

Detaljregulering for Sandnes Idrettspark

Reguleringsbestemmelser

PlanID 202413

Saksnummer 24/01958

Høringsforslag

1. Planens hensikt

Planforslaget tilrettelegger for utvikling av en idrettspark som omfatter storhall, fotballbaner og tilhørende svømme- og idrettsanlegg samt offentlige grøntområder som skal bidra til rekreasjon og tilgjengelighet for allmennheten.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Flomveier

Nye tiltak skal ikke hindre eller innsnevre eksisterende flomveier.

2.2 Gangforbindelser

Eksisterende gangforbindelser innenfor planområdet skal opprettholdes eller erstattes med forbindelser med tilsvarende eller bedre tilgjengelighet. Nye grusstier kan etableres der disse bidrar til å styrke viktige forbindelser.

2.3 Beplanting

Eksisterende trær skal bevares dersom ikke annet er angitt i bestemmelsene. Trær som tillates fjernet, skal erstattes innenfor planområdet. Erstatningstrær skal bestå av varierte, stedstilpassede arter og ha et minimum stammeomkrets på 20 cm.

2.4 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Anlegg for overvannshåndtering tillates etablert innenfor alle formål. Det må lages plan for håndtering av overvann i anleggsperioden.

2.5 Fjernvarme

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg og ved hovedombygging med samlet areal på over 500 m2 BRA.

2.6 Anleggsfasen

Forbindelser for myke trafikanter skal ivaretas i anleggsperioden. Før igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for anleggsgjennomføring. Planen skal bla. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. Planen skal også omfatte massehåndtering,

riggplasser, partikkelfjerning i overvann i anleggsperioden (med krav 50mg suspendert stoff per liter) og behov for å spyle lastebiler for støv i anleggsfasen.

2.7 Høyder

Påførte høyder for bygg og master for flombelysning, terrenghøyder og veghøyder kan ved detaljprosjektering fravikes med inntil + 0,5 m.

2.8 Grad av utnytting

2.8.1 Det skal ikke regnes tillegg i utnyttelse for tenkte plan.

2.8.2 Parkering under bakken skal ikke telle med i utnyttelsen.

2.8.3 Parkering, boder, teknisk rom etc. under bakkenivå (dvs. der avstand fra himling til gjennomsnittlig terreng er 0,5 meter eller mindre), regnes ikke med i bruksarealet.

2.9 Massehåndtering

2.9.1 Rene masser skal gjenbrukes innenfor planområdet der dette er mulig.

2.9.2 Matjord skal tas vare på og gjenbrukes på egnet areal nær planområdet.

2.10 Utomhusplan

2.10.1 Ved søknad om storhall og tiltak innenfor o_IDR4 og 6 skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200.

2.10.2 Planen skal i relevant utstrekning vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering og andre faste elementer.

2.10.3 Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer.

2.10.4 Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming og i tråd med utomhusnorm for Sør-Rogaland.

2.10.5 Detaljert utomhusplan skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

2.11 Blågrønn faktor

Blågrønnfaktor skal være 0,8 for hele idrettsparkområdet.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1.a Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av arealene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

3.1.1.b Der det ikke er vist byggegrense i plankartet, gjelder formålsgrenser som byggegrenser.

3.1.1.c Prinsipptegning for høyder datert 18.05.2026 skal være retningsgivende for utforming av storhall, bygg for opp/nedkjørsel til parkering, sykkelparkering og trappebygg innenfor O_IS2 samt for utforming av tiltak innenfor o_IDR4.

Idrettstadion

3.1.2 Idrettstadion 1 og undervisning/tjenesteyting

NFF sine retningslinjer skal legges til grunn for utforming av stadionbygget. Tribune tillates etablert over og under topp gulv (TG) satt i plankartet.

Maks. tillatt bruksareal samlet innenfor idrettstadion 1 og tjenesteyting/idrettsstadion er 18.500 m². Innenfor idrettstadion 1 tillates det 500 m² til bevertning, førstehjelp og toaletter. Innenfor tjenesteyting/idrettstadion tillates undervisning med inntil 1.500 m², samt annen tjenesteyting med inntil 1500 m².

3.1.3 Idrettstadion o_IS2

3.1.3.a Innenfor o_IS2 tillates det oppført storhall med kontor, kiosk/kafé tribune, droppsone, torgfunksjoner, bygg for opp/nedkjøring til p-kjeller og tilhørende fasiliteter. Maks tillatt areal er 12 000m2 BRA.

3.1.3.b Bebyggelsen skal utformes som ett samlet og helhetlig anlegg. Utformingen skal ha et tydelig, sammenhengende arkitektonisk uttrykk med materialbruk, takform og fasadebehandling som understøtter byggets offentlige karakter og samspillet med tilgrensende gatetun og oppholdsarealer.

3.1.3.c Storhall skal utformes med buet tak og avrundede hjørner mot nord. Takterrasser skal ha dekker i enten tre, naturstein eller betong. Øvrige takflater skal ha grønne tak, eksempelvis med sedum, torv, lyng og gress.

3.1.3.d Fasader som vender mot torg og gatetun skal utformes med publikumsrettede funksjoner i første etasje og med vindus-/glassfelt som gir visuell kontakt mellom utearealene og hallens publikums- og aktivitetsfunksjoner. Tette fasadepartier tillates bare der dette er funksjonelt nødvendig.

3.1.3.e Det tillates uteoppholdsarealer på tak.

3.1.3.f Det tillates en utendørs forbindelse over taket som en del av en treningsløype.

3.1.3.g Rekkverkene på treningsløype skal fremstå med en helhetlig utforming og utført i materialer av høy kvalitet, eksempelvis flattstål eller glass.

3.1.3.h Det tillates etablert solcellepaneler på taket. Solcellepaneler skal ikke ha reflekterende overflate og skal legges i flukt med øvrig takflate. Luftehatter, o.l. tekniske installasjoner kan i begrenset grad gå over takflate med en maks. høyde på 1,2 meter.

3.1.3.i Storhall skal oppføres i massivtre som hovedmateriale, i kombinasjon med betong.

3.1.3.j Det skal benyttes materialer med lavt klimagass-avtrykk. Det skal etableres felles energisentral for storhallen.

3.1.3.k Det skal etableres en sammenhengende sykkelforbindelse fra regulert sykkelanlegg o_SA1 i sør og sykkeltrase gjennom gatetun o_GT2 i nord. Forbindelsen skal opparbeides med samme bredde, utforming og dekke som o_SA1. Mindre justeringer i trasé kan tillates ved detaljprosjektering når forbindelsens funksjon, bredde, lesbarhet og trafiksikkerhet opprettholdes.

3.1.3.l Inn/ut kjøringparti til parkeringsanlegg skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #4. Innenfor #4 tillates rampe, portal/overbygg, sidevegger, støttmurer, venteareal og tekniske konstruksjoner som er nødvendige for atkomst til parkeringsanlegget. Bestemmelsesområdet angir maksimal utstrekning for synlige konstruksjoner og terrenginngrep over ferdig terreng.

3.1.3.m Innkjøringspartiet skal utformes med utgangspunkt i illustrasjonsplan for Sandnes idrettspark datert 11.05.2026, når det gjelder plassering, visuell avgrensning og forholdet til tilgrensende utearealer. Illustrasjonsplanen er ikke bindende for teknisk detaljutforming av rampe.

3.1.4 Idrettstadion o_IS3

3.1.4.a Eksisterende bygninger og bruk opprettholdes.

Idrettsanlegg

3.1.5 Idrettsanlegg 1 (o_IDR1)

3.1.5.a Arealet skal tilrettelegges for uorganisert idrett, variert lekemiljø og beholdes med naturlig dekke.

3.1.5.b Det tillates kupering av terreng.

3.1.6 Idrettsanlegg 2 (o_IDR2)

3.1.6.a Det tillates etablert master for flombelysning av baneanlegget med maks høyde 18 meter over banedekke. Flomlys skal etableres i tråd med NS-EN 12193 og Lyskulturs veiledere for idrettsbelysning, og utformes slik at lysforurensning og blending mot omgivelsene begrenses. Strømforsyning skal legges som jordkabel.

3.1.6.b Det skal etableres en 11-bane for fotball. Banedekke skal etableres som kunstgress med drenerende underlag.

3.1.6.c Areal for friidrett, heriblant kasteøvelser skal ivaretas.

3.1.7 Idrettsanlegg 3 (o_IDR3)

Innenfor området tillates det etablert en bod på maks. 20 m² og gesims/mønehøyde på 3 meter. Eksisterende bruk opprettholdes og videreutvikles som aktivitetsområde.

3.1.8 Idrettsanlegg 4 (o_IDR4)

3.1.8.a Det tillates etablert tribuner, klubbhus, garderober og tilhørende bebyggelse.

3.1.8.b Bebyggelse og tribuneanlegg innenfor o_IDR4 skal utformes med materialbruk, volumvirkning og detaljering som gir et helhetlig samspill med Storhallen og de tilgrensende offentlige rommene. Maks BRA. 5000m²

3.1.9 Idrettsanlegg 5 (o_IDR5)

Det tillates fotballbane med tilhørende lysanlegg.

3.1.10 Idrettsanlegg 6 (o_IDR6)

3.1.10.a Det tillates etablert anlegg for egenorganisert fysisk aktivitet.

3.1.10.b Dagens gangmønster skal hensyntas i planlegging.

3.1.10.c Det tillates oppført bygning med grunnflate inntil 350m². Bygget kan inneholde forsamlingslokale, klubblokale og lagerfunksjoner samt annen bruk som er i tråd med idrettsformål eller bydelsdekkende funksjoner.

3.1.10.d Bygget skal oppføres i maks gesims på 4 meter og mønehøyde maks 9 meter.

3.1.10.e Bygget skal ha saltak med møneretning i nordøst/sørvestlig retning. Maks takvinkel er 45 grader.

3.1.10.f Det tillates inntil tre takoppbygg med flatt tak på hver side med bredde tre meter fordelt symmetrisk på takflate.

3.1.10.g Bygget skal oppføres med materialer i jordfarger.

3.1.10.h Hele arealet tillates brukt som midlertidig parkering under anleggsperioden for o_IS2.

3.1.10.i Det tillates etablert maks 30 permanente parkeringsplasser i sørlig del.

3.1.10.j Det skal avsettes areal til fordrøyning i tråd med anbefalinger i VA-rammeplan datert 15.04.2026

3.1.11 Idrettsanlegg 7 (o_IDR7)

3.1.11.a Innenfor området tillates det tiltak som bygger opp om uorganisert aktivitet. Eksempelvis sandvolleyball, minigolf, klatreanlegg o.l.

3.1.11.b Adkomstvei for brannbil og varelevering skal ivaretas.

3.1.12 Idrettsanlegg 8 (o_IDR8)

3.1.12.a Banedekke skal etableres som kunstgress med drenerende underlag.

3.1.12.b Det tillates etablert master for flombelysning av baneanlegget med maks høyde 18 meter over banedekke. Flomlys skal etableres i tråd med NS-EN 12193 og Lyskulturs veiledere for idrettsbelysning, og utformes slik at lysforurensning og blending mot omgivelsene begrenses. Strømforsyning skal legges som jordkabel.

3.1.12.c Det tillates etablert et bygg for lager. Bygget skal være maks 50 m², ha flatt tak og en gesimshøyde på maksimalt 3,5 meter. Bygget skal ha lys tegl eller mørk grå tømmermannskledning og beslag i samme fargetone. Dør og vinduer skal være i mørk brun.

3.1.12.d Trerekke skal etableres mot o_IDR7 som skjerming mellom fotballbanen og Gisketjørn.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1.a Samlet innenfor parkeringsanlegg innenfor IS2, o_IDR6 og o_P1 tillates det maksimum 206 parkeringsplasser.

3.2.1.b Innenfor planområdet skal det etableres minimum 100 parkeringsplasser for sykkel. Plasser skal etableres i nærheten av inngangspartier og andre målpunkt.

3.2.1.c Adkomstvei for utrykningskjøretøy og varelevering skal ivaretas.

3.2.2 Gatetun

Det tillates transport for vareleveranse, beboere, busser og HC-transport/-parkering.

3.2.3 Gatetun 1 (o_GT1)

3.2.3.a Området skal benyttes til opphold og gangareal.

3.2.3.b Det tillates motorisert ferdsel på formålet gatetun 1, med tilhørende tilkomst over gatetun 2 for busstransport av spillere og mediarelatert virksomhet på kampdag.

3.2.4 Gatetun 2 (o_GT2)

3.2.4.a Området skal benyttes til opphold, sportsrelaterte aktiviteter og ferdsel for fotgjengere og syklister.

3.2.4.b Det skal opparbeides sitteplasser for allmenn bruk, tilrettelagt for både lengre opphold og kortere stopp. Sitteplassene skal ha gode sol- og utsiktsforhold og være lokalklimatisk avskjermet med vegetasjon.

3.2.4.c Plantekasser skal utformes med sittekant eller integrerte sitteflater, slik at de fungerer som romskapende møbleringselementer og naturlige sitteplasser i arealet.

3.2.4.d Det skal etableres minst 2 HC-parkeringsplasser i tilknytning til området. Plassering skal komme frem av utomhusplan.

3.2.4.e Areal til varelevering skal sikres og lokaliseres slik at det ikke er i konflikt med ferdsel og opphold. Plassering skal komme frem av utomhusplan.

3.2.5 Gatetun 3 (o_GT3)

3.2.5.a Området skal benyttes til opphold, sportsrelaterte aktiviteter og ferdsel for fotgjengere og syklister.

3.2.5.b Sykkelparkering opprettholdes og utvides ved behov.

3.2.6 Gatetun 4 (o_GT4)

3.2.6.a Det tillates flyttbare plantekasser, møblering og andre trafiksikkerhetstiltak.

3.2.6.b Det tillates parkering for busser under arrangementer.

3.2.7 Gatetun 5 (o_GT5)

3.2.7.a Det skal sikres snumulighet for buss.

3.2.7.b Det skal etableres minst 2 HC-parkeringsplasser i tilknytning til området. Plassering skal komme frem av utomhusplan.

3.2.7.c Sykkeltreaser skal markeres i dekke og ha en fri bredde på minimum 3 meter. Traseer skal komme frem av utomhusplan.

3.2.8 Sykkelanlegg (felt o_SA1-2)

Sykkelanlegg skal opparbeides med tydelig oppmerking.

Bredden skal være 3m.

3.2.9 Annen veggrunn grønt (felt o_AVG)

3.2.9.a Arealet skal sikre tydelig separasjon mellom biltrafikk og ferdselsareal for myke trafikanter.

3.2.9.b Det kan etableres busker, overvannstiltak, belysning, skilt og tekniske installasjoner knyttet til veganlegget.

3.2.9.c Arealet skal ha vegetasjonsdekke eller annen lav vegetasjon. Vegetasjon høyere enn 0,5 meter innenfor frisiktsoner tillates ikke.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Beplantning

Det skal ikke plantes fremmede treslag med risiko for spredning. Beplantning skal bestå av varierte og stedegne arter som bidrar til fugleliv og pollinerende insekter.

3.3.2 Fremmede arter

Det skal lages og brukes en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter som skal sikre at fremmede arter blir kartlagt, fjernet med riktig metode og håndtert på forsvarlig måte for å unngå spredning. Fremmede arter skal fjernes før masser flyttes internt i planområdet.

3.3.3 O_fri1

3.3.3.a Eksisterende stier og vegetasjon skal beholdes. Det tillates mindre tiltak som benker, skilting, rasteplasser og stianlegg når dette tilpasses landskapet og naturverdier.

3.3.3.b Trerekke skal etableres mot o_IDR7 som skjerming mellom fotballbanen og Gisketjørn.

3.3.4 O_fri2

3.3.4.a Arealet skal bevares som friområde.

3.3.4.b Trær som fjernes i forbindelse med utbygging av o_IS2 skal erstattes med nye trær innenfor tilgrensende gatetun, friområder eller andre felles utearealer som del av samlet landskapsmessig opparbeiding.

3.3.5 O_ lek1

3.3.5.a Arealet skal opparbeides som lekeparksområde som tilrettelegger for ulike aktiviteter.

3.3.5.b Lekeparksområdet tillates opparbeidet med skrå flater, tilpasses terrenget og fremstå mest mulig naturlig.

3.3.5.c. Lekeplassen skal være tilgjengelig og tilrettelagt for bruk av barn med ulike funksjonsnivå. I tillegg skal det opparbeides raste- og grillplass.

3.3.5.d Det tillates delvis overbygde arealer i tilknytning til raste- og grillplassen. Slike overbygde arealer regnes ikke med i BRA.

3.3.5.e Gangforbindelse gjennom området tillates.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisiktsone (§ 12-6) (H140)

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt over 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Parkering, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke.

4.2 Hensynssone, vannledning (§12-6 og 7) (H190)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg, gjelder også påfylling av masser. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til vannledningen eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vannledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av vannledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.

4.3 Hensynssone, naturmiljø (§12-6) (H560)

Det tillates opparbeidet en diagonal øst-vest grussti innenfor H560 med maks bredde 1,5 meter. Endelig trasé skal fastsettes ved detaljprosjektering og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Trær skal bevares, og fjerning av vegetasjon tillates kun der dette er strengt nødvendig for gjennomføring av tiltaket.

Fjerning av den rødlistede arten barlind tillates ikke.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Overvannstiltak (bestemmelsesområde #1)

Innenfor området skal det etableres overvannstiltak. Utstrekning og type løsning avgjøres under detaljprosjektering av storhall.

5.2 Parkering (bestemmelsesområde #2)

Innenfor området tillates bilparkeringsplasser for HC og brukere med særskilt tillatelse. Bilparkeringsplassene skal ikke skape fysisk barrierer for gående og syklende.

5.3 Sykkelrampe (bestemmelsesområde #3)

Innenfor området skal det etableres rampe for sykkel o.l. Stigning tilpasses terreng. Utforming av murer skal være i naturstein lik eksisterende mur.

5.4 Innkjøring til parkeringsanlegg for Storhall, (bestemmelsesområde #4)

Innkjøring til parkeringsanlegg under bakken skal etableres innenfor bestemmelsesområde #4. Endelig utforming og plassering fastsettes ved detaljprosjektering innenfor området.

5.5 Sykkelforbindelse (bestemmelsesområde #5)

Innenfor bestemmelsesområde 5 skal det etableres sykkelforbindelse mellom o_SA1 og o_GT2. Endelig trasé fastsettes ved detaljprosjektering innenfor bestemmelsesområdet.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse innenfor o_IS2 gis

6.1.a Skal overvannsløsning innenfor bestemmelsesområde #1 og o_IDR2 være godkjent av Sandnes kommune.

6.1.b Skal tiltaksplan for fremmede arter være godkjent.

6.2 Før rammetillatelse innenfor o_IDR6 gis

6.2.a Skal overvannsløsning være godkjent av Sandnes kommune.

6.3 Før igangsettingstillatelse

6.3.a Før igangsettingstillatelse innenfor o_IS2 kan gis, skal kunstgress på o_IDR2 med tilhørende lysanlegg være etablert.

6.3.b Før igangsettingstillatelse innenfor o_IS2 kan gis, må det foreligge en anleggsplan. Naboer skal informeres gjennom informasjonsmøte. Planen skal godkjennes av Sandnes kommune.

6.3.c Før igangsettingstillatelse innenfor o_IS2 kan gis, skal det foreligge dokumentasjon som viser hvordan avrenning og forurensning i anleggsperioden skal forebygges og håndteres, og dokumentasjonen skal være godkjent av ansvarlig forurensningsmyndighet.

6.3.d Før igangsettingstillatelse innenfor o_IS2 kan gis, skal ny løsning for avløp for 62/550 være sikret.

6.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før brukstillatelse for ny storhall på o_IS2 kan gis må følgende være ferdigstilt:

- o_SA1-2- sykkelanlegg
- o_FO 1-5 fortau
- o_AVG1
- o_GT2 og 4,5

-tiltak innenfor bestemmelsesområde #1, 2, 3 og 5

7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan for Sandnes Idrettspark datert 11.05.2026

Prinsipp for utforming av høyder datert 18.05.2026

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx