

Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord

Reguleringsbestemmelser

PlanID 202414

Saksnummer 24/00877

Plan 202414
Godkjent av
Sandnes kommunestyre
i.h.t plan- og bygn. lovens § 12-12
Den: 22.06.2026
Ordføreren i Sandnes

1. Planens hensikt

- Legge til rette for en trafikk sikker samhandling mellom kollektivtransport og myke trafikanter
- Legge til rette for en bedret fremkommelighet og økt gateopplevelse for myke trafikanter
- Tilrettelegge for en grønnere gate med byrom som fremmer biologisk mangfold og bedrer håndteringen av overvann
- Styrke sammenhengen mellom eksisterende og nye byrom
- Legge til rette for trafikk sikker parkering som bygger opp under handel i sentrum

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Miljøkvalitet (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 3)

2.1.1 Støy

T-1442/2021 legges til grunn for støyvurderinger i forbindelse med planen. For bebyggelse med støyfølsomt bruksformål som beregningsmessig har fasadenivåer over Lden 55 dB og samtidig får en økning i støynivå ved fasade på 1–2db, skal det i byggeplanfasen gjennomføres nærmere støyutredning.

Utredningen skal omfatte kartlegging av støynivå på uteoppholdsarealer, samt vurdering av om kravene i T-1442 til innendørs støynivå i oppholds- og soverom er ivarettatt og eventuelle behov for tiltak for å tilfredsstille kravene dersom utredningen viser at grensene for innendørs støynivå overskrides.

2.1.2 Luftforurensning

Statlig retningslinje T-1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for etablering av St. Olavs gate - Langgata nord i bygge- og driftsfasen.

2.1.3 Overvann

Alle tiltak innenfor planområdet skal bidra til å opprettholde og forbedre flomveier.

2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 4)

2.2.1 Beplantning

Det skal plantes trær og annen beplantning i parker for å ivareta biologisk mangfold. Det skal sikres gode vekstforhold for beplantningen. Det skal benyttes allergivennlige planter og beplantning med årstidsvariasjon.

Dersom det er trær i parkområde som skal erstattes skal det brukes stedegne arter. Eksisterende trær merket i plankart skal bevares.

2.2.2 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt etter prinsippene for lokal overvannsdisponering og i tråd med prinsipper fra VA-rammeplan for St. Olavs gate og Langgata nord. Løsningene skal redusere belastningen på kommunalt overvannsnett, ivareta flomveier og bidra til klimatilpasning og økt blågrønn kvalitet i gatebildet.

2.2.3 Estetisk utforming

Møblering, belysning, overflater og beplantning skal utarbeides med utgangspunkt i formingsveileder datert: 29.04.2026

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle anlegg skal utarbeides med utgangspunkt i formingsveileder datert: 29.04.2026

3.1.1 Fortau (o_FO)

Det kan tillates møblering og/eller uteservering såfremt gangsoner på 2 meter opprettholdes.

3.1.2 Kjøreveg (o_KV)

Kiss and ride tillates etablert innenfor formålet.

3.1.3 Parkering (o_P)

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til HC-parkering og for MC.

Parkeringsarealer tillates brukt til park og opphold etter avtale med kommunen.

3.1.4 Park (o_PA1-o_PA2)

o_PA1 og o_PA2 skal opparbeides som parkarealer med oppholdssoner.

Innenfor o_PA2 skal regulert tre bevares. Øvrige eksisterende trær søkes bevart eller erstattet.

o_PA2 skal ha en tydelig sammenheng med eksisterende parkområde. Det nye arealet skal utformes med bruk av naturstein eller videreføring av eksisterende skiferdekke. Det skal sikres arealer til parkering av to driftskjøretøy nær port opp til jernbaneinfrastruktur. Større trær tett på jernbanen og foran porten til jernbaneområdet tillates ikke.

3.1.5 Sykkelanlegg (o_SA)

Sykkelanlegg skal opparbeides med rødt dekke og tydelig oppmerking.

3.1.6 Torg (o_TO1)

Torg skal planlegges som et bilfritt byrom av høy kvalitet, tilpasset kulturmiljø og fleksibel bruk.

O_TO1 skal tilrettelegges for overvannstiltak. Eksisterende hestekastanjetre skal ivaretas. Beskjæring av treet og graving i grunn innenfor trekronens diameter, skal skje i samråd med fagkyndig.

Det tillates etablert servering innenfor o_TO1

3.1.7 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Arealene skal som hovedregel opparbeides med beplantning, men deler av området kan steinsettes og/eller ha møblering der dette er hensiktsmessig. Arealene kan opparbeides som overvannstiltak.

3.1.8 Holdeplass (o_HHP1)

Holdeplasser skal ha god kobling til omkringliggende arealer. Holdeplassen skal utformes med hvilesteder, god belysning og sykkelparkering.

3.1.9 Overvannstiltak (o_OVT)

Overvannstiltak skal utformes med en kombinasjon av grønne, blå og tekniske løsninger som del av gate- og byromsutformingene. Tiltakene skal bidra til lokal håndtering og fordrøyning av overvann, rensing før påslipp til overvannsnett, samt økt biologisk mangfold og estetisk kvalitet. Arealene skal kunne fungere som midlertidige oppsamlingsområder ved store nedbørshendelser og bidra til trygg avledning gjennom etablerte flomveier

3.1.11 Gågate (o_GG)

Skal opparbeides i tråd med prinsipper fra Byrom- og gatebruksplan for Sandnes sentrum datert: 11.12.2023

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner

4.1.1 Frisiktsone (§ 12-6) (H140)

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

4.1.2 Hensynssone kulturmiljø (§ 12-6) (H570)

Tiltak som berører kulturmiljøet og kulturminner skal avklares med lokal kulturminneforvaltning.

4.1.3 Hensynssone vassdragsflom (§12-6) (H320)

Alle nye tiltak innenfor sonen må utføres slik at tiltakene i nødvendig grad tåler vassdragsflom.

4.1.4 Hensynssone stormflo (§12-6) (H320)

Alle nye tiltak innenfor sonen må utføres slik at tiltakene i nødvendig grad tåler stormflo/havnivåstigning.

5. Bestemmelsesområder

5.1 HC parkering (Bestemmelsesområde #1-2)

Innenfor #1 og #2 tillates etablert HC-parkering

5.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde (Bestemmelsesområde #3-5)

Områdene kan benyttes til anleggsvei og midlertidig trafikkareal for kjørende, gående og syklende i anleggsperioden, mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og

lignende. Det skal sikres uhindret adkomst for drift og vedlikehold av jernbaneinfrastruktur gjennom hele byggeperioden.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før anleggsstart

Opparbeidelse av arealene kan deles opp i delstrekninger. For den enkelte delstrekning må følgende foreligge:

- Tillatelse fra Bane NOR ved tiltak innenfor 30 m sonen mot jernbanen.
- Organisering av anleggsområde godkjent av Bane Nor.
- Massedisponeringsplan med henvisning til hvor og hvordan overskuddsmasser fra planområdet skal disponeres.
- Ved mistanke om forurenset grunn, skal det gjennomføres nødvendige grunnundersøkelser før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen. Ved påvist forurenset grunn skal det lages en tiltaksplan som skal godkjennes av Sandnes kommune sin forurensningsmyndighet før gravearbeidet kan igangsettes.
- Det skal utarbeides tiltaksplan for bevaring av trær.

6.2 I anleggsperioden

- Svartlistearter skal fjernes og leveres til mottak for destruering.
 - Myke trafikanter skal sikres trafikksikre forhold gjennom hele anleggsperioden.
- Trær som skal bevares eller søkes bevart, sikres med byggegjerder for å bevare rotsone, stamme og trekrone mest mulig intakt.
- Midlertidig omlegging av trafikken jf. faseplaner skal avklares med Sandnes kommune
 - Alle arbeider med støy som kan overskride grenseverdier, skal forelegges kommunen for godkjenning før arbeidene settes i gang.

6.3 Før anlegget tas i bruk.

Alle grøntområder og beplantningssoner i fortau skal ferdigstilles senest første vekstsesong etter anlegget er tatt i bruk

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx