

Tematisk sammendrag av innkomne merknader

Plan 201712 - Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035

I innspillene som har kommet inn, løftes sentrumsplanen frem som et godt styringsdokument, med vekt på langsiktighet og strategiske føringer. Nasjonale og regionale føringer er vektlagt og det gis ros for at planarbeidet tar attraktiv og bærekraftig sentrumsutvikling på alvor. Videre gis det ros for en helhetlig plan med god kobling til kommuneplanen og for bruk av tid og flere kanaler i medvirkningsprosessen. Dialogen via regionalt planforum påpekes også som nyttig for forståelsen av planarbeidet.

Kompakt sentrum med fokus på kontorarbeidsplasser og differensiert utvikling av de ulike sentrumsområdene basert på stedegne kvaliteter og kulturhistorie er grep som løftes frem og støttes. Et tydelig fokus på å utvikle blå/grønne strukturer og nettverk av byrom og forbindelser for å knytte byen bedre sammen anses som viktig og det signaliseres forventinger til det påfølgende arbeidet med byromsstrategien og gjennomføringen av viktige grep som for eksempel Storånaparkdraget og Ruten. Å knytte byen til fjorden og aktivisere havnepromenaden er også løftet frem som viktige tiltak og muligheter framover.

Næringslivet ønsker en tydelig retning – hva skiller Sandnes sentrum fra andre omkringliggende byer? For å gjøre byen attraktiv må dette kommuniseres. Det savnes en tydeligere strategi i forhold til å tiltrekke seg flere etableringer.

Samtidig som det ønskes en tydeligere retning, ønskes også en fleksibel plan. %-andel bolig/næring og variasjon i byggehøyder er temaer som utbyggere/utviklere for større områder (Elveparken, Brueland, Havneparken, Rovik, Potteridokken) i sentrum er særlig opptatt av. Endelige avklaringer ønskes fastlagt på detaljreguleringsnivå og generelt ønskes mer bolig enn det planen legger opp til. Andre påpeker at det er viktig å holde fast på høydene som fastsettes i planen og ikke åpne for dispensasjoner. Avklaringer gjort i pågående detaljreguleringsprosesser ønskes innarbeidet i planen. For den bevaringsverdige småhusbebyggelsen anses det som viktig å tilsidesette krav om %-andel bolig/næring og tillate bolig fra 2.etasje og opp. Generelt ytres det ønsker om fleksibilitet i forhold til regelverket for å bevare gjennom bruk.

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.

Rogaland Fylkeskommune fremmer innsigelse mot åpning for detalj- og dagligvarehandel utenfor sentrumsformålet. Kommunen må, for å følge opp regionalplanens føringer, innføre en bestemmelse knyttet til avstand mellom dagligvareforretninger utenfor sentrumsområdet, tilsvarende den som finnes i Stavanger. Utbyggere av Elveparken påpeker derimot viktigheten av å kunne etablere mindre handelsklynger i boområder utenfor sentrumskjernen og å knytte allerede eksisterende handelssentra som Maxi i sentrum.

Rogaland fylkeskommune og Fylkesmannen har fremmet innsigelse i forhold til for høy boligparkering. Det forventes at sentrumsplanen i Sandnes er ambisiøs og fastsetter et spenn med minimums og maksimumskrav for parkering og at det kan etableres boliger uten parkering i sentrum. I innspillene ellers ytres ønsker både om mindre og mer parkering. Det er en usikkerhet i forhold til attraktiviteten til sentrum om avstanden mellom parkering og handel blir for stor.

Rogaland Fylkeskommune fremmer innsigelse i forhold til bestemmelse om felles uteoppholdsareal, av hensyn til manglende differensiering og lite spesifikke kvalitetskrav. Ved fortetting bør det etableres større sammenhengende arealer i stedet for mange små med lite kvalitet.

Fylkesmannen har innsigelse i forhold til klimatilpasning og ROS. 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.

I bestemmelsene pkt. 3.4 og 6.4 står det «Ved Skeiane stasjon skal det etableres en ny gangforbindelse til perrongen i fra sør». Bane NOR har innsigelse til at dette påbudet er knyttet til baneformålet på Skeiane stasjon.

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 dette dokumentet.

Innspill har gått på følgende tema:

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

Tematisk oversikt –hovedtema

BYROM OG UTEOPPHOLDSAREAL

Uteoppholdsareal

Rogaland Fylkeskommune, innsigelse

- til planbestemmelsene for felles uteoppholdsareal, av hensyn til manglende differensiering og lite spesifikke kvalitetskrav.

Rogaland Fylkeskommune, 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.
- Om at det for sentrumsområdene som får MFUA 16 m2 skal dokumenteres at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekker kravene til uteoppholdsareal.

Ganddal bydelsutvalg:

- 1.10 Uteoppholdsareal til boligbebyggelse (pbl §11-9, pkt 5): Forslag til å harmonere bestemmelsene til mer i samsvar med de nasjonale kravene til utomhuskvalitet for flere boliger i sentrum for alle, inklusive rullestolbrukere.
- Felles og privat uteoppholdsareal skal samlet ha sol på minimum 50 % av arealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.
- Minimum 30 % av uteoppholdsarealet skal plasseres på terreng dersom offentlig parkareal ikke ligger innenfor en gangavstand på 200 meter.
- Uteoppholdsarealer skal gis en bruksmessig og estetisk tiltalende utforming med en kvalitet i henhold til TEK 17.

Sandnes Sentrum AS, Raugstadgården AS:

- Krav til uteopphold og parkering bør lempes på i sentrum. Kan man godta for eksempel felles takterrasser med delvis private soner i stedet for helt separate og egne utearealer?

Strandgatens Eiendomsselskap AS:

- Foreslår følgende retningslinje til bestemmelse 1.10:
Ved etablering av boenheter i verneverdig bebyggelse, og i områder med store offentlige rekreasjonsarealer, kan krav til felles og privat uteareal fravikes med den hensikt å aktivisere disse arealene.

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 anbefalers det at byromsstrategien utreder og definerer konkrete virkemidler for kriminalitetsforebygging, eksempelvis en belyningsplan.

Hana bydelsutvalg:

- Grønne områder: må godt vare på de vi har i sentrum og helst etablere flere. Trenger grønne lunger med en tett boligbygging i sentrum.

Lura bydelsutvalg:

- Støtter park i Elveparken.

Stangeland bydelsutvalg:

- Bra at det er fokus på fjorden og elven, og åpning av vann. Gode uterom som skaper aktivitet for alle aldersgrupper er viktig.
- Tilgang til fjorden: innbyggerne i Sandnes må kunne ha tilgang til fjorden også i Sandnes sentrum. Fjorden må ikke bygges inne med tett boligbygging. Promenaden fra Hana til Sandnes må ha høy prioritet for realisering.

Trones og sentrum bydelsutvalg:

- Mener at en må starte med å åpne Storåna snarest. En må også komme i gang med arbeidet med Nye Ruten.

Sandnes unge bystyre:

- Viktig å holde fokus på å gjøre sentrum til et bedre møtested med mer positive inntrykk.

Fortidsminneforeningen:

- Uheldig at det er inngått avtale om å redusere Storånaparken med 5 daa da behovet for parkareal vil stige med økende befolkning. Storåna og parken er viktig for kommunen og sentrum, planleggingen her bør ikke overlates til utbygger. Plassering av et svømme- eller badeanlegg inntil parken kan være et alternativ for å trekke publikum og aktivisere denne delen av sentrum.

Næringsforeningen:

- Viktig at Ruten blir trygt og sikkert, at det blir et aktivt og attraktivt byrom som alle ønsker å benytte.

Sandnes Sentrum AS:

- Sentrums størrelse gjør det også viktig med gode byromsnettverk og traséer for alle trafikanter.

Sandnes Sentrum AS, Karl Jørgen Otteren:

- Skal en bruke penger på park, bør Storåna prioriteres foran Ruten.

Trallfra Potteridokken AS:

- Ber om at det ikke legges til rette for havnepromenade på vestsiden av Hanabryggene, men at det istedenfor sikres gode forbindelser mot Gravarsveien i dette området.
- Ber om at det stilles krav om en gjennomsnittsbredde på promenaden og at det åpnes for en variasjon i bredde for å skape en mer spennende havnepromenade.
- Ber om at gangforbindelsene i nord og sør innenfor Potteridokken tas ut av sentrumsplanen.

Sameiet Høgevoll Terrasse:

- Stedsanalysekartet (fig. 1-7) viser at det mangler et offentlig grøntområde langs Gandsfjordens østlige side. I denne forbindelse foreslås det at tomten til Potteridokken utnyttes til et offentlig rekreasjonsområde i forbindelse med det foreslåtte sjøbadet. Det kan etableres et offentlig parklignende område med mulighet for opphold og uteliv, med garderober, kafeer/restauranter, kontorer etc. i lave bygg tilpasset og hensyntatt Hanabryggenes prisbelønte arkitektur. Den aller beste utnyttelsen av området vil en imidlertid oppnå ved i tillegg etablere et folkebad på Potteridokkens område, Sandnes sin versjon av "Gamlingen" i Stavanger. For å få sjøbadet attraktivt for de badende trengs et større uterom for de badende å oppholde seg på.

- Synes at fokuset bør være å skape flere gode byrom som er tilrettelagt for barnefamiliene bosatt i bydelene slik at disse finner attraktive og trygge fritidsaktiviteter lokalisert sentralt, i stedet for å ha fokus på at barnefamilier skal bosette seg i sentrum.

Anne Lise Veire:

- Leser med glede at Sandnes i fremtiden skal bli en storby ved fjorden, og ikke lenger ryggen til fjorden. Forundres derfor over at kartet viser at strandsonen ytterligere skal bebygges. Tomten vis av vis Høgevollsveien er en av få ubebygde tomter i strandsonen – burde ikke denne blitt brukt til glede for allmennheten? Hva med en strandpark? Badestrand? Bekymret for at blokkbebyggelse skal danne en vegg mot fjorden.
- Viktig med en stor grønn lunge langs sjøen. Må handle nå før det er for sent og sikre kvaliteter for kommende slekter.

Vitenfabrikken:

- Parken som skal etableres på eksisterende parkeringsplass ved 3. byggetrinn bør kalles Vitenpark, og ikke Møllepark som i gjort i plandokumentene. Forutsetting av etablering av Vitenpark er at området blir regulert som park/grøntområde.

Kjell Arild Anfinsen:

- Mye bra i denne planen. Nøkkelen til å lykkes for Sandnes som en attraktiv liten storby ved fjorden ligger i å få gjennomført åpning av Storåna og etablering av parkdrag fra fjorden til Sandvedparken. En unik mulighet for byen, og utrolig viktig tiltak. Dette må prioriteres med nødvendige økonomiske midler slik at det blir en park av høy kvalitet som blir attraktiv for byen, regionen og tilreisende turister.
- Savner noe om Ruten i denne planen. Her er det utrolig viktig å få etablert et, attraktivt byrom med grønne kvaliteter. Det vil bidra til trivsel og glede, og en fin forbindelse mellom Langgata og Havneområdet. Sats på sentrum!

MOBILITET OG TRAFIKK

Parkering

Rogaland Fylkeskommune, innsigelse

- til sentrumsplanens parkeringskrav, slik de fremgår av bestemmelsene i høringsforslaget.

Fylkesmannen i Rogaland, innsigelse

- til høy parkeringsdekning for boligparkering ut fra statlig planretningslinje for samordnet bolig, areal og transportplanlegging.

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.

Statens vegvesen:

- Forutsetter at kommunedelplanen for sentrum adopterer de nye kravene til parkering som er bifalt av sektormyndigheter gjennom mekling rundt kommuneplanen.
- Støtter tilnærmingen med å legge opp til parkeringshus i randsonene til sentrum, for å begrense gjennomgangstrafikk.

Lura bydelsutvalg:

- Det bør legges til rette for nok parkering ved nybygging og fortetting i sentrum lik at farlig fremmedparkering i smale bygater mest mulig unngås. Dette viser seg utfordrende ved økt fortetting og økt boligbygging på tidligere næringstomter på Lura. Er bekymret for trafikkfeller som oppstår med parkering i gatene, og ikke minst fremkommelighet for utrykningskjøretøyer.

Sandved bydelsutvalg:

- K26, K27: Det må sikres parkering for togpendlere.

Stangeland bydelsutvalg:

- Bra at parkeringsplasser legges til utkantene av sentrum, slik at sentrumskjernen blir mest mulig bilfri

Sviland bydelsutvalg:

- Bydelsutvalget ønsker ikke krav om parkering til alle leiligheter.
- Bydelsutvalget mener en bør følge administrasjonens innspill og avgrense parkeringen i den indre bykjernen.

Trones og sentrum bydelsutvalg:

- Det må også legges vekt på å sikre parkering i sentrum, både til næring og bolig.

Næringsforeningen:

- Skuffet over at det ikke ble parkering under Ruten. Viktig å ha god offentlig parkering i sentrum og at det legges til rette for el-billadere, min 20-30 %.
- Etterlyser en mer detaljert plan for framtidig parkering. Hva forsvinner, hvor kan det etableres nye?

Sandnes Sentrum AS:

- Viktig med kort avstand mellom parkering og formål for reisen (særlig med tanke på klimaet her). Viktig at det opprettholdes tilstrekkelig gateparkering nær butikkene i sentrumskjernen. Fritak for parkering bør gjelde i øvrig småhusbebyggelse (ikke bare Langgata).

Sandnes Sentrum AS, Arne Øvstebø:

- Etterlyser at planen må bli klarere på parkering. Parkeringshus i randsonen er ok for kontorarbeidsplasser, men ikke for handel de neste 10-15 år.

Sandnes Sentrum AS, Skoringen:

- Ser store utfordringer for næring i sentrum om det ikke tas hensyn til adkomst nå og i framtiden, inkl. parkering.

Sandnes Sentrum AS, Evald Traa:

- Krav til parkering bør lempes på for utleieboliger. Ser ikke den gode begrunnelsen for at det skal settes en grense på 45 m² BRA på boliger i sentrum for at de skal slippe krav til parkeringsplass.

Sandnes Sentrum AS, Torggrim Idland:

- Det må lages p-hus under Ruten. Grunneiere tegnet seg for plasser og kommunen garanterer for finansiering inntil et visst beløp.

Sandnes Sentrum AS, Kristian Ellingsen:

- Skal sentrum og handel utvikles må tilgjengelighet prioriteres, bl.a. gjennom tilrettelegging med sentrale p-plasser.

Trallfa Potteridokken AS:

- Ber om at gjeldende parkeringskrav om 1 p-plass per bolig og 0,9 p-plasser per 100 m² næring videreføres.

Bergknapp AS, Bengt Tovslid:

- Pkt 1.10: krav om parkering bør frafalles innenfor sentrum. Det er etter hvert mange som ikke er avhengige av bil. Et tydelig signal fra kommunen at dette er en villet utvikling, om p-kravet fjernes.

Straen Brygge AS:

- Ber om at man omdefinerer minimumskravene til maksimumskrav slik at man har mulighet for fleksibilitet å definere parkeringsbehovet i detaljreguleringen.

Amfi, Olav Thon Gruppen:

- Viktig at god innkjøring til parkeringshuset i Elvegata med innkjøring fra Holbergsgate opprettholdes.

Bruelandsbyen AS (Brueland Vest):

- Ber om at det i bestemmelsene kreves mobilitetsplan, eller åpnes for særskilt vurdering i detaljreguleringen, for å definere krav til parkeringsdekning til næring for Brueland Vest. Alternativt bør Brueland Vest tas ut av Kommunedelplan for sentrum. Det er en forutsetning for transformasjon av området at det kan etableres tilstrekkelig parkering til Mega-butikken.

Selvaag bolig og AVA eiendom (Elveparken):

- Elveparken beskriver sitt behov med 0,3 parkeringsplasser per 100m² næring, og maksimum 0,7 bilparkeringsplasser per bolig.

Vitenfabrikken:

- Ser det som viktig at en fremtidig parkeringsplass ved Møllegården kommer.
- Fornøyd med at Oalsgaten skal være en viktig kollektivakse og at bussholdeplassen i gaten opprettholdes. Savner en avstigningsplass samt oppstillingsplass for buss ved kortere besøk. Kanskje kunne bussholdeplass i Oalsgata forlenges?

Sykkel

BaneNOR:

- Hvis sykkel skal være et attraktivt transportmiddel til stasjonen, bør det rettes et stort fokus på et sykkelvegnett helt inntil stasjonen. Dette bør følges opp i det videre planarbeidet og detaljreguleringsplaner.

Statens vegvesen:

- Understreker viktigheten av å ha stort fokus på trafiksikkerhet, ikke minst relatert til økt fokus på sykkel og gange.

Sandved bydelsutvalg:

- Sykling til sentrum kan være attraktivt for mange av bydelens innbyggere. Det bør bygges sykkelkur/hus på sentrale plasser som er avlåst og kameraovervåket. Det bør gis mulighet for lading av elsykler. Gjelder for sentrum generelt og Ruten spesielt. Det bør legges til rette for sykkelverksted i tilknytning til sykkelhuset, tilsvarende Kirkens bymisjon PaaHjul ved Stavanger stasjon.

Stangeland bydelsutvalg:

- Positivt med prioritering av gode årer for gange og sykkel gjennom sentrum og i sentrumskjernen.

Barn og unges representant:

- vedr byromsnettverk for syklist: det er viktig å sikre trygg trafikk for alle aldersgrupper av syklist. Anbefaler at en skiller fysisk mellom kjørende og syklende.

Jernbane

BaneNOR, innsigelse

- Til krav om etablering av ny gangforbindelse til perrongen i fra sør på Skeiane stasjon.

AREALFORMÅL – innhold

Handel, dagligvare

Rogaland Fylkeskommune, innsigelse

- mot åpning for detalj- og dagligvarehandel utenfor sentrum. Innsigelsen kan frafalles hvis det innføres bestemmelser knyttet til avstand mellom dagligvareforretninger utenfor sentrumsområdet.

Sandnes Byutvikling AS, Kruse Smith Eiendom (Havneparken):

- For å kunne tilby en god dagligvarebutikk med ferskvaredisk bes det om at grensen økes til 1500 m² salgsflate.

Sandnes Sentrum AS, Elveparken:

- Påpeker viktigheten av å kunne etablere mindre handelsklynger i boområder utenfor sentrumskjernen og viktigheten av å knytte allerede eksisterende handelssentra nærmere sentrum (Amfi og Maxi).

Sandnes Sentrum AS, Kristian Ellingsen:

- Kommunen må bidra mer tydelig med løsninger som gjør byen mer konkurransedyktig som handelssentrum. Har kommunen egentlig en klar strategi for å bidra til å styrke utvikling og økonomi for handel / næring i sentrum?

Bolig/næring

BaneNOR, (Brueland øst, K27):

- Positive til at det er lagt inn boligformål. Påpeker at det kan bli vanskelig å få til næring.

Statens vegvesen:

- Forutsetter en aktiv rolle og tydelig prioritering fra kommunens side for å oppnå en utvikling i tråd med målet om flere arbeidsplasser innenfor sentrumskjernen.

Sandved bydelsutvalg:

- Brueland øst K27: Det må legges til rette for en betydelig andel kontor og næring for å støtte opp under både inn- og utpendling ved gamle Sandnes stasjon.
- Brueland vest K26: Det må legges til rette for en betydelig andel kontor og næring for å støtte opp om Sandnes stasjon. Max 50 % bolig. Tjenesteyting og sosiale møteplasser på bakkeplan.

Stangeland bydelsutvalg:

- For å tiltrekke seg barnefamilier må det legges til rette for mangfold av boliger i forskjellige størrelser og prisklasser.

Sandnes eldreråd:

- Ønsker at eldre skal bo sammen i en miks av eldre og unge, med et variert botilbud lagt til rette for eldre.

Sandnes Tomteselskap KF:

- Stiller seg undrende til at høyhuset innenfor K12 reguleres til næring i sentrumsplanen, dette i strid med pågående områderegulering som har vært til 1.gangsbehandling i Utvalg for byutvikling. I områdeplanen tillates boligformål og sentrumsplanen endrer derfor rammebetingelsene for utbygger betydelig.
- Støtter vurderingene knyttet til å legge til rette for arbeidsplasser i Sandnes sentrum. Spørsmålet er likevel om næringsandelen i Havneparken skal være så høy som 75 %? Når ca 75% av lokalene blir disponert til kontorarbeidsplasser kan området bli liggende øde på kveldstid og i helgene, samt at det kan bli krevende å holde liv i de publikumsrettede funksjonene som skal etableres i første etasje.
- Erfaringene så langt i Havneparken er at det er krevende å realisere næringsprosjekter i Havneparken, dette kan medføre at utbyggingen tar uforholdsmessig lang tid. Minner om at opparbeidelse av parker, gatetun og havnepromenade er avhengig av at byggene blir realisert da det er infrastrukturbidrag fra det enkelte utbyggingsprosjekt som finansierer byggingen i infrastrukturen.

SIAS AS:

- Stiller seg undrende til at sentrumsplanen ikke viderefører grepet som ligger i pågående områderegulering for midtre del av Havneparken K12 og for detaljregulering for K13-K15, med næring i 1.etasje og bolig i etasjene over. Av planbeskrivelsen finnes ikke argumenter for at boligandelen i denne delen av Havneparken ikke kan videreføres, tvert om er Gandsfjorden trukket fram som en nabolagskvalitet.
- En dreining mot mer næring, synes ikke å bygge opp under ønskene om å fylle byen med liv og røre også etter at arbeidstiden er slutt og butikkene har stengt. Da et nabolag krevet et visst volum for å skape livet på bakken også etter at dørene er stengt i næringslokalene, må boligandelen ikke reduseres.
- Frykter at økt krav til næring vil medføre at kvartalene ikke blir realisert. Betydelige endringer i rammebetingelsene kan da få store økonomiske konsekvenser for SIAS. SIAS ber om at pågående områdeplan for midtre del av Havneparken 2015113 og detaljplan 2009316-02 legges til grunn for sentrumsplanen, slik at boligandelen i Havneparken ikke reduseres.

Sandnes Byutvikling AS, Kruse Smith Eiendom (Havneparken):

- K12 beholdes som beskrevet i pågående områderegulering for midtre del av Havneparken, plan 2015113, med min 3000 m² næring og maksimum 9300 m² bolig.
- Med tanke på forutsigbarhet i forhold til premisser ved tomtekjøp og innhold i pågående områderegulering for midtre del av Havneparken, bes det om at boligandelen ikke reduseres.

Trallfa Potteridokken AS:

- Viser til tidligere dialog med ordfører, rådmann og ber om at fordeling bolig/næring tilpasses tidligere avtale, evt at bolighandelen økes til 80% for K34.

Straen Brygge AS:

- Bolig/næring og mulighet for handel, område K14 og K15: Ber om at en fordeling 80 % bolig og 20% næring, som også samsvarer med føringene i områdeplanen blir lagt til grunn for den

videre revideringen av sentrumsplanen. Straen brygge har ikke den attraktiviteten for næringsetablering som er tilknyttet den kompakte kjernen og sin infrastruktur.

- Ønsker å gi innspill til at en dagligvarehandel bør ha en størrelse på 1250m², og er positive til at det tillates mindre butikker for hvert kvartal.

Bruelandsbyen AS (Brueland Vest):

- Ber om at det i § 6.4 Bestemmelsesområde #4 i tillegg til bolig og dagligvare tillates næring og tjenesteyting.
- Ber om at mulig andel bolig på eiendommen økes til 80% for å gi området en større fleksibilitet i det videre arbeidet.

Selvaag Bolig AS og AVA Eiendom AS (Elveparken):

- Det er veldig viktig å legge inn de riktige formålsgrensene i plankartet for at utviklingsfelt sikres i henhold til illustrasjonsplanen.
- Dersom det åpnes for den beskrivende andelen handel i første etasjer, kan kombinasjonen med kombinert formål føre til en attraktiv og levende sentrumsbydel. Dersom andel handel begrenses dramatisk må det vurderes om ny bebyggelse ved bussholdeplassen i Julie Eges gate skal være sentrumsformål.
- Samlet ønskes det at det kan utvikles varierte handelsareal på inntil 8550m² for hele Elveparken. Det kan legges føringer for at handel skal forbeholdes 1. etasjer og at det ikke tillates kjøpesenter. Sammenlignet med utbyggingspotensiale i hele Elveparken utgjør arealet mindre enn 6,5%.
- Det ønskes at offentlig formål inngår i næringsandelen ved prosentvis fordeling av bolig/næring for hele området.
- En høy blanding av bolig og næring er positivt for både Elveparken og Sandnes sentrum. Sentrumsplanen legger opp til en blanding med maks 50% bolig. For å sikre robusthet i planen over tid, ønskes det en viss fleksibilitet med mulighet til å utvikle bolig med maks. 60% og næring med minimum 40%. Det ønskes også at prosenttallene ses samlet for hele Elveparken, slik at enkelte kvartaler kan inneholder mer bolig.

Sandnes sentrum AS, Svein Andreas Torgersen:

- % som 80/20 - 70/30 eller 50/50 gir ikke dynamikk, praksis har vist seg som brems for revitalisering av Sandnes Sentrum. Foreslår tydeligere profil på å utfordre % nøkkel, har sjekket raskt i byer som Tromsø, Drammen, Tønsberg og Kristiansand, finner ikke noen lik praksis.

Offentlige funksjoner

Rogaland Fylkeskommune, faglig råd:

- Om å sikre forutsigbarhet, spesielt for barnefamilier som ønsker å etablere seg i sentrum, gjennom å sette av et areal til fremtidig barnehage/skole i plankartet.

Hana bydelsutvalg:

- Positiv til etablering av badeanlegg i indre del av fjorden.

Lura bydelsutvalg:

- Støtter badeanlegg i sentrum.

Stangeland bydelsutvalg:

- Bygging av skole og barnehage i sentrum må prioriteres for å tiltrekke seg barnefamilier som vil bosette seg der.

Trones og sentrum bydelsutvalg:

- Nye service og tjenestetilbud som skal komme alle innbyggerne til gode skal vurderes lagt til Sandnes sentrum.

Sandnes unge bystyre:

- Ved å bygge en ny skole med tilhørende flerbruksanlegg til å drive fysisk aktivitet vil presset fra nåværende skole avta samtidig som en vil gjøre Ruten og selve sentrum til et sted med mer positive inntrykk. En flerbrukshall kan også bli brukt på kveldstid til å arrangere populære ungdomstilbud for eksempel «åpen hall».

Barn og unges representant:

- Anbefaler at det ei tilknytning til Storånaparken settes av offentlig areal til skole og barnehage. Dette for å sikre areal til offentlige funksjoner til barn og unge i sentrum.

Sandnes Eiendomsselskap KF:

- Det er viktig, som planen legger opp til, å sikre et variert tilbud av offentlige funksjoner og at det er lagt til rette for dette i kommunedelplanen og følges opp i påfølgende reguleringsplaner for de ulike bestemmelsesområdene.
- Vi anbefaler at det allerede nå tas et valg på lokalisering av fremtidig sentrumsskole. Dette vil sikre forutsigbarhet for blant annet fremtidige boligkjøpere i sentrum, men også være viktig i planleggingen av det totale skoletilbudet i Sandnes kommune.
- Støtter derfor administrasjonens forslag om fremtidig skole i Elveparken og at det tydeliggjøres at området skal inneholde skole, men at det også åpnes for andre offentlige funksjoner.

Fortidsminneforeningen:

- Plassering av et svømme- eller badeanlegg inntil Storånaparken kan være et alternativ for å trekke publikum og aktivisere denne delen av sentrum.

Selvaag Bolig AS og AVA Eiendom AS (Elveparken):

- I sentrumsplanen foreslås det at det avsettes et areal for offentlig formål. Vi ønsker at det gis større forutsigbarhet, og at arealet avsettes til skole/utdanning. Det vil sikre Elveparken også en attraktivitet for at barnefamilier kan oppleve det som attraktivt å bo i sentrum. En skole kan gjerne også kombineres med et læringssenter, slik at bygningen også brukes også om kvelden og i helgen.

Trallfa Potteridokken AS:

- Sjøbad utenfor Potteridokken må kunne være felles/privat.

Småbåtanlegg:

Fiskeridirektoratet:

- Råder å ta inn bestemmelser avbøtende tiltak ved utslipp av avfall, slik at risiko for miljøskadelige stoffer, der det anlegges eller videreutvikles småbåthavn, minimeres.

Trallfa Potteridokken AS:

- Forutsetter at sentrumsplanen legger til rette for at det kan tillates næring som driver med utleie av båtplasser og båtutleie fra småbåthavn tilknyttet B14.

BYGGEHØYDER

Rogaland fylkeskommune, faglig råd

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

BaneNOR (Brueland øst):

- Det bør åpnes for større variasjoner i høyder, samt høyere næringsbygg i nord som kan markere knutepunktet

Statens vegvesen:

- Med tanke på nullvekstmål og byvekstavtale må fortettingspotensialet i sentrum nyttiggjøres opp mot høyverdig kollektivakser som Bussveien og Jærbanen.

Hana bydelsutvalg:

- Svært viktig at tettheten ikke går på bekostning av bokvalitet.
- Må ha rettferdig behandling av byggehøyder, det må i minst mulig grad gis dispensasjoner. Bestemmelsen om felles byggehøyde må respekteres.

Sandved bydelsutvalg:

- K26: Lave bygg nær parken, høyere bygg fortrinnsvis mot jernbanen og helst i søndre halvdel. Høyhus bør ikke tillates vest for jernbanen.
- K27: Høye bygg må fortrinnsvis legges nord i området, nærmest sentrum.

Fortidsminneforeningen:

- Ny bebyggelse sør på Ruten bør begrenses til byggehøyde 22 m for å gi en mer solrik plass/park for publikum, og for i større grad respektere «gamlebyen» på vestsiden.

Sandnes Sentrum AS:

- Styrke og videreutvikle et kompakt sentrum – viktig med fortetning og økt utnyttelsesgrad for å legge til rette for en levende by
- Spennende med storbybegrepet – da viktig at det utvikles storbykvaliteter.
- Ønsker fleksibilitet og retning.

Trallfa Potteridokken AS:

- Ber om at det åpnes for høyere byggehøyde enn 16,5 m for å kunne variere høyder og sikre sikt for bakenforliggende bebyggelse.

Straen Brygge AS:

- For å sikre en variasjon av opplevelsen i gatebilde og muligheten for å optimalisere sol- og utsiktsforhold ønskes det en variasjon i høydene for ulike bygningsvolumer. Selv om endelige byggehøyder skal fastsettes innenfor detaljreguleringsplaner, bes det om at temakart revideres til inntil 22,0 meter over gateplan for K14 og K15 med krav om varierte byggehøyder fra 4 til 6 etasjer.

Sameiet Høgevoll Terrasse:

- Foreslår at Sentrumsplanen fastsetter maksimale byggehøyder som ikke kan dispenseres fra i den hensikt å kunne bygge høyere enn maksgrensen. Generelt bør maksimal byggehøyde i sentrum være 16.5 meter, men langs deler av Gandsfjorden bør en vurdere lavere byggehøyder for å unngå at de høyeste byggene etableres på de lavesteliggende områdene og stenger resten av byen ute fra å få kontakt med fjorden.

Veidekke Eiendom AS (Rovik Brygge):

- Ber om at overordnede føringer for byggehøyder justeres til inntil 26 meter for området omfattet av detaljregulering for Rovik Brygge. Dette for at byggehøyder i sentrumsplanen skal stemme overens med resultatet av prosessen og politiske vedtak i detaljreguleringen så langt.

Bruelandsbyen AS (Brueland vest):

- Ber om en åpning i bestemmelsene for at innslag av høyere bebyggelse kan vurderes i detaljplan.

Selvaag Bolig AS og AVA Eiendom AS (Elveparken):

- Det ønskes at det legges til grunn varierte høyder som styres av solforhold for uteoppholdsarealer framfor en maks. høyde. Mulighetsstudien avdekker at varierte høyder vil skape unike kvaliteter for hvert enkelt kvartal og optimalisering i forhold til sol. Høydene varierer fra 1-8 etasjer. Det legges til grunn at det kan bygges 120.000m² i hele Elveparken, fordelt på næring, bolig og parkering over terreng. Utnyttelsesgraden og fordeling av funksjoner vil variere fra felt til felt. Fordeling av høyder over 22m og inntil 28,4m kan begrenses gjennom henvisning til kvartaler og angitt prosentandel av takene som kan overstige 22m.

Vitenfabrikken:

- Fornøyd med byggehøyde på 16,5 m for TJ1.

Strandgatens Eiendom AS:

- Byggehøyde på 16,5 m for K13 gir ikke rom for den funksjonsblandingen som er beskrevet i planen. Dybden av volumet er så stort at det ikke er mulig å få til gode solforhold.
- Ønsker å utvikle eiendommen etter prinsippet om vern og verdiskaping, men ønsker at endelig byggehøyde for K13 fastsettes i detaljregulering.

Sandnes Sentrum AS, Kjetil Andersen:

- Foreslår følgende ordlyd vedr. byggehøyder: «Innenfor planområdet tillates en variasjon i bebyggelse utover den regulerte gesimshøyde for Sandnes sentrum som for tiden er kote 22. Det foreslåes at 25 % av regulert BRA i detaljplan kan bygges utover regulert høyde på maksimalt 20 % av BYA. En variasjon i byggehøyde tillates kun dersom det hensyntar øvrig bebyggelse, solforhold og andre krav i plan og bygningsloven».

Sandnes Sentrum AS, Raugstadgården:

- Se helhetlig på omkringliggende bebyggelse og inneha fleksibilitet til å kunne tilpasse bygårder/kvartaler slik at man får nødvendig lønnsomhet ved å kunne gå ut over dagens høydebegrensning.

KLIMATILPASNING – ROS-analyse

Fylkesmannen i Rogaland har innsigelse

- ut fra krav om ROS-analyse etter plan- og bygningslovens § 4-3, og statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og klimatilpasning. En plan som skal styre arealbruken i Sandnes sentrum i mange år framover må ta konkret stilling til flom og stormflo og områdets sårbarhet for dette. Det pågående utredningsarbeidet for klimatilpasning bør ferdigstilles og tas inn i planen. ROS-analysen må rettes opp og bestemmelsene i 1.15 må gjennomgås på ny og endres. Hensynssone flom og stormflo må adskilles og tilknyttes egne bestemmelser.

Ganddal bydelsutvalg

- Kommunedelplanen må tilrettelegge for å evaluere resultat av klimatilpasning ved hver kommuneplanrevisjon i årene fremover med hensyn til utslipp/ redusert energibruk/ redusert transportarbeid i Sandnes kommune.

Selvaag Bolig AS og AVA Eiendom AS (Elveparken):

- Det er viktig at utredninger for klimatilpasninger ikke legger begrensninger for implementering av Elveparken i Sentrumsplanen.

KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Rogaland Fylkeskommune, faglige råd:

- Erstatte begrepet *vedtaksfredete kulturminner* med *automatisk fredete kulturminner* i bestemmelsen 7.0 *Båndlegging etter lov om kulturminner*.
- At det tas med en bestemmelse der det fremgår at «Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene iht. kulturminneloven §§ 9, 10, 14.
- At setningen «Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i byutviklingen» i bestemmelsenes punkt 1.14 justeres til «Kulturminner og kulturmiljøer skal bevares.»
- At formuleringen: «Verneverdige bygninger skal settes i stand i samsvar med gjeldende antikvariske retningslinjer ...» i bestemmelsenes punkt 1.14 justeres til «Verneverdige bygninger skal holdes og settes i stand i samsvar med gjeldende antikvariske retningslinjer ...»
- At det innføres krav om oversendelse av saker som gjelder fasadeendring på bygninger som inngår i hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570), og i saker hvor Byggesaksavdelingen eller Byantikvaren vurderer at bygningen eller kulturmiljøet representerer kulturminneverdier ut over lokal verdi.

Stangeland bydelsutvalg:

- Positivt at planen har en balanse mellom bevaring og fornying og at den er framtidsrettet, og legger til rette for en levende og pulserende by.

Fortidsminneforeningen:

- Storåna med tilhørende park må prioriteres foran bevaring av siloanlegget til Øglænd. Siloanlegget har store konsekvenser for parkdraget og dens tilknytning til havnen og fjorden.

Næringsforeningen:

- Bevisstheten rundt stedegne kvaliteter og kulturhistorie er god. Viktig å utvikle Sandnes sentrum sin egenart. Hva skiller Sandnes sentrum fra de andre omkringliggende byer og tettsteder. Viktig å synliggjøre for å gjøre sentrum til noe eget og øke attraktivitet. Utviklingen og bruken av sentrum i miksen av gammelt og nytt er bra. Viktig å muliggjøre bruken av eldre bebyggelse. Viktig å dispensere eller finne fleksible løsninger der universell utforming kommer i konflikt med vern slik at en ikke får «tomme gamle hus». Særlig viktig for Langgata og tilstøtende gater for å styrke særpreget.

Sandnes Sentrum AS:

- Støtter tanken vern gjennom bruk. Det må legges til rette for fleksibilitet i bruk. Krav om prosentandel bolig og næring bør frafalles for bevaringsverdige bygg.

Torgrim Idland:

- Ønsker fri /vekslende regulering av 2.etasje i Gågata og nærliggende kvartaler. Det betyr at huseier må kunne tilpasse bruken behovet.
- Mener også at det bør bli slutt på kravet om å måtte søke bruksendring dersom man for næringslokale ønsker å skifte bransje. Næring er næring.

Trallfa Potteridokken AS:

- Stiller spørsmål til om det er nødvendig at Hanabryggene inngår i detaljreguleringen når området nå inngår i hensynssone bevaring i sentrumsplanen?

Bergknapp AS, Bengt Tovslid:

- Pkt. 1.11: En restriktiv holdning til å rive eller bygge om vernede bygg vil over tid gi en mer interessant by. Dette er særlig viktig i perioder med stor endring slik som nå. Byantikvaren må godkjenne og rådgi der man ønsker å gjøre endringer eller restaurere.
- Gebyrer på utbygging skal være lavere i sentrum og langs jernbane enn i satelittområder utenfor sentrum. Restaurering av bygg i Langgata og øvrige områder med historisk bebyggelse skal stimuleres. Bolig i 2. etasje og oppover bør prinsipielt aksepteres.

Eiliv Skomedal:

- Siloen bør bygges om til et museum for moderne kunst i samarbeid med Astrup Fearnley-museet i Oslo. Tørkeloftet kan nyttes til servicebygg

Vitenfabrikken:

- Bygningsmassen er kommunal, men er under museumsvern. Kulturminnet Krossen Havremølle fra 1912 samt bolighuset 1898 og Jonas Øglænds sykkelfabrikken/Huset vårt er underlagt hensynssone 570-3. Dette er bra. Kanskje kunne spesielt Krossens Havremølle hatt større status enn bevaringsverdig.

Strandgatens Eiendom AS:

- Foreslår følgende retningslinje til bestemmelse 1.10:
Ved etablering av boenheter i verneverdig bebyggelse, og i områder med store offentlige rekreasjonsarealer, kan krav til felles og privat uteareal fravikes med den hensikt å aktivisere disse arealene.

Sandnes Sentrum AS, Raugstadgården:

- Bevaring gjennom bruk og en helhetlig tankegang for hele bygårder/kvartaler gjør at man kan få utviklet gamle, utdaterte bygg og smug. Beholde fasader mot gater, utvikle internt i kvartal. Publikumsrettet virksomhet i 1. etasje, øvrige etasjer bør kunne utvikles med bolig. Krav til uteopphold og parkering bør lempes på i sentrum.

Sandnes Sentrum AS, Ole S. Trodahl:

- For at det skal bli regningssvarende for huseierne å bevare og rehabilitere eldre bebyggelse med små arealer er det nødvendig at kommunen gir helt slipp på kravet om prosentandel bolig og næring.