

Endringsnotat

Notatet redegjør for endringene som er gjort i planen mellom 1.gangshøring datert 17.10.2018 og tilleggshøring datert 12.06.2019.

Under høring og offentlig ettersyn kom det inn 44 merknader og innspill inklusiv 6 innsigelser. Disse er alle lagt ved i sin helhet, og er oppsummert i dokumentet «tematisk merknadssammendrag» På bakgrunn av merknader, innsigelser, faglige råd og interne prosesser er plandokumentene nå revidert. De konkrete endringene fremgår av vedlagt endringslogg, i dette notatet redegjøres det for hvordan innspillene er behandlet i arbeidet med revidering av planen.

Innspill har gått på følgende tema:

- 1. Byrom og uteoppholdsareal**
 - Uteoppholdsareal
 - Byrom og blågrønne kvaliteter
- 2. Mobilitet og trafikk**
 - Parkering
 - Sykkel
 - Jernbane
- 3. Arealformål**
 - Handel, daglivare
 - Bolig/næring
 - Offentlige funksjoner
 - Småbåtanlegg
- 4. Byggehøyder**
- 5. Klimatilpasning og ROS-analyse**
- 6. Kulturminner og kulturmiljø**

Endringene som er gjennomført er alle gjort med et mål om å forbedre og sikre planen som strategisk verktøy ved å dreie fokus fra eksakte krav til føringer for byutvikling basert på kvalitetskriterier. Dette gjelder både endringen av boligparkering til maks-krav, men også byggehøydene som nå kobles til den sammenheng utbyggingsprosjektene inngår i. Handelsbestemmelsene sikrer også en viss fleksibilitet, samtidig som utvalgte byområder kan utvikle seg til funksjonssammensatte bydeler.

Under følgen en tematisk gjennomgang av endringene i planen.

Innspill som ber om gjengivelse av tema og kvaliteter som er sikret gjennom annet lovverk eller i TEK er ikke etterfulgt da det ikke er behov for å sikre dette flere steder.

Byrom og uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal

Rogaland Fylkeskommune fremmer innsigelse i forhold til bestemmelse om felles uteoppholdsareal, av hensyn til manglende differensiering og lite spesifikke kvalitetskrav. Det anbefales at ved fortetting bør det etableres større sammenhengende arealer i stedet for mange små med lite kvalitet. Videre fremmer fylkeskommunen faglig råd om at kommunen vurderer å differensiere mellom ulike bestemmelsesområder når det gjelder størrelsen på MFUA, der noen områder lengst fra sentrumskjernen oppjusteres til 30m² tilsvarende regionalplanens retningslinje. Og det fremmes faglig råd om at det for de sentrumsområdene som får MFUA 16 m² skal dokumenteres at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekker kravene til uteoppholdsareal.

Bestemmelsen er nå justert og supplert med tydeligere krav og skille mellom offentlige og felles uteoppholdsarealer. Bestemmelsen presiserer også krav til tilrettelegging for beplantning samt mulighet for å erstatte felles uteoppholdsareal i de mest sentrale delene med etablering *eller oppgradering* (tilføyelse vedtatt av Utvalg for byutvikling 12.06.2019) av offentlige arealer i nærheten. Dette gjelder der det er vanskelig å oppfylle kravene i egen utbygging. Krav om MFUA (16 m²) gjelder uteoppholdsareal felles for beboerne innenfor planområdet til den enkelte plan. Etter plan- og bygningsloven har man ikke hjemmel til å sikre offentlig tilgjengelighet på private/ felles private områder. Sandnes sentrum har store transformasjonsområder, dette har gitt mulighet til å sikre større offentlige arealer som parker og torg i plankartet. Alle nye og eksisterende boligområder ligger innenfor en radius på 200 meter fra disse kvalitetene. Det vurderes derfor ikke at det er behov for å differensiere størrelsen på minste felles uteoppholdsareal i sentrumsplanen. I tillegg er det i bestemmelsene krav om at uteoppholdsareal skal planlegges samlet.

Med bakgrunn i Utvalg for byutviklings vedtak 12.06.2019 stilles det innenfor hensynssone H570_3, bevaring kulturmiljø rundt Langgatekvartalene, ikke krav om felles uteoppholdsareal for ombygging eller bruksendring under 400 m² og med mindre enn 3 boenheter. Dette for å lettere kunne ta i bruk eksisterende bebyggelse i området.

Byrom og blågrønne kvaliteter

Rogaland Fylkeskommune, faglig råd:

- Om å være tydelige på innholdet i sentrumsplanens enkelte byrom og grøntområder, og sikre funksjoner og kvaliteter enkeltvis i den kommende byromsstrategien.
- At byromsstrategien inneholder en møteplasstrategi, herunder bevegelsesmønstre mellom møteplasser og hvordan å mobilisere innbyggerne til å bruke byrommet. Videre anbefales det at byromsstrategien utreder og definerer konkrete virkemidler for kriminalitetsforebygging.

Kommunen har mottatt midler fra Kommunal- og moderniserings departementet (KMD) til utarbeidelse av byromstrategien. Strategien tar for seg hele kommunen, og inneholder et eget delprosjekt for sentrum. Dette arbeidet skal følge opp grunnlaget som er lagt i sentrumsplanen, og det skal lages en byromsplan som gi konkrete forslag til hvordan sentrum kan videreutvikles som en sammenhengende kjerne med gode forbindelser, og byrom som støtter opp om et aktivt byliv. På bakgrunn av faglig råd vil planen inneholde en møteplasstrategi som ser på bevegelsesmønstre mellom møteplasser og hvordan man kan mobilisere innbyggerne til å bruke byrommene, differensiering og programmering av byrom, samt virkemidler for kriminalforebygging.

Andre innspill som er ivare tatt: plankartet sikrer offentlig tilgjengelige parker og grønne lunger for alle i sentrum. Oppretting av sammenhengende grøntdrag ved åpning av Storåna vil binde sammen rekreasjonsområder i sentrum.

Allmennhetens adkomst til fjorden er viktig, dette er vist i temakart «gange og byromsstruktur», og sikret i bestemmelsene ved at kontakt og siktlinjer skal opprettholdes og styrkes. Havnepromenaden i plankart og bestemmelser er sikret en minimumsbredde på 15 meter for å sikre fremkommelighet, kvalitet og variasjon. I gjennomføringsstrategien er promenaden og åpning av Storåna løftet frem.

Øvrige innspill til tema «byrom og uteoppholdsareal» anses som svart ut gjennom vurderingen over.

Mobilitet og trafikk

Parkering

I Fylkeskommunens og Fylkesmannens innsigelse til parkeringsbestemmelser for bolig er bestemmelsen endret fra fastkrav om 1 plass pr 100m² BRA med minimum 1 plass pr bolig, til maksimum 1 plass pr 100m² BRA. Dette er en også harmonisering mot nylig vedtatt kommuneplan, og er stadfestet i bystyrets behandling 08.04.2019 i sak 39/19 Parkeringsstrategi i Sandnes sentrum – prinsipper jf reviderte bestemmelser. Endringen medfører at frikjøp for boligparkering er uaktuelt da makskrav og frikjøp ikke kan kombineres. Beregningsgrunnlaget for offentlige parkeringshus er derfor justert. Parkeringskravet for bolig er satt som makskrav knyttet til 100 m² BRA. Dette gir både en større fleksibilitet i planleggingen av boligprosjekter, men også mulighet for å tilby boliger uten egen parkeringsplass. Ved endringen av parkeringsbestemmelsene ligger sentrumsplanen nå tettere opp mot 0-vekstmålet for personbiltrafikken, men er ikke dette tilstrekkelig for å kunne oppnå hele nullvekstmålet.

Fylkesmannen i Rogaland, faglig råd:

- Om at bestemmelser/retningslinjer for bil- og sykkelparkering utdypes.
- For boligparkering bør samtlige bilparkeringsplasser kunne tilrettelegges for lading på et senere tidspunkt. Et bestemt antall sykkelparkeringsplasser bør tilrettelegges for større sykler/sykkelhenger, jf. nye planbestemmelser om dette i flere av kommuner på Nord-Jæren.

Det er i bestemmelsene tatt inn retningslinjer for bil og sykkelparkering. I retningslinjene er det tatt inn at det bør legges til rette for parkering av transportsykler og sykkelvogner. Mobilitetsplan vil i detaljregulering avdekke konkrete behov for løsning og tilrettelegging innenfor de ulike områdene.

Sandnes kommune har vært i dialog med departementet for å avklare muligheten for å tilrettelegge for ladbare kjøretøy ved å kreve strømtilførsel parkeringsplasser. Dette ble svart ut på følgende måte:

Det er hjemmel til å gi bestemmelser til plan om at parkeringsplasser, eller en andel av plassene, er forbeholdt el-biler. Vi mener imidlertid at det ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å kreve opparbeiding av selve ladepunktet. Bakgrunnen er at plan- og bygningsloven ikke gir hjemmel til å gi bestemmelser som pålegger opparbeiding av energibærer eller bestemmelser om energiform/energibærer.

På bakgrunn av dette har vi derfor valgt å ta inn i bestemmelsene at 10% av parkeringsplassene skal avsettes til ladbare kjøretøy. Ambisjonen kan økes i detaljregulering.

Andre innspill: Det skal etableres strategisk plasserte offentlige parkeringsanlegg i tråd med temakart «Trafikk og parkering». For reguleringsplaner større enn 1000 m², eller etablering av virksomheter med over 50 ansatte skal mobilitetsplan utarbeides. Arbeidet med byromsstrategi og byromsplan vil avklare de ulike trafikantgruppenes prioritering i gatebildet.

Handelsvirksomhet har svært ulik karakter (dagligvarer, spesialvarer, store/mindre varegrupper mv) med derav følgende ulike parkeringsbehov. Lokalisering av handelen vil også ha betydning for

parkeringsbehovet. Det fremstår da uhensiktsmessig at parkeringskravet til handelsparkering er fastsatt som et fastkrav kun knyttet til handelsarealet (BRA) og med samme krav som næring. Det foreslås derfor at parkeringskrav til handelsvirksomhet flyttes fra tabellen *Næringsbebyggelse og handelsvirksomhet* og over til *Andre formål*, der kravet vurderes i mobilitetsplan og fastsettes ved detaljregulering.

Bestemmelsen om parkering i St. Olavsgate, Solaveien, Gjesdalvegen, Storgata og Torggata er supplert med at parkeringsplasser skal være skråstilt ved enveiskjørte gater. (Presisering vedtatt i Utvalg for byutvikling 12.06.2019)

Sykkel

Banenor ber om at det rettes fokus på sykkelveinett inn til stasjonene. Hovedsykkelruter fremgår av temakart sykkel. Disse traseene sikrer trygge og effektive transportårer for syklister til- og gjennom byen. Bydelsruter er ikke tegnet inn i temakartet, men disse vil være alternative ruter til hovedsykkelrutene. Pågående detaljregulering for Håkon 7's gate sørger for tilrettelegges for sykkel fra hovedsykkelrute i Jærveien til stasjonen. Det er krav til sykkelparkering til både bolig og næringsformål. Trygg sykkelparkering på Ruten er sikret i gjeldende områderegulering for Ruten.

Jernbane

BaneNOR fremmet innsigelse til krav om etablering av ny gangforbindelse til perrongen i fra sør på Skeiane stasjon. Det er i bestemmelsene endret til en retningslinje som åpner for at det kan etableres en ny gangforbindelse til perrongen fra sør. På denne måten er gangforbindelsen ikke knyttet til et konkret prosjekt, men del av ambisjonen for området.

Øvrige innspill til tema «mobilitet og trafikk» anses som svart ut gjennom vurderingen over.

Arealformål- innhold

Handel, dagligvare

For å svare ut Fylkeskommunens innsigelse til åpning for detalj- og dagligvarehandel utenfor sentrumsformålet, er bestemmelsene justert med spesifikke angivelser av tillatt handelsareal i enkelte av de kombinerte områdene. Dette omfatter arealer på Hana, Brueland, Havneparken, Elveparken og nord i Langgata. Dette sikrer en viss fleksibilitet, samtidig som utvalgte områder kan utvikle seg til funksjonssammensatte boområder. Detaljvarehandel utenfor sentrumskjernen er strategisk plassert, og skal tilføre kvalitet til boligområdene gjennom nærhet til hverdagsfunksjoner. Disse vil ikke stå i konkurranse med handel, bevertning og kulturtilbudet i det sentrale sentrum.

Bolig/næring

Fordeling mellom boligformål og andre formål er et sentralt tema i planen. Bakgrunnen for dette er at Sandnes sentrum skal være senter for arbeidsplasser, samtidig som enkelte utbyggere uttrykker ønske om å utvikle prosjekt med hovedtyngde av bolig. Det kom i høringen mange innspill til temaet med generelt ønske om å redusere foreslått minste andel næring. En beregning viser at det på grunnlag av innspillene ville kunne etableres ca 2.500 arbeidsplasser i de større utviklingsområdene i sentrum. Det er gitt tilbakemelding fra politisk hold at dette fremstår uambisiøst. Minimums næringsandel ble derfor i plansjefens reviderte planforslag justert noe opp i enkelte områder mer i tråd med opprinnelig planforslag til 1.gangsbehandling. Dette gjelder særskilt Brueland hvor maks boligandel er redusert fra 70% til 50% for Brueland vest, og fra 50% til 30% for Brueland øst. Boligandel for kombinerte formål i Langgata kvartalene er redusert fra 80% til 20%. I Havneparken er næringsandelen justert iht. gjeldende og pågående områderegulering, maks boligandel for K12, K13, K14 og K15 er økt til 80%. Ved bruk av makskrav for bolig gis det mulighet for utbygger å øke

næringsandelen i bygget. Med bakgrunn i Utvalg for byutviklings vedtak 12.06.2019 er boligandelen for Brueland vest nå satt til 70% og Brueland øst til 50%. Dette tilsvarer også Utvalg for byutviklings vedtak ved 1.gangsbehandling, og planen er derfor endret tilbake til dette.

I retningslinjene er det angitt at det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger innenfor bestemmelsesområde #4.

Offentlige funksjoner

I planforslaget som var til 1.gangsbehandling var det foreslått skole i Elveparken. Dette var begrunnet i et strategisk grep med å tilby tjenester og funksjoner i sentrum som også kunne tiltrekke seg barnefamilier. For å ha fleksibilitet i forhold til fremtidige behov, endret Utvalg for byutvikling dette til offentlig formål. Det er kommet mange merknader i høring på dette, blant annet faglig råd fra Rogaland Fylkeskommune, der det strategiske grepet med spesielt skole påpekes. Også utbygger av Elveparken nevner dette. Flere påpeker viktigheten av å legge til rette for offentlige funksjoner som skole, barnehage og badeanlegg i sentrum. Det ønskes at planen gir tydeligere føringer, særlig i forhold til etablering av skole for å gjøre byen mer attraktiv for barnefamilier. Plansjefen foreslo derfor at skoleformål ble tatt inn i planforslaget igjen. Med bakgrunn i Utvalg for byutviklings vedtak 12.06.2019 er skoleformålet tatt ut og erstattet av offentlig tjenesteyting. Dette tilsvarer også Utvalg for byutviklings vedtak ved 1.gangsbehandling, og planen er derfor endret tilbake til dette.

Ønske om badeanlegg og andre offentlige funksjoner som flerbrukshall eller lokaler til ungdomstilbud i sentrum er spilt inn. En skole vil kunne dekke noen flerbruksfunksjoner i sentrum, og det er i planen foreslått sjøbad, samt mulighet for etablering av badeanlegg i Sandvedparken.

Småbåtanlegg

Fiskeridirektoratet råder å ta inn bestemmelser om avbøtende tiltak ved utslipp av avfall, slik at risiko for miljøskadelige stoffer, der det anlegges eller videreutvikles småbåthavn, minimeres. Hele sentrum er underlagt plankrav, og vi har derfor valgt å ikke ta inn egne bestemmelser for dette i kommunedelplanen. Krav til utredning av konsekvenser av regulering i sjø må oppfylles ved detaljregulering når lokalisering og omfang er kjent.

Annet: I sentrumsplanen vises alle arealer i sjø som offentlige. Forhold som angår eierforhold og drift styres ikke gjennom planen.

Byggehøyder

Rogaland fylkeskommune, faglig råd

- Overordnede føringer for byggehøyder i K3 og S21 holdes på 16.5 meter

Høringsutkastet hadde temakart og bestemmelser vedrørende byggehøyder. I saksfremlegget til 1.gangsbehandling ble det beskrevet at byggehøyder, spesielt i transformasjonsområdene, skulle vurderes videre frem mot 2.gangsbehandling. Det er også kommet mange innspill og merknader i høringen til temaet. I gjeldende plan er det angitt kvalitetskriterier og tillatt høyde i temakart byggehøyder. Det har ofte vært konflikt mellom kvalitetskriteriene som stilles og høydene det åpnes for i de ulike områdene. For å dreie diskusjonen om høyder fra vurdering av tall og meter til en faglig vurdering ut fra de stedlige forutsetningene og mulighetene, er tilnærmingen til byggehøyder nå endret. Istedenfor kvalitetskriterier og et konkret antall meter tillatt høyde, legger ny plan kvalitative kriterier til grunn for vurdering av høydene. Kriteriene er knyttet til de ulike bestemmelsesområdene med referanser til eksisterende struktur, kulturminner, byrom, landskapsvirkning mv. Det er også knyttet dokumentasjonskrav som bakgrunn for høydevurderinger ved detaljregulering. I de store transformasjonsområdene Brueland, Elveparken og Havneparken er det angitt høyder i meter, da det her er få referanser i bystrukturen. Med bakgrunn i Utvalg for byutviklings vedtak 12.06.2019 er det

gitt rom for at høyere bygg kan vurderes for deler av bygningsmassen i forbindelse med detaljregulering av K26 og K27 (Brueland øst og vest). Høyhuset i Elveparken er tatt ut av planen, da utbygger ikke ser at det er mulig å realisere et slikt prosjekt. Øvrige tre høyhus er videreført i planen.

I høringsutkastet ble området Elveparken inklusiv Storåna videreført som gjeldende plan med båndlegging om videre planlegging. Årsaken var at forhold rundt klimatilpasning og flom ikke var tilstrekkelig utredet. Klimaarbeidet er nå ført videre med konklusjoner for håndtering av forholdene, og båndleggingen fjernet. Byggeområder er nå lagt inn, og parken er redusert til ca 20 daa iht UBUs vedtak ved 1.gangsbehandling. Området er planlagt i samarbeid mellom utbygger og kommune. Byggeområdene og park kan ved vedtak av ny sentrumsplan detaljreguleres.

Øvrige innspill til tema «Arealformål - innhold» anses som svart ut gjennom vurderingen over.

Klimatilpasning- ROS-analyse

Fylkesmannen har innsigelse i forhold til klimatilpasning og ROS. Det påpekes at en plan som skal styre arealbruken i Sandnes sentrum i mange år må ta konkret stilling til flom og stormflo. Det pågående arbeidet med klimatilpasning bør ferdigstilles og innarbeides/avklares i planen. På bakgrunn av innsigelse til klimatilpasning og ROS er bestemmelsene nå justert og supplert med mer konkrete tiltak. I tillegg er temakartene ytterligere detaljert med angitte farer. Det er opprettet et temakart for hvert av de tre temaene; stormflo, flom og skred. ROS-analysen er supplert med beskrivelse av hvordan klimatilpasningen skal ivaretas. Disse bestemmelsene legger grunnlag for å frigi de sentrale delene av Elveparken for utbygging.

Øvrige innspill til tema «Klimatilpasning- ROS-analyse» anses som svart ut gjennom vurderingen over.

Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen har kommet med flere faglig råd omkring tema kulturminner. Rådene er behandlet på følgende måte:

Fylkeskommunen ber om at man endrer ordlyden i pkt 7.8 i bestemmelsene fra å gjelde vedtaksfredede kulturminner til å gjelde automatisk freda kulturminner. Rådet er ikke etterfulgt da automatisk freda kulturminner er sikret gjennom kulturminneloven.

Fylkeskommunen ber om det legges til en bestemmelse om at alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndigheten jf. Kulturminneloven §§9, 10 og 14. Rådet er ikke etterfulgt da dette dekkes opp av loven det henvises til.

Fylkeskommunen ber om at man endrer ordlyden i pkt 1.14 i bestemmelsene fra «kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i byutviklingen» til «kulturminner og kulturmiljøer skal bevares».

Bestemmelsene er endret i henhold til fylkeskommunens råd.

Fylkeskommunen ber om at man endrer ordlyden i pkt 1.14 i bestemmelsene fra «Verneverdige bygninger skal settes i stand i samsvar med gjeldende antikvariske retningslinjer» til «Verneverdige bygninger skal holdes og settes i stand i samsvar med gjeldende antikvariske retningslinjer».

Bestemmelsene er endret i henhold til fylkeskommunens råd.

Fylkeskommunen ber om at det innføres krav om oversendelse av saker som gjelder fasadeendringer på bygninger som inngår i hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570), og i saker hvor byggesaksavdelingen eller byantikvaren vurderer at bygningen eller kulturmiljøet representerer kulturminneverdi ut over lokal verdi. Bestemmelsene er endret i henhold til fylkeskommunens råd, og følgende bestemmelse er tatt inn i pkt 1.13 (tidligere 1.14): «Riving og søknadspliktige fasadeendringer skal oversendes lokal og regional kulturminneforvaltning for uttale.»

Øvrige innspill til tema «Kulturminner og kulturmiljø» anses som svart ut gjennom vurderingen over.

Mindre justeringer

I tillegg er det gjennomført mindre justeringer i dokumentene.

- Presiseringer av mer språklig karakter og representerer ikke vesentlige endringer av planen.
- Skiltbestemmelser er justert for å forenkle, og være mer i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Som oppfølging av sentrumsplanen skal det utarbeides en veileder for dette temaet.
- Det er åpnet for å fravike plankravet for uteservering i møbleringssonen i Langgata.
- Temakart faresone Flom, ras og skred var tidligere vist på ett temakart, dette er nå vist i to temakart for å gi bedre lesbarhet. Flomsonen er justert ihht utredninger gjort i klimaprojektet.
- Temaet stormflo er nytt og vises i eget temakart.
- Temakart «Planer som er vedtatt etter 01.01.2016 som ved motstrid gjelder foran» er erstattet med «Videreføring av reguleringsplan H910».
- Bestemmelsene pkt. 1.8 og 1.11 er slått sammen for å samle ens tema i en bestemmelse, nå pkt. 1.8 «Omgivelseskvalitet, byform og arkitektur».
- Det er i plankartet lagt inn byggegrense mot sjø.