

# Områdereguleringsplan 2013105

Godkjent 29.05.2017

## Områdeplan for Skeiane, Gnr 40 bnr 101 mfl.

Plan 2013105  
Godkjent av Sandnes bystyre  
i.h.t plan- og bygn. lovens § 12-12  
Den: 29.05.2017  
Ordføreren i Sandnes

### FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for en utvikling av området til bolig, næring, kontor og offentlig tjenesteyting, i tråd med en helhetlig utvikling av Sandnes sentrum med tilgrensende områder.

### § 1 AREALFORMÅL

Planforslaget gir hjemmel for følgende formål:

FORMÅL	FELTNAVN
<b>Bebyggelse og anlegg</b>	
Bolig - blokkbebyggelse	BB1 – BB4
Barnehage	BH1 – BH2
Grav- og urnelund	GU1 – GU6
Øvrige kommunaltekniske anlegg	KT
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Veg	V
Kjøreveg	KV1 – KV4
Fortau	F1 – F4
Gatetun	GT1 – GT2
Gang- og sykkelveg	GS1 – GS5
Annen veggrunn – teknisk	VT
Parkeringshus	PH
<b>Grønnstruktur</b>	
Friområde	F
Park	P1 – P3
<b>Kombinerte formål</b>	
Offentlig eller privat tjenesteyting/kontor	BKB1 – BKB3
Bolig/næring	BKB4 – BKB6
<b>Hensynssoner</b>	
Sikringssone - infrastruktur	H190
Hensynssone - grønnstruktur	H540
Hensynssone - kulturmiljø	H570 1 - 4
Hensynssone – båndleggingssone (kulturm)	H730
Bestemmelsesområder	#1-2

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### § 2.1 Krav om detaljregulering

- Krav om detaljregulering for de enkelte deler av planen fremgår av tabellen under. Der det er krav om detaljregulering kan tiltak etter Pbl. § 20-1 ikke finne sted før detaljregulering er vedtatt. Mindre utvidelser og rehabilitering av eksisterende bygninger er likevel unntatt fra plankravet. For Jærveien/St. Olavs gate tillates utbedringer og endringer innenfor veiformålet.
- Detaljregulering skal minimum omfatte hele byggeområder, samt nødvendig del av tilgrensende arealer.
- Ved detaljregulering må det særskilt vises at det oppnås stille soner/sider for bygg og uteoppholdsområder, i tråd med kommuneplan/kommunedelplan og miljøplan. Videre må det utarbeides mer detaljerte sol/skygge studier enn det som følger av områdeplanen.

Område	Krav om detaljregulering	Uten krav om detaljregulering	Tilleggsbestemmelser
BB1 – BB4	X		
BKB1 – BKB6	X		
BH		X	
GU1 – GU6		X	
GT1 – GT2	X		GT1 og GT2 skal reguleres samtidig, og reguleringsplan skal også omfatte P2 og GS3.
V	X		
Øvrige Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		X	
Alle områder for Grøntstruktur		X	

### § 2.2 Generelle bestemmelser

- Der det ikke fremgår av særbestemmelser skal alle nye bygninger plasseres innenfor byggegrensene på plankartet. Der det ikke er vist byggegrense gjelder formålsgrense som byggegrense.
- Kommunaltekniske anlegg, teknisk infrastruktur under bakken, nettstasjoner m.m. tillates innenfor alle byggeformål.
- Oppholds- og gangarealer skal utformes på slik måte at det oppnås god sosial kontroll.
- Tekniske planer som berører fylkesvegnettet må oversendes Statens vegvesen til uttale.

### § 2.3 Estetikk

- Det skal stilles krav til høy arkitektonisk og materiell kvalitet på bygg og utendørsanlegg.

## § 2.4 Trafikale løsninger

- a) Trafikale løsninger skal utformes med fokus på sikkerhet for alle trafikantgrupper.

## § 2.5 Parkeringsbestemmelser

- a) All beboerparkering (biler) skal løses under bakken eller i bygg. Gjesteparkering og HC parkering tillates som overflateparkering dersom dette ikke går på bekostning av kravene til utearealer.
- b) Minimum 5% av parkeringsplassene (knyttet til hvert prosjekt) skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.
- c) Minimum 10% av parkeringsplassene (knyttet til hvert prosjekt) skal ha ladepunkt for elbil. Kravet gjelder ikke hente- og bringeparkering for barnehagen.
- d) For områdene BB1 – BB3 tillates felles løsning for parkering. Det forutsettes imidlertid at parkeringskravene kan løses ved evt. trinnvis utbygging.
- e) All sykkelparkering skal være overdekt. 1/3 av sykkelparkering for boliger skal løses på bakkenivå, lett tilgjengelig for beboerne i de respektive boligene.
- f) Dimensjonering av bil- og sykkelparkering fremgår av tabellen under:

Område	Bilparkering pr boenhet	Sykkelparkering pr boenhet	Tilleggsbestemmelser:
<b>BB1 - BB3</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>1 plass til beboere + 0,2 plass til gjester pr boenhet.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Min 3 plasser pr boenhet.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Innenfor BB2 skal det i tillegg løses ansattparkering for barnehagen (BH). Disse skal ha gangadkomst mot GS1. Det tillates at disse løses som del av gjesteparkeringen.</li></ul>
<b>BB4</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>1 plass pr boenhet.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Min 2 plasser pr boenhet.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Deler av parkeringskravet (inntil 50 plasser) må løses innenfor BKB4 eller PH.</li></ul>
<b>BKB1-3</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>0,9 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Min 2 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA.</li></ul>	
<b>BKB4, BKB6</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Bolig: 1 plass pr boenhet.</li><li>Næring: 0,9 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Bolig: Min 2 plasser pr boenhet.</li><li>Næring: Min 2 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA.</li></ul>	
<b>BKB5</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Bolig: 0,7 plasser pr boenhet.</li><li>Næring: 0,9 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Bolig: Min 2 plasser pr boenhet.</li><li>Næring: Min 2 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Parkeringsbehovet for biler skal løses innenfor PH.</li><li>Innenfor området skal det i tillegg løses 40 langtids sykkelplasser og 20 korttidsplasser for jernbanen. Disse skal være overdekt.</li></ul>
<b>BH*</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Hente- og bringe: 15 plasser.</li><li>Ansatte: 8 plasser</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Hente- og bringe: 10 plasser.</li><li>Ansatte: Min 2 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Ansattparkering skal løses innenfor BB2.</li></ul>

\*: Parkeringskravet for barnehagen er beregnet for 8 avdelings barnehage. Dersom det bygges en mindre barnehage, kan det vurderes en forholdsmessig reduksjon av parkeringskravet.

## § 2.6 Overvann og flom

- Overvann/flom skal overordnet håndteres som beskrevet i notat: Områdeplan for Skeiane – V/A og overvannshåndtering, Asplan Viak, 23.10.15. Det skal vektlegges blå-grønne løsninger som bidrar som et positivt element i by- og bomiljøet og som benytter vannet som en ressurs. Det må unngås forurensningstilførsel via overvann til Storåna- og Stangelandsvassdragene (både i anleggsperiode og senere).
- Løsning for overvann og flom skal vises ved detaljregulering. Det skal utarbeides rammeplan som angitt i kommuneplanens arealdel.
- Innenfor område BH skal det etableres fordrøyningsvolum for overvann, som beskrevet i notat: Overvannshåndtering barnehage, Asplan Viak 18.11.2016. Lukket fordrøyningsvolum skal kombineres med åpne LOD løsninger.

## § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 3.1 Fellesbestemmelser - Bebyggelse og anlegg.

#### § 3.1.1. Utnyttelsesgrad og byggehøyder

- Utnyttelsesgrad og byggehøyder følger av tabellen under. For høyder er det for noen av områdene gitt hovedregel, og unntak fra hovedregelen. Parkeringsareal som har himling lavere enn 1 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen medregnes ikke ved beregning av BRA.

Område:	Maksimal utnyttelsesgrad (m <sup>2</sup> BRA):	Maksimal byggehøyde (m.o.h):	Tilleggsbestemmelser:
BB1	5 000	Hovedregel: kote 25,5 (4 etg.).	
		Unntak: Maksimum 30 % av grunnflaten tillates med byggehøyde opp til kote 35 (6.etg). Høybygg skal være mot nord.	
BB2	5 500	Hovedregel: kote 25,5 (4 etg.).	
		Unntak: Maksimum 40 % av grunnflaten tillates med byggehøyde opp til kote 35 (6 etg.).	
BB3	11 500	Hovedregel: kote 32 (7etg.).	Bebyggelse langs Jærveien skal ha gulvnivå i 1. boligetasje 1 m over gatenivå i Jærveien.
		Unntak byggehøyde: Maksimum 30 % av grunnflaten tillates med byggehøyde opp til kote 35 (8 etg.).	
BB4	6 100	30,0	Høyder gjelder gesims
BKB1	14 500	Gammel del: kote 25,5 Ny del: kote 22,5	
BKB2	1 000	Kote 13,5	
BKB3	3 000	Kote 19,5	
BKB4	6 000	Kote 29,0.	
BKB5	3 500	Kote 24,5.	

<b>BKB6</b>	1 800	Kote 21,5.	
<b>BH</b>	1 500	Kote 22,0.	
<b>GU4</b>	100	Kote 18,5.	

- b) Det tillates enkle tekniske installasjoner som belysning, rekkverk o.l. over de angitte makshøydene. Videre også andre konstruksjoner som ikke er synlige fra bakkenivå.
- c) Ved samtidig regulering av områdene BB1 – BB3 tillates det annen intern fordeling av utnyttelsesgrad. Total utnyttelsesgrad for de tre områdene skal likevel ikke overstiges, og byggehøydene er uansett gjeldende som angitt over.

### § 3.1.2 Uteoppholdsareal

Det gjelder følgende minimumskrav for uteoppholdsarealer:

<b>Område:</b>	<b>Felles uteoppholdsareal</b>	<b>Privat uteoppholdsareal</b>
BB1 – BB3	30 m <sup>2</sup> /boenhet, på bakkeplan.	6 m <sup>2</sup> /boenhet.
BB4, BKB4, BKB6	16 m <sup>2</sup> /boenhet. 30% av arealet skal være på terreng. Resterende kan løses som takterrasse evt. også som del av tilgrensende areal i GT1.	Ingen arealkrav, men det skal være egnede private uteoppholdsarealer.
BKB5	16 m <sup>2</sup> /boenhet. Kan løses som takterrasse evt. også som del av tilgrensende areal i GT1.	Ingen arealkrav, men det skal være egnede private uteoppholdsarealer.

Kvalitetskrav i henholdsvis kommuneplanens arealdel 2015 – 2030 og kommunedelplan for sentrum 2015 – 2013 er gjeldende.

### § 3.1.3. Boligstørrelser

Det skal være variasjon i boligstørrelser innenfor hvert byggeområde.

## **§ 3.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse**

### § 3.2.1 Fellesbestemmelser - områdene BB1 – BB3:

- a) Områdene BB1 – BB3 skal framstå med et samlet arkitektonisk uttrykk. Bebyggelsen trenger ikke være lik (heller ikke innenfor de enkelte delområdene), men skal samlet framstå med et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Dette skal gjenspeiles i høyder, takform, komposisjon og fasademateriale. Elementer i fasadematerialet skal være sammenfallende for alle områdene.
- b) Bebyggelsen innenfor de 3 områdene skal sammen skape et indre gårdsrom som oppfyller kravene til utearealer for alle boenhetene innenfor områdene, og som gir kvalitet til omkringliggende boligbebyggelse. Gårdsrommet skal være allment tilgjengelig. Det tillates bygninger og konstruksjoner inntil totalt 200 m<sup>2</sup> BRA (regnes ikke med i utnyttelsesgraden) i gårdsrommet, som er til felles benyttelse og som gir kvalitet til området.
- c) Dersom to eller tre av områdene detaljreguleres samtidig tillates det justering av gang- og sykkelvei (GS2) på de strekningene der gang- og sykkelveien utgjør felles grense. Endepunktene mot sør og vest kan ikke flyttes.

- d) Det tillates ikke normal kjøreadkomst til boligbebyggelsen via GS2 eller det indre rommet.
- e) For parkeringskjeller tillates det mindre overskridelser av de viste byggegrensene.
- f) Det skal utarbeides en felles detaljreguleringsplan for området BB1-BB3.

#### § 3.2.2 Særskilte bestemmelser - område BB1:

- a) Hovedinngangsside skal være mot Telthusveien.
- b) Kjøreadkomst til parkeringsareal skal være fra nord. Dette skal også ivareta adkomst til parkeringsareal for BB2.
- c) Mot GU3 tillates det kun inntrukne balkonger.

#### § 3.2.3 Særskilte bestemmelser - område BB2:

- a) Hovedinngangsside skal være mot sør og vest.
- b) Kjøreadkomst til parkeringsareal skal være via BB1.
- c) Mot GU3 tillates det kun inntrukne balkonger.

#### § 3.2.4 Særskilte bestemmelser - område BB3:

- a) Bebyggelsen skal fungere som støyskjerm mot Jærveien.
- b) Hovedinngangsside skal være mot Jærveien og Telthusveien.
- c) Kjøreadkomst til parkeringsareal skal være fra nord.
- d) I tillegg til boligformålet tillates det inntil 500 m<sup>2</sup> BRA næring. Eventuell næring skal ligge i 1. etasje og vende mot Jærveien.

#### § 3.2.5 Område BB4

- a) For eksisterende bebyggelse tillates parkering på gatenivå.
- b) Eksisterende bebyggelse tillates gjenoppført etter skade og med samme parkeringsløsning, uten at dette utløser krav om detaljregulering.
- c) Garasje mot vest forutsettes revet.

### **§ 3.3 Barnehage – områdene BH1 og BH2**

#### § 3.3.1 Område BH1

- a) Utforming av bebyggelse og anlegg skal gi skjerming mot gravlundsareal. Barnehagen skal ikke ha uteoppholdsareal mot gravlund.
- b) Utvendig lekeareal skal være minimum 6 x godkjent innvendig lekeareal. Deler av dette kan ligge i BH2.
- c) Innenfor området skal det avsettes plass til bil- og sykkelparkering for hente- og bringe situasjon, samt sykkelparkering for ansatte. Bilparkering for ansatte tillates ikke innenfor området.
- d) Det vises til § 2.6 om overvann.
- e) Eksisterende tre, markert på plankartet, skal bevares.

### § 3.3.2 Område BH2

- a) Arealet skal benyttes som lekeareal for tilgrensende barnehage og inngår ved beregning av lekeareal for denne. Det tillates inngjerding.
- b) Arealet skal utformes slik at det tydelig oppfattes som allment tilgjengelig, og ha karakter som friområde. Det tillates likevel opparbeidelse med anlegg for lek. Utforming må sikre attraktivitet, brukervennlighet og sikkerhet.

### **§ 3.4 Kommunaltekniske anlegg – område KT**

Området skal benyttes til nytt ventilkammer.

### **§ 3.5 Grav- og urnelund – områdene GU1 – GU6**

- a) Områdene skal disponeres som del av tilgrensende grav- og urnelunder med funksjoner som angitt under, og opparbeides etter plan godkjent av Sandnes kommune v/Bymiljø.
  - a. Område GU1 skal opparbeides som adkomstareal til kapellet og gravlunden i nord. Kjøreadkomst skal være via GU2. Direkte adkomst fra Telthusveien skal kun benyttes ved prosesjon.
  - b. Områdene GU2 og GU6 skal benyttes som parkeringsareal. Parkering innenfor GU6 skal være dimensjonert for HC.
  - c. Område GU3 skal benyttes som prosesjonsvei, og som driftsadkomst til gravlunden. Materialbruk og utforming skal gjenspeile funksjonen som prosesjonsvei. Eksisterende tre, avmerket på plankartet, skal bevares.
  - d. Område GU4 skal benyttes som driftsareal for gravlundene. Det tillates etablert anlegg og tiltak i samsvar med dette formålet. Området skal ha visuell skjerming mot gravlundsareal og mot friareal. Utforming av anlegget må tilpasses teknisk infrastruktur i bakken.
  - e. Område GU5 inngår som del av tilgrensende gravlund.

## **§ 4 KOMBINERTE FORMÅL**

### **§ 4.1 Offentlig og privat tjenesteyting / kontor – områdene BKB1 – BKB3**

- a) Innenfor områdene tillates følgende funksjoner:
  - Offentlig og privat kontorvirksomhet.
  - Tjenesteytende virksomheter, herunder også helserelaterte virksomheter og mindre forretningslokaler.
  - Beverting.
  - Kulturformidling og andre forsamlingslokaler.
  - Undervisning.

#### § 4.1.1 Område BKB1

- a) Søndre del av eksisterende rådhus tillates fjernet. Fasade vendende mot nord på evt. ny bebyggelse må gjenspeile den vertikale strukturen på den gamle delen av rådhuset.

- b) Et hvert tiltak innenfor området som på noen måte berører disse elementene, skal godkjennes av sektormyndighet innen kulturminnevern.

#### § 4.1.2 Område BKB2

- a) Området oppfattes som fullt utbygd, og det tillates ikke ny bebyggelse.

#### § 4.1.3 Område BKB3

- a) Det tillates en mindre utvidelse av eksisterende bygning, eller som ny bebyggelse, mot sør.

### **§ 4.2. Bolig / Næring**

#### § 4.2.1 Område BKB4

- a) Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.
- b) Innenfor området tillates bolig og næring. Som næring defineres forretninger, bevering, service og mindre tjenesteytende virksomheter som frisører osv.
- c) Omfang av næring begrenses til maksimalt hele 1. etasje. Dersom ikke hele arealet benyttes skal næring ligge mot GT1. Etasjeh. for 1. etasje skal være minimum 4,2 m.
- d) Ny bebyggelse skal etableres som et sammenhengende volum, med lengderetning på tvers av Haakon 7.s gate.

#### § 4.2.2 Område BKB5

- a) Eksisterende bebyggelse forutsettes fjernet.
- b) Innenfor området tillates bolig og næring. Som næring defineres forretninger, bevering, service og mindre tjenesteytende virksomheter som frisører osv.
- c) Ny bebyggelse skal tilrettelegges for næring i 1. etasje. Næringsvirksomhet skal ha henvendelse og inngang mot vest eller sør. Etasjehøyde for 1. etasje skal være minimum 4,2 m.
- d) Det skal ivaretas gjennomgang fra GT1 til undergangen under jernbanen. Kvalitetskrav og dimensjonering er gitt i § 6.5.
- e) Det må opparbeides kjørbare adkomst fra GT1 til jernbanearealet øst for planområdet.
- f) Planløsning for boenheter må hensynta at side mot øst er støyutsatt, med støynivå over grenseverdi. Alle boenheter skal ha fasade og balkonger mot vest eller sør.
- g) Adkomst til undergang under jernbanen må opprettholdes under anleggsperiode.

#### § 4.2.3 Område BKB6

- a) Innenfor området tillates bolig og næring. Som næring defineres forretninger, bevering, service og mindre tjenesteytende virksomheter som frisører osv.
- b) Ny bebyggelse skal tilrettelegges for næring i 1. etasje. Næringsvirksomhet skal ha henvendelse og inngang mot vest eller sør. Etasjehøyde for 1. etasje skal være minimum 4,2 m.



- c) Ny bebyggelse skal etableres som et sammenhengende volum, med lengderetning langs Haakon 7.s gate.
- d) Alle boenheter skal ha fasade og balkonger mot sør.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 5.1 Område GT1 (Gatetun - Haakon 7's gate)**

- a) Området må oppfylle følgende kvaliteter og funksjoner:
  - Utforming som gir utendørs kvaliteter til tilgrensende boliger, og til allmenheten forøvrig. Området tillates som del av dette opparbeidet med anlegg for lek og opphold.
  - Kjøre- sykkel- og gangadkomst til de respektive byggeområder.
  - Sikker, attraktiv og effektiv adkomst for gående og syklende fra Jærveien/St. Olavs gate til videre forbindelser til sentrum via undergang under jernbanen og Ganddalsgata.
  - Sikker, attraktiv og effektiv adkomst for gående og syklende fra Sandvedparken til videre forbindelser til sentrum via undergang under jernbanen og Ganddalsgata.

### **§ 5.2 Område GT2**

- a) Området må oppfylle følgende kvaliteter og funksjoner:
  - Kjøreadkomst til bebyggelse langs KV4 og til parkering på BKB2.
  - Parkering til Skeianetunet
  - Gang- og sykkelforbindelse.

### **§ 5.3 Område V (Jærveien)**

- a) Ved detaljregulering må det sikres trygge kryssinger for gående ved Telthusveien og parkområde P1. Videre må det sikres bussholdeplass i begge retninger innenfor planområdet.
- b) Kryssing av o\_V fra bydelsrute for sykkel i o\_KV1 til o\_GT1 må gjøres på syklistenes premisser.

### **§ 5.4 Parkeringshus**

- a) Det skal etableres parkeringsanlegg med plass til minimum 100 bilparkeringsplasser. Parkeringsplassene skal dekke hele parkeringsbehovet for BKB5, langtidsparkering (innfartsparkering) for jernbanen som bygges ned i område BKB5 (25 stk) og deler av parkeringsbehovet for BB4. Minimumskravet kan avvikes dersom det dokumenteres mindre behov.
- b) Fasade mot Sandvedparken skal ivareta hensyn til parkformålet, og skal helt eller delvis dekket med vegetasjon.
- c) Det tillates at 1. parkeringsetasje ligger delvis under terrengnivå.

- d) Kjøreadkomst skal være fra Ganddalsgata. Det må opparbeides snumulighet innenfor PH.
- e) Ubenyttete arealer skal opparbeides som del av tilgrensende park.
- f) Ved prosjektering av parkeringshuset må det samtidig prosjekteres omlegging av eksisterende teknisk infrastruktur i bakken. Fundament må i nødvendig utstrekning legges minimum 0,5 m under nivå for ny (omlagt) hovedspillvannsledning.

## **§ 6 GRØNTSTRUKTUR**

### **§ 6.1 Park - områdene P1 – P4**

#### **§ 6.1.1 Område P1**

- a) Området skal opparbeides parkmessig, og med gang/sykkel forbindelse mellom Jærveien og gravlunden. Det tillates anlegg for lek og opphold.
- b) Ved ev. åpning av Stangelandsåna må utformingen av området sikre at det ikke oppstår fare for oversvømming av tilgrensede byggeområder. Flomvei fra området må etableres mot Jærveien.

#### **§ 6.1.2 Område P2**

- a) Området skal beholdes parkmessig, som del av GT1, og skal bidra til å styrke en grønn akse mellom P1 og GT1.

#### **§ 6.1.3 Område P3**

- a) Området skal videreføres som park.
- b) Det skal ivaretas gang/sykkel forbindelse fra parkområdene (Sandvedparken) og Ganddalsgate til GT1.
- c) Det tillates anlegg for lek og opphold.
- d) Eksisterende bebyggelse tillates opprettholdt, og innenfor opparbeidet «tomt» tillates tiltak, aktiviteter og funksjoner som understøtter bruken og verneverdien av de eksisterende bygningene.
- e) Ett hvert tiltak innenfor området, som på noen måte berører de vernede elementene, skal forelegges Byantikvaren i Sandnes og Rogaland fylkeskommune v/kulturetaten.
- f) Ved teknisk planlegging og opparbeidelse må det sikres tilstrekkelig overdekking og sidefylling over nye (omlagte) vann- og avløpsledninger langs PH.

#### **§ 6.1.4 Område P4**

- a) Området skal opparbeides parkmessig, som overgang mellom P3 og GT1.
- b) Det skal ivaretas gang/sykkel forbindelse fra parkområdene (Sandvedparken) og Ganddalsgate til GT1.
- c) Det tillates anlegg for lek og opphold.
- d) Ved teknisk planlegging og opparbeidelse må det sikres tilstrekkelig overdekking og sidefylling over nye (omlagte) vann- og avløpsledninger.

## **§ 7 HENSYNSSONER**

### **§ 7.1 Sikringszone – frisiktsoner**

- a) Innenfor frisiktsonene tillates ikke anlegg, beplantning eller installasjoner i høyde fra 0,5 til 3,0 m over tilstøtende veiens nivå. Oppstammede trær, pullerter eller andre tiltak som ikke er til hinder for sikt tillates.

### **§ 7.2 Sikringszone – infrastruktur (H190)**

#### § 7.2.1 H190-01

- a) Alle tiltak innenfor sonen må ivareta hensyn til eksisterende kulvert for Storåna.

#### § 7.2.2 H190-02

- a) Innenfor sonen må det sikres kjørbart tilkomst til-, og tilstrekkelig plass, for eventuelle reparasjoner og tilsyn med nye vann- og avløpsledninger. Hvis nødvendig må elvekant mot Storåna sikres/stabiliseres for ferdsel med tyngre kjøretøy og i forhold til stabilitet ved gravearbeider for vann- og avløpsledningene. Ved tiltak i elvekanten må ny elvekant få utforming som steinsatt- eller naturlig elvekant.

### **§ 7.3 Hensynsone – grøntstruktur (H540)**

- a) Innenfor sonen skal eksisterende trær bevares. Det tillates ikke tiltak som kan skade eller forringe trærne, herunder heller ikke parkeringskjeller.
- b) Trær som dør, eller som må felles av hensyn til sikkerhet, skal erstattes med tre av samme art. Fagmyndighet i Sandnes kommune kan vurdere om noe av vegetasjonen kan tas ut. Det må ved slik vurdering hensyntas skjermingseffekt og hensynet til rødlistet lav.

### **§ 7.4 Hensynsone – kulturmiljø (H570)**

#### § 7.4.1 H570-01

- a) Hovedinngang, hovedtrappeoppgang, bystyresalen (utvendig fasade), fasade mot Jærveien og parkanlegget ved hovedinngangen skal bevares. Det tillates ikke tiltak som forringer vernehensynet. Et hvert tiltak innenfor området som på noen måte berører disse elementene, skal godkjennes av sektormyndighet innen kulturminnevern.

#### § 7.4.2 H570-02

- a) Eksisterende bygning innenfor området vernes. Vern omfatter både fasade og konstruksjon. Tilbakeføring til eldre fasademateriale tillates. Det tillates ikke tiltak som forringer vernehensynet. Et hvert tiltak innenfor området som på noen måte berører disse elementene, skal godkjennes av sektormyndighet innen kulturminnevern.

### § 7.4.3 H570-03

- a) Fasade mot Haakon 7.s gate og trappeoppgang (hovedløp) skal bevares. Et hvert tiltak innenfor området som på noen måte berører disse elementene, skal godkjennes av sektormyndighet innen kulturminnevern.

### § 7.4.4 H570-04

- a) Tunet med eksisterende bygninger skal bevares. Et hvert tiltak innenfor området som på noen måte berører disse elementene, skal godkjennes av sektormyndighet innen kulturminnevern.
- b) Ved en brann må en eventuell gjenoppbygging avklares med vernemyndighetene.
- c) Eksisterende vegetasjon skal bevares. Kun skjøtsel tillates.

## **§ 7.5 Hensynsone – båndleggingssone (H730)**

### § 7.5.1 H730-01

- a) Eksisterende bygg innenfor sonen er fredet med hjemmel i Lov om kulturminner. Fredningen omfatter bygning med eksteriør, interiør og fast inventar. Det vises for øvrig til Riksantikvaren for ytterligere opplysninger og omfang av fredningsvedtaket.

### § 7.5.2 H730-02

- a) Eksisterende telefonkiosk innenfor sonen er fredet med hjemmel i Lov om kulturminner. Det vises for øvrig til Riksantikvaren for ytterligere opplysninger og omfang av fredningsvedtaket.

## **§ 7.6 Hensynsone – faresone (H320)**

- a) Området er flomsone for 200 års flom.

## **§ 7.7 Bestemmelsesområder**

- a) Innenfor område # 1 skal det være offentlig gjennomgang fra GT1 til undergangen under jernbanen. Gjennomgang skal utformes slik at den tydelig oppfattes som en offentlig forbindelse. Utforming og belysning må sikre attraktivitet, brukervennlighet og sikkerhet. Fri høyde skal være minimum 3 m og bredden minimum 6 m.
- b) Innenfor område #2 skal det være minimum en offentlig gjennomgang fra det indre rommet til Jærveien. Gjennomgang skal utformes slik at den tydelig oppfattes som en offentlig forbindelse. Utforming og belysning må sikre attraktivitet, brukervennlighet og sikkerhet. Fri høyde skal være minimum 3 m.

## § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### § 8.1 Områdene BB1 – BB3

- a) For områdene kan det ikke gis brukstillatelse for nye boliger før tilhørende leke- og uteoppholdsarealer, KV1 med tilhørende fortauer, GS2 og stenging av Kapellveien er ferdig opparbeidet.
  
- b) Før det gis tillatelse til tiltak:
  - skal det utarbeides egen plan for anleggstrafikk, med fokus på sikkerhet for gående og syklende til barnehagen (dersom denne er satt i drift). Planen skal godkjennes av Sandnes kommune.
  - skal det være iverksatt, eller sikret iverksatt, nødvendige tiltak for flytting av eksisterende hovedvannledning.
  - skal prosesjonsveien GU3 være ferdig opparbeidet.

### § 8.2 Barnehagen (BH1 og BH2)

- a) For områdene BH1 og BH2 kan det ikke gis igangsettingstillatelse for anleggsarbeid før:
  - det er gjort vurdering av behov for (og evt. gjennomført) undersøkelser i marka med hensyn på automatisk fredede kulturminner, samt gjort vurdering av fare for ras,
  - iverksatt nødvendige tiltak for flytting av eksisterende hovedvannledning (VL 600) og nytt ventilkammer,
- b) For område BH1 kan det ikke gis brukstillatelse før:
  - område BH2 er opparbeidet i tråd med bestemmelsene i denne planen,
  - KV1 med tilhørende fortauer og stenging av Kapellveien er ferdig opparbeidet,
  - GU6 er ferdig opparbeidet,
  - GU4 er ferdig opparbeidet med sorteringsbåser og driftsbygning.

### § 8.3 Haakon 7's gate og tilgrensende områder.

- a) Det tillates ikke nye tiltak i byggeområdene tilgrensende GT1 før område GT1 er ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- b) Eksisterende parkeringsplasser ved Sandnes stasjon (innenfor BKB5) skal opprettholdes til parkeringshus (område PH) er ferdigstilt.
- c) Tiltak som reduserer antall eksisterende parkeringsplasser/garasjer tilknyttet BB4 kan ikke gjennomføres før tap av parkeringsareal er erstattet i tråd med planen.
- d) Det kan ikke gis brukstillatelse for PH før eksisterende gang/sykkelforbindelse mellom Ganddalsgate og GT1 er ferdig opparbeidet gjennom P3 og P4. Videre må det være iverksatt nødvendige tiltak for omlegging av eksisterende infrastruktur i bakken.
- e) Eksisterende avkjørsel fra St. Olavsgate til eksisterende parkeringsplass på gnr/bnr 111/299 kan ikke stenges før adkomst til området er løst fra bakenforliggende veinett

eller at behovet er avklart på annen måte. Eksisterende avkjørsler fra KV4 til Jærveien kan ikke stenges før GT2 er ferdig opparbeidet.

- f) Før det gjøres tiltak i områder som drenerer til Storåna må det etableres tiltak som hindrer partikkel- og forurensningstilførsel til vassdraget i anleggsperioden.
- g) Før det gis brukstillatelse i områdene BKB4, BKB5 og BKB6 skal det opparbeides eller sikres opparbeides aktivitetsområde/ballbane med belysning og sittemuligheter for tilskuere i område o\_P3/Sandvedparken, samt adkomst gjennom område o\_P4.