

ROMSLIG
MODIG
SUNN

Sandnes - i sentrum
for fremtiden



Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018 - 2035
Bestemmelser og retningslinjer
Vedtatt av kommunestyret 16.12.2019, sist revidert 11.12.2023



SANDNES KOMMUNE

Innhold

§ 1.GENERELLE BESTEMMELSER	5
1.1 Planens formål	5
1.2 Virkeområde	5
1.3 Plankrav (pbl §11-9 pkt. 1).....	5
1.4 Utbyggingsavtaler (pbl §11-9 pkt. 2).....	5
1.5 Rekkefølge av tiltak (pbl §11-9 pkt. 4)	6
1.6 Universell utforming (pbl §11-9 pkt. 5).....	8
1.7 Barn og unge (pbl §11-9 pkt. 5)	8
1.8 Omgivelseskvalitet, byform og arkitektur (pbl §11-9 pkt. 5, 6 og 7)	8
1.9 Boligkvalitet (pbl §11-9 pkt. 5).....	9
1.10 Uteoppholdsareal til bolig (pbl §11-9 pkt. 5).....	9
1.11 Mobilitet (pbl §11-9 pkt. 5).....	10
1.12 Parkering (pbl §11-9 pkt. 5)	10
1.13 Kulturminner og kulturmiljø (pbl §11-9 pkt. 7).....	11
1.14 Miljø- og samfunnsikkerhet (pbl §11-9 pkt. 6 og 8)	11
1.15 Skilt og reklame (pbl §11-9 pkt. 5).....	12
§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-10 nr.2).....	13
2.1 Generelle bestemmelser	13
2.2 Sentrumsformål	14
2.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål.....	14
2.4 Boligbebyggelse	14
2.5 Tjenesteyting.....	15
2.6 Næringsbebyggelse.....	15
2.7 Grav- og urnelund (GU1).....	15
§ 3.SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-10 pkt.2).....	15
3.1 Generelle bestemmelser.....	15
3.2 Gater, gangforbindelser og urbane byrom	15
3.3 Parkering	16
3.4 Bane – jernbane	16
3.5 Kollektivnett.....	17
3.6 Hovednett sykkel	17
§ 4.GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-9 nr. 5 og §11-10 nr. 3).....	17
4.1 Generelle bestemmelser.....	17

KOMMUNEDELPLAN FOR SANDNES SENTRUM 2018-2035 – Plan 201712

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 16.12.2019, sist revidert 11.12.2023

4.2	Storåna.....	17
4.3	Stangelandsåna.....	17
§ 5.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-9 nr. 5 og §11-10 nr. 3).....	18
5.1	Småbåthavn	18
5.2	Sjøbad	18
§ 6.	BESTEMMELSESONRÅDER (pbl §11-9 nr. 5 og §11-10).....	18
6.1	Bestemmelsesområde #1 <i>Langgatakvartalene</i>	18
6.2	Bestemmelsesområde #2 <i>Ruten og Havneparken</i>	19
6.3	Bestemmelsesområde #3 <i>Våggsgjerd</i>	19
6.4	Bestemmelsesområde #4 Sentrum sør - Skeiane stasjon.....	19
6.5	Bestemmelsesområde #5 <i>Østsiden av Vågen</i>	20
§ 7.	HENSYNSSONER (pbl §11-8).....	21
7.1	Hensynssone sikringszone – høyderestriksjon rundt rullebane H190 (pbl §11-8 pkt.a)	21
7.2	Hensynssone støy, rød støysone H210 og gul støysone H220 (pbl §11-8 pkt.a).....	21
7.3	Hensynssone ras og skred H310 (pbl §11-8 pkt. a).....	21
7.4	Hensynssone flomfare H320 (pbl §11-8 pkt. a)	22
7.5	Hensynssone krav vedrørende infrastruktur H410 (pbl §11-8 pkt. b og pbl §27-5).....	22
7.6	Hensynssone rekkefølgekrav infrastruktur H430 (pbl §11-8 pkt. b og §11-9 pkt. 4).....	22
7.7	Hensynssone bevaring kulturmiljø H570 (pbl §11-8 pkt. c).....	22
7.8	Båndlegging etter lov om kulturminner H730 (pbl §11-8 pkt. d)	23
7.9	Videreføring av reguleringsplan H910 (pbl §11-8 pkt. f)	23

KOMMUNEDELPLAN FOR SANDNES SENTRUM 2018-2035 – Plan 201712

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 16.12.2019, sist revidert 11.12.2023

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, bestemmelser og retningslinjer, temakart og planbeskrivelse med gjennomføringsstrategi. Planen skal legges til grunn ved utbygging i planområdet.

Følgende temakart datert 16.12.2019 gjelder sammen med plankart og bestemmelser:

- Sikringsone: Høyderestriksjon rundt rullebane - H190
- Støysoner: Rød støyzone - H210, gul støyzone - H220
- Faresone: Ras og skred - H310
- Faresone: Flom - H320_1
- Faresone: Stormflo - H320_2
- Sone med særlige krav til infrastruktur: fjernvarme - H410
- Rekkefølgetiltak infrastruktur - H430
- Kulturminner og kulturmiljø - H570 og H730
- Videreføring av reguleringsplan - H910
- Bestemmelsesområder

Følgende temakart datert 16.12.2019 er retningsgivende og gjelder sammen med plankart og bestemmelser:

- Gange og byromstruktur
- Aktive fasader
- Kollektivtransport
- Sykkel
- Trafikk og parkering

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 veiledende for kommunen sin saksbehandling og danner grunnlag for fremtidig regulering.

Byrom- og gatebruksplan for Sandnes sentrum, vedtatt 11.12.2023 er retningsgivende og skal legges til grunn for tiltak som omhandler gater og byrom. Bestemmelse §3.2 tredje ledd gis en juridisk virkning.

§ 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 et 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

Plankart og samtlige temakart datert 16.12.2019 gir rettslig bindende føringer for planlegging og utbygging innenfor planens avgrensning.

1.3 Plankrav (pbl §11-9 pkt. 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 pbl § 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.
- Gågater vist i temakart «Gange og byromsstruktur» for området T2, T3 og gågate i Olav Kyrres gate, dersom de opparbeides i samsvar med §3.2 Gater, gangforbindelser og urbane byrom. Ved regulering av tilgrensende områder skal gågater likevel tas med i reguleringsplanen.

1.4 Utbyggingsavtaler (pbl §11-9 pkt. 2)

For å sikre utvikling av felles infrastruktur innenfor delfelt 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 pkt. 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. H430 viser hensynsoner 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 m² BRA,
- b) bruksendring fra næring til annen næring,
- c) oppføring av nybygg mindre enn 500 m² BRA
- d) utvidelse av eksisterende bygg med mindre enn 500 m² BRA.

Punkt a) gjelder ikke dersom det aktuelle bygg er en del av planlagt ny bebyggelse som samlet er over 500 m² BRA.

Punkt c) og d) gjelder ikke dersom det aktuelle bygg er en del av planlagt ny bebyggelse som samlet er over 500 m² BRA.

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

For eldre planer som ikke har inntatt bestemmelser om rekkefølgekrav i henhold til kommunens sentrumsplan skal det vurderes konkret hvilke tiltak som er nødvendig og forholdsmessige i den enkelte sak.

1	Parkdrag, grønnstruktur, gangforbindelser og viktige byrom og gater. 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							

KOMMUNEDELPLAN FOR SANDNES SENTRUM 2018-2035 – Plan 201712

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 16.12.2019, sist revidert 11.12.2023

	Gjesdalveien, opparbeidelse med gang- og sykkelforbindelse med trekker.		<u>x</u>				<u>x</u>	<u>x</u>				<u>x</u>
	Havnegata, opparbeidelse med gang- og sykkelforbindelse med trekker.						<u>x</u>					<u>x</u>
	Gamlatorget, opparbeidelse som bytorg for ulike aktiviteter med nytt gulv, møblering og beplantning.	<u>x</u>	<u>x</u>									
	Industrigata, Olav Kyrres gate, Kirkegata Flintergata og Erling Skjalgsonsgate oppgradering til gågater med nytt gulv, møblering og beplantning.		<u>x</u>									
	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 i Julie Egesgate og Vågsgjerdveien over elv.										<u>x</u>	
	Grønnstruktur, Storånaparken midt, etappe 2, fra Vågsgjerdvegen til og med Høylandsgata, opparbeidelse som gatetun med åpen kanal. Ny bro i Høylandsgata og Gjesdalveien over elv.						<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>	Havnen											
	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 §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 Omgivelseskvalitet, byform og arkitektur (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. Tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart* og tilføre bymiljøet nye kvaliteter. Byutvikling skal planlegges i menneskelig skala, med et finmasket byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen.

Parker, torg og gater skal, sammen med havnepromenade, utvikles slik at de danner et overordnet sammenhengende byromsnettverk i tråd med temakart «Gange og byromstruktur». Byrom og grønnsstrukturer skal planlegges for rekreasjon og aktivitet. Verdifull vegetasjon og eksisterende trær skal som hovedregel bevares. Unntaksvis kan eksisterende trær flyttes eller erstattes med tilsvarende volum.

Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland gjelder der annet ikke er spesifisert.

Arkitektonisk uttrykk, byggehøyder og takform skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og områdets karakter. Det skal tas hensyn til viktige byrom, og siktlinjer skal videreføres.

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. Byggehøyde skal også ses i sammenheng med gate- og byromsbredde.

*I vurderingen av stedets egenart skal følgende forhold vurderes:

- Landskapselementer og fjernvirkning
- Historiske særtrekk og kulturminner
- Bygningsstrukturer og bygningsform
- Romlige sammenhenger og gaterom

- *Funksjoner og målpunkt*
- *Lokalklima*

Ved tiltak som omhandler byrom og gater skal føringer fra Byrom- og gatebruksplan for Sandnes sentrum, vedtatt 11.12.2023, legges til grunn. Planer og søknader om tiltak skal vise hvordan ambisjoner, anbefalinger og programmeringer i Byrom- og gatebruksplanen er fulgt opp.

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.

Retningslinje:

Boligsammensetningen bør tilfredsstillende følgende krav:

- *Boligstørrelse bør være minimum 40 m² BRA.*
- *15 % av boligene bør være mindre enn 55 m² BRA.*
- *15-35 % av boligene bør være større enn 80 m² BRA eller ha 3 soverom.*

Det bør i alle større boligutbygginger planlegges med større og familievennlige boliger på samme plan som felles uteoppholdsareal.

Ny bebyggelse bør ha minst ett soverom mot stille side.

1.10 Uteoppholdsareal til bolig (pbl §11-9 pkt. 5)

Ved godkjenning av reguleringsplaner skal det legges inn klare krav til fellesarealenes kvalitet. Spesielt skal det tilstrebes at arealene legger til rette for gode møteplasser for ulike aldergrupper.

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

Overgangen mellom offentlig og felles/private uteareal skal utformes på en god måte, slik at offentlig areal ikke fremstår privatisert.

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 m² felles uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt.

Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet og utformes slik at det legges tilrette 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.

Deler av felles uteoppholdsareal skal ha tilstrekkelig jordoverdekning for større busker, små og mellomstore trær og annen vegetasjon, samt håndtering av overvann.

Innenfor sentrumsformål kan deler av arealet dekkes gjennom opparbeidelse av nytt, eller oppgradering av eksisterende, offentlig byrom innenfor 200 meter trafiksikker gange. Andel avklares i detaljregulering.

Ved ombygging eller bruksendring under 400m² og etablering av mindre enn 3 boenheter i H570_3 bevaring kulturmiljø, stilles det ikke krav om felles uteoppholdsareal.

Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland gjelder der annet ikke er spesifisert over.

Privat uteoppholdsareal:

Alle boenheter skal ha egen privat uteplass på minimum 1,6m x 2m= 3,2 m² i form av balkong eller terrasse.

Retningslinje:

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

1.11 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 reguleringsplaner større enn 1.000 m² BRA eller etableringer av offentlige og private virksomheter over 50 ansatte, skal det utarbeides mobilitetsplan.

1.12 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 bevegelsehemmede. 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 ² BRA	
	Sone A Bestemmelsesområde #1, #2 og #3	Sone B Bestemmelsesområde #4, #5
Bilparkering	Maks 1,0	Maks 1,0
Sykkelparkering	Min 2,0	Min 2,0

Næringsbebyggelse:

	Antall parkeringsplasser per 100m ² 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 næringsbebyggelse og handelsvirksomhet. For frikjøp pålegges det til enhver tid gjeldende frikjøpsbeløp fastsatt av Bystyret.

Retningslinje:

Sykkelparkering bør plasseres ved inngang, og det bør legges til rette for parkering av transportsykler og sykkelvogner.

For verneverdig bebyggelse innenfor H570_3, kan krav til parkering fravikes.

1.13 Kulturminner og kulturmiljø (pbl §11-9 pkt. 7)

Kulturminner skal vurderes i alle arealplaner og tiltak, også i sjø og vassdrag. Kulturminner og kulturmiljøer skal bevares autentisk som identitetsskaper, ressurs, kilde til kunnskap, opplevelse og verdiskapning.

Verneverdige bygninger skal holdes og 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 innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø (H570), eller tiltak som grenser inn mot områder som omfatter automatisk freda kulturminner og nyere tids kulturminner, skal tilpasse seg kvalitetene i kulturmiljøet. Dette gjelder bygningshøyde, utforming av bygg, estetikk og arkitektur.

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

Riving og søknadspliktige fasadeendringer skal oversendes lokal og regional kulturminneforvaltning for uttale.

Retningslinje:

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

1.14 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 reguleringsplan 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 m² BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m² BRA dersom arealet er en del av et fremtidig større prosjekt.

Klimatilpasning

I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. I reguleringsplaner skal det sikres arealer for lokal overvannshåndtering og flomveier. Overvann skal håndteres 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, utforming og tekniske løsninger ved nye tiltak skal ta hensyn til flom, 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.

1.15 Skilt og reklame (pbl §11-9 pkt. 5)

Generell bestemmelse

Fasader og uterom i nye og eldre omgivelser og miljø skal sikres høy kvalitet gjennom en estetisk og funksjonell utforming av skilt- og reklameinnretninger.

Virkeområde

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

Felles skiltplan

For område eller bygg hvor to eller 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.

Krav til plassering og utforming av skilt, reklameinnretninger og markiser

Det tillates kun ett skilt pr. virksomhet pr. fasade. Skiltene skal som hovedregel plasseres samlet, tilpasses hverandre i størrelse og ha samme farge.

Skilt- og reklameinnretninger skal utformes med lesbar tekst i størrelse, material og fargebruk som tar hensyn til bygningens arkitektoniske uttrykk og omgivelsenes karakter, og skal ikke være dominerende på fasaden. Der det brukes plateskilt skal platene ha farger som underordner seg byggets farger.

Uthengskilt på bygninger skal ha en maksimumsdybde på 1 m fra veggliv og fri høyde på minst 2,5 m over terreng. Der det er fortau skal det likevel ikke stikke lengre ut enn at det er minst 0,5 m fri, horisontal avstand til fortauskant.

Foliering på vindusflater skal slippe gjennom lys, tilsvarende frostet glass, og kan dekke maks 1/3 av vindusflaten. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering.

Markiser skal ikke fremstå dominerende på fasaden, og skal følge samme bredde som vinduer og dørers lysåpning. Det skal benyttes farger som er underordnet bebyggelsen og dens omgivelser.

Som hovedregel tillates ikke reklame på markiser og uteservering.

Følgende tillates ikke:

- Skilt- og reklameinnretninger som kan være til hinder for fri ferdsel.
- Skilt- og reklameinnretninger montert over høyeste gesims/ hovedgesims.
- Flaggborg/ flaggstenger med reklamevimpler/reklamesøyler.
- Bevegelig reklame/ utskiftbar reklame for produkter, tjenester, priser eller lignende.

Belysning

Skiltbelysning av neon- eller diodelys kan tillates i form av gjennomlyste enkle bokstaver og symboler eller innpasset i en skiltflate. Indirekte belysning med godt avskjermet lyskilde, kan tillates. Lyssettingen skal ikke blende eller være sjenerende for trafikanter eller beboere og naboer. Skilt og reklame med blinkende lys tillates ikke.

Lyskasser tillates ikke.

§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-10 nr.2)

2.1 Generelle bestemmelser

Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk, ha helhetlig form- og volumoppbygging og fremme gode gate- og uterom. Offentlige passasjer og smug skal opprettholdes. Ny bebyggelse skal komplettere eksisterende kvartaler og tilpasses det eksisterende bygningsmiljø og dets skala, bygningshøyde, fasadeoppdeling, takform og materialbruk.

Kontakten mellom byen og fjorden skal opprettholdes og forsterkes.

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).

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

Bebyggelsen skal ha fasadeutforming i samsvar med temakart «Aktive fasader». Bebyggelse med krav om aktive førsteetasjer skal ha høy transparens og publikumsrettede funksjoner som næring og tjenesteyting. Høye, lukkede sokkeletasjer, hotellværelser, kontor og parkering tillates ikke. Bebyggelse med krav om åpen fasade kan ha kontor og enkelte tette fasadepartier.

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 byromsstruktur».

Balkonger skal ha minimum 4,0 meter fri høyde over gateplan.

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

Anlegg for renovasjon skal plasseres i tråd med kommunalteknisk avfallsnorm for Sandnes og Stavanger kommuner.

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.

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.

Kjøpesentre, forretninger og publikumsrettete virksomheter i 1. etasje skal henvende seg mot tilliggende gater og ha egen adkomst fra disse.

2.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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 tilliggende gater og ha egen adkomst fra disse.

2.4 Boligbebyggelse

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 Tjenesteyting

Innenfor området tillates offentlig eller privat tjenesteyting.

2.6 Næringsbebyggelse

Innenfor området tillates kontor, hotell/overnatting og bevertning.

2.7 Grav- og urnelund (GU1)

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.

Ved tiltak som omhandler byrom og gater skal materialkrav presentert i Byrom- og gatebruksplan for Sandnes sentrum, kapittel 4 Materialkrav for gater og byrom, samt kapittel 3 Byrom, legges til grunn. Unntaksvis kan det tillates avvik der det er nødvendig for å sikre variasjon og lokal tilpasning.

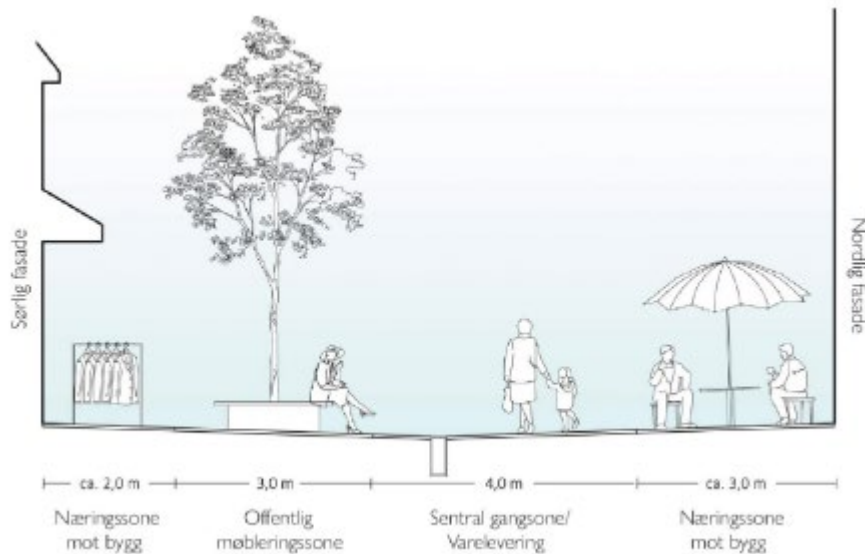
Ruten og Rådhusplassen (T1)

Ruten skal fremstå som byens sentrale offentlige byrom. Byrommet skal være 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 (T2)

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

Uteservering kan tillates i næringsssone jf. Figur 1 for gågater som vist i temakart Gange og byromsstruktur innenfor område T2 og T3, samt gågate i Olav Kyrres gate.



Figur 1: Prinsippnitt med sonedeling i gågater

Gågater iht. temakart «Gange og byromsstruktur» innenfor område T2 og T3, samt gågate i Olav Kyrres gate, skal opparbeides iht. prinsippnitt vist på figur 1. Unntaksvis kan det tillates avvik der det er nødvendig for å sikre variasjon og lokal tilpasning.

Gamlatorget (T3)

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

Havnepromenade (T6, T7, T8)

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.

Retningslinje:

Gater skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Sør-Rogaland. For næringssoner i gågater iht. temakart Gange og byromstruktur innenfor område T2 og T3, samt gågate i Olav Kyrres gate, legges kapittel 2.1.4 «Føringer næringssoner» i Byrom- og gatebruksplan for Sandnes sentrum til grunn.

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 (BA1) skal videreutvikles og styrkes som mobilitet- og kollektivknutepunkt.

3.5 Kollektivnett

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

Kollektivtransport

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.

I bussvei vist i temakart «Kollektivtransport» skal kollektivtransporten 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 (T1) skal opparbeides estetisk og funksjonelt som en integrert del av byrommet.

Mobilitets- og kollektivknutepunkt Ruten (BA2, BA3, BA4, BA5, S29)

Ruten skal videreutvikles som hovedknutepunkt for kollektivtransporten. Det skal legges til rette for korte og gode omstigninger.

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 stiplet 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. Sykkeltaséene skal gis god og synlig tilrettelegging gjennom kryss. Sykkelfremføring gis prioritet foran biltrafikk i alle kryss.

§ 4. GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-9 nr. 5 og §11-10 nr. 3)

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 (P2-P8) 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.

4.3 Stangelandsåna

Stangelandsåna skal åpnes i GU og P1 mellom Jærveien og Storgata. Langs åna skal det være gangforbindelse med parkpreg.

§ 5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-9 nr. 5 og §11-10 nr. 3)

5.1 Småbåthavn

Eksisterende gjestehavn i indre havn (T1) 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. BESTEMMELSESONMRÅDER (pbl §11-9 nr. 5 og §11-10)

Områdene #1-5 er definert i temakart «Bestemmelsesområder».

6.1 Bestemmelsesområde #1 *Langgatakvartalene*

Retningslinje for utvikling av området:

Området skal bevares og videreutvikles som en viktig identitetsbærer med tett, kompakt småskalabebyggelse med høy andel tjenesteyting, handel, kultur og bevertning. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende kvartalers høyde, volum og struktur. Kvartalsstrukturens karakteristiske smau skal videreføres og styrkes som del av gangnettverket, og bakgårdsbebyggelsen skal utnyttes. Bebyggelse og funksjoner i området skal bygge opp under aktivitet og opphold i Langgata. Langgata nord for Gamlatorget (T3) skal styrkes gjennom publikumsrettede funksjoner, og det skal sikres gode forbindelser til Havneparken og havnepromenaden. Gamlatorget og nytt plassrom (T4), 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, men det åpnes for bolig i øvrige etasjer.

Kombinert bebyggelse og anlegg: maks 20% bolig.

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

For kombinert bebyggelse og anlegg tillates samlet totalt følgende detaljhandel i samsvar med temakart «Aktive fasader»:

Inntil 2000 m² BRA langs Eidsvollsgate

Inntil 3000 m² BRA i nordre del av Langgata (K2, K3, K5, K7, K8)

I St. Olavs gate, Solaveien, Gjesdalveien, Storgata og Torgata skal parkeringsplassene være skråstilt ved enveiskjørte gater.

For bevaringsverdig bebyggelse tillates balkonger dersom disse inngår som et naturlig stilhistorisk element.

6.2 Bestemmelsesområde #2 Ruten og Havneparken

Retningslinje for utvikling av området:

Området skal videreutvikles med bymessig kvartalsbebyggelse. Det skal legges til rette for arbeidsplass- og besøksintensive funksjoner med kontor, 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. Nye offentlige byrom som Sjøplassen og utvidelsen av havnepromenaden skal være med å styrke byromsnettverket i sentrum.

Følgende boligandel tillates:

Sentrumsformål: maks 20% bolig, unntatt for S29, S30, S34-S39, S42-S44 hvor det ikke tillates bolig og S40 hvor det tillates maks 30% bolig.

Kombinert bebyggelse og anlegg:

K9, K10 og K11 – publikumsrettet virksomhet skal etableres i 1.etasje, bolig tillates i øvrige etasjer.

K12, K13, K14 og K15: Maks 80 % bolig.

For kombinert bebyggelse og anlegg tillates samlet totalt følgende detaljhandel i samsvar med temakart «Aktive fasader»:

Inntil 3000 m² innenfor bestemmelsesområdet

For transformasjonsområdet S39-S44, K9-K11 og K13-K15 (Havneparken), skal byggehøyden variere mellom 12 og 22 meter.

Innenfor området S29 (Ruten) og K12 (i Havneparken) tillates bygg med høyde over 22 meter.

Innenfor S29 skal det etableres kollektivterminal.

Innenfor området skal det etableres nye offentlig parkeringsanlegg med 300 -350 plasser og med lokalisering som vist i temakart «Trafikk og parkering».

6.3 Bestemmelsesområde #3 Vågsjerd

Retningslinje for utvikling av området:

Området skal videreutvikles med utgangspunkt i den historiske karakteren som småskala boligområde. Karakteren til den etablerte villabebyggelsen skal forsterkes. Bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende strukturer og tilstøtende gater. For boligformål langs St. Olavs gate og Haakon 7s gate kan det ved detaljregulering, vurderes høyere byggehøyde. Gangforbindelsen fra Sandvedparken til Storånaparken skal styrkes.

Innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg tillates en boligandel på maks 50%, med unntak av K17 hvor det tillates maks 100% bolig.

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 med bolig og kontorarbeidsplasser. På vestsiden mot Sandvedparken tillates bolig i kombinasjon med dagligvare og næring. Aksen Haakon 7's gate – Langgata skal styrkes med fokus på myke trafikanter. Gangforbindelse under jernbanen skal utvides og grøntdraget Sandvedparken – Storånå skal styrkes som sammenhengende turdrag og rekreasjonsområde. Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger. Ved Skeiane stasjon kan det etableres en ny gangforbindelse til perrongen i fra sør. Innenfor P2 (Sandvedparken) kan det etableres offentlig badeanlegg.

Følgende boligandel tillates innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg:
K23, K24, K25 og K26: Maks 70% bolig
K27: Maks 50% bolig, boliger skal lokaliseres i den sørlige delen av området.
K18: Næring skal etableres i tilknytning til gjennomgang/portal, bolig tillates i øvrige deler.
For K22, K28 og K29 tillates ikke bolig.

For kombinert bebyggelse og anlegg tillates samlet totalt følgende detaljhandel i samsvar med temakart «Aktive fasader»:

- Inntil 18000 m² BRA i K29
- Inntil 3000 m² BRA i K26
- Inntil 2000 m² BRA i K27
- Inntil 6000 m² BRA i K23 og K25

For transformasjonsområdet K26 og K27 (Brueland) skal byggehøyden variere mellom 12 og 26 meter. Bygg høyere enn dette kan vurderes for deler av bygningsmassen i forbindelse med detaljregulering. Innenfor området K25, krysset Jærveien - St.Olavs gate, tillates bygg med høyde over 22m meter.

I K18 skal bygg utformes med en åpen gjennomgang på bakkeplan for gange og sykkel. Gjennomgangen skal belyses og utformes slik at den tydelig oppfattes som en destinasjon og en offentlig forbindelse.

Innenfor området skal det etableres nye offentlig parkeringsanlegg med 300 – 400 plasser og med lokalisering som vist i temakart «Trafikk og parkering».

6.5 Bestemmelsesområde #5 Østsiden av Vågen

Retningslinje for utvikling av området:

Området skal videreutvikles med en bymessig og variert bebyggelse som utnytter og videreutvikler kvalitetene Storånå og fjorden. Bebyggelsen langs fjorden skal legge til rette for en attraktiv havnepromenade, sikre adkomst og utsyn for bakenforliggende bebyggelse og tilpasse seg Hanabryggene som et viktig kulturmiljø. Nye prosjekt skal tilføre 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 områdene K37-K40 og K30 skal det legges spesiell vekt på etablering av familieboliger.

Følgende boligandel tillates innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg:

K32, K33, K34, K36 og K37: Maks 70 % bolig

For K31 og K35 tillates ikke bolig.

N1-N5, K38-K42 og K30 (Elveparken): Det tillates en samlet boligandel på maks 50%.

TJ9 avsettes til offentlig tjenesteyting.

For kombinert bebyggelse og anlegg tillates samlet totalt følgende detaljhandel i samsvar med temakart «Aktive fasader»:

Inntil 3000 m² BRA langs Hanaveien

Inntil 4000 m² BRA sentralt i K30, K38 og K39

Inntil 4000 m² BRA langs Holbergs gate og Julie Eges gate innenfor N1-N3, K41 og K42

For transformasjonsområdet N1-N5, K38-K42 og K30 (Elveparken), skal byggehøyden variere mellom 12 og 22m. Bygg høyere enn dette kan vurderes for deler av bygningsmassen i forbindelse med detaljregulering.

For K30 og K38 skal byggegrense være minimum 3 meter fra formålsgrensen mot P7.

For K41, K42 og N1 skal byggegrense være minimum 3 meter fra formålsgrensen mot P6

Endelig gatebredde og plassering av T10 mot N3-N5, K38-K40 og K30 fastsettes i detaljregulering.

Innenfor K41 skal det sikres sentral gangforbindelse uten overbygg med minimum 12 meter bredde. Byggegrense mot kulvert sør i K41 fastsettes i detaljregulering.

Innenfor området skal det etableres nye offentlig parkeringsanlegg med 200 – 250 plasser og med lokalisering som vist i temakart «Trafikk og parkering».

§ 7. HENSYNSSONER (pbl §11-8)

7.1 Hensynssone sikringssone – høyderestriksjon rundt rullebane 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 (pbl §11-8 pkt.a)

Ref. bestemmelse 1.14.

7.3 Hensynssone ras og skred H310 (pbl §11-8 pkt. a)

Ved regulering eller prosjektering av 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 fremtidig flom og stormflo, og gulv 1.etasje skal ikke være lavere enn kote + 2.0. Ny bebyggelse med gulv og bygningsdeler lavere enn kote + 2.0 skal sikres til å tåle midlertidig oversvømmelse. Krav til bebyggelse langs gater med aktive fasader gjelder.

Flom H320 1

Ved planlegging innenfor hensynssonen skal flomkapasiteten til vassdrag ikke reduseres. Storånå skal fra Skeiane stasjon til Vågen sikres med et sammenhengende flomvern på minimum kote +1.90. Endelig plassering og utforming av flomvernet avklares i reguleringsplan. Stangelandsånå skal sikres med tilstrekkelig reservoar-kapasitet eller med tekniske løsninger dimensjonert for 200 års flom i kombinasjon med 1 års stormflo og fremtidig havstigning.

Konsekvenser av flomfare skal vurderes i alle reguleringsplaner innenfor hensynssonen. 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.

Stormflo H320 2

Innenfor hensynssonen skal det sikres et sammenhengende flomvern i form av terreng eller barrierer langs havnepromenaden samt langs Storåna fra Skeiane stasjon til Vågen med høyde minimum kote + 1.9. Flomvernet kan på kortere strekninger ha åpninger ned til omkringliggende terrengnivå forutsatt at åpningene kan stenges midlertidig ved stormflo.

Konsekvenser av stormflo skal vurderes i alle reguleringsplaner innenfor hensynssonen. For områder langs havnepromenaden skal bølgepåvirkning medtas i vurderingen. Ved prosjektering av nye tiltak kreves fagkyndig utredning. 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 1.14.

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. avsnitt.

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

Alle tiltak som berører vedtaksfredete kulturminner skal avklares med regional kulturminnemyndighet, jf. §§ 15a, 16, 17 og 18 i Kulturminneloven. Ingen tiltak som kan virke inn på det vedtaksfredete kulturminnet er tillatt.

7.9 Videreføring av reguleringsplan H910 (pbl §11-8 pkt. f)

Innenfor områdene angitt med hensynssone videreføring av reguleringsplan H910 gjelder reguleringsplanene med tilhørende bestemmelser foran kommunedelplanen.

Retningslinje

Generelle bestemmelser til kommunedelplanen gjelder også innenfor hensynssone H910 så fremt det ikke oppstår motstrid. Øvrige reguleringsplaner gjelder så langt de er i samsvar med og utfyller tilsvarende bestemmelser og intensjoner i kommunedelplanen - ved motstrid gjelder kommunedelplanen.