

ROMSLIG  
MODIG  
SUNN

Sandnes - i sentrum  
for fremtiden



## Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018 - 2035 Bestemmelser og retningslinjer

Høringsforslag datert 17.10.2018



SANDNES KOMMUNE

## INNHold

### §1 GENERELLE BESTEMMELSER

- 1.1 Planens formål
- 1.2 Virkeområde (pbl § 11-6)
- 1.3 Plankrav (pbl § 11-9 punkt 1)
- 1.4 Utbyggingsavtaler (pbl §11-9 punkt 2)
- 1.5 Rekkefølge av tiltak (pbl § 11-9 punkt 4)
- 1.6 Universell utforming (pbl §11-9, pkt. 5)
- 1.7 Barn og unge (pbl §§ 1-1, 11-9, pkt. 5)
- 1.8 Utforming og omgivelseskvalitet (pbl §11-9, pkt 5, 6 og 7)
- 1.9 Boligkvalitet (pbl § 11-9, pkt 5)
- 1.10 Uteoppholdsareal til boligbebyggelse (pbl §11-9, pkt 5)
- 1.11 Byggehøyder og utnyttelse (pbl §11-0, pkt. 5)
- 1.12 Mobilitet (pbl § 11-9, pkt. 5)
- 1.13 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5)
- 1.14 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt 7)
- 1.15 Miljø- og samfunnsikkerhet (pbl §11-9, pkt 6 og 8)
- 1.16 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5)

### § 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 2.1 Generelle bestemmelser
- 2.2 Sentrumsformål
- 2.3 Kombinert bebyggelse og anlegg
- 2.4 Boligområder
- 2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting
- 2.6 Næringsbebyggelse
- 2.7 Grav- og urnelund

### § 3.SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-10, pkt.2)

- 3.1 Generelle bestemmelser
- 3.2 Gater, gangforbindelser og urbane byrom
- 3.3 Parkering
- 3.4 Bane - jernbane
- 3.5 Kollektivnett
- 3.6 Hovednett sykkel

### § 4.GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-9 pkt 6)

- 4.1 Generelle bestemmelser
- 4.2 Storåna

### § 5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 5.1 Småbåthavn
- 5.2 Sjøbad

§ 6. BESTEMMELSESONRÅDER (pbl §11-10)

- 6.1 Bestemmelsesområde #1 *Langgatakvaltene*
- 6.2 Bestemmelsesområde #2 *Ruten og Havneparken*
- 6.3 Bestemmelsesområde #3 *Vågsgjerd*
- 6.4 Bestemmelsesområde #4 *Sentrum sør - Skeiane stasjon*
- 6.5 Bestemmelsesområde #5 *Østsiden av Vågen*

§ 7. HENSYNSSONER (pbl §11-8)

- 7.1 Hensynssone sikringssone – høyderestriksjon for navigeringsanlegg H190 (pbl §11-8 pkt.a)
- 7.2 Hensynssone støy, rød støysone H210 og gul støysone H220
- 7.3 Hensynssone Ras og skred H310 (pbl §11-8 pkt. a)
- 7.4 Hensynssone flomfare H320 (pbl §11-8 pkt. a)
- 7.5 Hensynssone krav vedrørende infrastruktur H410 (pbl § 11-8 pkt. b og pbl §27-5)
- 7.6 Hensynssone rekkefølgekrav infrastruktur H430 (pbl §11-8 pkt. b og §11-9 pkt. 4)
- 7.7 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570 (pbl §11-8 pkt. c)
- 7.8 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven H710 (pbl §11-8 pkt. d)
- 7.9 Båndlegging etter lov om kulturminner H730 (pbl §11-8 pkt. d)

Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035 viser hovedtrekkene i arealbruken, samt rammer, forutsetninger og hensyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommunedelplanen består av plankart, temakart, bestemmelser og retningslinjer, planbeskrivelse og handlingsplan. Planen skal legges til grunn ved utbygging i planområdet.

Følgende tematiske kartutsnitt gjelder sammen med plankartet:

- Sikringssone: Høyderestriksjonsområde for navigeringsanlegg – H190
- Faresone: Flom - H320, Ras og skred – H310
- Støysoner: Rød støysone - H210, gul støysone - H220
- Sone med særlige krav til infrastruktur: fjernvarme - H410
- Rekkefølgetiltak infrastruktur - H430
- Kulturminner og kulturmiljø - H570 og H730
- Bestemmelsesområder

Følgende temakart er retningsgivende og er knyttet til bestemmelser og retningslinjer:

- Gange og byromstruktur
- Aktive fasader
- Kollektivtransport
- Sykkel
- Trafikk og parkering
- Overordnede føringer for byggehøyder
- Planer vedtatt etter 01.01.2016 som ved motstrid gjelder foran

Tekst uten kursiv er juridisk bindende bestemmelser. Bestemmelsene inneholder både generelle bestemmelser som gjelder flere arealformål, og særlige bestemmelser som er knyttet til det enkelte arealformål.

Retningslinjer står i *kursiv*. Retningslinjene er rettleidende for kommunen sin saksbehandling og danner grunnlag for fremtidig regulering.

## § 1.GENERELLE BESTEMMELSER

### 1.1 Planens formål

Kommunedelplanen for Sandnes sentrum skal legge til rette for en utvikling som styrker Sandnes sentrum som hovedsenter i regionen og som et attraktivt senter for kommunens innbyggere og besøkende.

Planen skal bidra til å oppnå følgende mål:

- Styrke og videreutvikle et attraktivt kompakt sentrum
- Utvikle definerte delområder i sentrum og dyrke deres ulike identiteter; blant annet gjennom å etablere eller videreutvikle områdekatalysatorer
- Utvikle ett attraktivt byromsnettverk for fotgjengere og syklister, opphold og byliv
- Sikre et lett tilgjengelig sentrum for alle trafikantgrupper gjennom et integrert nettverk av parkering, kollektiv, sykkel og gange
- Ha særlig fokus på å utvikle et sentrum hvor det er godt å bo og oppholde seg for barn og unge
- Fokuser på klimatilpasning og tilføre sentrum attraktive blågrønne kvaliteter gjennom å utnytte potensiale i Storånå, Stangelandsånå og fjorden
- Utvikle et sentrum hvor stedegne kvaliteter og kulturhistorie gjenspeiles i videreutviklingen av byen og dens struktur og skala
- Skape et mangfoldig sentrum som legger til rette for gode bomiljø og et rikt næringsliv

### 1.2 Virkeområde (pbl § 11-6)

Plankart og temakart datert 01.10.2018 gir rettslig bindende føringer for planlegging og utbygging.

Ved motstrid gjelder kommunedelplanen foran eldre detaljreguleringer vedtatt før 01.01.2016.

### 1.3 Plankrav (pbl § 11-9 punkt 1)

Tiltak etter plan –og bygningsloven kan ikke gjennomføres før området inngår i en reguleringsplan.

Krav om regulering gjelder likevel ikke for:

- Tiltak etter pbl § 20.1 bokstav c) fasadeendring, f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner, h) oppføring av innhegning mot veg
- i) plassering av skilt- og reklameinnretninger og j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg,
- Tiltak etter § 20-4 bokstav a) mindre tiltak på bebygd eiendom og e) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver, forutsatt at disse utføres i tråd med bestemmelser i kommunedelplan for sentrum.

### 1.4 Utbyggingsavtaler (pbl §11-9 punkt 2)

For å sikre utvikling av felles infrastruktur innenfor delfelter som omfattes av kommunedelplan for sentrum, tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene bør fastsette konkrete løsninger for planlagte tiltak.

### 1.5 Rekkefølge av tiltak (pbl § 11-9 punkt 4)

Tiltak kan ikke iverksettes før teknisk infrastruktur, grønnstruktur og samfunnsservice som blant annet skole, trafiksikker skolevei, vei, vann og avløp, er etablert eller sikret etablert.

Bestemmelse 7.6 viser hensynssoner i sentrum som er underlagt krav om rekkefølge ved utbygging.

Hvilke rekkefølgebestemmelser som er gjeldende for delfeltene innen planområdet i kommunedelplan sentrum fremgår av tabell nedenfor.

Tiltak i henhold til tabell nedenfor skal være etablert eller sikret etablert før utbygging kan skje i de aktuelle delfeltene.

Tabellen nedenfor omfatter infrastrukturtiltak som gjelder fordeling av rekkefølgekrav til de enkelte delfelt. Tiltakene må være etablert eller sikret etablert før utparsellerings-/byggetillatelse gis innenfor det enkelte delfelt, jfr. temakart «Rekkefølgetiltak infrastruktur». Tiltakene er ikke oppført i prioritert rekkefølge.

Rekkefølgebestemmelser gjelder for oppføring av ny bebyggelse, med unntak av parkeringsareal. Videre gjelder bestemmelsene for bruksendring utover det som er nevnt nedenfor.

Ved mindre tiltak kreves det ikke oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser. Som mindre tiltak regnes:

- a) bruksendring mindre enn 500 m<sup>2</sup> BRA,
- b) bruksendring fra næring til annen næring,
- c) oppføring av nybygg mindre enn 500 m<sup>2</sup> BRA
- d) utvidelse av eksisterende bygg med mindre enn 500 m<sup>2</sup> BRA.

Punkt a) gjelder ikke dersom det aktuelle bygg er en del av planlagt ny bebyggelse som samlet er over 500 m<sup>2</sup> BRA.

Punkt c) og d) gjelder ikke dersom det aktuelle bygg er en del av planlagt ny bebyggelse som samlet er over 500 m<sup>2</sup> BRA.

Ved ny regulering innenfor de aktuelle feltene skal det tas stilling til hvilke rekkefølgebestemmelser som skal inntas i den enkelte plan.

<u>1</u>	<b>Parkdrag, grønstruktur, gangforbindelser og viktige byrom og gater.</b> Endelig utforming avklares i detaljregulering og tekniske planer.	Felt 1	Felt 2	Felt 3	Felt 4	Felt 5	Felt 6	Felt 7	Felt 8	Felt 9	Felt 10	Felt 11
	Grønnstruktur, Olav V plass, Ruten og ny rådhusplass mot sjøen, opparbeidelse som byens sentrale byrom med nytt gulv, møblering og beplantning.					x						
	Gjesdalveien, opparbeidelse med gang- og sykkelforbindelse med trekker.		x				x	x				x
	Havnegata, opparbeidelse med gang- og sykkelforbindelse med trekker.						x				x	
	Gamlatorget, opparbeidelse som bytorg for ulike aktiviteter med nytt gulv, møblering og beplantning.	x	x									

	Industrigata, Olav Kyrres gate, Kirkegata Flintergata og Erling Skjalgsongate oppgradering til gågater med nytt gulv,		<u>x</u>										
	Industrigata, Olav Kyrres gate, Kirkegata Flintergata og Erling Skjalgsongate oppgradering til gågater med nytt gulv, møblering og beplantning.												
	Grønnstruktur Elveplassen, opprustning av gangvei og parkformål.					<u>x</u>							
	Grønnstruktur Havneparken nord og sør, opparbeidelse som grønne parkrom med variasjon i beplantning.			<u>x</u>									
	Grønnstruktur, Hanaveien nord. Opparbeidelse som grønt parkrom med møblering og beplantning. Siktakse mot fjorden skal ivaretas.								<u>x</u>				
	Grønnstruktur, Storånaparken etappe 1, fra Julie Egesgate til og med Vågsgjerdveien, opparbeidelse som park med åpning av elv, møblering og beplantning. Ny bro over Julie Egesgate og Vågsgjerdveien.										<u>x</u>		
	Grønnstruktur, Storånaparken midt, etappe 2, fra Vågsgjerdvegen til og med Høylandsgata, opparbeidelse som gatetun med åpen kanal. Ny bro over Høylandsgata og Gjesdalveien.						<u>x</u>	<u>x</u>					
	Grønnstruktur, Storånaparken Laksen, øst/vest Jernbanen, etappe 3. Fra Høylandsgata til Sandvedparken, opparbeidelse som park med åpning av elv, møblering og beplantning.		<u>x</u>				<u>x</u>	<u>x</u>					
	Grønnstruktur, gravlund nord mot Jærveien, opparbeidelse som park med åpning av Stangelandsåna, møblering og beplantning.		<u>x</u>										
	Vågsgjerdveien oppgraderes som 2 felts innfartsvei med fortau og ny materialbruk.					<u>x</u>					<u>x</u>	<u>x</u>	
<u>2</u>	<b>Havnen</b>												
	Havnepromenade på vestsiden av fjorden ut mot Norestraen. Bredde 15 m med variasjon i materialbruk og nivåer.			<u>x</u>									
	Havnepromenade på østsiden av fjorden ut mot Rovik. Bredde 15 m med variasjon i materialbruk og nivåer.								<u>x</u>				

### **1.6 Universell utforming (pbl §11-9, pkt. 5)**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet, i forhold til tilstøtende eiendommer og kobling til offentlige arealer.

Retningslinje:

*Snarveier, som supplerer andre gangforbindelser, kan fritas fra krav til universell utforming. I plan- og byggesaker hvor det oppstår konflikt mellom krav til universell utforming og bevaringshensyn, kan kravene til universell utforming fravikes.*

### **1.7 Barn og unge (pbl §§ 1-1, 11-9, pkt. 5)**

Ved omdisponering av arealer som er viktige for barns lek skal arealene erstattes med nye arealer med minst tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter.

Ved utforming av byrom skal det særlig tilrettelegges for aktiviteter for barn og unge.

Retningslinje:

*Det skal legges til rette for trafiksikre snarveier og gang- og sykkelforbindelser mellom bolig og aktivitetsområder.*

### **1.8 Utforming og omgivelseskvalitet (pbl §11-9, pkt 5, 6 og 7)**

Ved utforming av byrom og bygninger skal sammenhengen med omkringliggende bebyggelse, landskap, fjorden, byens historiske strukturer og kulturminner ivaretas. Den lokale steds karakteren skal ligge til grunn ved all planlegging og utbygging, og viktige siktlinjer skal opprettholdes.

Parker, torg og gater skal, sammen med havnepromenade, utvikles slik at de danner et overordnet sammenhengende byromsnettverk i tråd med temakart «Gange og byromstruktur».

Retningslinje:

*I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og i forhold til fjernvirkning.*

### **1.9 Boligkvalitet (pbl § 11-9, pkt 5)**

Boligområder skal ha varierte boligstørrelser tilrettelagt for ulike aldersgrupper og beboersammensetninger.

Ny bebyggelse skal utformes slik at leiligheter ensidig orientert mot nord og nordøst unngås.

*Boligsammensetningen bør tilfredsstillende følgende krav:*

- *Boligstørrelse bør være minimum 40 m<sup>2</sup> BRA.*
- *15 % av boligene bør være mindre enn 55 m<sup>2</sup> BRA.*
- *15-35 % av boligene bør være større enn 80 m<sup>2</sup> BRA eller ha 3 soverom.*

*Det bør i alle større boligutbygginger planlegges med større og familievennlige boliger på bakkeplan.*

*Ny bebyggelse bør ha minst ett soverom mot stille side.*

### **1.10 Uteoppholdsareal til boligbebyggelse (pbl §11-9, pkt 5)**

Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme krav til uteoppholdsareal som for ny bebyggelse.



Overgangen mellom offentlig og private uteareal skal utformes på en god måte, med tydelig skille mellom offentlig og privat.

Felles og privat uteoppholdsareal skal ha sol på minimum 50 % av arealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolhverv.

Felles uteoppholdsareal:

Det skal etableres minimum 16 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt.

Minimum 30 % av uteoppholdsarealet skal plasseres på terreng.

Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet og utformes slik at det legges til rette for varierte bruksmuligheter for alle aldersgrupper.

Uteoppholdsarealer skal gis en bruksmessig og estetisk utforming av høy kvalitet og skal etableres der forholdene er best iht. bystruktur, lokalklima, trafiksikkerhet, universell utforming og støy.

Privat uteoppholdsareal:

Alle boenheter skal ha egen privat uteplass på minimum 1,6m x 2m= 3,2 m<sup>2</sup> i form av balkong eller terrasse.

Retningslinje:

*Ved etablering av boenheter i verneverdig bebyggelse, kan krav til felles og privat uteareal fravikes.*

**1.11 Byggehøyder og utnyttelse (pbl §11-0, pkt. 5)**

Byggehøyder og takform i nye prosjekt skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og områdets karakter. Det skal tas hensyn til siktlinjer og viktige byrom. For å sikre en god tilpassing til stedet skal ny bebyggelse ha en oppdeling og variasjon i byggehøyder.

Rammer for tillatte byggehøyder er angitt på temakart «Overordnede føringer for byggehøyder» og under § 6. Bestemmelsesområder.

**1.12 Mobilitet (pbl § 11-9, pkt. 5)**

Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet. Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass, skal ivaretas i all arealplanlegging.

Ved utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m<sup>2</sup> BRA eller etableringer av offentlige og private virksomheter over 50 ansatte, skal det utarbeides mobilitetsplan.

**1.13 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5)**

Parkering skal planlegges samlet og primært være løst i fellesanlegg i bygg eller under bakkenivå.

I alle parkeringsanlegg skal 5 % av parkeringsplassene være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelseshemmede. 10 % av parkeringsplassene skal avsettes til ladbare kjøretøy.

Det må dokumenteres at nødvendig varelevering og serviceparkering etter bebyggelsens behov kan gjennomføres uten å være til hinder eller fare for andre trafikanter.

Det skal reguleres inn plass til overdekket og innelåst sykkelparkering på egen grunn.

Parkeringskrav:

## Boligformål:

	Antall parkeringsplasser per 100 m <sup>2</sup> BRA	
	Sone A Bestemmelsesområde #1, #2 og #3	Sone B Bestemmelsesområde #4, #5
Bilparkering	1,0, min 1 per boenhet	1,0, min 1 per boenhet
Sykkelparkering	Min 2,0	Min 2,0

## Næringsbebyggelse og handelsvirksomhet:

	Antall parkeringsplasser per 100m <sup>2</sup> BRA	
	Sone A Bestemmelsesområde #1, #2 og #3	Sone B Bestemmelsesområde #4, #5
Bilparkering	0,3	0,5
Sykkelparkering	Min 2,0	Min 2,0

Ved beregning av krav om antall parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes opp til nærmeste hele plass.

Andre formål:

Parkeringskrav for andre formål skal vurderes i mobilitetsplan og fastsettes ved detaljregulering.

Frikjøp

Det åpnes for frikjøp av hele eller deler av parkeringskravet til bolig, næringsbebyggelse og handelsvirksomhet. For frikjøp pålegges det til enhver tid gjeldende frikjøpsbeløp fastsatt av Bystyret.

Retningslinje:

*Sykkelparkering bør plasseres ved inngang.*

*Ved utvikling av verneverdig bebyggelse, kan krav til parkering fravikes.*

**1.14 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt 7)**

Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i byutviklingen, som en identitetsskaper og ressurs. Målet for vern er å bevare kulturminner og kulturmiljøer mest mulig autentisk, som kilde til kunnskap, opplevelse og verdiskaping.

Verneverdige bygninger skal settes i stand i samsvar med gjeldende antikvariske retningslinjer slik at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet utbedres og/eller bevares.

Bebyggelse, anlegg og/eller andre tiltak som ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø eller grenser inn mot områder som omfatter automatisk freda kulturminner og

nyere tids kulturminner, skal tilpasse seg kvalitetene i kulturminneområdene. Dette gjelder bygningshøyde, utforming av bygg og estetisk uttrykk.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sandnes skal legges til grunn for alle tiltak som berører kulturminner og kulturmiljøer.

Plan- og byggesaker som berører kulturminner skal forelegges byantikvar til uttalelse.

Retningslinje:

*Frem til ny kommunedelplan for kulturminner er vedtatt, skal Sandnes kommune sitt kulturminneregister legges til grunn for plan og byggesaker.*

*Vurdering av kulturminner og kulturmiljø skal være en integrert del av arealplanlegging og søknad om tiltak. Dette gjelder også kulturminner i sjø.*

**1.15 Miljø- og samfunnsikkerhet (pbl §11-9, pkt 6 og 8)**

Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og grenseverdiene gitt i denne skal legges til grunn ved planlegging og bygging (nybygg, tilbygg og påbygg) til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager), og etablering av støyende virksomheter. Avvik fra retningslinjene kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger er gjort, og avbøtende tiltak er sikret.

Luftkvalitet

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter plan og bygningsloven § 20-1.

Energi (pbl §27-5)

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg og ved hovedombygging med samlet areal på over 500 m<sup>2</sup> BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m<sup>2</sup> BRA dersom arealet er en del av et fremtidig større prosjekt.

Klimatilpasning

I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. I reguleringsplaner skal det sikres arealer for lokal overvannshåndtering og flomveier.

Overvann skal disponeres lokalt. Nedbør skal normalt gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Nye tiltak skal ikke gi økte avrenningstopper i områder som er sårbare for flom.

Plassering av nye tiltak skal ta hensyn til fremtidig stigning i havnivå og stormflo/bølgepåvirkning

Retningslinje:

*Grønne tak bør vurderes som et tiltak for å redusere avrenningstopper, og som et tiltak for å redusere støy, bedre luftkvaliteten og bidra til mer energieffektive bygg.*

*Overvannshåndtering bør gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet, og bidra til å fremme biologisk mangfold. Uteoppholdsareal kan inngå i løsninger for overvann og flomvann.*

*Flomveier skal i størst mulig grad utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms.*

### **1.16 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5)**

Alle former for skilt og reklameinnretninger er søknadspliktige (gjelder ikke skiftende vindusutstillinger eller midlertidige skilt med inntil 1 ukes varighet).

Fasader og uterom skal sikres høy kvalitet gjennom en estetisk og funksjonell utforming av skilt- og reklameinnretninger.

Skilt og reklame må ikke hindre tilgjengelighet, trafiksikkerhet eller viktige siktlinjer i byen. Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til og underordne seg området sin karakter og byrommet/bygget sine dimensjoner/utseende og skal ikke fremstå som skjemmende for omgivelsene.

Blinkende eller bevegelige skilt/ reklameinnretninger er ikke tillatt.

Det kan bare tillates ett skilt med virksomhetens navn/logo per virksomhet per fasade. Skiltene skal som hovedregel plasseres samlet, tilpasses hverandre i størrelse og ha samme farge. Informasjons- og henvisningsskilt skal samles.

For område eller bygg hvor flere virksomheter er samlet skal det utarbeides en felles skiltplan. Når det foreligger en godkjent skiltplan, kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene føres opp uten søknad.

Alle skilt og reklameinnretninger skal i tillegg utformes i tråd med skilt- og reklameplan i Sandnes kommune.

## **§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **2.1 Generelle bestemmelser**

Ny bebyggelse skal underordnes viktige landskapstrekk, ha helhetlig form- og volumbygging og fremme gode gate- og uterom. Ny bebyggelse skal komplettere eksisterende kvartaler og tilpasses det eksisterende bygningsmiljø og dets skala, fasadeoppdeling, takform og materialbruk. Nye bygninger skal utformes slik at en sikrer et variert og mangfoldig fasadeuttrykk.

Kontakten mellom byen og fjorden skal opprettholdes og forsterkes.

Offentlige passasjer og smug skal opprettholdes.

Det skal tilrettelegges for et mangfoldig bygningsmiljø med et variert boligtilbud.

Alle 1. etasjer i ny bebyggelse skal ha en minimumshøyde i forhold til tilstøtende gate på 4,2 meter brutto (overkant gulv 1. etasje/terreng – overkant etasjeskille 2. etasje).

Åpne tekniske anlegg over tak tillates ikke. De skal være en del av bygningskroppen, og ligge innenfor byggegrenser og høyder angitt i reguleringsplan.

Balkonger skal ikke etableres slik at de forringer kvaliteten i de offentlige rom. Det tillates ikke balkonger som krager utover gågater vist i temakart «Gange og byroms struktur». Balkonger må ha minimum 4,0 meter fri høyde over gateplan.

Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for egen- og nabobebyggelse.

Bebyggelse skal ha fasadeutforming i samsvar med temakart «Aktive fasader». Bebyggelse med krav om aktive førsteetasjer skal ha høy transparens og publikumsrettede funksjoner. Kun publikumsrettet næring og tjenesteyting tillates i førsteetasjen. Hotellværelser, kontor og parkering tillates ikke. Bebyggelse med krav om åpen fasade kan ha kontor og enkelte tette fasadepartier.

Høye, lukkede sokkeletasjer tillates ikke.

Det tillates ikke foliering av vinduer.

Fasader skal forholde seg til jernbanen, kollektivtraséer og hovedveier, både som skjerm mot støy og støv, og som fasade sett fra de reisende.

## **2.2 Sentrumsformål**

Dersom annet ikke er gitt under § 6. Bestemmelsesområder, tillates følgende formål innenfor sentrumsformål: Bolig, næring, forretning og tjenesteyting.

Det tillates ikke bolig i 1.etasje. 1.etasje skal ha publikumsrettet virksomhet som forretning og bevertning.

Næringsbebyggelse skal være arbeidsplassintensiv eller publikumsrettet virksomhet med kontor og service.

Det tillates ikke industri, lager eller annen næringsvirksomhet som medfører vesentlig trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene.

Alle kjøpesentre, forretninger og publikumsrettede virksomheter i 1.etasje skal henvende seg mot tiliggende gater og ha egen adkomst fra disse.

## **2.3 Kombinert bebyggelse og anlegg**

Dersom annet ikke er gitt under § 6. Bestemmelsesområder, tillates følgende formål innenfor kombinert bebyggelse og anlegg:

Bolig, næring, forretning og tjenesteyting.

Innenfor det enkelte byggeområde tillates forretning med samlet salgsflate på inntil 200 m<sup>2</sup> BRA. Dagligvareforretning på inntil 1000 m<sup>2</sup> BRA kan tillates.

Forretning skal plasseres i 1.etasje og henvende seg mot gater/gangforbindelser med krav om aktiv fasade, vist på temakart «Aktive fasader».

Det tillates ikke industri, lager eller annen næringsvirksomhet som medfører vesentlig trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene.

Forretninger og publikumsrettet virksomheter i 1.etasje skal henvende seg mot tiliggende gater og ha egen adkomst fra disse.

## **2.4 Boligområder**

Innenfor området tillates bolig. Eksisterende kvalitet som boligområde skal ivaretas. Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre forretninger, bevertning, kontorer, småverksteder o.l. som ikke er til ulempe for beboerne eller medfører særlig trafikkbelastning.

## **2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting**

Innenfor området tillates offentlig eller privat tjenesteyting.

## **2.6 Næringsbebyggelse**

Innenfor området tillates kontor, hotell/overnatting og bevertning.

## **2.7 Grav- og urnelund**

Området skal nyttes til grav og urnelund med nødvendige bygg og anlegg. Mellom Jærveien og Storgata skal det være gangforbindelse med parkpreg. Stangelandsåna skal åpnes.

## § 3.SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-10, pkt.2)

### **3.1 Generelle bestemmelser**

Planlegging og utforming av gangforbindelser må sees i sammenheng med kommuneplanens overordnede grønnstruktur og hovedforbindelser.

Byrom skal være trygge og attraktive og ha en utforming som inviterer til opphold for alle brukergrupper.

### **3.2 Gater, gangforbindelser og urbane byrom**

Gangsystemet skal utformes slik at fotgjengere får et sammenhengende og tilrettelagt nettverk av forbindelser.

Innenfor sentrumskjernen, angitt i temakart «Gange og byromstruktur», skal gatenettet utformes særlig på de gåendes premisser og med høy kvalitet i materialbruk.

*Retningslinje:*

*Gater skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Sør-Jæren.*

#### T1 – Ruten og Rådhusplassen

Ruten skal fremstå som byens sentrale offentlige byrom, et bindeledd mellom den historiske delen av sentrum, med Langgata og tilhørende bebyggelse, og Vågenområdet med kulturhuset, rådhuset og Havneparken. Byrommet skal etableres som bypark med en grønn uformell karakter i møte med en ny og mer formell rådhusplass/festplass mellom rådhuset og kulturhuset.

#### Langgata

Langgata med sidegater skal utvikles som gågater i samsvar med temakart «Gange og byromstruktur».

#### Gamlatorget

Gamlatorget skal utvikles til en attraktiv plass for besøkende, og sammen med omkringliggende bebyggelse, et tyngdepunkt når det gjelder handel og kultur.

#### Havnepromenade

Langs sjøen skal det sikres et ubebygget areal på minimum 15 meter til havnepromenade. Endelig bredde fastsettes i reguleringsplaner. Havnepromenaden skal ha en helhetlig utforming og legge til rette for allmenn ferdsel, opphold, fiske, bading og annen sjørelatert aktivitet.

### **3.3 Parkering**

Lokalisering av parkeringsanlegg med offentlige tilgjengelige plasser skal skje i nær tilknytning til innfartsveier som vist i temakart «Trafikk og parkering»

Det skal etableres sykkelparkering ved alle viktige målpunkt og sentrale møteplasser.

### **3.4 Bane - jernbane**

Skeiane stasjon skal videreutvikles og styrkes som mobilitet- og kollektivknutepunkt og det skal etableres ny gangforbindelse til perrongen i fra sør.

### **3.5 Kollektivnett**

Areal regulert til kollektivnett skal utformes med prioritet for kollektivtrafikkens fremkommelighet.

#### Bussvei

I bussvei vist i temakart «Kollektivtransport» skal kollektivtrafikken sikres fremkommelighet gjennom egne felt eller kollektivgater og med prioritering gjennom kryss. Prinsipper for lokalisering for holdeplasser, vist i temakart, skal konkretiseres i reguleringsplan for bussvei. Holdeplass på Olav Vs plass/Ruten skal opparbeides estetisk og funksjonelt som en integrert del av byrommet.

#### Øvrig kollektivnett

Som angitt i temakart «Kollektivtransport» skal det legges til rette for separate kollektivfelt eller kollektivgater i Skippergata, Hanaveien, Gravarsveien, Hoveveien, Julie Eges gate vest for Elvegata og strekningen Jærveien/St.Olavsgate frem til kryss ved Oalsgata. Elvegata skal vurderes som kollektivgate i forbindelse med detaljregulering av holdeplass Ruten.

#### Mobilitets- og kollektivknutepunkt Ruten

Ruten skal videreutvikles som hovedknutepunkt for kollektivtrafikken. Det skal legges til rette for korte og gode omstigninger mellom samme kollektivmiddel og mellom ulike transportmidler.

### **3.6 Hovednett sykkel**

Traseene i hovednett for sykkel, vist på temakart «Sykkel», skal opparbeides med fast, jevnt dekke med god friksjon og tydelig skilting og merking. Trasé vist med stiptet linje på temakart «Sykkel» skal ikke utformes med eget felt, men skal utformes som en integrert del av gategulvet hvor fotgjengere har høyest prioritet. Sykkelnettet skal utformes med helhetlig standard. Sykkeltraséene skal gis god og synlig tilrettelegging gjennom kryss. Sykkelfremføring gis prioritet foran biltrafikk i alle kryss..

## **§ 4. GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-9 pkt 6)**

### **4.1 Generelle bestemmelser**

Ved fortetting og utbygging skal den overordnede grønnstrukturen ivaretas og videreutvikles i samsvar med temakart «Gange og byromstruktur». Det tillates ikke oppført bygg eller anlegg som er til hinder for områdenes bruk som rekreasjonsområde. Områdene skal tilrettelegges for alle brukergrupper.

### **4.2 Storåna**

Grøntdraget langs Storåna skal utvikles, fra Sandvedparken til havnepromenaden, som et sammenhengende parkdrag og rekreasjonsområde der allmennheten skal ha uhindret adgang. Grøntdraget og Storåna skal gis en sentral rolle for klimatilpasning i sentrum.

## § 5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

### 5.1 Småbåthavn

Eksisterende gjestehavn i indre havn skal beholdes og videreutvikles som offentlig gjestehavn, både for byens befolkning og besøkende. Utenfor områdene B14,B15, K13-K15 og K33-K36 tillates småbåthavn. Omfang avklares ved detaljregulering.

### 5.2 Sjøbad

Innenfor området tillates offentlig sjøbad. Type anlegg, plassering, utforming og størrelse avgjøres ved detaljregulering.

## § 6. BESTEMMELSEOMRÅDER (pbl §11-10)

Områdene er definert i temakart «Bestemmelsesområder».

### 6.1 Bestemmelsesområde #1 Langgatakvartalene

#### Retningslinje for utvikling av området:

*Området skal videreutvikles som en viktig identitetsbærer med tett, kompakt småskalabebyggelse. Kvartalsstrukturens historiske smau skal videreføres og styrkes som del av gangnettverket, og bakgårdsbebyggelsen skal forsterkes. Bebyggelsen og funksjoner i området skal bygge opp under aktivitet og opphold i Langgata. Langgatas nordre del skal styrkes og det skal sikres gode forbindelser til Havneparken og havnepromenaden. Gamlatorget og nytt plassrom i forbindelsen Langgata – Havneparken skal tilføre området viktige byrom. De karakteristiske villastrøkene skal opprettholdes som overgang fra sentrum til boligområdene rundt.*

Følgende boligandel tillates:

Sentrumsformål: maks 20% bolig. Innenfor S21 tillates ikke bolig i 1. og 2.etasje.

Kombinert formål: maks 50% bolig.

For verneverdige bygg tillates bolig fra 2.etasje og opp.

Innenfor området tillates følgende byggehøyder:

B1, B3-B5 og for del av sentrumsformål S8, S13 og S16 mot Eidsvollsgate: inntil 8,5 meter.

B2, TJ1-TJ5, K2, K4-K8, S1-S7, S9-S11, S14, S15, S17-S20: inntil 16,5 meter.

K1, K3 og S21: inntil 22,0 meter.

I St.Olavs gate, Solaveien, Storgata og Torggata skal det være korttidsparkeringsplasser.

Det tillates ikke utstikkende balkonger i den del av Langgata og sidegater som er planlagt som gågater, jf temakart «Gange og byromsstruktur». For bevaringsverdig bebyggelse tillates balkonger kun dersom disse inngår som et naturlig stilhistorisk element.

Leiligheter under 45 m<sup>2</sup> i verneverdige bygg fritas for krav om parkering, men skal ha 1 sykkelparkeringsplass i låst rom.



## 6.2 Bestemmelsesområde #2 Ruten og Havneparken

### Retningslinje for utvikling av området:

Området skal videreutvikles med bymessig kvartalsbebyggelse og høy andel arbeidsplasser, tjenesteyting, handel, kultur og bevertning. Bebyggelsen og funksjoner i området skal bygge oppunder aktivitet og opphold i sentrale og viktige byrom som Ruten, Olav V's plass, Rådhusplassen og Sjøplassen. Ruten og Olav V's plass skal utvikles til byens mest sentrale byrom, fri for personbiler og unødig trafikk og ha et tydelig grønt preg.

Følgende boligandel tillates:

Sentrumsformål: maks 20% bolig, unntatt for S29, S30, S34-S40, S42-S44 hvor det ikke tillates bolig.

Kombinert bebyggelse og anlegg: K9, K10 og K11 – publikumsrettet virksomhet i 1.etasje, bolig i øvrige etasjer.

K13, K14 og K15: Maks 50 % bolig.

K12: Det tillates ikke bolig.

Innenfor S29 skal det etableres kollektivterminal.

Innenfor området tillates en byggehøyde på inntil 22,0 meter, med følgende unntak:

Byggehøyde inntil 16,5 meter: S25, S30 (nordre del), S35, S38, K13-K15 og TJ6-TJ8.

Byggehøyde inntil 8,5 meter: S33

Innenfor S29 og K12 kan det tillates bygg med høyde over 22,0 meter.

Innenfor området skal det etableres offentlig parkeringsanlegg med lokalisering som vist i temakart «Trafikk og parkering». Antall plasser defineres ut i fra parkeringsstrategi datert 01.10.2018.

## 6.3 Bestemmelsesområde #3 Vågsjerd

### Retningslinje for utvikling av området:

Området skal videreutvikles med hovedvekt på den historiske karakteren som småskala boligområde.

Følgende boligandel tillates for kombinert formål: maks 50%.

Innenfor kombinert bebyggelse og anlegg tillates en byggehøyde på inntil 16,5 meter, unntatt for K19 hvor det tillates inntil 8,5 meter og K17 hvor det tillates inntil 22,0 meter.

Innenfor områder avsatt til boligformål tillates en byggehøyde på inntil 8,5 meter, unntatt for del av B6 som grenser mot Haakon 7s gate hvor det tillates inntil 22,0 meter.

### Retningslinje:

For boligformål langs St. Olavs gate kan det ved detaljregulering, vurderes høyere byggehøyde enn 8,5 meter.

#### 6.4 Bestemmelsesområde #4 Sentrum sør - Skeiane stasjon

Retningslinje for utvikling av området:

Mobilitets- og kollektivknutepunktet Skeiane skal styrkes ved utvikling av tilliggende transformasjonsområder med tett bymessig bebyggelse. Områder på østsiden av jernbanen skal utvikles med kombinerte formål og fokus på kontorarbeidsplasser. På vestsiden mot Sandvedparken tillates bolig i kombinasjon med dagligvare. Aksen Haakon 7's gate – Langgata skal styrkes med fokus på myke trafikanter. Gangforbindelse under jernbanen skal utvides og grøntdraget Sandvedparken – Storåna skal styrkes som sammenhengende turdrag og rekreasjonsområde.

Innenfor områder avsatt til kombinert formål tillates en boligandel på maks 70 % unntatt for K27 hvor det tillates maks 50% bolig. Innenfor K22, K28 og K29 tillates ikke bolig.

Innenfor K26 kan det etableres dagligvare med salgsflate på inntil 3000 m<sup>2</sup> BRA. Innenfor K29 tillates kjøpesenter på inntil 18 000 m<sup>2</sup> BRA.

Innenfor området tillates en byggehøyde på inntil 16,5 meter, med unntak av område B12, K18, K22 og for bebyggelse langs Haakon 7sgate hvor det tillates inntil 22,0 meter, og for K26 og K27 hvor det tillates 26 meter. Innenfor K25, i krysset Jærveien -St.Olavs gate, tillates bygg med høyde over 22,0 meter.

Ved Skeiane stasjon skal det etableres en ny gangforbindelse til perrongen i fra sør.

Innenfor K18 skal bygg utformes med en åpen gjennomgang på bakkeplan for gange og sykkel, med minimum fri høyde på 5 meter og minimum bredde 10 meter. Åpningen skal legge til rette for en god kobling øst-vest under jernbanen, mellom Sandvedparken via plassrommet vest for K18 og videre langs Storåna mot havnepromenaden.

Innenfor området skal det etableres offentlig parkeringsanlegg med lokalisering som vist i temakart «Trafikk og parkering». Antall plasser defineres ut i fra parkeringsstrategi datert 01.10.2018.

Retningslinje:

Innenfor området skal det legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger.

#### 6.5 Bestemmelsesområde #5 Østsiden av Vågen

Retningslinje for utvikling av området:

Området skal videreutvikles med en bymessig og variert bebyggelse med kombinerte formål som utnytter og videreutvikler kvalitetene som ligger i Storåna og fjorden. Nye prosjekt skal bygges ut på en måte som tilfører både området og byen kvaliteter i form av møteplasser, aktivitetsarenaer og nødvendig teknisk og sosial infrastruktur. For å gi området karakter, skal spor av det historiske industriområdet videreføres, i form av ny bruk av industribygninger eller ved å etterlate konstruksjoner som elementer i byrom.

Innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg tillates følgende boligandel:

K30: maks 50 % bolig

K31-K37: maks 70 % bolig

Innenfor område K30 skal det, i tilknytning til parken, avsettes areal til offentlig tjenesteyting. Ved detaljregulering skal området for K30 deles opp i mindre kvartaler som sikrer sikt og gode forbindelser mellom omkringliggende bebyggelse og parkdraget (Storånaparken). Som angitt i temakart «Gange og byromstruktur» skal øst-vest gangforbindelse sikres ved regulering.

Innenfor områdene K30, K33 og B13-B15 tillates en byggehøyde inntil 22,0 meter.  
For område K31, K32, K34-K37 tillates en byggehøyde inntil 16,5 meter.  
Innenfor område N1 tillates bygg med høyde over 22,0 meter.

Innenfor området skal det etableres offentlig parkeringsanlegg med lokalisering som vist i temakart «Trafikk og parkering». Antall plasser defineres ut i fra parkeringsstrategi datert 01.10.2018.

Retningslinje:

*Innenfor områdene K30 og K37 skal det legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger.*

§ 7. HENSYNSSONER (pbl §11-8)

- 7.1 Hensynssone sikringssone – høyderestriksjon for navigeringsanlegg H190 (pbl §11-8 pkt.a)**  
Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med "Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola", fastsatt i henhold til luftfartsloven av Samferdselsdepartementet 30.06.10.
- 7.2 Hensynssone støy, rød støysone H210 og gul støysone H220**  
Ref. bestemmelse 1.15.
- 7.3 Hensynssone Ras og skred H310 (pbl §11-8 pkt. a)**  
Ved arealplanlegging eller prosjektering av nye tiltak innenfor hensynssone for skredfare kreves fagkyndig utredning av skredfare samt vurdering av om arealet kan bebygges. Utredningen skal gi grunnlag for vurdering av forebyggende sikringstiltak.
- 7.4 Hensynssone flomfare H320 (pbl §11-8 pkt. a)**  
Nye tiltak skal oppføres og plasseres med nødvendig sikkerhet mot flom. Flomfare skal vurderes i alle reguleringsplaner innenfor hensynssonen. For områder langs havnepromenaden skal bølgepåvirkning medtas i vurderingen. Ved prosjektering av nye tiltak kreves fagkyndig utredning av flomfare. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere om tiltaket er forsvarlig og om det er behov for forebyggende sikringstiltak.
- 7.5 Hensynssone krav vedrørende infrastruktur H410 (pbl § 11-8 pkt. b og pbl §27-5)**  
Hensynssonen omfatter konsesjonsområde for fjernvarme, jf. bestemmelse 1.15.
- 7.6 Hensynssone rekkefølgekrav infrastruktur H430 (pbl §11-8 pkt. b og §11-9 pkt. 4)**  
Krav om rekkefølge gjelder for tiltak som er nevnt i 1.5 4. og 5. ledd.

**7.7 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570 (pbl §11-8 pkt. c)**

*Retningslinje:*

*Kulturmiljøenes særpreg skal bevares og videreutvikles. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l. som tar hensyn til og viderefører kulturmiljøets historiske kvaliteter.*

*Eventuelle tilbygg må tilpasses og være underordnet den bevaringsverdige bebyggelsen med hensyn til utforming.*

*Gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer skal legges til grunn for nye tiltak. Sandnes kommunes kulturminneregister gjør rede for de ulike kulturmiljøenes særpreg som det skal tas hensyn til ved nye tiltak.*

**7.8 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven H710 (pbl §11-8 pkt. d)**

Innenfor området H710\_1 båndlagt i påvente av regulering, tillates ikke arealbruk og tiltak som kan komme i konflikt med fremtidig åpning av Storåna og den rolle åna har i forhold til klimatilpasning. Ved regulering av området kan grense mellom byggeområder og park justeres, men parkarealet skal være minimum 20 000 m<sup>2</sup>, inkludert flomsone.

**7.9 Båndlegging etter lov om kulturminner H730 (pbl §11-8 pkt. d)**

Alle tiltak som berører vedtaksfredete kulturminner skal klareres med regional kulturminnemyndighet, jf. §§ 3 og 8 i Kulturminneloven. Ingen tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.