

Arkivsak-dok. 17/05386-45
Saksbehandler Ole Tønning

Behandles av	Sakstype	Møtedato
Utvalg for byutvikling 2015-2019	Utvalgssaker	17.10.2018

1.gangsbehandling Plan 201712 - Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018 - 2035

Saken gjelder

Etter bestilling fra bystyret er det igangsatt prosess med revisjon av kommunedelplan for Sandnes sentrum. Det er gjennomført utredninger, medvirkning og analyser. Basert på grunnlagsarbeidet er det utarbeidet forslag til visjon og anbefalinger for en helhetlig sentrumsutvikling. Anbefalingene har vært rammene for utarbeidelse av selve planforslaget og de juridiske plandokumentene.

Forslag til revidert kommunedelplan for Sandnes sentrum (sentrumsplanen) legges nå frem til 1. gangsbehandling i utvalg for byutvikling.

Saksbehandling

Varsling av planoppstart og planprogram	08.03.2017
Fastsetting av planprogram i utvalg for byutvikling	13.06.2017
Endelig fastsettelse planprogram i bystyret	19.06.2017
1. gangsbehandling i utvalg for byutvikling	17.10.2018

Videre behandling:

Høring og offentlig ettersyn

2. gangsbehandling i utvalg for byutvikling

Sluttbehandling i bystyret

Formålet med planen

Formålet med revisjonen av sentrumsplanen er å utarbeide helhetlige og langsiktige strategier for utvikling av Sandnes sentrum.

Nasjonale forventinger til en bærekraftig byutvikling legger til rette for økt arealutnyttelse i sentrumsområdene. Byvekstavtaler og Bussveien legger også nye premisser for utviklingen av sentrum. Med økt arealutnyttelse er det særlig viktig å ha fokus på kvalitet. Å få fram hvilke kvaliteter og hvordan disse skal ivaretas og utvikles er en viktig del av arbeidet med sentrumsplanen.

Et viktig mål med arbeidet er å styrke kommunedelplan for Sandnes sentrum som overordnet styringsdokument. Ny plan skal gi økt forutsigbarhet for

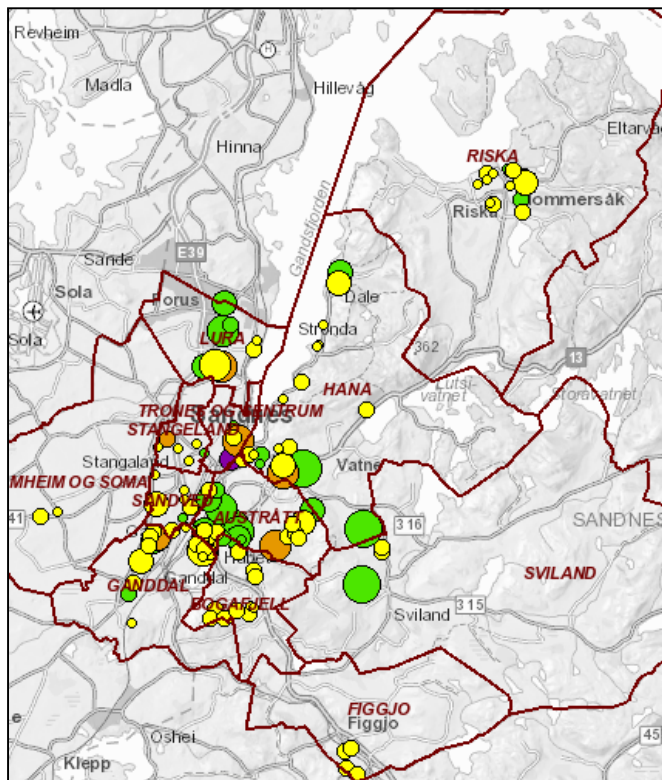
byutviklingsinitiativer og mer effektive planprosesser. Den skal legge grunnlaget og gi rammer for byutviklingsprosesser frem mot en helhetlig sentrumsutvikling.

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel beskriver mål og strategier for den langsiktige utviklingen av kommunen som helhet. I revidert forslag til samfunnsdel er Sandnes sentrum, enda sterkere enn før, trukket frem som kommunens hovedsenter. Det er konkretisert egne strategier og forventninger som skal videreutvikles i sentrumsplanen.

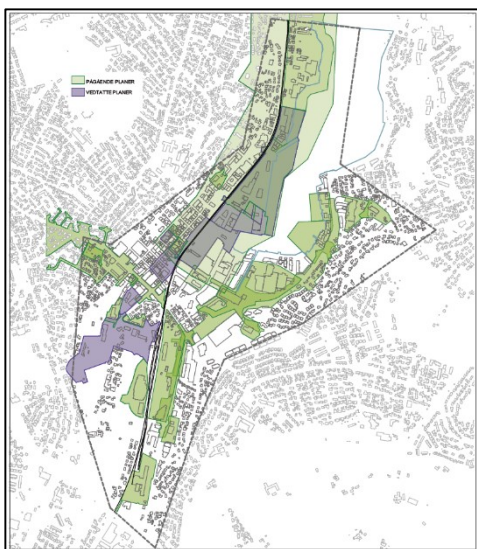
For å sikre en god byutvikling er det et mål at prosjekter og planer på alle nivåer trekker i samme retning. I arbeidet med sentrumsplanen har det derfor vært viktig å innarbeide og svare ut de overordnede føringene.

Noen hovedutfordringer



Nye utbyggingsområder kommuneplanarbeidet

Sandnes sentrum er kommunens hovedsenter både med hensyn til arbeidsplasser, boliger, tjenester, handel, opplevelser, kultur mm. Dette er understreket i forslag til ny kommuneplan, der sentrum også er midtpunktet i byutviklingsaksen. Kommunen har totalt sett store arealer for utbygging, både i sentrum og utenfor, og arealreservene kan dekke behovene i lang tid fremover. Veksten i kommunen er ikke stor nok til at alle arealreservene kan utvikles til bærekraftige attraktive by-, nærings- og boligområder samtidig. Skal en utvikling av sentrum stimuleres, må derfor sentrum prioriteres når ulike utbyggingsretninger og områder vurderes.



Tilsvarende prioriteringer bør også gjøres innenfor sentrumsområdet. Potensialet i sentrum er stort, og det kan bli vanskelig å sikre attraksjon og kvalitet da utbyggingen skal foregå i lang tid fremover. Ved spredt utbygging i sentrum er det også krevende for kommunen å etablere den nødvendige tekniske og sosiale infrastrukturen som er en forutsetning for et levedyktig sentrum. Planforslaget har ikke behandlet dette spesifikt, men temaet bør løftes opp i den videre diskusjonen om gjennomføring av planen.

Pågående og nylig vedtatte planer i sentrum.

Sandnes sentrum er i Regionalplan for Jæren og kommuneplanen definert som et hovedsenter for arbeidsplassintensive næringer. Samtidig er sentrum kommunens viktigste arena for tjenesteyting som kultur, sosial- og



Vågen 1970

helsetjenester. Sentrum har i dag få arbeidsplasser, og det er spesielt manko på større etableringer. Samtidig fremmes en rekke detaljplaner med hovedvekt på boligbygging. Et av gjeldende sentrumsplan hovedmål er å sikre tilstrekkelige arealer for næring og arbeidsplasser, men dette er blitt utvannet gjennom flere av de etterfølgende detaljreguleringene. Skal Sandnes sentrum ivareta sin rolle som hovedsenter og attraktiv næringsadresse i langsiktig perspektiv, må arealer for nærings- og arbeidsplasser prioriteres. Dette vil måtte skje på bekostning av mer kortsiktige boligprosjekter.

Varsel om planoppstart

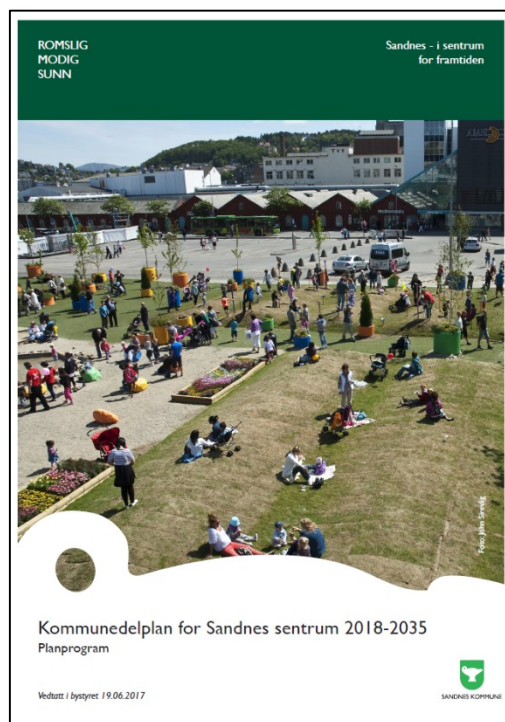
Igangsetting av planarbeidet ble varslet, og planprogram lagt ut på høring, den 08.03.2017. Det kom inn 18 merknader. Merknadene til planprogrammet ble behandlet i sak BYS 114/17 ved fastsettelse av planprogrammet. Innspillene til selve planen er behandlet i denne saken. Alle merknadene, sammen med oppsummering og plansjefens kommentarer, er lagt ved i eget vedlegg.

Planprogrammet

Planprogrammet er grunnlaget for planarbeidet og gjør rede for overordnede føringer og premisser for videre planarbeid. I planprogrammet er det løftet fram fem hovedtemaer for dette planarbeidet:

- Byens innhold
- Kulturminner og kulturmiljøer
- Byrom, gatebruk og tilgjengelighet
- Utbyggingsrammer og kapasitet
- Samfunnssikkerhet

Det er i planprogrammet beskrevet en prosess med tydelige mål om å forankre og styrke sentrumsplanen som overordnet styringsdokument.



Forside planprogram

Medvirkning

For å få kartlagt behov og for et best mulig grunnlag for arbeidet med sentrumsplanen, ble det i tidlig fase gjennomført ulike former for medvirkning. Prosessen omfattet både interne og eksterne grupper og aktører. I forbindelse med Sandnes byfest høsten 2017 ble det også etablert et pop-up-kontor i Langgata hvor innbyggerne ble invitert til å gi innspill. Medvirkningen er oppsummert og dokumentert i egen rapport vedlagt saken.



Forside medvirkningsrapport

Andre grunnlagsdokumenter

I planprogramfasen og ved planoppstart ble det utarbeidet en grundig stedsanalyse for sentrum. Analysen beskriver byens historie, landskapet, struktur, innhold, mv. Videre er det utarbeidet handelsanalyse som redegjør for handelsutvikling og gir anbefalinger for videre utvikling. Disse dokumentene danner, sammen med kommuneplanens dokumenter, grunnlag for utvikling av planen.



Forside stedsanalyse

Mulighetsstudier



Fra mulighetsstudiene Storånaparken

Basert på planprogrammet, stedsanalysen, medvirkningsrapport og overordnede føringer, ble tre tverrfaglige arkitektgrupper invitert til å beskrive muligheter for en langsiktig utvikling av Sandnes sentrum. Mulighetsstudiene ble gjennomført som tre parallelle oppdrag i en åpen prosess. Metoden ble valgt for å få belyst flere problemstillinger og visualisert ulike byutviklingsgrep. De tre studiene har på hver sin måte anbefalt ulike retninger, og vært nyttige innspill i diskusjonen om de strategiske valgene for sentrumsutviklingen.

Det ble ikke kåret en vinner, men studienes analyser og anbefalinger har vært en del av grunnlaget for de valg som er gjort i prosessen videre.

Det ble arrangert åpent møte i Vitenfabrikken hvor de tre teamene presenterte sine anbefalinger for inviterte politikere, fagfolk, kommunens administrasjon og befolkningen for øvrig.

Mulighetsstudiene med oppsummeringer ligger vedlagt.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har gitt tilskudd til stedsanalysen og mulighetsstudiene som en del av oppfølgingen av Byvekstavtalen.

Visjon

Sentrale og store områder i Sandnes sentrum står overfor transformasjon de kommende tiår og det er viktig å ha en aktiv og god strategi for hvordan dette bør skje. For at sentrum skal beholde sin attraksjon, bør utviklingen ta utgangspunkt i byens stedegne kvaliteter og identitet. Med en tydelig overordnet visjon kan en gi en retning og samle ambisjonene mot et felles mål.

Et av teamene foreslo visjonen «**En liten storby ved fjorden**».

Fordelene med å være en liten, kompakt by med korte avstander kobles sammen med storbykvaliteter som fremhever sentrum som «navet» i kommunen. Storbyen har et bredt tilbud som tiltrekker også utover kommunens grenser. Byens beliggenhet ved fjorden forsterkes særskilt, samtidig som vannet og landskapet inngår som aktive og rekreative elementer i et moderne, aktivt og sunt hverdagsliv. Fra å nærmest vende ryggen til fjorden, må sentrum la landskapet; fjorden, elvene og det grønne, bli sentrale kvaliteter som styrker attraktiviteten og bylivet i sentrum. Sandnes sentrum skal gjennom sin rolle i regionen være attraktivt både regionalt og lokalt, som arbeidsted og som bosted. Denne visjonen har både vært grunnlag og mål i utviklingen av sentrumsplanen.

Visjonen bygger videre på kommunens samfunnsdel som fremhever en satsning på å styrke kommunens storbykvaliteter, samtidig som Sandnes sentrum løftes frem som hovedsatsning i kommunens strategi for by- og stedsutvikling. Sentrum skal styrkes som hovedsenter i regionen og som et attraktivt senter for kommunens innbyggere.

Anbefalinger

Gjennom medvirkningsarbeidet, stedsanalysen, mulighetsstudiene og de andre grunnlagsdokumentene er de fem temaene fra planprogrammet blitt videreutviklet og omformulert til 10 anbefalinger for en langsiktig utvikling av sentrum. Disse punktene har dannet grunnlaget for selve planforslaget:

1. Styrke og videreutvikle et attraktivt kompakt sentrum.
2. Utvikle definerte delområder i sentrum og dyrke deres ulike identiteter; blant annet gjennom å etablere eller videreutvikle områdekatalysatorer.
3. Utvikle et attraktivt byromsnettverk for fotgjengere og syklister, opphold og byliv.
4. Sikre et lett tilgjengelig sentrum for alle trafikantgrupper gjennom et integrert nettverk av parkering, kollektiv, sykkel og gange.
5. Ha særlig fokus på å utvikle et sentrum hvor det er godt å bo og oppholde seg for barn og unge.
6. Fokuserer på klimatilpasning og tilføre sentrum attraktive blågrønne kvaliteter gjennom å utnytte potensiale i Storåna, Stangelandsåna og fjorden.
7. Utvikle et sentrum hvor stedegne kvaliteter og kulturhistorie gjenspeiles i videreutviklingen av byen og dens struktur og skala.
8. Skape et mangfoldig sentrum som legger til rette for gode bomiljø og et rikt næringsliv.
9. Etablere offentlige lokale og regionale funksjoner strategisk i sentrum for å stimulere god byutvikling.
10. Lage en fleksibel og realistisk gjennomføringsstrategi.

Planforslaget

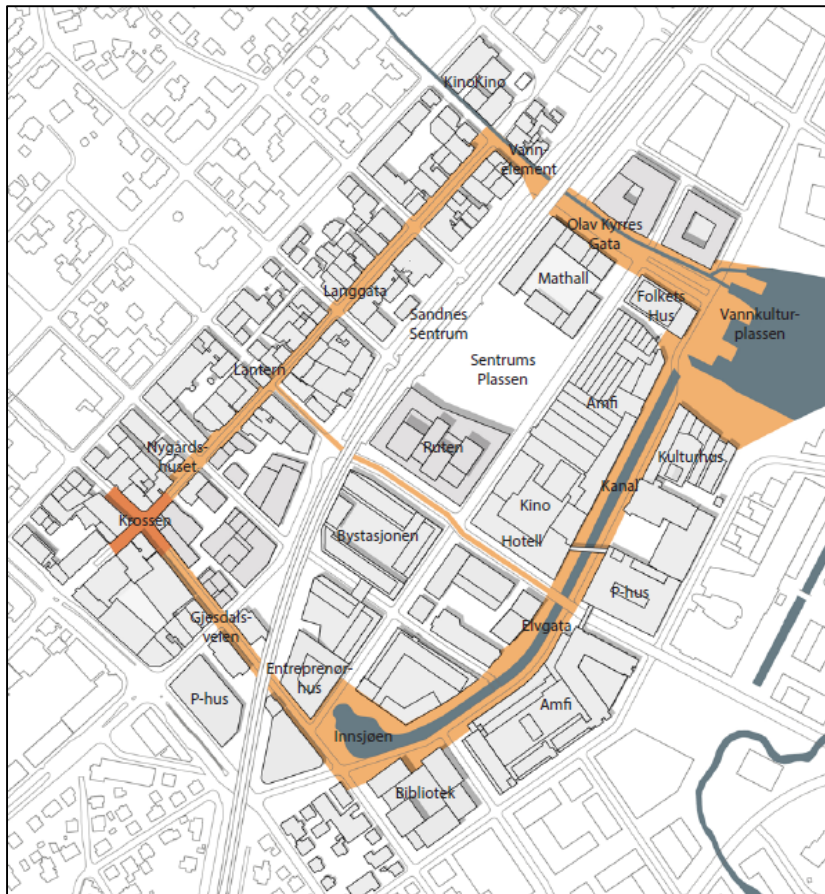
Det er en ambisjon at sentrumsplanen skal være et styringsverktøy som gir tydelige rammer for utviklingen av sentrum, samtidig som planen åpner for en viss fleksibilitet. Det er i tillegg et ønske å forenkle planens bestemmelser. Planforslaget er derfor tydeligere enn gjeldende plan på hvilke prioriteringer og hensyn som er viktige når sentrum skal planlegges, samtidig som den er mindre direkte styrende på detaljspørsmål. På den måten sikres både vekstpotensialet, men også en mer helhetlig utvikling i sentrum.

Beskrivelsen som følger er en kort oppsummering av hvordan anbefalingene er omsatt til plangrep. Oppsummeringen er ikke utfyllende. Det vises til planbeskrivelsen for mer informasjon.

Sandnes sentrum er kommunens viktigste næringsadresse og et regionalt næringsområde for kontorarbeidsplasser. Samtidig utfordres sentrum med stadig nye boligplaner på bekostning av mulige næringsetableringer. Dette er en av

hovedutfordringene i sentrum, og det må gjøres klare prioriteringer dersom næringslivet skal gis utviklingsmuligheter i sentrum.

Næring i form av kontor øker tettheten av mennesker betraktelig i forhold til bolig. For å unngå at hele sentrum utvikles med boliger, avsettes områder til næring/kontor. På den måten sikres næringslivet gode muligheter for utvikling. Offentlige funksjoner kan også inngå her. Dette omfatter også regionale og statlige arbeidsplasser, som sentrum har lite av i dag. Sentrumsplanen kan ikke sikre etablering av slike arbeidsplasser, men det er avsatt areal til formålet.



Kompakt sentrumskerne III: Holscher Nordberg m fl

Det foreslås å videreutvikle et kompakt sentrum gjennom å samle typiske sentrumsfunksjoner som handel, kultur og tjenesteyting i en konsentrert sentrumskerne som sikrer den nødvendige kritiske masse for både etablering og byliv. Arbeidsplasser og handel prioriteres. Området er konsentrert rundt Langgata og Rutenområdet. Gater og byrom bygger opp om grepet, og øst-vestforbindelsene styrkes.

Sentrum foreslås delt inn i 5 områder basert på sin stedegne struktur og områdekarakter. Bakgrunn for grepet er at sentrum har en sammensatt struktur som gjenspeiler byens historie. Strukturene er svært ulike og har ulike premisser for utvikling. Til hvert område knyttes egne beskrivelser der det gis spesifikke bestemmelser og retningslinjer for formål, utnyttelse, struktur, utforming, vern mv. På den måten kan de ulike områdene utvikles ut fra sine spesielle forutsetninger, og de ulike hensynene utnyttes og ivaretas på en bedre måte.

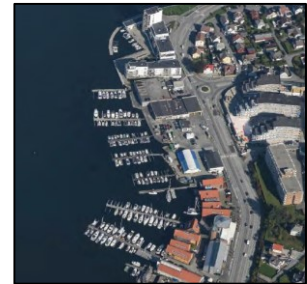
3 av delområdene:



Langgatakvartalene



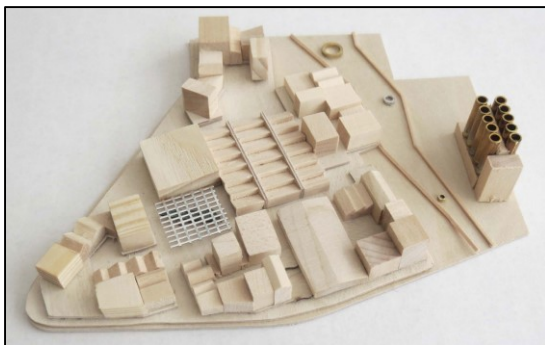
Ruten og Havneparken



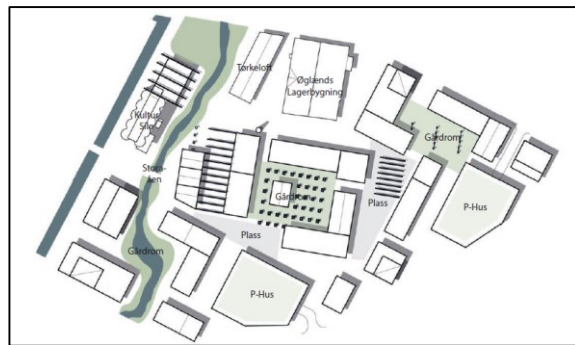
Østsiden av Vågen

Kulturminner og kulturmiljø gis via de 5 områdene en bredere behandling der vernehensynet ikke blir et spørsmål om bare kvaliteten på enkeltobjekt, men mer på rollen i området. Det er tatt inn hensynssoner for kulturminner og kulturmiljø på grunnlag av nylig oppdatert kulturminneregister. Hensynssonene tar ikke stilling til vern av enkeltobjekt, men beskriver viktige hensyn i områdene.

Eksempler på kombinasjon vern og utvikling i Elveparken (Mulighetsstudiene):



Ill: Everyday Lendager m fl



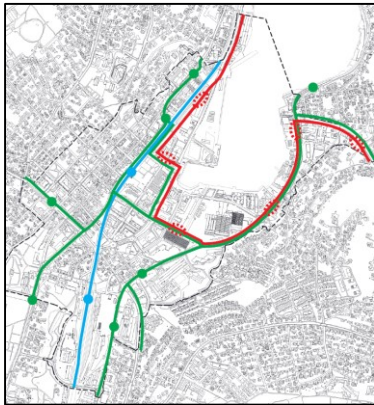
Ill: Holscher Nordberg m fl

Langgataområdet er spesielt viktig, da en høyere grad av vern er en forutsetning for at områdets karakter og verdi beholdes.

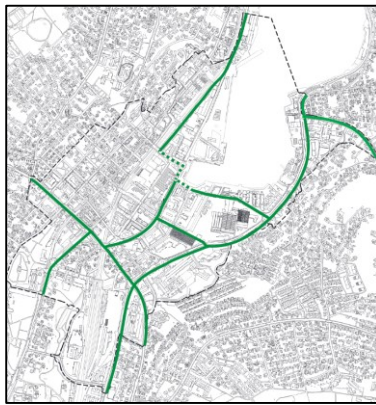
Byggehøyder, utnyttelse og bygningsstruktur blir også knyttet sammen med de 5 områdene, og dette gir et mer nyansert handlingsrom for utbyggingsprinsipper. Det er derfor ikke satt tallfestede krav til tetthet og utnyttelse. En potensiell utnyttelse vil avhenge av arealformålet, tomtens størrelse og geometri, omgivelser, uteoppholdsarealer, forskrifter mm. Kravene til utearealer justeres i samsvar med ny kommuneplan.

Høyhuset i Møllegården og på Ruten videreføres i planen sammen med det planlagte høyhuset nord i Havneparken, ved Schanche Olsen-bygget. Da markeres hovedsentrum og Langgata med et høyhus i syd, et i nord og et i midtpunktet. Resten av sentrum foreslås med varierende høyder med sterkere tilknytning til de ulike områdene i sentrum med sine spesielle forutsetninger.

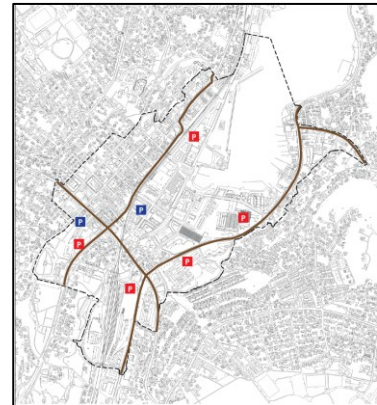
Områdene skal utvikles med variasjon og høy utnyttelse, samtidig som det skal sikres kvalitet og gode byrom. Fram mot 2.gangsbehandling bør det for de største utbyggingsområdene bli vurdert om det kan tillates høyder for deler av bebyggelsen utover det som er gitt i temakart og bestemmelser. Det må gjennomføres nærmere volumstudier for å avklare områdenes tålegrense.



Temakart kollektivtransport



Sykkel



Trafikk og parkering

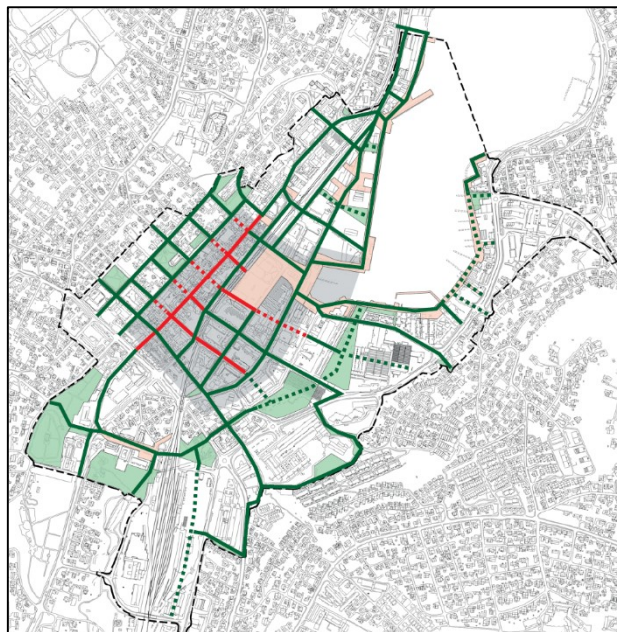
Et lett tilgjengelig sentrum for alle trafikantgrupper sikres gjennom et integrert nettverk av parkering, kollektiv, sykkel og gange. Skeiane stasjon får bestemmelse om at adkomst til perrongene fra syd må sikres i henhold til byvekstavtaleforhandlingene.

Det er utarbeidet parkeringsstrategi. Parkeringsbestemmelsene er utarbeidet i tråd med kommunens mål om en bilførerandel på 40% i sentrum. Kravene til parkering differensieres i 2 soner med lavere krav i indre sentrumskerne enn i de ytre områdene. Frikjøpsordningen for hele eller deler av p-kravet videreføres.

Biltrafikk inn til sentrum planlegges ut fra målet; raskt inn, raskt ut, ikke gjennom. De offentlige parkeringsanleggene lokaliseres i randsonen nær hovedveinettet. Det er lagt vekt på god tilgang til sentrumskjernen. Bystyrets vedtak om å opprettholde dagens tilbud til offentlige plasser er ivarettatt. Ved dimensjonering av de offentlige parkeringsanleggene er det tatt med både erstatning av offentlige plasser som forsvinner og en andel fremtidige frikjøpte plasser til næring, handel og bolig. Dette øker gjennomførbarheten på de mest kompliserte boligutbyggingene, samtidig som sambrukseffekten med annen type parkering kan utnyttes bedre. På den måten kan tilbudet til offentlige plasser opprettholdes men med færre opparbeidede plasser. Løsningen forutsetter at kommunen tar ansvar i etableringen av de offentlige anleggene.

Bystyret ba i sin behandling av planprogrammet om at enveiskjøring med skråstilte parkeringsplasser i St. Olavs gate/Storgata/Gjesdalveien/Torggata skulle utredes. Dette er gjort, og det frarådes fordi det vil være i strid med mange andre mål for sentrum. Det vises til vedlagte *trafikknotat*.

Et effektivt byromsnettverk etableres ved å sikre gode gang- og sykkelforbindelser fra de omkringliggende områdene og videre inn i den indre sentrumskjernen. Sandvedparkens og Havnepromenadens rolle forsterkes som hovedforbindelser. Bussveien og Rutenplanen utnyttes til å redusere bilbruken og skape mer fotgjengervennlige byrom. Den indre sentrumskjernen får et mer sammenhengende bygulv tilrettelagt for byliv. Krav om aktive fasader og publikumsrettet virksomhet knyttes til gatene i den indre sentrums- kjernen, og til deler av de viktigste gangforbindelsene inn mot sentrum.



Temakart gange og byromsstruktur

Barn og unges muligheter sikres ved flere foreslåtte tiltak; skole og barnehage i Vågen, sjøbad i havnen og redusert biltrafikk i kjernen. Andre offentlige tilbud må vurderes fremover. Ved å dyrke de 5 ulike områdekaraktene, kan også flere områder bedre spisses mot økt bokvalitet og boliger mer tilpasset alle alders- og befolkningsgrupper. Bystyret har bestilt utredning av plassering av nytt svømmeanlegg (folkebad). Dette bør ligge i sentrum, lett tilgjengelig via kollektiv, og som en motor i byutviklingen. Anlegget er ikke gitt en konkret plassering i planforslaget.

Det settes økt fokus på Storånaparken og Havnepromenaden. Begge deler inngår i de overordnede gangforbindelsene, samtidig som de er 2 av sentrums viktigste uterom for opphold og aktivitet. Havnepromenaden vil også spille en vesentlig rolle som sikring mot stormflo og bølger. På samme måte vil Storånaparken med sine rause arealer kunne håndtere de stadig oftere flomperiodene.

Klimatilpasning kombineres med rekreativt byliv. Kommunen har igangsatt et klimatilpasningsprosjekt som skal gi en samlet redegjørelse for klimautfordringen i sentrum. I påvente av denne er det lagt en hensynssone over parkdraget langs Storåna som sikrer nødvendige avklaringer før utbygging kan finne sted. Klimaprojektet med avklaringer skal sluttføres våren 2019.



III: Eksempel kombinasjon klimatilpasning og rekreativt byliv (Mulighetsstudiene):Dyrvik SLA m f

De nye rekkefølgekravene av tiltak som ble vedtatt etter Sivilombudsmannsaken er innarbeidet. Gjennomføring av rekkefølgekravene har vist seg krevende, og en evaluering og strategi rundt dette er tatt inn i handlingsdelen. Sandnes kommune deltar i et arbeid sammen med Kommunal- og moderniseringsdepartementet som utreder mulige endringer av Plan- og bygningsloven på dette feltet.

En mer aktiv handlingsdel med klare mål for kommunens bidrag til sentrumsutviklingen er tatt inn for å sikre forutsigbarhet, pilotprosjekter og kvalitet.

Vedtatte og igangsatte detaljreguleringer

Sist vedtatte plan gjelder foran eldre planer. Dette betyr at ved motstrid vil sentrumsplanen gjelde foran eldre reguleringsplaner. Innenfor sentrumsplanen er det flere vedtatte område- og detaljplaner som vil være i strid med for eksempel sentrumsplanens forslag til parkeringskrav, uteareal, %-andel bolig, byggehøyder osv. For å gi utbyggere en forutsigbarhet er det i bestemmelsene sikret at de nyeste planene, vedtatt etter 01.01.2016, ved motstrid, vil gjelde foran sentrumsplanen. Oversikt over hvilke planer dette gjelder er vist i eget vedlegg.

Igangsatte reguleringsplaner der det tidligere er fattet politiske vedtak, blir behandlet på følgende måte:

Midtre del Havneparken

Midtre del Havneparken er justert iht vedtak ved 1.gangsbehandling med unntak av høyhuset som nå reserveres til næring. Høyhuset var opprinnelig planlagt som hotell, men har i områdeplanprosessen fått en dreining mot bolig. For å sikre attraktive næringsarealer i sentrum, foreslås høyhuset med næring igjen, men i form av kontorer. Offentlig parkeringsanlegg er med i planen.

Felt A7 i Havneparken

Felt A7 i Havneparken beholdes iht. vedtak ved 1.gangsbehandling og etterfølgende prinsippsak med ulike typer næring. Utvalg for byutvikling har i etterkant bedt om at planen fremmes for ny behandling med nye rammer for utbyggingen. Denne bestillingen gir ikke grunnlag for å endre sentrumsplanen nå, og evt endring av sentrumsplanen vil avhenge av fremtidige vedtak i detaljreguleringen.

Langgata 59

Langgata 59 gis næring i de 2 nederste etasjer og øvrige etasjer bolig iht vedtak i prinsippsak. Prosessen med sentrumsplanen har vist at den indre sentrumskjernen bør ha hovedvekt på forretning, tjenesteyting og kontor. Frem mot 2.gangsbehandling bør arealformålet vurderes på nytt.

Brueland øst

Brueland øst beholdes som i gjeldende sentrumsplan med næring, forretning og tjenesteyting. Ved fastsettelse av planprogram for Brueland ble det åpnet for noe bolig i området. Handelsanalysen anbefaler også Brueland øst som boligområde og peker på at næringslivet ønsker å etablere seg i klynger, og Havneparken er mer velegnet som næringsklynge. Havneparken har fått en dreining mot bolig,

og for å sikre tilstrekkelige næringsarealer i sentrum, bør Brueland øst fortsatt reserveres til arbeidsplasser. Eiendommens beliggenhet mellom Hoveveien og jernbanen, samt størrelse og form, gjør den velegnet for en trinnvis utbygging som næringsklynge. Dette vil også bygge opp om knutepunktet Skeiane stasjon og hovedkollektivåren i Hoveveien. Det er lagt inn offentlig parkeringsanlegg innenfor Brueland øst.

Brueland vest

Brueland vest justeres iht vedtatt planprogram med økt boligandel og redusert handelsareal tilpasset en stor dagligvareforretning. Økt boligandel begrunnes i nærheten til Sandvedparken. Opprettholdelse av en stor dagligvareforretning begrunnes i at det ikke er tilsvarende tilbud i området.

For å legge til rette for en romslig passasje som ivaretar aksene Haakon 7s gate og koblingen mellom Sandvedparken og Storånaparken, er det for bygget ved Skeiane stasjon lagt inn en større åpning enn i gjeldende områdeplan.

Intensjonen er at tapt utbyggingsvolum kompenseres ved detaljregulering.

Elveparken

Elveparken har i gjeldende sentrumsplan krav til områderegulering. Igangsatt områdeplan er avsluttet, og området utredes parallelt med sentrumsplanen med mål om å gå direkte til detaljregulering. Det har vært tett dialog mellom utbygger og administrasjonen over en lengre tid, og det foreligger omfattende analyser og studier for området. På grunn av pågående prosesser og utredninger i forhold til klimatilpasning og åpning av Storåna, har det innenfor sentrumsplanens tidsramme ikke vært mulig å avklare premissene for utbyggingen.

Det er derfor valgt å videreføre gjeldende arealformål. For parken og deler av tiliggende bebyggelse er det lagt inn hensynssone for å sikre at områdets rolle i forhold til klimatilpasning avklares i forkant av utbygging. Når utredninger foreligger, vil en nærmere avklaring og arrondering mellom park og byggeområder kunne gjøres for å legge til rette for en optimal utvikling av området.



Utbyggers skisse (MAD/LEVA). Ikke realitetsbehandlet.

Utbyggers planer legger opp til sentrums- og forretningsutvikling i søndre del mot øst og Maxi. De argumenterer for at aktiviteter langs Julie Eges gate og

bussveiholdeplassen kan bidra til en mer aktiv forbindelse til sentrum fra øst, samt binde Maxi tettere på sentrum. Dette vil være i motstrid med sentrumsplanens anbefalinger om et kompakt handelsområde i en indre sentrumskjerne, og er derfor ikke innarbeidet i planen.

Sentrumsplanen har lagt inn krav om skole, barnehage og offentlig parkeringsanlegg i Elveparkenområdet. Detaljert lokalisering, sambruk mv er ikke fastsatt.

Potteridokken og Rovik brygge

Potteridokken og Rovik brygge beholdes med kombinert formål. I tidligere vedtak er boligandelen satt til 50 %. Boligandelen foreslås i sentrumsplanen til 70 %. Dette begrunnes med den vestorienterte beliggenheten mot fjorden. Park i nord er justert iht. pågående detaljregulering. Mulighet for sjøbad er tatt inn. Byggehøyder er ikke justert iht. forslag til detaljplaner.

Bussveiplanene

De to bussveiplanene, Kvadrat-Ruten og Ruten-Vatnekrossen har ulik fremdrift. Planprogrammene er fastsatt, og forprosjektet for Kvadrat-Ruten er vedtatt. Ruten-Vatnekrossen er i forprosjektfase. Begge planprosessene er imidlertid stilt i bero i påvente av økonomiske avklaringer. I sentrumsplanen er det tatt inn bestemmelser som sikrer trasévalget med bestemmelser om kvalitet og avklaringer i videre prosess.

Krav om områderegulering

Gjeldende sentrumsplan har 8 hensynssoner der det er krav om utarbeidelse av områdeplan. Hensikten med denne bestemmelsen var et ønske om å se større områder i sammenheng for å sikre helhet i byutviklingen. Det pågår nå detaljplaner i de fleste av områdene. Hensynssonene er derfor erstattet av 5 områder der det er gitt føringer for hvordan områdene skal utvikles ut fra sine særegne forutsetninger.

Enkelte deler av områdene bør kommunen selv utrede for å sikre allmenhetens interesser. Skeiane stasjonsområde og Gamlatorget er tatt inn i handlingsdelen som slike områder.

Pågående utredninger

Det foregår i dag en rekke utredninger i tilknytning til sentrum. Dette dreier seg både om interne utredninger som kommunen selv utfører, men også eksterne prosesser. Disse prosessene har ulik fremdrift og vil legge føringer for sentrumsutviklingen. Kommunedelplanen har derfor flere steder bestemmelser om oppfølgende avklaringer. Det er her brukt hensynssoner og retningslinjer for å beskrive og sikre overordnede hensyn og intensjoner. De viktigste er:

Klimatilpasning i Storånaparken

Åpning av Storåna og etablering av gjennomgående parkdrag fra Sandvedparken til Vågen er et overordnet grep i sentrum. Parken er flomutsatt både i forhold til havstigning, stormflo og flom. KMD har gitt midler til et klimaprojekt med tema sentrum, og kommunen har egne prosjekt som vurderer de tekniske og økonomiske konsekvensene av åpning.

Det er lagt inn en hensynssone over parkdraget med nære omgivelser med krav om ytterligere avklaringer før utbygging kan finne sted. Når disse foreligger, kan båndleggingssonen tas ut.

Kommunedelplan for kulturminner

Kulturminnevernplanen er under revisjon. For ikke å legge føringer for en fremtidig behandling av ny kulturminnevernplan, gis sentrumsplanen hensynssoner over de områdene som har kulturminneverdier iht. oppdatert registrering. I bestemmelsene og retningslinjene er det redegjort for hvilke hensyn som er viktige innenfor sonene uten å ta stilling til de enkelte objektene. På den måten sikres det at vurdering av kulturminner både skjer opp mot registreringen, men også opp mot andre byutviklingstema. Utgangspunktet er at kulturminnevernet ikke skal hindre utvikling, men være en rettesnor for samvirke mellom vern og utvikling. Når ny kulturminnevernplan er vedtatt, vil denne legge føringer for vern.

Byromstrategi

Planprogrammet beskriver at det skal utarbeides en byromstrategi som erstatter gjeldende gatebruksplan. Byromstrategien skal sikre både overordnede sammenhenger, samt kvalitet og innhold i byrommene. En rekke pågående prosesser som Bussveien og løsninger i Oalsgata påvirker grepene i sentrum. I tillegg har kommunen fått midler fra KMD til utredninger og planlegging av spesifikke gangforbindelser som ledd i bypakkens gåstrategi. Disse er Havnepromenaden og Langgata helt nord og syd.

Byromstrategien skal omfatte hele sentrum og er derfor tatt inn som et oppfølgingspunkt i planen. Strategien må vedtas politisk og vil utdype sentrumsplanen. Det er søkt egne midler til dette arbeidet fra departementet som en del av tilskuddsordningen i byvekstavtalen. Svar på søknaden foreligger ikke enda.

Kommunedelplanens handlingsdel

Planen beskriver en rekke grep for sentrumsutviklingen som kan bidra til et mer attraktivt sentrum i tråd med anbefalingene. For å initiere utviklingen, må kommunen ha en førende rolle. Kommunedelplanen er ikke mål i seg selv, men et verktøy for utvikling. Planen legger opp til 2 ulike måter kommunen kan bidra; det ene er videre utredninger og strategiarbeid for å avklare og forenkle videre prosesser, det andre er realiseringen av konkrete fysiske tiltak i sentrum.

Utredninger

Sentrumsplanen skal gi overordnede rammer for utviklingen og ikke gå i dybden i enkelttema. Dessuten er det premisser for utviklingen av sentrum som ikke fremkommer av selve planen, men av andre prosesser. For at planen skal bli et relevant styringsverktøy, er det utredninger og strategier som bør videreutvikles. I handlingsdelen er følgende oppgaver beskrevet; byromstrategi, klimatilpasning, plan for stasjonsområde Skeiane, gjennomføring av rekkefølgekrav i sentrum, gjennomføring parkeringsstrategi, sosial infrastruktur i sentrum samt skilt- og reklameplan.

Fysiske tiltak

En attraktiv byutvikling bygger på et samvirke mellom private aktører og det offentlige. Her har Sandnes kommune et ansvar for å være initiativtaker og forbinde i utviklingen. Kommunen bør derfor igangsette og etablere tiltak som kan inspirere til utvikling og øke kvaliteten i byområdene. Slike byutviklingsprosjekter må være offentlige anlegg som ikke kan eller bør ivaretas av private aktører. Kommunen har i senere tid gjort store investeringer i sentrum; Ruten, Vitenfabrikken, Langgata, Havnepromenaden mm. For å sikre videre utvikling, bør nye tiltak igangsettes. I handlingsplanen er følgende tiltak beskrevet som sentrale for utviklingen; åpning av Storåna og etablering av parkdrag, sjøbad, opprusting av Gamlatorget og sidegater til Langgata og tørkeloftet. Etablering av de offentlige parkeringsanleggene er også tatt med.

Utredningsbehovet og forslag til tiltak er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Oppsummering

Ambisjonen i forslag til ny kommunedelplan for Sandnes sentrum er å beskrive og legge rammer for en helhetlig utvikling av Sandnes sentrum.

Planen er utviklet gjennom en lang prosess der forskjellige tema er belyst gjennom planprogram, stedsanalyse, mulighetsstudier, utredninger og en bred medvirkningsprosess. Planen er, slik den legges frem nå, et grunnlag og en basis for videre diskusjoner og valg for utviklingen av sentrum.

Da planens ambisjon er å beskrive helhetlige rammer for sentrum, legger ikke denne saken opp til detaljerte enkeltvedtak. Det anbefales at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn slik det nå foreligger. På den måten blir innspill og merknader i høringen viktig kunnskap inn i den politiske og faglige videreutviklingen av planen frem mot 2.gangsbehandling.

For å øke lesbarheten bes det om aksept for at lay-outen på enkelte vedlegg kan forbedres før dokumentene sendes på høring. Innhold og ordlyd vil ikke bli endret i operasjonen.

Forslag til vedtak:

Utvalg for byutvikling godkjenner, i henhold til plan- og bygningslovens § 11-14, at Kommunedelplan for Sandnes sentrum - plan nr. 201712, sist datert 01.10.2018, med tilhørende bestemmelser, sist datert 01.10.2018, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannen i Sandnes, 01.10.2018

Kristin Barvik
Kommunaldirektør

Bjørn Totland
Plansjef

Vedlegg:

- 01 Plankart datert 01102018
- 02 Bestemmelser datert 01102018
- 03 Temakart datert 01102018
- 04 Planbeskrivelse datert 01102018.
- 05 Planprogram datert 19062017
- 06 Medvirkningsrapport datert 17112017
- 07 Merknadsoversikt fra varsel om planoppstart
- 08 Konsekvensutredning
- 09 ROS analyse
- 10 Stedsanalyse Sandnes sentrum datert 24102017
- 11 Handelsanalyse datert 07032018
- 12 Oppsummering mulighetsstudier datert juni 2018
- 12a Lendager_Everyday_Living Cities_Niras
- 12b Dyrvik_SLA_Norsam_Vista Analyse
- 12c Holscher Nordberg_Kragh Berglund_Urban Creators
- 13 Parkeringsstrategi datert 02102018
- 14 Trafikknotat datert 02102018. pdf
- 15 Fagnotat lokal transport og mobilitet
- 16 Høringsutkast Kommuneplan for Sandnes 2019-2035 - Samfunnsde datert 21032018
- 17 Planer som ved motstrid skal gjelde foran kommunedelplan for sentrum 2018-2035

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.