

Detaljregulering for delfeltene K14 og K15- Straen brygge

Reguleringsbestemmelser

13.05.2026

PlanID 202505

Saksnummer XX/XXXXX

Høringsforslag

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for bolig og kombinert næring- og tjenesteyting med tilhørende uteoppholdsareal og havnepromenade. Samt bevare og videreutvikle kulturmiljø og verneverdige kulturminner.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

2.1.1 Terrengebearbeiding

Det tillates terrengebearbeiding, trapper, kanter og gjerder og mindre støttemurer utenfor angitte byggegrenser når dette er nødvendig for opparbeiding av uteareal, adkomst og tekniske løsninger i samsvar med planen. Støttemurer tillates med høyde på inntil 1 m.

2.1.2 Energi

Byggverk innenfor planområdet skal etableres med vannbårne oppvarmingssystemer for å kunne tilknyttes fjernvarme.

2.1.3 Fremtidig havnivå

Nye tiltak skal oppføres og plasseres med nødvendig sikkerhet mot fremtidig flom og stormflo, og gulv 1.etasje skal ikke være lavere enn kote +2,1. Ny bebyggelse med gulv og bygningsdeler lavere enn kote +2,1 skal tåle oversvømmelse.

Flomveier skal etableres og opprettholdes med fall og kapasitet mot sjø, dimensjonert for 100-års regnhendelse inkludert klimafaktor, og skal ikke bygges igjen eller innsnevres av tiltak.

2.1.4 Utearealer, blågrønn struktur og kvalitetskrav

Utforming og opparbeiding av utearealer innenfor planområdet skal bygge på utomhusplan datert 10.04.2026, som lå til grunn for beregning av blågrønn faktor.

Samlet blågrønn faktor for planområdet skal være min. 0,54.

Innenfor planområdet skal det etableres minst 15 nyplantede trær.

Utearealene skal fremstå som grønne og frodige og opparbeides med varierte oppholdssoner, sammenhengende grønnstruktur og tiltak for å bedre lokalklima, herunder beplantning og andre avskjermende elementer mot vind.

Skillet mellom felles og private uteoppholdsarealer skal være tydelig lesbart gjennom terrengbehandling, vegetasjon, materialbruk eller annen fysisk utforming.

2.1.5 Detaljert utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for det aktuelle byggetrinnet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming og i tråd med utomhusnorm for Sør-Rogaland. Detaljert utomhusplan skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

2.1.6 Støy

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- F_{UTE1} , f_{UTE2} og o_{GT2} skal ha støynivå $L_{den} \leq 58$ dB fra jernbane og $L_{den} \leq 55$ dB fra veg. I randsone mot vest i f_{UTE1} og f_{UTE2} kan det aksepteres avvik fra dette.
- Alle boenheter skal ha minst en uteplass med støynivå $L_{den} \leq 58$ dB fra jernbane og $L_{den} \leq 55$ dB fra veg. Dette kan løses med lokale tiltak og innglassing.
- Alle boenheter skal ha stille side for bane og veg hvor soverom kan plasseres, med følgende unntak:
 - I BB1, BB2 og BB4 tillates det dempet fasade. Utformingen av dempet fasade skal være på en slik måte at kvalitetene ved stille side ivaretas. For enkelte boenheter kan det tillates bruk av andre tiltak f.eks innglassing for å oppnå dempet fasade.
- Utforming av planløsning skal følge prinsipp i T-1442/2021 kapittel 4.1. For boenheter mot Strandgata kan det i enkelte tilfeller tillates at soverom er mot støyutsatt side i vest.

2.1.7 Anleggsperiode

Før igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for anleggsgjennomføring. Planen skal vise midlertidige og permanente endringer i trafikkmønster, adkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser. Det skal dokumenteres hvordan trafiksikkerheten for gående og syklende ivaretas, inkludert avbøtende tiltak. Planen skal også beskrive massehåndtering, riggplasser, partikkelfjerning i overvann i anleggsperioden (med krav 50mg suspendert stoff per liter), behov for å spyle lastebiler for støv og støy i anleggsfasen.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg felt BB1-BB6 og F/K/T

- a) Bebyggelsens maksimale høyder er vist på plankartet med maks mønehøyde (TM). Høyder på plankartet kan justeres med inntil 0,5 m ved teknisk planlegging.
- b) Der det ikke er vist byggegrense i plankartet, gjelder formålsgrenser som byggegrenser.
- c) Bruksareal for tenkte plan, parkering for bil og sykkel inkl. overdekket sykkelparkering, teknisk rom og bodareal i tilknytning til parkeringsanlegg, samt trafo, skal ikke regnes med i total BRA.
- d) Ved full utbygging skal min. 20% (av totalt etablert m2 BRA innenfor BB1-BB6 og F/K/T) bestå av næring i form av forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning.

3.1.2 Boligbebyggelse, blokk felt BB1- BB6

- a) Det skal etableres boligbebyggelse med inntil 130 boenheter fordelt på inntil 12 000 m2 BRA innenfor felt BB1- BB6. Det tillates etablert småhusbebyggelse innenfor felt BB3, BB4 og BB6.
- b) Det skal etableres inntil 500m2 BRA næringsareal i form av forretning, kontor, offentlig eller privattjenesteyting og- / bevertning og overdekket areal innenfor formålet. Disse arealene skal lokaliseres i 1.etasje, og skal ha inngang og fasade mot Strandgata, gatetunet og-/ eller havnepromenaden.
- c) Midlertidig bruk av næringslokaler i BB1-BB6 som felleslokaler for beboere kan tillates fra det tidspunkt brukstillatelse for første boligbygg i planområdet er gitt. Den midlertidige bruken skal være utadrettet, bidra til et attraktivt bymiljø og opphøre senest:
 - a) når næringsvirksomhet etableres i lokalene, eller
 - b) 3 år etter at brukstillatelse for første boligbygg i planområdet er gitt– avhengig av hva som inntreffer først.
- d) Innganger, sykkelparkering, postrom og lignende skal lokaliseres langs Strandgata eller tverrgatene. Fasader mot Strandgata skal utformes med variasjon mellom åpne og lukkede partier.
- e) Deler av bebyggelse i 1.etg mot havnepromenaden i felt BB1 tillates som overdekket uterom. Det tillates funksjoner som klatrepark, klatrenett for barn, lekeareal eller fleksible elementer som matboder og badstuer/omklæringsrom og lignende. Arealet kan helt eller delvis etableres som bruksareal (BRA) ved senere søknadspliktige tiltak. Ved slik omdisponering kan arealet lukkes med yttervegger og inngå som fullverdig bruksareal innenfor formålsgrensen.
- f) Det tillates variasjon i gesimshøyde på første etasje, hvor min. høyde er 3,8 m. Det tillates etasjer lavere enn dette mot Strandgata, men høyde i fasade skal være min. 3,8m.
- g) Det tillates at balkonger krager utover byggegrenser og tilliggende arealformål med inntil 1 m. Det skal være min. 4 m frihøyde mellom gateplan og balkonger.
- h) Bebyggelse skal etableres med valma tak og/ eller saltak i kombinasjon med mindre deler flatt tak. Ved inntrukke toppetasje tillates takterrasse. Takopplett innenfor angitte

mønehøyder på plankartet tillates. Hems tillates som del av toppleiligheter eller småhusbebyggelse.

- i) Bebyggelsen skal ha hovedmateriale i tre eller tegl. Fasader mot Strandgata skal i hovedsak bestå av tegl. Fasader mot havnepromenaden, gatetunet og felles uteoppholdsareal skal i hovedsak bestå av tre. Fasader mot Strandgata tilhørende parkeringsanlegg/ mellomrom mellom bebyggelsen skal utformes med materialer som gir et åpent uttrykk og som muliggjør klatreplanter på fasaden. Dette kan være strekkmetall eller tilsvarende materialer med samme åpenhetsgrad.
- j) Fasader skal ha endring i materialitet/farge og markert gesims mellom 1. og øvrige etasjer. Gesims skal markeres enten i form av endring i farge/materialitet/utkraging/inntrekking eller en kombinasjon av disse. Skyggevirking i form av relieff i materialitet/dype dør- og vindusinnsetting i 1.etasje skal vektlegges. Dette gjelder mot Strandgata og i etasjer med næring/ fellesfunksjoner mot havnepromenaden.
- k) Det skal etableres min. 16 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor f_UTE1, f_UTE2 og o_GT. Minimum 50 % av 16m2 felles uteoppholdsareal skal ha 4 t sammenhengende sol den 21 mars og 21. juni.
- l) Det skal etableres min. 3,2 m2 privat uteoppholdsareal per boenhet i form av balkong eller terrasse. Minimum 50 % av 3,2m2 privat uteoppholdsareal skal ha 4 t sol den 21. mars og 21. juni eller min. 50% sol den 21. mars kl. 15 og 21. juni kl. 18.
Unntak: For inntil 5 boenheter samlet i nordvestre hjørne av bebyggelse i delfelt BB1, er det ikke krav til sol 21.mars.
- m) For boligformål tillates maks 1 parkeringsplass for bil per 100 m2 BRA bolig, inkludert gjesteparkering. For næringsformål tillates maks 0,3 parkeringsplass for bil per 100 m2 BRA næring. Det skal etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 BRA bolig og per 100m2 BRA næring. Sykkelparkeringsplass tilhørende bolig tillates etablert i bod.

3.1.3 Kombinert bebyggelse og anlegg, felt F/K/T

- a) Det tillates etablert forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting innenfor felt F/K/T. Det tillates bevertning.
- b) Eksisterende næring og tilhørende parkering på bakkeplan innenfor feltet tillates videreført. Ved etablering av nye tiltak eller større ombygninger/ rehabilitering skal det etableres tiltak mot stormflo.
- c) Det skal etableres trafo innenfor felt F/K/T. Trafo skal være felles for felt BB1- BB6 og F/K/T. Trafo tillates etablert i bebyggelse.
- d) Ved tilrettelegging for utvidelse av eksisterende nærings tillates en utnyttelse på inntil 1000 m2 BRA. Ny etasje skal ha valma tak og/ eller saltak i kombinasjon med mindre deler flatt tak.
- e) Ved utvidelse av eksisterende næring innenfor felt F/K/T tillates maks 0,3 parkeringsplasser for bil per 100 m2 næringsareal. Det skal etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 næringsareal.
- f) Utforming skal bygge videre på og styrke eksisterende formspråk. Utformingen skal skje i samråd med byantikvar. Estetisk sammenheng med bebyggelse i Strandgata 7-11 skal ivaretas.

3.1.4 Renovasjonsanlegg, felt f_RA

- a. Området f_RA er avsatt til nedgravde avfallscontainere felles for felt BB1- BB6.

3.1.5 Uteoppholdsareal, felt f_UTE1, f_UTE2

- a) F_UTE1 og f_UTE2 er felles uteoppholdsareal for felt BB1-BB6. Områdene skal tilrettelegges for alle aldersgrupper, og skal fungere som samlingspunkt for beboerne. Det skal være et markant skille mellom felles og privat uteoppholdsareal.
- b) f_UTE1 tillates etablert på overdekket areal/ parkeringskjeller. På deler av overdekket areal skal det sikres tilstrekkelig jordoverdekning for større busker, små og mellomstore trær. Inntak til ventilasjon tillates å stikke opp av overdekket areal i f_UTE1. Disse skal etableres i en lett konstruksjon som skal tilføre uterommet kvalitet i form av le, sittesone eller lignende.
- c) Det tillates etablert fellesfunksjoner som f.eks. paviljonger, drivhus, badstu og andre oppholdsfunksjoner innenfor f_UTE1 og f_UTE2.
- d) Det tillates etablert forstøtningsmur på inntil 1,2 m i forbindelse med terrengtrapping mot øst for f_UTE1. Forstøtningsmur skal bygges i naturstein.
- e) Det tillates kjøring med utrykningskjøretøy i f_UTE1 til brannoppstillingsplass #7. Tilkomst til brannoppstillingsplasser skal opparbeides med kjøresterkt dekke.

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

3.2.1 Kjøreveg, felt O_KV12, o_KV30

- a) Adkomst til parkeringskjeller skal skje fra o_KV12.

3.2.2 Gatetun, felt o_GT

- a) Det tillates kjøring med utrykningskjøretøy og nyttekjøretøy. Det skal sikres tilstrekkelig snuareal for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy innenfor o_GT1.
- b) o_GT2 skal opparbeides med beplantning og oppholdselementer og gis et tydelig grønt preg. Arealet skal inngå i beregning for minste felles uteoppholdsareal.

3.2.3 Gangveg, felt f_GG

- a) Det skal sikres en gangforbindelse med minimum bredde på 1,8 m mellom Strandgata og havnepromenaden i f_UTE2. Forbindelsen f_GG skal inngå som en integrert del av øvrig utomhusanlegg.

3.2.4 Havnepromenade, felt o_GG

- a) Havnepromenade O_GG er offentlig gangareal.
- b) Langs o_GG tillates det etablert beplantning, møblering, sykkelparkering og lignende.
- c) Det tillates kjøring med utrykningskjøretøy og nyttekjøretøy.
- d) En kantsone på inntil 3 m av havnepromenade og gatetun mot nærings/tjenesteyting/ fellesareal som vist i utomhusplan datert 06.05.2026, tillates brukt som publikumsrettet, overdekket uterom som inviterer til opphold. Det tillates bruk av markiser og/eller lette

konstruksjoner for å sikre overdekket uterom i denne sonen. Det skal sikres fri høyde på 4,0 m for tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.

- e) Det skal etableres løsning for håndtering av tilrenning/flomvei fra oppstrøms nedbørsfelt slik at bebyggelsen innenfor planområdet ikke blir berørt.

3.2.5 Annen veggrunn grønt, felt o_AVG

- a) O_AVG er offentlig veggrunn grønt. Formålet er medtatt som underformål til siktzone.

3.2.6 Havn, felt o_H1 og o_H2

- a) Områdene kan benyttes til havnerelatert virksomhet. Det tillates ikke anlegg for mottak eller lagring av gods.
- b) Området skal opparbeides med varige materialer og utforming tilpasset havneformålet og omkringliggende byrom.

3.2.7 Parkeringsanlegg, felt f_P1, f_P2 (Vertikalnivå 1)

- a) Parkering skal løses i parkeringsanlegg med tilhørende boder, sykkelparkering og teknisk rom delvis under terreng/ bakkeplan i f_P1. Min. 5% av parkeringsplassene skal være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelseshemmede. Min. 10% av parkeringsplassene skal avsettes til ladbare kjøretøy. Parkeringsanlegg tillates etablert i to høydenivå med to adkomster. Plassering av adkomster og tilhørende frisiktsoner tillates justert ved teknisk planlegging. Kritiske installasjoner skal ikke plasseres i laveste parkeringsplan.
- b) Det tillates etablert boder, sykkelparkering og teknisk rom innenfor f_P2.

3.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.3.1 Havneområde i sjø, felt o_HOS

- a) Det tillates etablert flytende konstruksjoner med bade-fasiliteter som kajakkbrygge, badstuer og lignende. Ved tilrettelegging for stuping skal det sikres tilfredsstillende dybde for formålet.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H320)

4.1.1 Frisiktzone H140

- a) Innenfor frisiktsonene tillates ikke anlegg, beplantning eller installasjoner i høyde fra 0,5 til 3, 0 m over tilstøtende veiers nivå.

4.1.2 Flomsone H320

- a) Alle nye tiltak innenfor sonen må utføres slik at tiltakene i nødvendig grad tåler havnivåstigning, stormflo og bølgepåkjenning, jfr. § 2.6.

4.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) sone H410_3, H410_6

- a) Innenfor de viste sonene tillates det ikke tiltak som kan være til skade for, eller hindre fremføring og vedlikehold av infrastruktur under bakken.

4.3 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570)

- a) Bebyggelse innenfor hensynssonen skal bevares.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltaket avklares med lokal kulturminneforvaltning.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1- #8, #12)

- a) Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres en tydelig kobling til sjø som del av havnepromenaden. Nødvendig fylling for tiltaket tillates. Avgrensning av bestemmelsessonen viser fyllingens maksimale omfang inklusive fyllingsfot. Av hensyn til gytetid for kysttorsken, skal det ikke gjennomføres utfylling i sjø i perioden 1.februar- 30.april. Krav til brannoppstillingsplass skal ivaretas ved utforming av arealet.
- b) Innenfor bestemmelsesområde #2 - #7 skal det etableres oppstillingsplass for brannbil iht. brannvesenets spesifikasjoner. Området tillates ikke møblert, terrassert eller beplantet slik at dette er til hinder for oppstilling. Oppstillingsplassene skal utformes som en integrert del av utomhusanlegget. Plassering av brannoppstillingsplasser tillates justert ved detaljprosjektering.
- c) Innenfor bestemmelsesområde #8 skal det etableres trappeforbindelse fra gatetun til f_UTE1.
- d) Innenfor bestemmelsesområde #12 tillates kun inngrep i bakken ved utskifting eller vedlikehold av VA-infrastruktur under kaien. Under bygge- og anleggsfasen skal de synlige delene av jernbane- og kransporene fjernes så skånsomt som mulig, og reetableres etter endt reparasjon/ utskifting av VA-infrastruktur.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

- a) Før rammetillatelse kan gis, skal overordnet utomhusplan foreligge og være godkjent av Sandnes kommune.
- b) Før rammetillatelse kan gis, skal det foreligge fagkyndig dokumentasjon av vibrasjoner og rystelser fra tog, med vurdering av eventuelt behov for avbøtende tiltak. Før rammetillatelse kan gis, skal det foreligge støyfaglig dokumentasjon som viser støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak.
- c) Støy fra bygge- og anleggsarbeid skal vurderes. Ved forventede overskridelser av støygrensene i T-1442, skal det i forbindelse med rammesøknad utarbeides prognoser som

viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene, skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

6.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før igangsettingstillatelse kan gis skal detaljert utomhusplan godkjennes av Sandnes kommune.
- b) Før igangsettingstillatelse skal det innsendes plan for anleggsgjennomføring. Planen skal godkjennes av Sandnes kommune.
- c) Før igangsettingstillatelse kan gis for bebyggelse, utfylling i sjø, eller kaikant/konstruksjon skal lokalstabilitet dokumenteres og eventuelt behov for sikringstiltak angis av fagkyndig.
- d) Før igangsettingstillatelse kan gis skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan for håndtering av forurensede masser på land. Tiltaksplanen må godkjennes av Sandnes kommune før arbeidet i forurenset grunn kan starte.
- e) Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak i sjø skal tiltakshaver utarbeide en risikovurdering trinn 2, og en tiltaksplan basert på risikovurdering trinn 2 iht. rapport 100024-R03-A00 for miljøtekniske sedimentundersøkelse- Straen brygge, datert 28.11.25.
- f) Før igangsettingstillatelse kan gis skal det dokumenteres tilstrekkelig restkapasitet i nedstrøms kommunal pumpestasjon, og eventuell bruk av eksisterende SP160 gjennom tomten skal baseres på dokumentert tilstand/kartlegging.
- g) Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles. Fasadetiltak skal vurderes både for støy fra veg og bane, samt båter til kai ved piren.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før brukstillatelse kan gis for felt BB1-BB6 skal område for renovasjon f_RA og gatetun o_GT1, o_GT2 være opparbeidet og tilstrekkelig kapasitet i nettstasjon være sikret.
- b) Før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse som grenser mot havnepromenade skal tilgrensende havnepromenade være ferdig opparbeidet.
- c) Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal o_KV12 med tilhørende fortau være bygget.
- d) Det tillates trinnvis opparbeidelse av felles uteoppholdsareal. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal det være sikret tilstrekkelig felles uteoppholdsareal iht. antall boenheter i brukstillatelsen.
- e) Det tillates trinnvis opparbeidelse av parkeringskjeller. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal det være etablert tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser iht. antall boenheter i brukstillatelsen.
- f) Før brukstillatelse kan gis for boliger, skal uteoppholdsarealer, beplantning, trær, plantefelt, permeable overflater, forbindelser og øvrige blågrønne tiltak som inngår i beregningen av blågrønn faktor for aktuelt byggetrinn være opparbeidet i samsvar med godkjent detaljert utomhusplan.
- g) Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal nødvendig brannvannsdekning og brannoppstillingsplasser være etablert.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Utomhusplan for Straen brygge, datert 06.05.2026, gis juridisk virkning som grunnlag for overordnede prinsipper og minimumskvaliteter for utearealer, blågrønn struktur, forbindelser og terrengutforming, slik disse er fulgt opp og presisert i reguleringsbestemmelsene.

Endringer etter vedtak:

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