

«MULIGHETER FOR SANDNES SENTRUM»

Oppsummering mulighetsstudier for Sandnes sentrum, juni 2018



Norges gründerby- nye bærekraftige sammenhenger i Sandnes, Everyday/Lendager Group m fl



Kontentum – lyden av Sandnes, Dyrvik/SLA m fl



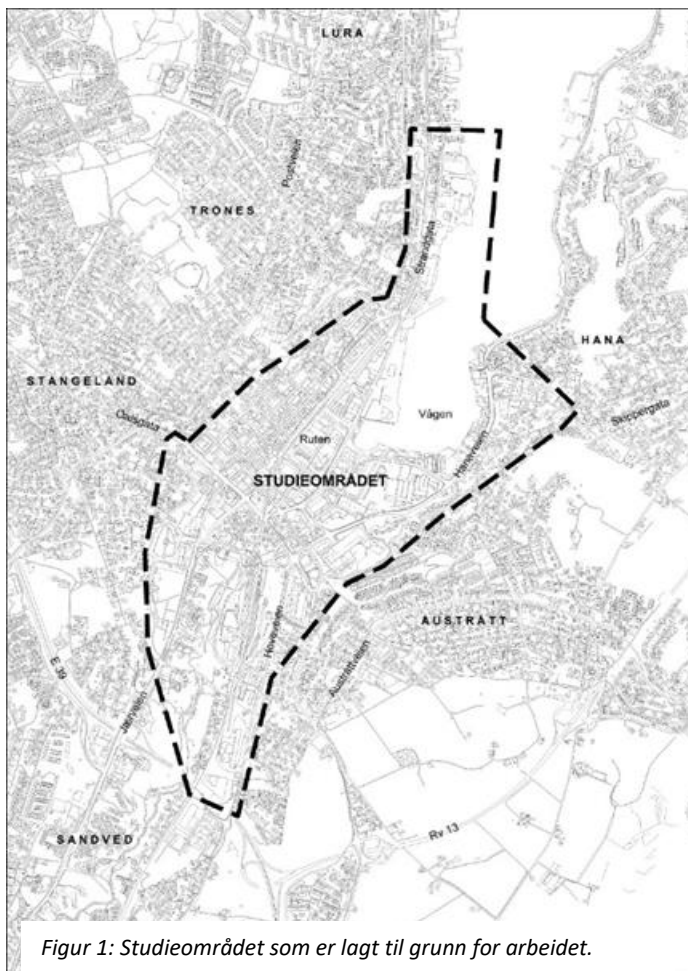
En liten storby ved fjorden, Holscher Norberg/Kragh & Berglund m fl

«MULIGHETER FOR SANDNES SENTRUM»

Mulighetsstudiene er en del av de utredninger som ble bestilt i forbindelse med arbeidet med ny sentrumsplan. Gjennom en åpen anbudskonkurranse ble oppgaven lyst ut, og Sandnes kommune mottok 16 tilbud. Kommunen valgte parallelloppdrag som metode, og tre team ble gitt samme oppgave. Det kåres ingen vinner, men metoden gir kommunens et godt grunnlag for videre arbeid med planen, gjennom at flere problemstillinger, planideer og konsepter blir belyst. Dette notatet beskriver kort prosessen rundt arbeidet, og gir en kort oppsummering av de tre studiene som ble gjennomført.

Tre team ble valgt ut på grunnlag av anbudskonkurransen. I perioden fra januar til april 2018 ble det avholdt oppstartsmøte, midtveismøte og sluttseminar. Representanter fra kommunen var tilstede på oppstartsmøte og midtveismøte, og sluttseminaret var åpent for publikum. Teamenes forslag var utstilt på Vitenfabrikken fra 16. april til 29. april 2018, i tillegg ble samme utstilling presentert digitalt i foajeen på Rådhuset. Publikum har parallelt blitt oppfordret til å komme med sine innspill til sentrumsutviklingen blant annet via den digitale bymodellen Cityplanner.

Som grunnlagsdokument for mulighetsstudien fikk de tre teamene planprogram, stedsanalyse, medvirkningsrapport og byvekstavtale, samt nasjonale føringer for regional og kommunal planlegging. Gjennom disse dokumentene belyses muligheter og utfordringer ved sentrumsutviklingen. Figur 1 viser studieområdet som ble lagt til grunn for oppdraget. Området er større en gjeldende sentrumsplan for å sikre overordnede sammenhenger og koblinger til resten av kommunen.



Figur 1: Studieområdet som er lagt til grunn for arbeidet.

Det ble gjennom oppgaveteksten poengtert at *Regionalplan for Jæren* definerer Stavanger og Sandnes sentrum som regionens hovedsentre. Samtidig er Sandnes kommune tillagt en særlig rolle i forhold til å motta store deler av den fremtidige byveksten i regionen. Dette stiller høye krav til Sandnes sentrum som et sentrum, ikke bare for dagens kommune, men som et attraktivt og bærekraftig sentrum for store deler av regionen. Studiene skulle derfor beskrive utviklingsscenarier, fremtidsvisjoner og konkrete grep for Sandnes sentrum sett i dette perspektivet. Det ble rettet særlig fokus på at følgende tema fra planprogrammet skulle belyses i studiene:

Tema 3.1 Byens innhold

Mulighetene for å videreutvikle sentrum som hovedarena for både næring, handel, kultur, uteliv og boliger og samspillet mellom disse som kan bygge opp om byens kvaliteter.

Tema 3.2 Kulturminner og kulturmiljøer

Kulturminnernes og kulturmiljøenes samvirke med andre grep for sentrum, slik at det samlede resultatet av vern og utvikling blir en ressurs i byutviklingen.

Tema 3.3 Byrom, gatebruk og tilgjengelighet

Byrom og byromsnettverk som fremmer byliv og aktiviteter og gjør byen attraktiv for lokalbefolkningen, besøkende og næringslivet ved hjelp av attraktive byrom, grøntstrukturer og tilrettelagte forbindelser for de ulike trafikantgruppene.

Tema 3.4 Utbyggingsrammer og kapasitet

De ulike delområdenes ulike evne til å håndtere arealutnytting både med hensyn til tetthet, byggehøyder og byform.

For mer informasjon om de ulike temaene henvises det til [planprogrammet](#).

Kort beskrivelse av forslagene

En kort beskrivelse og oppsummering av hvert forslag følger i notatet. De fullstendige rapportene fra hvert team finnes på kommunens hjemmeside, [Revidering av sentrumsplanen – siste nytt](#).

DE TRE TEAM:

TEAM 1

Motto: «NORGES GRÜNDERBY – NYE BÆREKRAFTIGE SAMMENHENGER I SANDNES»

Lendager Group

Everyday Studio

Living Cities

Niras

TEAM 2

Motto: «KONTENTUM – LYDEN AV SANDNES»

Dyrvik Arkitekter

SLA

Norsam

Vista Analyse

TEAM 3

Motto: «EN LITEN STORBY VED FJORDEN»

Holscher Nordberg

Kragh & Berglund

Urban Creators

kulturarv og byliv. Kretsen omfatter store deler av sentrum. På strategiske steder langs sirkelen etableres «fyrstårn» som kraftsentra, gjerne lokalt initiert, som skal bidra til både aktivitet og byutvikling i områdene.

En robust og mangfoldig by kan motstå og oppta følgene av skiftende økonomiske, politiske, demografiske og miljømessige endringer. For å sikre et fleksibelt mangfold foreslås det at delområdene i byen utvikles i større byggefelt som samarbeid mellom ulike aktører. Funksjonsblanding må prioriteres slik at synergieffekter oppnås.

Teamet har illustrert sine strategier gjennom fire konkrete lokasjoner. Feltene beskrives med utgangspunkt i den historiske utviklingen der landskap, historisk og eksisterende bygningsstruktur integreres i grepene. Kulturminner og kulturmiljøer utgjør tydelige og kraftfulle rammer som er sentrale for en kontinuerlig byutviklingsprosess. Det beskrives da en kombinasjon av bevaring, gjenbruk og ny bygningsmasse som gir nye overraskende løsninger med stor identitet og høy tetthet. Bærekraftmotivet og involvering av aktører står sentralt i eksemplene.

Oppsummering

Forslaget har 4 hovedfokus: Sandnes historiske gründermentalitet, bærekraftaspektet, revitaliseringen av byen og ikke minst beskrivelsen av prosesser. De 4 fokus gjennomsyrrer både analyser og anbefalinger, og kobles logisk sammen i de strategier og eksempler som beskrives. Det legges stor vekt på prosessene, med beskrivelser av viktigheten av, og metodikk for, å etablere samarbeid mellom ulike aktører i byutviklingen. Selve planen blir da et overordnet rammeverk for fremtidig byutvikling.

Analysen kobles direkte opp mot Sandnes kommunes visjoner. Spesielt kommunens rolle og ansvar som byutviklingsaktør beskrives. Gjennomføringsvilje og evne er sentralt her.

Forslaget har overordnet karakter, og de konkrete løsningene er vist som eksempler. Forslaget gir likevel viktige innspill og beskriver verdifulle strategier for å styrke byutviklingsprosessene. Inndeling av byen i delområder, og etablering av by-kretsen for å sikre gode sammenhenger i byen, er sentrale grep her.

Forslaget har illustrative beskrivelser av hvordan byens eksisterende bygningsstruktur kan utvikles og suppleres, både med reparasjon og nybygg. Eksemplene i studiet må ikke oppfattes som endelige løsninger. De må forstås som mulighetsstudier, beskrivelser av metoden og tilgangen til byutviklingen som presenteres i forslaget.

Den nye Storånaparken beskrives svært ambisiøst. Elven utvikles til et regulært delta med mange sideløp og store grønne områder. Det sentrale er imidlertid at verdien av det sammenhengende parkdraget fra Sandvedparken i syd til Vågen vektlegges sterkt, både som rekreativt område, som klimatilpasningstiltak, men ikke minst som et aktivt bindeledd i byens nettverk av forbindelser.

«KONTENTUM – LYDEN AV SANDNES»

TEAM: Dyrvik Arkitekter, SLA, Norsam og Vista Analyse

Beskrivelse

Teamets intensjon baserer seg på at en tydelig og forutsigbar strukturering av Sandnes sentrum som fremmer tilknytning, folkehelse og aktiv bruk av byen. Videre poengterer de at godt definerte nabolag danner rammer for fremtiden og motiverer til videre felles byutvikling.

Forslaget definerer 4 hovedmål med tilhørende strategier for byutviklingen. Disse er:

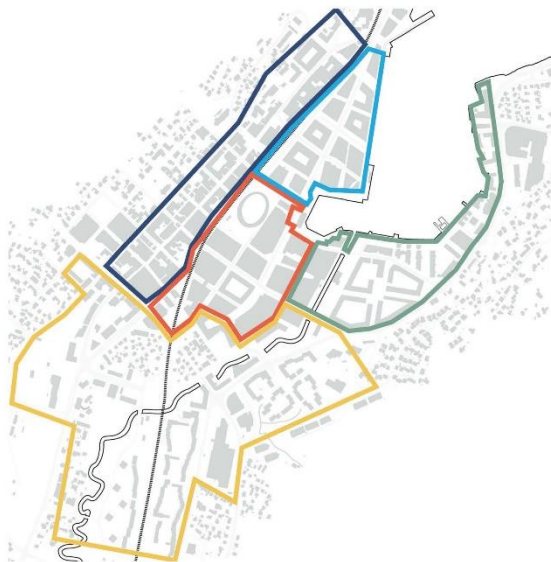
- Foryngelse ved å tilrettelegge for barn og unge i byen.
- Urbant friluftsliv med gode sammenhenger og forbindelser.
- Etablering av arbeidsplasser sentralt i sentrum.
- Dele byen inn i områder med ulikt innhold og tydelige karakterer.

Som en sentral del av byplangrepet, foreslås byen delt inn i 5 delområder, der de ulike delene kan utvikles mer spesifikt. Dette skal sikre at byen får et mangfoldig innhold. I tillegg lanseres en verktøykasse for de ulike områdene med konkrete innspill til føringer for ønsket utvikling av hvert enkelt område.

Langgata foreslås forlenget som hovedakse. På denne måten etableres en rundløype der Langgata kobles på havnepromenaden i nord og Storånaparken i syd. I tillegg foreslås en ny akse fra Kirkegata i vest, over Ruten, gjennom Amfi og kvartalene videre for så å ende i boligområdene i Elveparken med en avstikker mot nord til fjorden.

Viktige monument over byens historie og kulturminner, representerer avgjørende referanser og stedegegn kvaliteter. De anbefales derfor en fremskutt rolle i byen, og at de integreres aktivt i byutviklingen.

DELOMRÅDENE



- 1. Langgata
- 2. Businessbrygga
- 3. Downtown
- 4. Havnekvartalene
- 5. Boligparken

PRIORITERTE AKSER



- Langgata
- Elvegata
- Kirkegata
- Storånadraget
- Kaifronten

*Hentet fra mulighetsstudiet Dyrvik
Arkitekter mfl. side 14*

Skole, havnebad, bibliotek, aksen i Kirkegata og Storånaparken fremheves som nye strategiske grep. Det legges spesielt vekt på verdien av å forsterke kontakten mellom Langgata og Havneparken, samt å fremme etablering av en større næringslivsaktør som motor i Havneparken.

Foreslåtte mobilitetsløsninger er tilpasset nye premisser og planer. Sentrum deles inn i enklaver, mindre områder som betjenes fra det omkringliggende veinettet. Gjennomgangstrafikk gjøres dermed vanskelig, og trafikk mellom enklavene forbeholdes syklende og gående. Parkering foreslås der hovedveinettet møter de sentrale delene av sentrum. Gang- og sykkeltrafikk foreslås som et mer finmasket nett med minst mulig konflikt med andre trafikanter. Skeiane stasjon foreslås flyttet helt syd på Brueland, og får karakter av en forstadsstasjon som betjener de nye byutviklingsområdene i syd.

Storåna følger samme trase som i gjeldende sentrumsplan, men er på grunn av både den rekreative kvaliteten og klimautfordringene vist med mer generøse grønne områder. Spesielt koblingen med Sandvedparken i sør blir viktig for å oppnå et sammenhengende grøntdag. Funksjoner som skole og barnehage kobles til parkdraget. Hovedtyngden av nye boliger legges også med nærhet til parken.

Havnepromenaden beskrives både som rekreativ ressurs og som sentral i flomsikringen av sentrum. Det foreslås bla et sjøbad sør for Hanabryggene. Tørkeloftet foreslås plassert på Rådhusplassen, og at den utvikles som et restaurant/mathus. På den måte kan bygget revitaliseres, samtidig som et litt ødslig byrom i koblingspunktet mellom by og fjord kan fylles med attraktive aktiviteter.

Oppsummering

Forslaget har beskrivende registreringer av byens utfordringer. I kombinasjon med solide analyser fremstår forslaget velbegrunnet og med helhetlige og klare mål for en attraktiv byutvikling. Forslaget er svært realistisk og kan nesten legges til grunn for byutviklingen og ny sentrumsplan slik det foreligger.

I tillegg til forslagens helhetlige tilnærming til byutviklingen, beskrives enkelttiltak som bør vurderes videre. Relokalisering og vitalisering av tørkeloftet på Rådhusplassen samt etablering av havnebad i Vågen vil bidra til en svært attraktiv aktivitet og kobling mellom by og fjord.

Det samme vil den ytterligere styrkingen av Storånaparken representere. Her må også den høye prioriteringen av koblingen mot Sandvedparken i syd vektlegges.

Forslaget har foreslått hovedtyngden av nye boligområder langs Storånaparken for å utnytte de rekreative kvalitetene med parken. Forslaget har beskrivelser av bomiljø og bokvalitet som kan bidra til et sentrum som er tilrettelagt for alle. Spesielt boligområdene i Elveparken viser fine eksempler på dette.

Forslaget vektlegger nye offentlige funksjoner som skole, bibliotek m.m. i byutviklingen. Disse er foreslått langs viktige forbindelseslinjer som havnepromenaden og Storånaparken.

Forslagets plangrep om inndeling av byen i delområder gir grunnlag til å utvikle særlige områdekvaliteter. Det samme gjelder prioritering av større arbeidsplassetablering og næringsklynger i Havneparken. Boligutvikling på Brueland går mot gjeldende sentrumsplan.

På grunn av sin realistiske tilnærming til sakskomplekset, har forslaget stor fleksibilitet i forhold til utbyggingstakt og gjennomføring.

«EN LITEN STORBY VED FJORDEN»

TEAM: Holscher Nordberg, Kragh & Berglund og Urban Creators

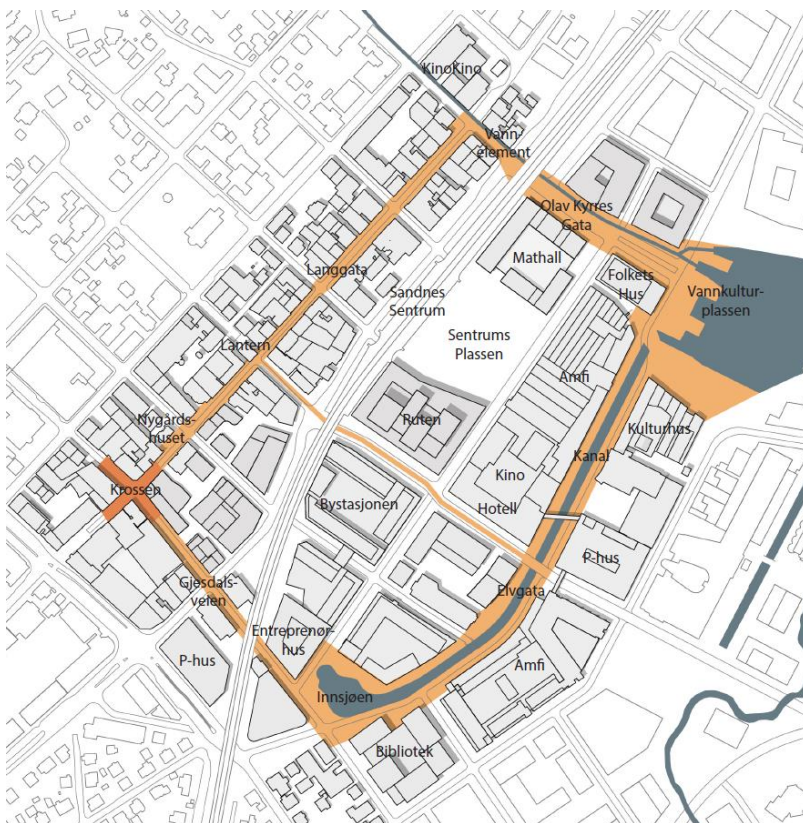
Beskrivelse

Teamet beskriver at den fremtidige utviklingen av Sandnes bør struktureres av byens historie ved å ta utgangspunkt i det som er og tenke det på nye måter – Sandnes gjenfortalt. Transformasjonen av byens store sentrale arealer skal her nyttes til å revidere byens interne sammenhenger og byens sammenheng med landskapet. Vannet og landskapet skal inngå som aktive rekreative elementer i et moderne, aktivt og sunt hverdagsliv.

Fem overordnede strategier presenteres:

- Identiteter – den sammensatte byen
- Landskapet – byen iscenesettes (igjen) i landskapet
- Loopet – et attraktivt og kompakt sentrum
- Nettverket – sammenhengende by
- Mobilitet – som bylivsgenerator

Byen foreslås delt inn i områder med ulike identiteter. I de mest sentrale områdene beskrives den høyeste funksjonsblandingen, mens områdene med de største landskapelige kvalitetene har mer bolig. Bebyggelsen skaper en tett og romlig sammenhengende by, hvor det anbefales at ny bebyggelse oppføres i 2-8 etasjer. Langgateområdet fremheves som det historiske sentrum, mens Elveparken, her kalt Øglændsparken, beskrives som et mulighetenes marked som på grunn av sin størrelse og struktur kan utvikles mer dynamisk og eksperimenterende med både boliger, kultur og næring. Eksisterende bygningsstrukturer beskrives integrert i utviklingen. Mot Hana bør havnens opprinnelige struktur, med langstrakte bygg med gavlen mot sjøen, prioriteres slik at det skapes kontakt mellom fjorden og byen bak bebyggelsen.



Et loop foreslås for å forsterke og konsentrere byen som et kompakt sentrum rundt et tydelig gangdrag. Loopet defineres av Langgata, Olav Vs plass, Elvegata og Gjesdalveien. Innenfor dette området, og langs traseen, plasseres strategiske funksjoner i attraktive byrom. Elvegata inngår i loopet med åpning av elven og mulig bibliotek i syd på Elveplassen. Åpningen er begrunnet både i opplevelseskvaliteter, men også som flomsikring. Som konsekvens av disse grepene foreslås bussveien lagt over Ruten langs Amfi. Loopet anses som et åpningstrekk, og kan på

*Hentet fra mulighetsstudiet
Holscher Nordberg mfl, side 13*

sikt utvides med Langgatas forlengelse i nord og syd. Alle viktige gang- og sykkelforbindelser kobles til loopet på vei inn og gjennom sentrum.

Transportløsningene foreslår en etappevis omlegging der gjennomgangstrafikken på sikt stenges. Byen deles da inn i 4 trafikale områder som betjenes fra overordnet veinett. Mellomrommet mellom områdene forbeholdes gange, sykkel og kollektiv. Mindre demonterbare parkeringshus plasseres lett tilgjengelig i delområdene med kort avstand til veinett og målpunkt. Fra parkeringshus etableres effektive gang og sykkelforbindelser videre inn til og gjennom sentrum. Noe biltrafikk kan aksepteres i de sentrale delene, men på fotgjengeres premisser.

Via sentrale plangrep foreslås det å gjenetablere byens kontakt med fjorden. Storånaparken utvides og får et mer naturlig løp i stedet for kanalkarakteren som i dag er opparbeidet, samtidig som elvens omgivelser får bedre kapasitet til å håndtere flom. Lokale barrierer skal hindre ukontrollert flom, samtidig som tiltakene tilfører kvalitet i området. Havnepromenaden gis en med variert utforming med bedre tilgjengelighet til vannet. Det poengteres at det er viktig å tilrettelegge for og initiere ulike aktiviteter langs promenaden.

Oppsummering

Forslaget har stekt fokus på de eksisterende kvalitetene i byen som landskapet, byens gründerkultur og sammensatte bystruktur. Disse kvalitetene er delvis tapt, men kan gjenfortelles og brukes aktivt i byutviklingen for styrke de særegne kvalitetene og skape stolthet over egen by.

Sentrum anbefales oppdelt i flere områder med ulik identitet. Dette gir muligheter til å utvikle særlige kvaliteter, spesielt i forhold til innhold og karakter i de enkelte områdene.

Strategisk planlegging ses som en forutsetning når byutviklingen skal håndtere et sammensatt grunneierskap, en lang tidshorisont og mange og over tid skiftende interesser. Det anbefales derfor at de enkelte delområdene videreutvikles gjennom strategiske planer. En viktig forutsetning vil være å endre tankegangen fra en by som utvikler seg ad hock, til å tenke utviklingen av en «liten storby».

Forslaget har klare plangrep der spesielt effekten av loopet som redskap for attraktiv byutvikling står sentralt. Samtidig kobles loopet tett opp mot de landskapelige kvalitetene og de sammenhengende forbindelsene til resten av byen.

Mobilitetsløsningene vurderes som nytenkende og svært relevante i den videre utviklingen av bylivet og byrommene i sentrum.

Forslaget har beregnet utviklingspotensialet til opp mot 600.000 m². Potensialet kan realiseres med byggehøyder fra 2 til 8 etasjer. Dette er viktige innspill til diskusjonen om tetthet, struktur og byggehøyder, også sett sammen med de dårlige grunnforholdene i sentrum.

Illustrasjonsplanen er strategisk og kun et eksempel på fysisk utforming. Forslaget fremstår visjonært og samtidig realistisk med liten binding mellom enkeltgrepene. Forslaget har derfor stor fleksibilitet i forhold til utbyggingstakt og gjennomføring.