beskriver kvaliteten i vegsystemet slik (figur 7-1–figur 7-4):

Den store mellomgruppen av kombinert næringsvirksomhet skal tilbys gode vekstvilkår på Forus. Innsatsen for slike næringer begrunnes blant annet med næringsområdets sentrale plassering i byområdet og dets gode tilgjengelighet til overordnet veinett. Virksomheter som både trenger nærheten til kunder og arbeidstakere i byområdet, og har behov for en plasskrevende enhet med god transporttilgjengelighet, har særlig nytte av fasiliteter som Forus kan tilby. Derfor skal kvaliteter for slike virksomheter styrkes.

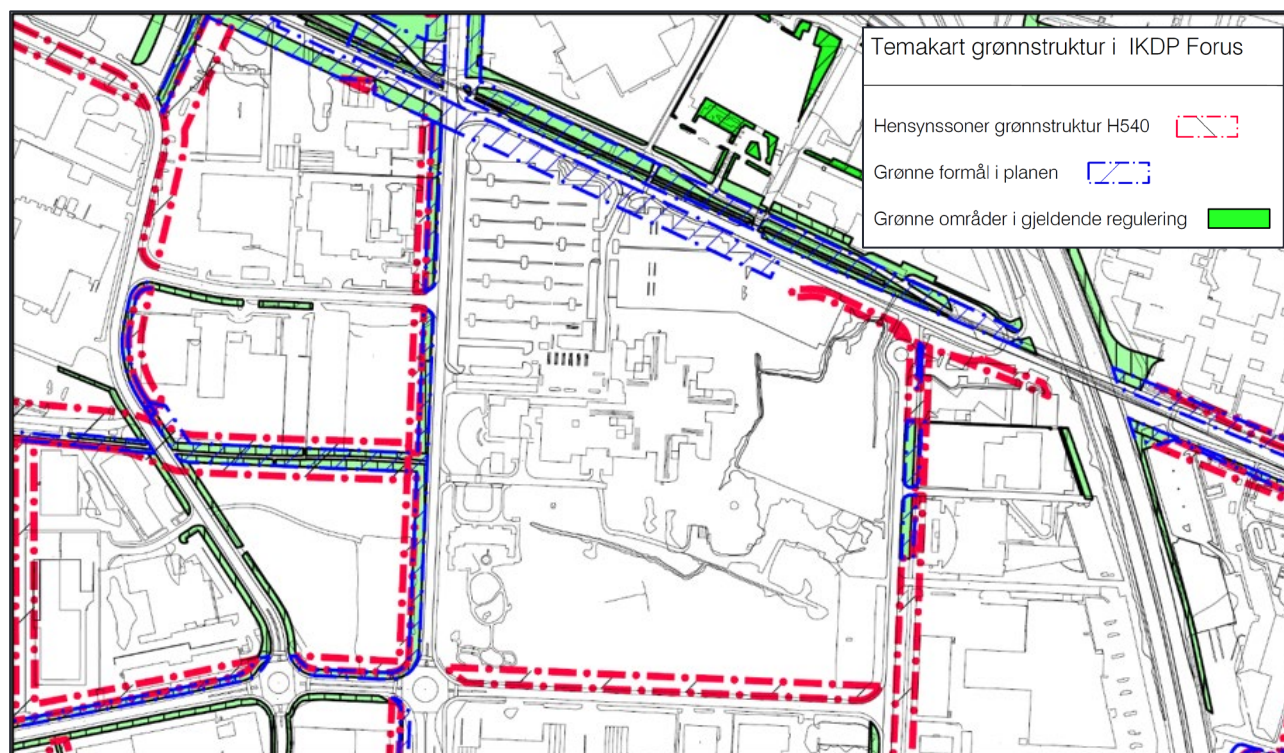
I tråd med planbestemmelse i IKDP knyttet til område N2 skal gang-/sykkelvegnettverket i området knyttes sammen. Det er avsatt linjesymbol for sykkelveg med fortau langs vegen Svanholmen, vest i planområdet. Reguleringsplanarbeidet vil undersøke hvordan nettverket kan kobles sammen på en god måte, med trygg og effektiv ferdsel for gående og syklende.



Figur 7-2: Planen plasserer virksomheter etter kvalitetsbehov: Kontor i kjerneområder, kombinert næring langs Bussveier, industri med god tilgjengelighet til hovedveiene. Faksimile fra IKDP Forus. Svanholmen 8 er merket.



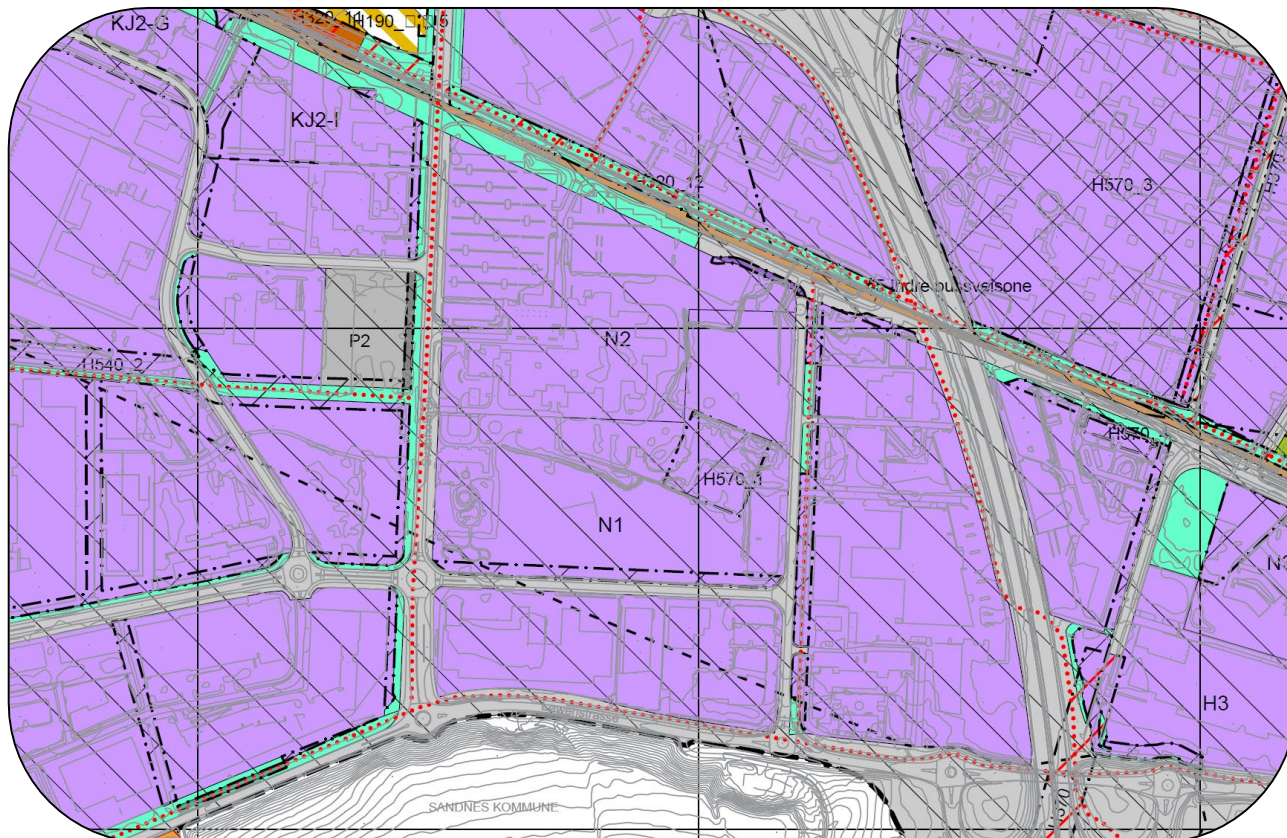
Figur 7-1: Næringstransport betjenes via en indre ringvei/samlevei på Forus vest og Forus øst, og effektive adkomster til hovedveinettet. Faksimile fra IKDP Forus. Svanholmen 8 er merket.



Figur 7-3: Temakart for planlagt gang-/sykkelvegnettverk og grønnstruktur i IKDP Forus.

8 Plansituasjon (§ 1 g.)

Den interkommunale kommunedelplanen for Forus (IKDP Forus), mellom Sandnes, Sola og Stavanger, gjelder for området siden 2024^[5]. Planområdet er avsatt til næringsbebyggelse i område N1 og N2, og blå-/grønnstruktur langs bussvegen i nord (figur 8-1). Det er angitt nye gang-/sykkelveger (røde stiplede linjer) langs vegen Svanholmen i vest, og Vassbotnen i øst.



Figur 8-1: Utklipp av planområdet i IKDP Forus. Planområdet er avsatt til næringsbebyggelse i område N1 og N2, og blå-/grønnstruktur langs bussvegen i nord. Det er angitt nye gang-/sykkelveger (røde stiplede linjer) langs vegen Svanholmen i vest, og Vassbotnen i øst.

^[5] Sandnes kommune, 2024: Interkommunal kommunedelplan for Forus (IKDP Forus 2019–2040), <https://arealplaner.no/sandnes1108/arealplaner/590>

Det er flere relevante føringer for planområdet. I det videre følger et utdrag av gjeldende bestemmelser og retningslinjer:

Planområdet ligger i indre bussvegzone (bestemmelsesområde #5), innenfor 400 meter fra bussveg og utenom kjerneområder. For indre bussvegzone 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.

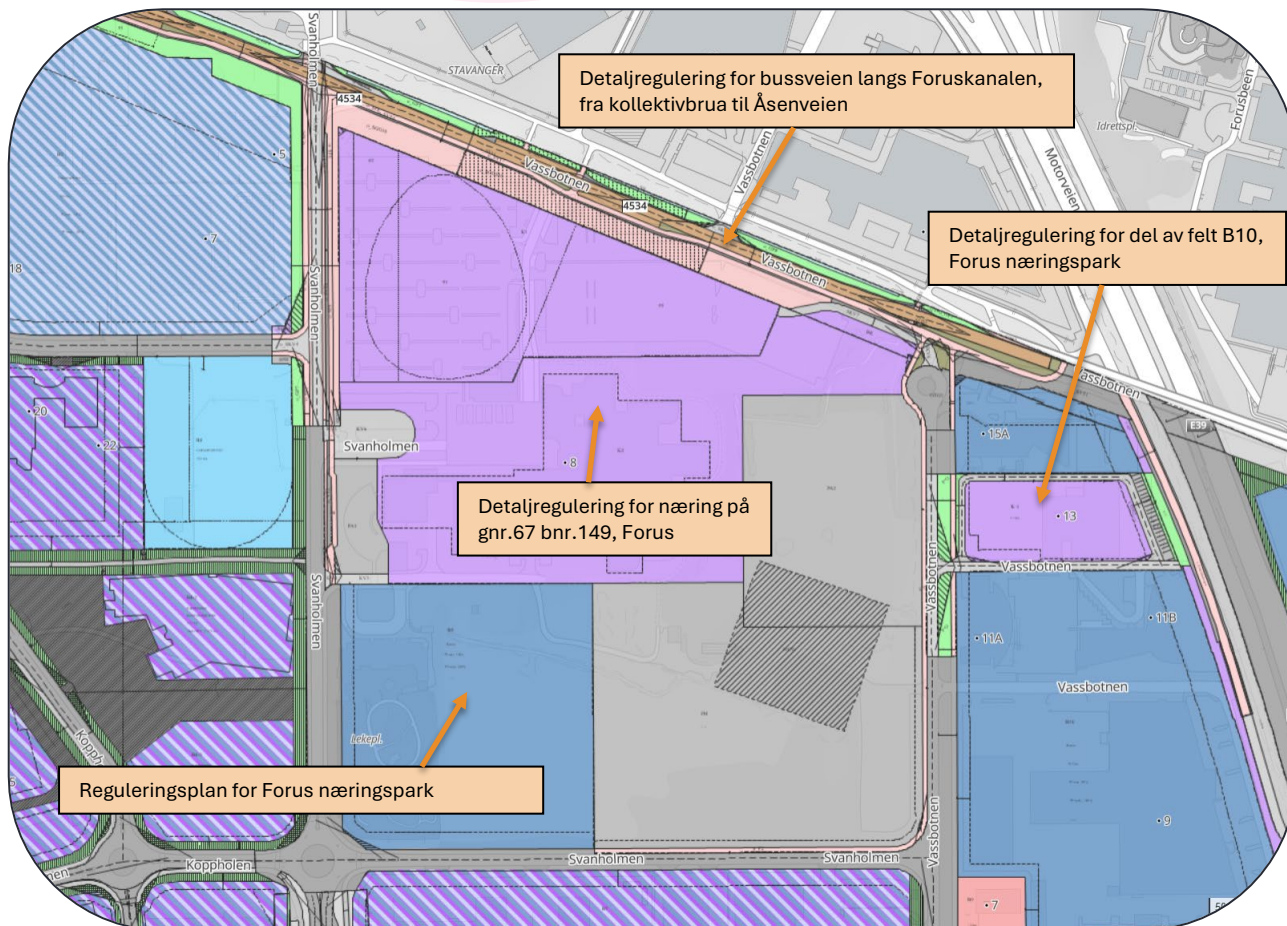
Innenfor området ligger det et område avsatt til hensynssone for bevaring av kulturminne (H570_1), der det ligger betongplater som var del av rullebanen på Forus flyplass. Planbestemmelsen til området krever at rullebanen skal bevares og synliggjøres.

Rekkefølgekrav – tiltak skal være gjennomført, eller sikret gjennomført, før det gis igangsettelsestillatelse. Planområdet ligger innenfor rekkefølgeområde C Sandes vest for E39:

- Forbindelse i kjerneområdet Koppholen (Forusbeen til veien Koppholen)
- Gangforbindelse med grøntdrag gjennom Svanholmen-området til Løwenstrasse
- Forbindelse for gående og syklende fra Koppholen til Svanholmen
- Forbindelse for syklende og gående i grøntdraget i kjerneområdet Koppholen, mellom Åsenvegen og Maskinveien
- Grønnstruktur utenfor kjerneområdet
- Grønnstruktur og nytt vannmiljø langs kanalen
- Grønnstruktur «Kanal-alleen»

For øvrig er det flere fellesbestemmelser til nye planer i området, knyttet til infrastruktur og miljøkrav (listen er ikke uttømmende):

- Til 1.-gangsbehandling av detaljregulering skal det foreligge VA-rammeplan.
- Utbygging skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til vassdrag eller eksisterende avløpssystem, eller ha negativ påvirkning på vannmiljøet. Overvann skal gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen eller i åpne vannveier, på egen tomt. Areal for overvannshåndtering kan inngå som del av grønnstruktur.
- I detaljregulering bør følgende minimumsnorm for blågrønn faktor legges til grunn: 0,4
- Utvikling av planområdet må skje slik at hensynet til flomfare og flomveier ivaretas.
- Vannkvaliteten i Foruskanalen skal sikres i tråd med vanndirektivets miljømål om godt økologisk potensiale.
- Alle nybygg, hovedombygginger og tilbygg skal knyttes til fjernvarmeanlegget.
- Maksimum 0,5 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA.
- 5 % av antall parkeringsplasser skal være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelseshemmede. Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal ha lademulighet, og det skal være mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for lading på et senere tidspunkt.
- Minimum 30 % av yrkes- og næringsbiler skal ha lademulighet. Det skal tilrettelegges for at 100 % av yrkes- og næringsbiler på et senere tidspunkt skal ha lademulighet.
- Minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA.
- Sykkelparkering skal være under tak, med låst adkomst og med mulighet for lading av elsykkel.
- Minimum 10 % av eiendommen skal avsettes til felles tilgjengelig uteoppholdsareal. Ved eiendommer som grenser ut mot grønnstruktur, skal uteoppholdsareal plasseres ut mot grønnstrukturen.
- Ved all detaljregulering og opparbeiding av eksisterende og nye gater/veier som omfatter hovednett for sykkel, skal hele tverrsnittet med veiareal og langsgående grønnstruktur vurderes med hensyn til plassering og fordeling av arealer til sykkelinfrastruktur.
- Hovedgangnettet vist på temakart skal opparbeides med minimum 2,5 meter fortau eller gangvei, fast dekke og høy kvalitet i materialbruken.
- Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas og videreutvikles som bruks- og rekreasjonsområde for mennesker, økosystemer for naturmangfold, og for å bidra til klimatilpasning. I områder for blå/grønnstruktur skal det være utstrakt bruk av trær og annen vegetasjon som grunnlag for et rikt naturmangfold.
- Konsekvenser for blå/grønne strukturer skal vurderes i alle plan- og byggesaker.
- Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal alltid eksisterende vegetasjon og trær inkludert rotsone kartlegges. Verdifull vegetasjon skal sikres i plankart og bestemmelser.



Figur 8-2: Oversiktskart over gjeldende reguleringsplaner nær planområdet. Kartgrunnlag fra Sandnes kommune/Kommunekart.

Planområdet er omfattet av flere gjeldende reguleringsplaner (figur 8-2):

- ID 2014105 Detaljregulering for næring på gnr.67 bnr.149, Forus (ikraft. 12.12.2016)
- ID 2015128 Detaljregulering for bussveien langs Foruskanalen, fra kollektivbrua til Åsenveien (ikraft. 24.04.2017)
- ID 2001329-04 Detaljregulering for del av felt B10, Forus næringspark (ikraft. 25.08.2010)
- ID 2001129 Reguleringsplan for Forus næringspark (ikraft. 21.06.2005)

I gjeldende reguleringsplan for eiendommen - *Detaljregulering for næring på gnr. 67 bnr. 149, Forus* – endelig vedtatt i 2016, ble området regulert for etablering av et nytt kontorbygg mellom 35 og 90 meter høyt (figur 8-3). Kontorbygningen skulle fungere til samlokalisering av Equinor sine ulike kontorsteder spredt på Forus. I 2026 besluttet Equinor å samle kontorstedene på Forus Øst, og utbyggingsplanene i gjeldende reguleringsplan er ikke lenger aktuelle. Reguleringsplanen som åpnet for kun kontorvirksomhet på området, er ikke lenger i tråd med IKDP Forus sin ambisjon om å beholde området for industri og kombinert industri- og kontorvirksomhet.



Figur 8-3: Gjeldende reguleringsplan ID 2014105 *Detaljregulering for næring på gnr. 67 bnr. 149, Forus* (ikraft. 12.12.2016). Fotomontasje Svanholmen sør.

Det er registrert ett pågående reguleringsplanarbeid nær planområdet:

- ID 202403 *Detaljregulering for sykkelvei med fortau langs fv.4532 Løwenstrasse - Lura* (førstegangsbehandlet 20.08.2025)

Den pågående reguleringsplanen foreslår å stenge vegen Vassbotnen sin avkjørsel til Løwenstrasse, slik at adkomst for tungtransport fra motorvegen til planområdet vil bli via vegen Svanholmen, i sørvest.

9 Vesentlige berørte interesser (§ 1 h.)

Dagens bebyggelse i planområdet – kontorbygget Svanholmen 8 og Svanholmen Kanvas-barnehage – forutsettes fjernet.

Bussvegtrasé på Vassbotnen er under utbygging, og forventes ferdigstilt før ny bebyggelse står ferdig⁶. Endringer i antall arbeidsplasser i planområdet, sammen med endringer av reisevaner, kan få innvirkning på kapasitet og bruk av bussvegen.

Tilgrensende vegnett kan få endret belastning av personbiltrafikk og tungtransport, som følge av endringer i planområdet.

Deler av planområdet er i dag ubebygd, og ligger som åpen fastmark rundt kontorbygget Svanholmen 8 midt på området. Ved bedre utnyttelse av tomten vil trolig denne delen også bli opparbeidet.

En vesentlig interesse i planområdet er resten av Forus flyplass, som ligger sørøst i planområdet. Betongplatene som var en del av rullebanen, må følges opp iht. føringer i IKDP Forus. Et innledende mulighetsstudium har foreslått å bruke ulikt belegg på eiendommer der flystripen tidligere har gått, for å fremheve den historiske lesbarheten (figur 9-1).



Figur 9-1: Mulighetsstudie av fremheving av Forus flyplass gjennom ulike belegg og retninger. Vestly Arkitektur AS.

⁶ Rogaland fylkeskommune, 2026: *Forus vest og Forus nord*, <https://www.rogfk.no/vare-tjenester/vei-og-kollektivtransport/veiprosjekter/forus-vest-og-forus-nord/>

10 Samfunnssikkerhet (§ 1 i.)

Samfunnssikkerhet skal ivaretas gjennom planarbeidet, ved utarbeidelse av en egen risiko- og sårbarhetsanalyse, iht. pbl § 4-3. Analysen vil basere seg på metodikk beskrevet i DSB sin veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*⁷ og *Veileder for risiko- og sårbarhetsanalyse i reguleringsplaner*⁸, for å identifisere hendelser som kan få konsekvenser for liv og helse, samfunnsstabilitet eller skade på materielle verdier, og redegjøre for avbøtende tiltak.

Det er flere aktuelle tema som kan inngå i ROS-analysen, som områdestabilitet, trafiksikkerhet for gående, syklende, kjørende og tungtransport, og overvannshåndtering/urban flom.

11 Varsel om oppstart (§ 1 j.)

Ifm. varsel om oppstart av planarbeidet, vil det i tillegg til åpent varsel på kommunen sine hjemmesider og i lokal avis, bli sendt ut varsel til relevante myndigheter, organisasjoner og hjemmelshavere nær planområdet.

Relevante myndigheter er vegeiere i nærområdet, og Rogaland fylkeskommune som ansvarlig kulturminnemyndighet.

Endelig liste over interessenter avklares med planmyndighet Sandnes kommune ifm. oppstartsmøte.

12 Medvirkning (§ 1 k.)

Iht. *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* § 5 og *Forskrift om konsekvensutredninger* § 15, vil oppstart av reguleringsplanarbeidet og høring av planprogram bli kunngjort på Sandnes kommune sine nettsider, i avisene Stavanger Aftenblad og Sandnesposten, og ved direkte varsel om oppstart til offentlige myndigheter og berørte interessenter, som grunneiere og naboer.

Ved oppstart av reguleringsplanarbeidet vil det være anledning til å komme med innspill til planarbeidet og forslag til planprogram, som f.eks. særinformasjon om lokale hensyn, som planarbeidet bør hensynta. Frist for å komme med innspill til planarbeidet og planprogrammet vil være seks uker, fra kunngjøringen.

Etter offentlig ettersyn av planprogrammet, og eventuelle revisjoner av dette iht. innspill, vil planprogrammet være gjenstand for politisk behandling og vedtak. Planforslaget skal så utarbeides iht. vedtatt planprogram.

Etter en eventuell politisk 1. gangsbehandling i *Utvalg for by- og samfunnsutvikling* (UBS) i Sandnes kommune, kan planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn, iht. pbl § 12-10. Det vil da igjen være anledning for offentlige myndigheter og berørte interessenter å komme med formelle uttalelser til planforslaget. Frist for å komme med uttalelser til planforslaget vil da være minimum seks uker.

⁷ Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap, 2017: *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planlegging*

⁸ Sandnes kommune, 2025: *Veileder for risiko- og sårbarhetsanalyse i reguleringsplaner*

13 Vurdering av forskrift om konsekvensutredninger (§ 1 l.)

13.1 Vurdering av om tiltaket skal konsekvensutredes jf. §§ 6–8

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 116 000 m² BRA.

Iht. § 6 skal reguleringsplanen konsekvensutredes og ha planprogram.

Tiltakene som reguleringsplanarbeidet legger opp er i henhold til den nylig vedtatte interkommunale kommunedelplanen for Forus⁹, der transformasjonen fra kontorbebyggelse til industri og kombinerte næringer var gjenstand for omfattende utredningsarbeid. Konsekvensutredningsarbeidet i IKDP Forus vurderte utbyggingsformålene for flere relevante tema, iht. målsettingen for kommunedelplanen¹⁰:

- Tilrettelegging for industri og kombinerte næringer – samlet positivt utslag
- Etablering av kjerneområder – samlet positivt utslag
- Økte andeler miljøvennlige transportformer – samlet positivt utslag
- Energinøytralt Forus – samlet vurdert som begrenset positiv
- Styrking av blågrønne strukturer – samlet positivt utslag
- Smart Forus – samlet positivt utslag

Konsekvensutredningen og fagutredningene ble gjennomført på detaljnivå tilsvarende kommuneplannivå, og skal følges opp med mer detaljerte kartlegging ved detaljregulering.

13.2 Utredningsprogram

Iht. vurdering over har reguleringsplanarbeidet krav til planprogram og konsekvensutredning. Samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet vil forslag til planprogram sendes på offentlig høring i minimum seks uker.

Planprogrammet vil redegjøre for hvilke utredningstema som er relevante for å vurdere virkningene av planforslaget. Dette kan være tema som ble utredet i kommunedelplanen, fra *forskrift om konsekvensutredninger* § 21, krav iht. bestemmelser i kommuneplanens arealdel, statlige planretningslinjer mv. Hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap om de relevante temaene skal også beskrives.

⁹ Sandnes kommune, 2024: *Interkommunal kommunedelplan for Forus* (IKDP Forus 2019–2040), <https://arealplaner.no/sandnes1108/arealplaner/590>

¹⁰ Sandnes, Sola og Stavanger kommune, 2023: *Interkommunal kommunedelplan for Forus 2019–2040 Konsekvensutredning*