



ROGALAND  
FYLKESKOMMUNE

**FYLKESRÅDMANNEN**  
Fylkesrådmannen

Sandnes kommune  
Postboks 583

4302 SANDNES

01.02.2019

Deres ref.:

Saksbehandler: Anita Rettedal Middelthun

Saksnr. 17/7130-16

Løpenr. 9722/19

Arkivnr. 144

## **MELDING OM POLITISK VEDTAK - SANDNES KOMMUNE - KOMMUNEDELPLAN FOR SANDNES SENTRUM 2018-2035**

Det er i Fylkesutvalget den 29.01.2019 fattet følgende vedtak:

1. Fylkesutvalget roser kommunen for en helhetlig og god kommunedelplan for Sandnes sentrum, og at det er en tydelig rød tråd fra kommuneplanprosessen.
2. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planbestemmelsene for felles uteoppholdsareal, av hensyn til manglende differensiering og lite spesifikke kvalitetskrav.
3. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til sentrumsplanens parkeringskrav, slik de fremgår av bestemmelsene i høringsforslaget.
4. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse mot åpning for detalj- og dagligvarehandel utenfor sentrum.  
Innsigelsen kan frafalles hvis det innføres bestemmelser knyttet til avstand mellom dagligvareforretninger utenfor sentrumsområdet.

Med hilsen  
Regionalplanavdelingen

Anita Rettedal Middelthun  
rådgiver

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.*

Kopi:  
Fylkesmannen i Rogaland  
Statens vegvesen



ROGALAND  
FYLKESKOMMUNE

# Saksprotokoll

**Utvalg:** Fylkesutvalget  
**Møtedato:** 29.01.2019  
**Sak:** 2/19

**Resultat:** Annet forslag vedtatt

**Arkivsak:** 17/7130  
**Tittel:** **SAKSPROTOKOLL - SANDNES KOMMUNE -  
KOMMUNEDELPLAN FOR SANDNES SENTRUM 2018-2035**

## Behandling:

### Det ble protokollert:

**Elin Schanche, H** fremmet følgende tilleggsforslag til innstillingens pkt. 4:

Innsigelsen kan frafalles hvis det innføres bestemmelser knyttet til avstand mellom dagligvareforretninger utenfor sentrumsområdet.

**Anita Egeli, FrP** fremmet følgende forslag:

Innstillingens pkt. 2, 3 og 4 utgår.

**Torfinn Ingeborgrud, MDG** fremmet følgende tilleggsforslag:

Fylkesutvalget fremmer innsigelse i forhold til at maks byggehøyder i K3 og S21 ikke må overstige 16.5 m.

## Votering:

Innstillingens pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens pkt. 2 ble vedtatt med 13 mot 2 stemmer (FrP)

Innstillingens pkt. 3 ble vedtatt med 12 mot 3 stemmer (FrP, Foss/KrF)

Innstillingens pkt. 4 ble vedtatt med 13 mot 2 stemmer (FrP)

Schanches tillegg til innstillingens pkt. 4 ble vedtatt med 13 mot 2 stemmer (FrP)

Ingeborgruds forslag til pkt. 5 fikk 1 stemme (MDG) og falt.

## Vedtak:

1. Fylkesutvalget roser kommunen for en helhetlig og god kommunedelplan for Sandnes sentrum, og at det er en tydelig rød tråd fra kommuneplanprosessen.

2. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planbestemmelsene for felles uteoppholdsareal, av hensyn til manglende differensiering og lite spesifikke kvalitetskrav.
3. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til sentrumsplanens parkeringskrav, slik de fremgår av bestemmelsene i høringsforslaget.
4. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse mot åpning for detalj- og dagligvarehandel utenfor sentrum.  
Innsigelsen kan frafalles hvis det innføres bestemmelser knyttet til avstand mellom dagligvareforretninger utenfor sentrumsområdet.

## Saksutredning:

### SANDNES KOMMUNE - KOMMUNEDELPLAN FOR SANDNES SENTRUM 2018-2035

---

**Behandlinger:** Fylkesutvalget

**Vedlegg:** Planbeskrivelse, Plankart, Temakart, Innspill fra kulturminnevern

**Andre henvisninger:** [grunnlagsdokumenter fra Utvalg for byutvikling](#)

---

#### 1. Sammendrag:

Kommunedelplanen for Sandnes sentrum fremstår som et godt styringsdokument, med vekt på langsiktighet og strategiske føringer. Dette gjør planen lite detaljert om enkelte tema, men den håndterer de spørsmål som er viktig som forventes av en kommunedelplan. Fylkesrådmannen gir faglig råd til det pågående arbeidet med byromsstrategi for Sandnes, med forventning om at denne strategien kan utfylle kommunedelplanen på tema som mangler konkretisering. Kulturminner er en viktig del av Sandnes sin historie og identitet, spesielt finnes mange nyere tids kulturminner som er viktige å bevare ved videre utvikling. Planens bestemmelser om kulturminnevern er i denne planen mer relevante i forhold til den forventede byutviklingen enn tidligere.

Fylkesrådmannen foreslår innsigelse til planens bestemmelser om uteoppholdsareal for bolig, parkeringsbestemmelser for boliger, og handelsbestemmelser for områder utenfor sentrumsformål.

#### 2. Bakgrunn:

Sandnes kommune har sendt kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035 til offentlig ettersyn. Formålet med planen er å legge til rette for en utvikling som styrker Sandnes sentrum som hovedsenter i regionen og som et attraktivt senter for kommunens innbyggere og besøkende.

#### 3. Problemstilling:

Planen skal bygge opp om og utdype målsetninger gitt for sentrumsutviklingen i Sandnes kommune sin nye kommuneplan 2019-2035. Fylkesutvalget bes ta stilling til om planen bygger opp om regionale og nasjonale mål.

#### 4. Saksopplysninger:

Visjonen for Sandnes sentrum defineres som «en liten storby ved fjorden». For å oppnå målrettet utvikling vil kommunen ta utgangspunkt i byens stedege kvaliteter og identitet, blant annet gjennom å la fjorden, elvene og det grønne bli sentrale kvaliteter som styrker attraktiviteten i sentrum.

Gjennom planprosessen har kommunen utarbeidet ti anbefalinger for en langsiktig utvikling av sentrum. Planen er videre bygget opp med disse anbefalingene som plantema;

- Kompakt sentrum

- Utvikle delområder gjennom styrket identitet
- Mobilitet og parkering
- Byromsnettverk og byliv
- Barn og unge
- Klimatilpasning og blågrønne kvaliteter
- Stedegne kvaliteter og kulturhistorie
- Gode bomiljø og rikt næringsliv
- Lokale og regionale funksjoner
- Gjennomføringsstrategi

Plantema henger også sammen med tema presentert i planprogrammet, og er nå tydelige fundament for sentrumsplanens § 1.1 formål, og dermed hele planen.

### **5. Fylkesrådmannens vurderinger:**

Fylkesrådmannen vil først og fremst rose Sandnes kommune for en helhetlig og god kommunedelplan for Sandnes sentrum (heretter kalt sentrumsplanen), og at det er en tydelig rød tråd fra kommuneplanprosessen. Sentrumsplanen fremstår som et strategisk planleggingsverktøy for videre utvikling av sentrum, og angir tydelige prioriteringer og målsettinger innenfor sitt handlingsrom.

Plankartet og temakartene er ryddig presentert og lett å sette seg inn i. Høringsdokumentene inneholder gode beskrivelser og begrunnelser, dette øker forståelsen- og lesbarheten av dokumentene. Spesielt vil vi påpeke planbeskrivelsens oppbygging gjennom «begrunnelse for anbefalingen» og «hvordan anbefalingen er løst i planen» til hvert plantema som et godt grep for å øke forståelsen av planen.

En del av planprosessen har vært å utarbeide langsiktige strategier for utvikling av Sandnes sentrum. Dette er en strategisk god beslutning og det bidrar til planens gode kobling til kommuneplanen. Medvirkning er benyttet i planen gjennom flere kanaler. Fylkesrådmannen vil rose kommunen for å bruke god tid til- og flere kanaler i medvirkningsprosessen, og at disse kanalene fremstår som engasjerende for ulike grupper i befolkningen. Videre er fylkesrådmannen tilfreds med at medvirkningsrapporten er en eksplisitt del av grunnlaget for planens anbefalinger.

Etter fylkesrådmannens vurdering er det likevel behov for noen endringer i planforslaget for at planen skal oppnå både kommunale og regionale mål.

### **Strategisk grep – byens sammensetning**

Et av målene planen ønsker å bidra til å oppnå, er å styrke og videreutvikle et attraktivt kompakt sentrum. Fylkesrådmannen forstår dette som styrking og videreutvikling av attraktive komponenter i byen, som kan gjelde både bolig, næring og livet mellom husene. Kommunen har i denne sammenheng gjort noen

strategiske grep som «å øke antallet kontorarbeidsplasser vil være viktig for sentrumsutviklingen», og «et robust sentrum bør ha en alderssammensetning mer lik kommunens overordnede sammensetning».

Fylkesrådmannen vurderer de overnevnte sitatene å være beskrivende for en overordnet strategi, som vektlegger livet i byen mer enn bygningene. I dette strategiske valget bør sentrumsplanen gi forutsigbarhet for veien videre, herunder arealmessige prioriteringer / bygninger som bygger opp om delmålet - å få flere arbeidsplasser og flere barnefamilier til sentrum. Fylkesrådmannen mener det er positivt at denne sentrumsplanen legger opp til en noe tydeligere differensiering av arealbruk enn gjeldende plan. Vi vil særlig påpeke at slike strategiske valg krever langsiktig håndheving og politisk vilje til å gå i samme retning. I den forbindelse gir vi **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.

### **Byromsstrategi**

Planprosessens fokus på langsiktighet og overordnede strategier gjør etter fylkesrådmannens vurdering at planen ikke er like god på å definere strategier for selve byrommet. Det er positivt at kommunen har satt i gang arbeidet med en byromsstrategi, selv om en slik strategi med fordel kunne vært del av grunnlagsdataene for planen. Fylkesrådmannen gir **faglig råd** om å være tydelige på innholdet i sentrumsplanens enkelte byrom og grøntområder, og å sikre funksjoner og kvaliteter enkeltvis i den kommende byromsstrategien.

Fylkesrådmannen **anbefaler** at byromsstrategien inneholder en møteplasstrategi, herunder med bevegelsesmønstre mellom møteplasser og hvordan å mobilisere innbyggerne til å bruke byrommet. Videre **anbefaler** vi at byromsstrategien utreder og definerer konkrete virkemidler for kriminalitetsforebygging, eksempelvis en belyningsplan.

### **Bokvalitet**

Fylkesrådmannen mener at bestemmelsene knyttet til boligkvalitet gir rom for differensierte beboersammensetninger i sentrum, som er positivt for folkehelse og trivsel. Selv om sentrumsplanen er et geografisk avgrenset område, kan området by på forskjellige utfordringer av hensyn til bomiljø og nærmiljø. Vi **anbefaler** å legge til en retningslinje om å bruke levekårsundersøkelser i vurderingen av boligstørrelser innenfor planens kvantitative krav.

### **Uteoppholdsareal**

Planbestemmelsenes § 1.10 bestemmer at det skal etableres minimum 16m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet, hvor minimum 30% skal plasseres på terreng. Videre kreves at alle boenheter skal ha egen privat uteplass på minimum 1,6x2m=3,2m<sup>2</sup> i form av balkong eller terrasse. Regionalplan for Jæren stiller krav om 30m<sup>2</sup> minste felles uteoppholdsareal per boenhet på terreng, og krever at alle boenheter skal ha egnet privat uteplass.

Fylkesrådmannen er kjent med at andre større kommuner i regionen har reduserte krav til felles uteoppholdsarealer i sentrumsområder, og ser stadig at kravene

nedjusteres ytterligere som følge av dispensasjonssaker. Fylkesrådmannen påpeker at definert krav i regionalplanen har bakgrunn i utredninger om bokkvalitet, og savner på generelt grunnlag utredninger som viser hvordan 16m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal, og spesielt potensialet for veldig lite areal på bakkeplan, faktisk påvirker bokkvaliteten. Fylkesrådmannen mener derfor det er viktig at et redusert antall m<sup>2</sup> kompenseres med desto høyere krav til kvalitet, inkludert sammenhengende arealer.

Lite areal på bakkeplan har også en privatiseringseffekt, som kommunen bør ha et bevisst forhold til. Fylkesrådmannen er i andre sammenhenger opptatt av å unngå privatisering av allment tilgjengelige arealer, og å bidra til et åpent og inkluderende samfunn. Uteoppholdsareal på tak, eller på annen måte kun tilgjengelig for de med nøkkel, bidrar til at større deler av det levde livet i byen blir bak låste dører.

Felles uteoppholdsareal er ikke differensiert i planen av hensyn til sentralitet eller lokalisering. Fylkesrådmannen mener at størrelsen og diversifiseringen i planområdet tilsier at differensiering kan bli avgjørende for hvorvidt avvik fra overordnede planer kan begrunnes. For å oppnå gode uteoppholdsarealer kreves både kvantitet (m<sup>2</sup>) og kvalitet. Kvalitetskravene som stilles i planbestemmelsene er, slik fylkesrådmannen ser det, ikke gode nok for å sikre god bo- og bykvaliteter i hele planområdet. Fylkesrådmannen stiller spørsmål ved hvilke kvaliteter uteoppholdsarealer for enkeltboliger vil få ved planforslagets bestemmelser, inkludert kvalitet ved oppsplitting av allerede lite areal (jf. Bestemmelse om at «minimum 30% av uteoppholdsarealet skal plasseres på terreng»).

Fylkesrådmannen er åpen for at det er nødvendig med tilpasninger for å etablere et tettbygd sentrumsområde, og ønsker å komme kommunen i møte, men planen slik den er sendt på høring har vesentlige mangler for å ivareta tilstrekkelig bokkvalitet i Sandnes sentrum. Med bakgrunn i dette foreslår fylkesrådmannen **innsigelse** til planens bestemmelser om felles uteoppholdsareal.

## **Parkering**

Parkeringsnotatet som følger planen viser strategiske vurderinger om parkeringspolitikk som virkemiddel for blant annet nullvekstmålet og byvekstavtalen. Parkeringsnotatet er grundig, og fylkesrådmannen mener at temakartet som viser parkeringsplasser ved innfartsveier er et langsiktig godt grep for bymiljøet. Fylkesrådmannen er positiv til parkeringsbestemmelsene for næring, som viser en klar forbedring fra gjeldende sentrumsplan.

Fylkesrådmannen mener likevel at planens parkeringsdekning ikke bidrar nok til reduksjon av parkering i regionens områder med høy kollektivtilgjengelighet. Høringsforslagets bestemmelser fastsetter et nivå på 1 parkeringsplass pr 100 m<sup>2</sup>, men minst en parkeringsplass pr bolig, noe som i realiteten vil gi betydelig mer enn 1 parkeringsplass pr 100 m<sup>2</sup>. I tråd med retningslinjer i regionalplanen forventer vi at sentrumsplanen i Sandnes tar ambisiøse steg mot å redusere personbiltrafikken, fordi her er stor del av regionens mulighet til å omstille mot et lavutslippssamfunn. I slike områder forventer regionalplanen at kommunen fastsetter et spenn med minimums- og maksimumskrav for parkering.



Minimumskravet i parkeringsbestemmelsene for bolig betyr i denne planen at det vil være ulovlig å bygge boenheter uten minst en parkeringsplass i planområdet. Fylkesrådmannen mener at forholdene ligger godt til rette for husholdninger som ikke har eller ønsker å ha personbil i Sandnes sentrum. Utviklingen blant unge, og ikke minst erfaringer fra andre byer, tyder på at slike holdninger blir stadig vanligere. Fylkesrådmannen mener derfor det er en alvorlig mangel i planen, at det ikke åpnes for å bygge noen boenheter uten privat parkeringsplass.

Fylkesrådmannen vurderer at det generelle nivået for parkering ligger for høyt for de mest sentrale delene av sentrumsområdet med best kollektivdekning, og at det bør reduseres til 0,7 parkeringsplasser pr 100 m<sup>2</sup>, slik det framgikk av rådmannens forslag til bestemmelser.

Fylkesrådmannen foreslår **innsigelse** til sentrumsplanens parkeringskrav, slik de fremgår av bestemmelsene i høringsforslaget.

## **Handel**

Bestemmelse 2.3 åpner for at det innenfor hvert byggeområde i områder avsatt til kombinert formål, tillates forretning på 200 m<sup>2</sup>, samt dagligvareforretning på 1000 m<sup>2</sup>. Dette er i strid med regional planbestemmelse i regionalplan for Jæren, som fastslår at handel, kun med visse spesifiserte unntak (plasskrevende varer og nærservice), skal skje innenfor områder avsatt til sentrumsformål. Slik bestemmelsene er utformet har kommunen i svært liten grad styringsmulighet, og de åpner dermed for at alle 37 områder avsatt til kombinert formål vil kunne få 200 m<sup>2</sup> + 1000 m<sup>2</sup> forretning.

Fylkesrådmannen er i utgangspunktet ikke negativ til at det unntaksvis kan åpnes for enkelte små nisjebutikker, som kan bygge opp om det lokale bomiljøet, i områder tilstøtende sentrumsformålet, og som ligger innenfor sentrumsplanens avgrensning. Stavanger kommune har også en åpning for handel utenfor sentrumsområdene, målrettet til urbaniseringsakser, og ikke generelt spredd utover alle byggeområder. Bestemmelsene, slik de er utformet, gir ikke mulighet for kommunen til å begrense om det skal kunne åpnes for forretning innenfor et enkeltområde. Dermed åpnes det for 7400 m<sup>2</sup> detaljhandel utenfor områder avsatt til sentrumsformål. Kommunen bruker kafé, bakeriutsalg eller blomsterhandel som eksempler på virksomheter, men bestemmelsene åpner først og fremst for alle typer forretning, som vil kunne konkurrere med Langgata og sentrumsområdet rundt denne.

Regionalplanen åpner for at dagligvareforretninger kan etableres utenfor sentrumsformål for å dekke et lokalt behov, der dette ikke konkurrerer med etablerte sentre. Sentrumsplanen bør få bestemmelser som følger opp regionalplanen på dette punktet. Planens nåværende bestemmelser åpner i prinsippet for 37000 m<sup>2</sup> dagligvareforretning, selv om dette ikke er en realistisk utbygging. Kommunen må, for å følge opp regionalplanens føringer, innføre en bestemmelse knyttet til avstand mellom dagligvareforretninger utenfor sentrumsområdet, tilsvarende den som finnes i Stavanger.

Planens bestemmelser er i strid med regional planbestemmelse, og gir så liten grad av styringsmulighet og forutsigbarhet at fylkesrådmannen fremmer forslag om **innsigelse** mot åpning for detalj- og dagligvarehandel utenfor sentrum.

### **Folkehelseperspektivet**

Folkehelse fremstår som en overordnet hensikt med planen gjennom at det planelegges for et godt liv i byen. Fylkesrådmannen vurderer det pågående arbeidet med byromsstrategi å forsterke fokuset på mennesket i byen, og utgjør dermed et viktig bidrag i folkehelsearbeidet. Byromsstrategien kan kartlegge strategier for kriminalitetsforebygging og bidra til trygghet, aktivitet og trivsel gjennom å etablere gode møteplasser.

Planen legger opp til variert boligstørrelse og søker å tilrettelegge for ulike beboersammensetning og en sunn miks av innbyggere i sentrum. Dette er positivt for folkehelsen fordi det bidrar til stabile miljøer, trygge nabolag og det har en utjevne effekt på sosial ulikhet.

Det legges opp til redusert felles uteoppholdsareal for boligprosjekter i forhold til gjeldende plan. Fylkesrådmannens faglige råd til bestemmelsene for uteoppholdsareal har bakgrunn i folkehelseeffekt slike arealer gir. Kvaliteten på slike arealer er bidragsytende til flere positive folkehelseeffekter, som trivsel, tilhørighet, fysisk aktivitet, m.m. Privatiseringseffekten av slikt oppholdsareal kan også være bekymringsverdig fra et folkehelseperspektiv, fordi det bidrar til å skape et samfunn med større deler av livet bak låste dører.

### **Automatisk fredede kulturminner**

Vi kan ikke se at det tidligere er registrert automatisk fredede kulturminner innenfor studieområdet skissert i planprogrammet. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at det i fremtiden kan bli behov for kulturhistoriske registreringer i forbindelse med oppstart av evt. reguleringsplaner innenfor området, i hht. kulturminnelovens § 9. Dette da det i deler av området kan finnes bevarte spor etter forhistorisk aktivitet.

Når det gjelder bestemmelsen 7.9 *Båndlegging etter lov om kulturminner H730 (pbl §11-8 pkt. d)* må begrepet *vedtaksfredete kulturminner* erstattes med *automatisk fredete kulturminner*. Vedtaksfredete kulturminner er fredet med hjemmel i § 15, og behandles etter kulturminnelovens §§ 15a, 16, 17 og 18.

### **Kulturminner i sjø- og vassdrag**

Stavanger maritime museum minner om at man må ta med en bestemmelse i kommunedelplanen der det går frem at: "Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene iht. kulturminneloven §§ 9, 10 og 14."

### **Nyere tids kulturminnevern**

Det vises til vedlegget «Innspill fra kulturminnevern» for en mer detaljert vurdering av planforslaget og de problemstillinger som knytter seg til nyere tids kulturminnevern.

### Vurdering av planforslaget

Planforslaget fornyer på flere punkter reguleringen og vernet av kulturminner, kulturmiljøer og historiske strukturer. En rekke bestemmelser og retningslinjer har blitt tydeliggjort. Som helhet knytter bestemmelsessettet i langt høyere grad vern av kulturminner, kulturmiljøer og historiske strukturer opp mod stedsidentitet som skal være et konkret grunnlag for all planlegging og utbygging. Bestemmelsene er samlet sett langt mer relevante i forhold til den forventede og nødvendige byutviklingen enn tidligere, og karakteren til bestemmelsene fremstår nå i langt høyere grad som et positivt utgangspunkt for utvikling, hvor de tidligere har hatt mer karakter av bremsekloss. Det vises særlig til §§ 1.8 som bl.a. stiller krav om at hensynet til byens historiske strukturer og kulturminner skal ivaretas ved utforming av byrom og bygninger samt at lokal steds karakter skal ligge til grunn ved all planlegging og utbygging. Fylkesrådmannen vurderer dette som svært positivt. Generelt vurderes planmaterialet (bestemmelser, kartmarkeringer med videre) å være dekkende i forhold til kravene i Plan- og bygningslovens.

### Faglige råd

Det er dog, som i alle planer, rom for visse justeringer og forbedringer. Fylkesrådmannen vil derfor fremsette visse faglige råd med forslag til mindre justeringer som gjelder kulturminnevern.

De første faglige rådene knytter seg til bestemmelsenes § 1.14 som grunnleggende forankrer kulturminnevernet. Denne bestemmelsen er en justert versjon av tilsvarende bestemmelse i gjeldende plan. Erfaringsmessig har deler av ordlyden gitt grunnlag for visse misforståelser. Disse delene av ordlyden er videreført i planforslaget. Det gis derfor følgende råd til justering av ordlyden:

Fylkesrådmannen gir **faglig råd** om at setningen: «Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i byutviklingen» i bestemmelsenes punkt 1.14 justeres til «Kulturminner og kulturmiljøer skal bevares.»

Fylkesrådmannen gir **faglig råd** om 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 ...»

Et annet aspekt handler om hvilke saker som bør oversendes kulturminnemyndighetene for uttalelse. Sandnes kommune har lenge hatt god praksis på oversendelse av saker som angår kulturminneverdier til fylkeskommunen som kulturminnemyndighet, til tross for at den faktiske hjemmelen er til dels uklart og i alle fall ulikt formulert i ulike overordnede planer. Forholdet bør derfor formaliseres så langt som mulig.

Fylkesrådmannen kan ikke stille krav til kommunens interne prosedyrer for saksbehandling. Det er likevel åpenbart at en rekke saker som behandles av kommunens byggesaksavdeling angår regionale og potensielt nasjonale verdier. Slike saker bør kulturminnemyndighetene få anledning til å vurdere. Dette vil både gjelde saker i kulturmiljøet i Langgata som er del av Riksantikvarens NB!-område og som dermed har fastlagt nasjonal interesse. Men det vil også gjelde en rekke andre enkeltbygg og miljøer som kan ha verdi utover det rent lokale.

I forslaget til ny sentrumsplan, er det innført et meget strengt plankrav, som omfatter nesten alle tiltak etter Plan- og bygningsloven. Dette vil sikre at langt de fleste tiltak vil bli oversendt i forbindelse med den tilhørende reguleringsprosess, eller som dispensasjonssak med søknad om unntak fra plankravet. Av samme grunn er bl.a. krav om oversendelse av rivesaker i gjeldende sentrumsplan tatt ut, da slike saker vil bli fanget opp av plankravet.

Plankravet er forankret i § 1.3 som tilsier at tiltak etter plan- og bygningsloven ikke kan gjennomføres før området inngår i en reguleringsplan. Det gis dog visse unntak, bla. for fasadeendring. Fasadeendringer vil i langt de fleste byggesaker angå «vanlige hus» og være helt uproblematisk i forhold til kulturminnevern. Fasadeendringer trenger derfor heller ikke utløse et krav om reguleringsplan. Men når det gjelder verneverdige bygninger og kulturmiljøer, vil det være utfordrende om ikke kulturminnemyndigheten får anledning til å vurdere verdier utover lokalt nivå, og at komme med uttalelse til disse. Fylkesrådmannen har vært i kontakt med kommuneadministrasjonen, som sier seg enige i at det kan være et «hull» i bestemmelsene på dette punktet.

Fylkesrådmannen gir **faglig råd** om 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.

Det siste faglige rådet knyttet til kulturminnevern, gjelder ikke bestemmelser, men høyder angitt i det illustrerende temakartet *Overordnede føringer for byggehøyder*. Temakartet gir føringer i form av ytre rammer for byggehøyder, men er ikke juridisk bindende. Endelige høyder skal fastsettes i reguleringsplan, og her vil særlig §§ 1.11 (krav om at byggehøyder og takform tilpasses omkringliggende bebyggelse og områdekarakter) og 2.1 (krav om at ny bebyggelse skal komplettere eksisterende kvartaler og tilpasses det eksisterende bygningsmiljø) ha vesentlig regulerende effekt på hva som kan tillates.

Fylkesrådmannen vurderer at de angitte høydene stort sett gir gode føringer, som tar hensyn til de viktigste kulturmiljøers og delområders egenart, særlig området rundt Langgata. De nevnte bestemmelsene 1.11 og 2.1 støtter dessuten godt opp om tilpasningshensynet. Imidlertid er øking av byggehøyder i feltene K3 og S21, vedtatt i Utvalg for byutvikling (UBU) 17.10.2018, fra 16,5 til 22,0 meter utfordrende.

Økt høyde på nybygg i både K3 og S21 vil i vesentlig grad påvirke det helhetlige kulturmiljøet i nordvest og sørvest samt enkeltminner i S21. Økingen vil også på uheldig vis motvirke det vernemessige hovedgrepet som den byplanleggingen ei Sandnes hittil har helligholdt: å holde bebyggelsen vest for jernbanen på rundt 16 m, mens det tillates større byggehøyde på østsiden.

Fylkesrådmannen har allerede i forbindelse med pågående detaljregulering som omfatter K3 advart mot økte byggehøyder, og i konsekvensutredningen som følger

planen (*Konsekvensutredning oppfølging etter behandling i UBU*) påpekes også uheldige konsekvenser av å øke rammen for byggehøyde. Det skrives bl.a. at:

*Økningen til 22 meter tilsvarer én til to ekstra etasjer, og gir rom for å bygge fem til sju etasjer [...] Høyere bygg vil gi økte skyggevirksomheter. I gjeldende sentrumsplan fungerer jernbanen som et høydeskille, med byggehøyder på maks 16 meter vest for jernbanen, og maks 22 meter øst for jernbanen, for å sikre tilpasning til det historiske bygningsmiljøet rundt Langgata. Økte byggehøyder på S21 og K3 bryter med dette prinsippet, og vil kunne ha negative konsekvenser for det helhetlige bygningsmiljøet langs Langgata. Dette gjelder spesielt for S21, som er definert som sentrumsformål og ligger ved enden av gågata. Planens generelle bestemmelser krever også at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og skala (2.1). Dette må vurderes ved detaljregulering, og kan medføre at maks byggehøyde ikke vil være realiserbar for S21.*

Fylkesrådmannen deler fullt ut disse bekymringene, men mener at utfordringen vil være like stor i K3 ut mot Gamlatorget. Videre understreker fylkesrådmannen, at realisering av maksimal byggehøyde i både K3 og S21 ikke bare vil kunne komme i konflikt med bestemmelsenes § 2.1, men også med § 1.11 og antakelig flere andre bestemmelser og retningslinjer.

Fylkesrådmannen vurderer samlet sett at øking av byggehøydene i K3 og S21 gir en uheldig føring som kan utløse vesentlig konflikt med sentrale intensjoner i bestemmelsene og de verne- og tilpasningshensyn som ellers ligger i planforslaget.

Fylkesrådmannen gir **faglig råd** om, at overordnede føringer for byggehøyder i K3 og S21 holdes på 16.5 m.

## 6. Alle faglige råd oppsummert

- Fylkesrådmannen gir faglig råd om å være tydelige på innholdet i sentrumplanens enkelte byrom og grøntområder, og å sikre funksjoner og kvaliteter enkeltvis i den kommende byromsstrategien.
- Fylkesrådmannen anbefaler at byromsstrategien inneholder en møteplassstrategi, herunder bevegelsesmønstre mellom møteplasser og hvordan å mobilisere innbyggerne til å bruke byrommet. Videre anbefaler vi at byromsstrategien utreder og definerer konkrete virkemidler for kriminalitetsforebygging, eksempelvis en belyningsplan.
- Fylkesrådmannen anbefaler å legge til en retningslinje om å bruke levekårsundersøkelser i vurderingen av boligstørrelser innenfor planens kvantitative krav.
- Fylkesrådmannen gir 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.

- Fylkesrådmannen gir faglig råd om å fjerne bestemmelsen «minimum 30% av uteoppholdsarealet skal plasseres på terreng», og heller benytte felles uteoppholdsarealene til å bygge opp om åpne og inkluderende samfunn i byrommet.
- Fylkesrådmannen forutsetter at begrepet *vedtaksfredete kulturminner* erstattes med *automatisk fredete kulturminner* i bestemmelsen 7.9 *Båndlegging etter lov om kulturminner H 730*.
- Fylkesrådmannen forutsetter at det tas med en bestemmelse der det går frem at "Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene iht. kulturminneloven §§ 9, 10 og 14."
- Fylkesrådmannen gir faglig råd om at setningen: «Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i byutviklingen» i bestemmelsenes punkt 1.14 justeres til «Kulturminner og kulturmiljøer skal bevares.»
- Fylkesrådmannen gir faglig råd om 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 ...»
- Fylkesrådmannen gir faglig råd om 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.
- Fylkesrådmannen gir faglig råd om at overordnede føringer for byggehøyder i K3 og S21 holdes på 16.5 m.

### **Forslag til vedtak:**

1. Fylkesutvalget roser kommunen for en helhetlig og god kommunedelplan for Sandnes sentrum, og at det er en tydelig rød tråd fra kommuneplanprosessen.
2. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planbestemmelsene for felles uteoppholdsareal, av hensyn til manglende differensiering og lite spesifikke kvalitetskrav.
3. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til sentrumsplanens parkeringskrav, slik de fremgår av bestemmelsene i høringsforslaget.
4. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse mot åpning for detalj- og dagligvarehandel utenfor sentrum.

Håkon Schwalb  
kst. fylkesrådmann

Christine Haver  
regionalplansjef

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.*

## KOMMUNEDELPLAN FOR SANDNES SENTRUM 2018-2035 INNSPILL FRA KULTURMINNEVERN

Fylkesrådmannen har vurdert varsel om oppstart og utkast til planprogram som sektormyndighet innen kulturminnevern. Saken er også oversendt Stavanger maritime museum som fag- og forvaltningsmyndighet for kulturminner i sjø- og vassdrag. Stavanger maritime museum (Smm) skal som fag- og forvaltningsmyndighet ta stilling til forholdet til freda kulturminner i de delene av varsla området som inngår i sjø, etter kulturminneloven med forskrifter.

### **Automatisk fredede kulturminner samt kulturminner i sjø- og vassdrag – vurdering av planforslaget**

#### Automatisk fredede kulturminner

Vi kan ikke se at det tidligere er registrert automatisk freda kulturminner innenfor studieområdet skissert i planprogrammet. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at det i fremtiden kan bli behov for kulturhistoriske registreringer i forbindelse med oppstart av evt. reguleringsplaner innenfor området, i hht. kulturminnelovens § 9. Dette da det i deler av området kan finnes bevarte spor etter forhistorisk aktivitet.

**Når det gjelder bestemmelsen 7.9 *Båndlegging etter lov om kulturminner H730 (pbl §11-8 pkt. d)* må begrepet *vedtaksfredete kulturminner* erstattes med *automatisk fredete kulturminner*. Vedtaksfredete kulturminner er fredet med hjemmel i § 15, og behandles etter kulturminnelovens §§ 15a, 16, 17 og 18.**

#### Kulturminner i sjø- og vassdrag

**Stavanger maritime museum minner om at man må ta med en bestemmelse i kommunedelplanen der det går frem at: "Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene iht. kulturminneloven §§ 9, 10 og 14."**

### **Faglige råd for automatisk fredede kulturminner samt kulturminner i sjø- og vassdrag, oppsummert**

- Fylkesrådmannen forutsetter at begrepet *vedtaksfredete kulturminner* erstattes med *automatisk fredete kulturminner* i bestemmelsen 7.9 *Båndlegging etter lov om kulturminner H 730*.
- Fylkesrådmannen forutsetter at det tas med en bestemmelse der det går frem at "Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene iht. kulturminneloven §§ 9, 10 og 14."

### **Nyere tids kulturminnevern – vurdering av planforslaget**

Problemstillingene fylkesrådmannen tematiserte ved oppstart, og som i høy grad går igjen i planprogrammet, er grundig behandlet i plandokumentene. Det tas langt på vei grep for å løse de ulike utfordringene, som knytter seg til balansen mellom utvikling og kulturminnevern. Planbeskrivelsen er tydelig og lett fattelig. Det er gjort



vesentlige grep i forhold til bestemmelser og retningslinjer, som har blitt tydeliggjort. Plan- og temakart er tydelige og med godt lesbare markeringer. Når det gjelder konsekvensutredning av kulturminnevernet, vil fylkesrådmannen særlig påpeke at det er gjort et godt arbeid, med gode og relevante vurderinger, som gir et godt bilde av planens forventede virkninger.

Bestemmelser som angår kulturminnevern har blitt oppdatert, forenklet og i en rekke tilfelle supplert. De mest relevante bestemmelser for kulturminnevernet listes i det følgende opp i forkortet, selektiv form:

1.1: Mål om å fremdyrke de ulike sentrumsområdenes ulike identiteter.

1.1: Mål om å utvikle et sentrum hvor stedegne kvaliteter og kulturhistorie gjenspeiles i videreutviklingen av byen, dens struktur og skala.

1.6: Retningslinje som tilsier at krav til universell utforming kan fravikes ved konflikt med bevaringshensyn

1.8: Krav om at hensyn til bl.a. byens historiske strukturer og kulturminner skal ivaretas ved utforming av byrom og bygninger samt at lokal steds karakter skal ligge til grunn ved all planlegging og utbygging

1.10: Retningslinje som tilsier at krav til felles og privat uteareal kan fravikes ved etablering av boliger i verneverdig bebyggelse.

1.11: Krav om at byggehøyder og takform skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og områdets karakter.

1.13: Retningslinje som tilsier at parkeringskrav kan fravikes ved utvikling av verneverdig bebyggelse.

1.14: Krav om at kulturminner og kulturmiljøer tas vare på og bevares mest mulig autentisk. Krav om istandsetting i henhold til antikvariske retningslinjer. Krav om at bygg og anlegg innenfor hensynssone bevaring eller som grenser inn mot kulturminner skal tilpasses kvalitetene i området med henblikk på høyde, utforming av bygg og estetisk uttrykk. Krav om at kulturminneplan skal legges til grunn for alle tiltak som berører kulturminner og kulturmiljøer, og at slike saker skal forelegges byantikvar.

1.14: Retningslinje som tilsier at kommunen sitt kulturminneregister skal legges til grunn frem til vedtak av ny kulturminneplan, samt at vurdering av kulturminner og kulturmiljøer skal være en integrert del av arealplanlegging og søknad om tiltak. Kravet gjelder også kulturminner i sjø.

1.16: Krav om at skilt og reklameinnretninger skal ta hensyn til områdekarakter samt dimensjoner og utseende på byrom og bygg.

2.1: Krav om at ny bebyggelse bl.a. skal komplettere eksisterende kvartaler og tilpasses det eksisterende bygningsmiljø, dets skala, fasadeoppdeling, takform og materialbruk.

6.1, 6.3, 6.4 og 6.5: Gir bestemmelser og retningslinjer som stiller krav til 5 delområder i sentrum. Disse støtter i ulik grad opp om bevaring av historiske krav og kulturhistoriske verdier, som er spesielle for de enkelte områders karakter.

7.7: Retningslinje for hensynssone bevaring kulturmiljø H570 (9 soner gjengitt på eget temakart) som tilsier at kulturmiljøene skal bevares og videreutvikles, at nybygg og tilbygg skal tilpasses og at kulturminneplanen skal legges til grunn for nye tiltak.

Det vises til bestemmelsene for detaljer, men som det fremgår av oppstillingen, stilles det en rekke krav til planleggingen, som skal sikre bevaring av, og tilpasning til, kulturminner og historiske strukturer. Bestemmelser som angår kulturminnevern har blitt tydeligere enn i gjeldende plan. Vern av kulturminner, kulturmiljøer og historiske strukturer knyttes i langt høyere grad opp mot stedsidentitet som skal være et konkret grunnlag for all planlegging og utbygging. Bestemmelsene fremstår dermed samlet sett som langt mer relevante i forhold til den forventede og nødvendige byutviklingen enn tidligere. Karakteren til bestemmelsene fremstår dermed i langt høyere grad som et positivt utgangspunkt for utvikling, hvor de tidligere har hatt mer karakter av bremsekloss.

Bestemmelsene har nok så overordnet karakter. Dette gjør, som det også fremgår av konsekvensutredningene som følger planen, at det vil være utfordrende å finne rett nivå for vern. Det må dog legges til grunn at koblingen mot kulturminneregister og ny kulturminneplan, som p.t. er under revisjon, i noen grad vil stabilisere dette forholdet. Usikkerheten veies også i noen grad opp av at planen legger tydelig opp til friere faglige vurderinger på detaljreguleringsnivå. Vurderingene på reguleringsplannivå vil dermed ikke i samme grad som tidligere være bundet til forhåndsgitte parametere, men kan tilpasses særtrekk ved eiendommer og områder i hver enkelt sak. Videre er det lagt inn 9 hensynssoner som spesifiserer de viktigste kulturmiljøene og gir en ekstra sikkerhet for bevaring av helheten i disse. Hensynssonene er basert på det nylig oppdaterte kulturminneregisteret, som skal danne grunnlag for den nye kulturminneplanen. Hensynssonene synes å være dekkende for de viktigste kulturmiljøene.

Intensjonene med bestemmelsene forklares dessuten godt og tydelig i planbeskrivelsen, som vil fungere godt som støttedokument.

Samlet sett vurderer fylkesrådmannen at det, kanskje særlig i de første sakene, vil kunne bli utfordrende å finne det «rette nivået» for vern, men mener likevel at bestemmelser er tilstrekkelige og at hensynssonene i nødvendig grad sikrer kulturminnehensynene, jf. kravene i Plan- og bygningsloven.

### **Nyere tids kulturminner – faglige råd**

Det er dog, som i alle planer, fortsatt rom for visse justeringer og forbedringer. Fylkesrådmannen vil derfor fremsette visse faglige råd med forslag til mindre justeringer av bestemmelsene som gjelder kulturminnevern.

### Generell bestemmelse for kulturminnevern

Det er som nevnt en rekke bestemmelser, som er relevant for kulturminnevernet. Langt de fleste er klart og tydelig formulert. Men når det gjelder § 1.14 som helt konkret forankrer kulturminnevernet, er det i noen grad tale om en justert versjon av tidligere formuleringer. Planforslagets formulering er som følger:

**1.14 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt 7)**

*Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i byutviklingen, som en identitetsskaper og ressurs. Målet for vern er å bevare kulturminner og kulturmiljøer mest mulig autentisk, som kilde til kunnskap, opplevelse og verdiskaping.*

*Verneverdige bygninger skal settes i stand i samsvar med gjeldende antikvariske retningslinjer slik at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet utbedres og/eller bevares.*

*Bebyggelse, anlegg og/eller andre tiltak som ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø eller grenser inn mot områder som omfatter automatisk freda kulturminner og nyere tids kulturminner, skal tilpasse seg kvalitetene i kulturminneområdene. Dette gjelder bygningshøyde, utforming av bygg og estetisk uttrykk.*

*Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sandnes skal legges til grunn for alle tiltak som berører kulturminner og kulturmiljøer. Plan- og byggesaker som berører kulturminner skal forelegges byantikvar til uttalelse.*

**Retningslinje:**

Frem til ny kommunedelplan for kulturminner er vedtatt, skal Sandnes kommune sitt kulturminneregister legges til grunn for plan og byggesaker. Vurdering av kulturminner og kulturmiljø skal være en integrert del av arealplanlegging og søknad om tiltak. Dette gjelder også kulturminner i sjø.

Fylkesrådmannen er fra en rekke saker kjent med, at deler av denne formuleringen kan skape forvirring. Problemet knytter seg til to punkt:

Punkt 1): Formuleringen «Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i byutviklingen» har erfaringsmessig medført en vis forvirring om, hvor vidt dette er et overordnet mål eller krav om bevaring av kulturminneverdier i en overordnet byutvikling, eller om det gjelder et krav om bevaring av de enkelte kulturminner og kulturmiljøer. Byggesaksavdelingen i Sandnes gjorde nylig en prinsipiell avklaring av dette i forbindelse med en rivesøknad, og konkluderte med at bestemmelsen innebærer et krav om bevaring av de enkelte kulturminner og kulturmiljøer, som altså «skal tas vare på».

Det overordnede kravet om bevaring av kulturminneverdier i byutviklingen er godt ivaretatt i andre bestemmelser. Fylkesrådmannen gir faglig råd om at setningen: «Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i byutviklingen» i bestemmelsenes punkt 1.14 justeres til «Kulturminner og kulturmiljøer skal bevares.» Dette vil også bringe første del av bestemmelsen mer i overensstemmelse med resten av bestemmelsen, hvor konkrete istandsettings- og tilpasningsmål har konkret karakter.

Punkt 2): Kravet om istandsetting i samsvar med antikvariske retningslinjer er høyst relevant, men det knytter seg erfaringsmessig en viss usikkerhet til, om dette skal forstås som et generelt krav om å holde bygninger i en stand som beskrevet, eller om dette er et istandsettingskrav som slår inn ved andre/nye tiltak. Begge tolkninger innebærer et relevant krav, som bør være gjeldende, og tolkningsrommet bør derfor elimineres. Fylkesrådmannen gir faglig råd om 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 ...»

Disse forslagene til justering endrer, etter fylkesrådmannens vurdering, ikke intensjonen med bestemmelsene, men vil kunne gjøre innholdet og intensjonen mer tydelig.

#### Hvilke saker oversendes til uttalelse?

Et annet aspekt handler om hvilke saker som bør oversendes kulturminnemyndighetene for uttalelse. Sandnes kommune har lenge hatt god praksis på oversendelse av saker som angår kulturminneverdier til fylkeskommunen som kulturminnemyndighet, til tross for at den faktiske hjemmelen er til dels uklart, og i alle fall ulikt, formulert i ulike overordnede planer. Forholdet bør derfor formaliseres så langt som mulig.

Fylkesrådmannen kan ikke stille krav til kommunens interne prosedyrer for saksbehandling. Det er likevel åpenbart at en rekke saker som behandles av kommunens byggesaksavdeling angår regionale og potensielt nasjonale verdier. Slike saker bør kulturminnemyndighetene få anledning til å vurdere. Dette vil både gjelde saker i kulturmiljøet i Langgata som er del av Riksantikvarens NB!-område og som dermed har fastlagt nasjonal interesse. Men det vil også gjelde en rekke andre enkeltbygg og miljøer som kan ha verdi utover det rent lokale. Det foreligger foreløpig ikke noen uttømmende kartlegging av verdier over lokalt nivå, eller en konkret grensedragnings for skillet mellom lokalt og regionalt/nasjonalt, hverken fra lokal eller regional/nasjonal side. Det må derfor gjøres en vurdering fra sak til sak.

I forslaget til ny sentrumsplan, er det innført et meget strengt plankrav, som omfatter nesten alle tiltak etter Plan- og bygningsloven. Dette vil sikre at langt de fleste tiltak vil bli oversendt i forbindelse med reguleringsprosess, eller som dispensasjonssak med søknad om unntak fra plankravet. Av samme grunn er bl.a. krav om oversendelse av rivesaker i gjeldende sentrumsplan tatt ut, da slike saker vil bli fanget opp av plankravet. Bestemmelsen for plankrav er formulert slik:

#### **1.3 Plankrav (pbl § 11-9 punkt 1)**

Tiltak etter plan –og bygningsloven kan ikke gjennomføres før området inngår i en reguleringsplan.

Krav om regulering gjelder likevel ikke for:

- Tiltak etter pbl § 20.1 bokstav c) fasadeendring, f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner, h) oppføring av innhegning mot veg i) plassering av skilt- og reklameinnretninger og j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg,

- Tiltak etter § 20-4 bokstav a) mindre tiltak på bebygd eiendom og e) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver, forutsatt at disse utføres i tråd med bestemmelser i kommunedelplan for sentrum.

Utfordringen dreier seg først og fremst om unntaket for fasadeendringer. Fasadeendringer vil i langt de fleste byggesaker være helt uproblematisk i forhold til kulturminnevern, og det er fullt forståelig at fasadeendring ikke skal utløse et krav om reguleringsplan. Men når det gjelder verneverdige bygninger og kulturmiljøer, vil det være utfordrende om ikke kulturminnemyndigheten får anledning til å vurdere om det dreier seg om verdier utover lokalt nivå, og at komme med uttalelse dersom dette er tilfellet. Fylkesrådmannen har vært i kontakt med kommuneadministrasjonen, som sier seg enige i at det kan være et «hull» i bestemmelsene på dette punktet.

Fylkesrådmannen gir faglig råd om 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.

#### Overordnede føringer for byggehøyder (illustrerende temakart)

Det siste faglige rådet knyttet til kulturminnevern, gjelder ikke bestemmelser, men høyder angitt i illustrerende temakartet *Overordnede føringer for byggehøyder*. Temakartet gir føringer i form av ytre rammer for byggehøyder, men er ikke juridisk bindende. Endelige høyder skal fastsettes i reguleringsplan, og her vil særlig §§ 1.11 (krav om at byggehøyder og takform tilpasses omkringliggende bebyggelse og områdekarakter) og 2.1 (krav om at ny bebyggelse skal komplettere eksisterende kvartaler og tilpasses det eksisterende bygningsmiljø) ha vesentlig regulerende effekt på hva som kan tillates.

Fylkesrådmannen vurderer at de angitte høydene stort sett gir gode føringer, som tar hensyn til de viktigste kulturmiljøers og delområders egenart, særlig området rundt Langgata. De nevnte bestemmelsene 1.11 og 2.1 støtter dessuten godt opp om tilpasningshensynet. Imidlertid er øking av byggehøyder i feltene K3 og S21, vedtatt i Utvalg for byutvikling (UBU) 17.10.2018, fra 16,5 til 22,0 meter utfordrende.

K3 omfatter blant annet Langgata 59, et hjørnebygg ut mot Gamlatorget, og området inngår i en av de foreslåtte hensynssonene for bevaring av kulturmiljø (Langgata og omkringliggende kvartaler), hvor foreslått retningslinje tilsier at kulturmiljøene skal bevares og videreutvikles. K3 grenser i sørvest inn mot Riksantikvarens NB!-område for Langgata, som angir byområder av nasjonal interesse. S21 ligger i umiddelbar forlengelse av K3 mot nordøst og grenser i nordvest inn mot den nevnte hensynssone for bevaring. Økt høyde på nybygg i både K3 og den sørlige delen av S21 vil dermed påvirke det helhetlige kulturmiljøet i nordvest og sørvest. Økingen vil dessuten motvirke det hovedgrep som hittil har bestått: å holde bebyggelsen vest for jernbanen på rundt 16 m, mens det tillates større byggehøyde på østsiden.

K3 inngår i et område som for tiden er under detaljregulering (plan 201717). Fylkesrådmannen har i sin uttalelse til varsel om oppstart sterkt vektlagt hensynet til det omkringliggende kulturmiljø og verneverdige bygninger i området. Det ble blant annet påpekt at gatebredden er lav, og at påvirkningen fra nybygg vil bli vesentlig,

særlig dersom det bygges høyt. Fylkesrådmannen ga derfor uttrykk for at gjeldende sentrumsplans høydebegrensning (16 m) bør respekteres, og at nybygg ikke bør være høyere enn de eksisterende nabobyggene. Fylkesrådmannen mener av samme grunn at det vil være uheldig å øke byggehøyden i K3 og S21. Det påpekes dessuten, at to større enkeltbygninger innenfor S21 i kommunens kulturminneregister er registrert som verneverdige.

I konsekvensutredningen som følger planen (*Konsekvensutredning oppfølging etter behandling i UBU*) påpekes også uheldige konsekvenser av å øke rammen for byggehøyde. Det skrives bl.a. at:

*Økningen til 22 meter tilsvarer én til to ekstra etasjer, og gir rom for å bygge fem til sju etasjer [...] Høyere bygg vil gi økte skyggevirksomheter. I gjeldende sentrumsplan fungerer jernbanen som et høydeskille, med byggehøyder på maks 16 meter vest for jernbanen, og maks 22 meter øst for jernbanen, for å sikre tilpasning til det historiske bygningsmiljøet rundt Langgata. Økte byggehøyder på S21 og K3 bryter med dette prinsippet, og vil kunne ha negative konsekvenser for det helhetlige bygningsmiljøet langs Langgata. Dette gjelder spesielt for S21, som er definert som sentrumsformål og ligger ved enden av gågata. Planens generelle bestemmelser krever også at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og skala (2.1). Dette må vurderes ved detaljregulering, og kan medføre at maks byggehøyde ikke vil være realiserbar for S21.*

Fylkesrådmannen deler fullt ut disse bekymringene, men mener at utfordringen vil være like stor i K3 ut mot Gamlatorget. Videre understreker fylkesrådmannen, at realisering av maksimal byggehøyde i både K3 og S21 ikke bare vil kunne komme i konflikt med bestemmelsenes § 2.1, men også med § 1.11 og antakelig flere andre bestemmelser og retningslinjer.

Fylkesrådmannen vurderer samlet sett at en øking av byggehøydene i K3 og S21 gir en uheldig føring som vil kunne utløse vesentlig konflikt med sentrale intensjoner i bestemmelsene samt med de verne- og tilpasningshensyn som ellers ligger i planforslaget.

Fylkesrådmannen gir faglig råd om, at overordnede føringer for byggehøyder i K3 og S21 holdes på 16.5 m.

### **Faglige råd ad. nyere tid oppsummert**

- Fylkesrådmannen gir faglig råd om at setningen: «Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i byutviklingen» i bestemmelsenes punkt 1.14 justeres til «Kulturminner og kulturmiljøer skal bevares.»
- Fylkesrådmannen gir faglig råd om 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 ...»

- Fylkesrådmannen gir faglig råd om 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.
- Fylkesrådmannen gir faglig råd om, at overordnede føringer for byggehøyder i K3 og S21 holdes på 16.5 m.

### **Alle faglige råd ad. kulturminnevern, oppsummert**

- Fylkesrådmannen forutsetter at begrepet *vedtaksfredete kulturminner* erstattes med *automatisk fredete kulturminner* i bestemmelsen 7.9 *Båndlegging etter lov om kulturminner H 730*.
- Fylkesrådmannen forutsetter at det tas med en bestemmelse der det går frem at "Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene iht. kulturminneloven §§ 9, 10 og 14."
- Fylkesrådmannen gir faglig råd om at setningen: «Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i byutviklingen» i bestemmelsenes punkt 1.14 justeres til «Kulturminner og kulturmiljøer skal bevares.»
- Fylkesrådmannen gir faglig råd om 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 ...»
- Fylkesrådmannen gir faglig råd om 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.
- Fylkesrådmannen gir faglig råd om, at overordnede føringer for byggehøyder i K3 og S21 holdes på 16.5 m.



Sandnes kommune  
Postboks 583  
4305 Sandnes

Kontakt saksbehandler

Erik Cockbain, 5156 8773

## Offentlig ettersyn - kommunedelplan Sandnes sentrum 2018 - 2035

---

**Sentrumsplanen er et omfattende og godt planarbeid.**

**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. Vi har derfor innsigelse ut fra krav om ROS-analyse etter plan- og bygningslovens § 4-3, og statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og klimatilpasning.**

**Vi har også innsigelse til høy parkeringsdekning for boligparkering ut fra statlig planretningslinje for samordnet bolig, areal og transportplanlegging.**

---

Vi viser til kommunen sin oversendelse i overnevnte sak, samt kontakt med plansjef Bjørn Totland om utsatt frist.

Fylkesmannen vil berømme Sandnes for et omfattende planarbeid som tar attraktiv og bærekraftig sentrumsutvikling på alvor. Planen legger til rette for en differensiert utvikling av de ulike sentrumsområdene basert på deres ulike kvaliteter. Planen har også et tydelig fokus på å utvikle blå/grønne strukturer og nettverk av byrom for å knytte byen bedre sammen og gjøre den mer attraktiv for syklende og gående.

### **Risiko, sårbarhet og klimatilpasning**

Uten avbøtende tiltak vil deler av Sandnes sentrum etter all sannsynlighet oversvømmes i fremtiden, når havet stiger. Dette kan få store konsekvenser inkludert store begrensninger på utbyggingen i sentrum. Det er derfor svært viktig at kommunen har en helhetlig og dokumentert tilnærming til risiko og sårbarhet i møte med klimaendringene. Sentrumsplanen skal styre arealbruken i sentrum av Sandnes i mange år framover og må konkret forholde seg til og bidra til å begrense faren for skader grunnet stormflo og flom.





Kommunen har et pågående klimatilpasningsprosjekt med finansiering fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Prosjektet skal se på hvilke tiltak som må gjøres i sentrum i forbindelse med havstigning og utforming av havnefronten med tanke på springflo og bølger, samt åpning av Storåna. Utredningsarbeidet er enda ikke ferdig. Ifølge planbeskrivelsen til sentrumsplanen vil konklusjonene fra dette utredningsarbeidet legges ved sentrumsplanen på et senere tidspunkt.

I tillegg til å vise til det pågående utredningsarbeidet er det lagt inn en samlet hensynssone for flomfare (H320) i sentrumsplanen der kommunen har slått sammen hensynssoner for flom og stormflo. Vi vil påpeke at dette er to forholdsvis ulike farer som må adskilles med egne bestemmelser til hver av farene. Det bør også lages et faresonekart for farene jamfør punkt 3.4 i DSB's temahefte om «Havnivåstigning og stormflo». Dette kartet kan baseres på «se havnivå i kart» fra Kartverket.

Klimatilpasning er også et tema i planbestemmelsene. I § 1.15 presiseres det at «*Plassering av nye tiltak skal ta hensyn til fremtidig stigning i havnivå og stormflo/bølgepåvirkning.*» jamfør også tilsvarende bestemmelse i byggteknisk forskrift (TEK17).

I ROS-analysen vises det til at det ved økt havnivå og økt nedbør vil kunne oppstå flomsituasjoner ved utløp til Storåna og Stangelandsåna. Vannmengder og fall oppfattes ikke til å være så store at ev. flom vil føre til mekaniske skader, men vanninntrengning i bebyggelse og oversvømmelse av arealer er sannsynlig ifølge ROS. Likevel er stormflo og økt nedbør havnet på gult i ROS-analysen, det vil si at en ikke krever tiltak. Kriteriene for ulike kategorier er heller ikke oppgitt.

Summen av dette er at sentrumsplanen ikke i tilstrekkelig grad tar stilling til de viktige farene flom og stormflo, som Sandnes sentrum er sårbar i forhold til. Dette er grunnleggende hensyn som en sentrumsplan som skal styre arealbruken framover, må ta konkret stilling til. Det er ikke tilstrekkelig å henvise til den pågående utredning. Fylkesmannen har **innsigelse** til planen ut fra krav om ROS-analyse etter plan- og bygningslovens § 4-3, og statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og klimatilpasning. Det pågående utredningsarbeidet bør ferdigstilles og tas inn i planen. ROS-analysen må også rettes opp når det gjelder prosjektene og kommentarene over. Basert på dette må også bestemmelsene i 1.15 gjennomgås på ny og endres.

## **Blå/grønne kvaliteter**

Det er samtidig positivt at planen fokuserer på potensialet som ligger i byens blågrønne kvaliteter med fjorden og mulig framtidig åpning av Storånavassdraget og Stangelandsåna. Dette er i tråd med prinsipper for attraktiv stedsutvikling og fokus på naturbaserte løsninger på overvannshåndtering, jamfør Statlige planretningslinjer for klimatilpasning. For å konkretisere noe mer bør man vurdere å legge inn noen hovedprinsipper for utformingen av åpne bekkeløp i retningslinje under 1.15 «Miljø og samfunnsikkerhet».

Det er også noe uklart hvordan man eventuelt skal kunne åpne Stangelandsåna, gitt en svært begrenset grønnstruktur i området der den i dag går i rør. Vi vil foreslå at dette tydeliggjøres i planen, f.eks på plankart eller i bestemmelser/retningslinjer til aktuelle felt som f.eks K22, K24 og T1.

Siden gjenåpning av bekkeløp er et sentralt grep i planen bør man også legge inn henvisning til dette under § 4.1 «Grønnstruktur - generelle bestemmelser»



## Parkering

I henhold til statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR BATP) skal det legges vekt på utbygging i sentrum og knutepunkt som reduserer transportbehov og legger til rette for klimavennlig transport. Det skal også blant annet legges vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene, og planlegging skal fremme helse, miljø og livskvalitet.

En restriktiv parkeringspolitikk spiller en viktig rolle i denne forbindelse og bidrar til at flere velger å reise kollektivt, dele bil, sykle og gå. Dette er også i tråd med nullvekstmålet som Sandnes og de andre kommunene på Nord-Jæren har forpliktet seg til gjennom byvekstavtalen. Parkering er et sentralt virkemiddel i byvekstavtalen og partene skal i forbindelse med dette utarbeide en «helhetlig og samordnet» parkeringspolitikk.

I sentrumsområder der det er krav om fellesanlegg under bakken, kan dessuten parkeringsanlegg utgjøre en vesentlig del av utbyggingskostnadene. Dette kan fordyres ytterligere i områder med dårlige grunnforhold som er tilfellet i deler av Sandnes sentrum. Det er viktig at parkeringsbehov og -dekning også vurderes opp mot målsetting om å realisere rimelige boliger i Sandnes sentrum.

I kommuneplanbestemmelsene om parkering (1.13) foreslås et fastkrav om 1 p-plass per 100m<sup>2</sup> BRA og minimum 1 p-plass per boenhet. Da gjennomsnittsstørrelsen på en ny leilighet i dag er ca. 80m<sup>2</sup> vil dette fastkravet i praksis gi en høyere parkeringsdekning enn for boligområdene langs bussveien i Sandnes (1 per boenhet jamfør kommuneplanmekling i januar), Sola sentrum (1 per boenhet), Stavanger sentrum (0,1-0,5 per boenhet avhengig av sone) og utkast til regionalplan (0,7 per boenhet).

Fylkesmannen har **innsigelse** til høy parkeringsdekning for bil i sentrumsplanen med utgangspunkt i SPR BATP og nullvekstmålet i byvekstavtalen.

Vi har også **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.

## Uteoppholdsareal

I henhold til bestemmelse 1.10 skal det etableres minimum 16m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal (MFUA) per boenhet på egen tomt. Dette er lavere enn retningslinjene om bokvalitet i regionalplan Jæren og eksempel gitt i rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (begge 30m<sup>2</sup>). I kommuneplanmekling med Sandnes i januar ble det enighet om at MFUA 16 m<sup>2</sup> kan aksepteres innenfor sentrumsformålet på Lura, Vatnekrossen og Ganddal hvis det kan dokumenteres at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekker kravene til uteoppholdsareal.

Vi har **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 30m<sup>2</sup> tilsvarende regionalplanens retningslinje. For sentrumsområdene som får MFUA 16m<sup>2</sup> har vi **faglig**



**råd** om at det skal dokumenteres at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekker kravene til uteoppholdsareal.

Med hilsen

Magnhild Meltveit Kleppa  
fylkesmann

May Britt Jensen  
fylkesmiljøvernsjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Bane NOR SF	Postboks 4350	2308	HAMAR
Statens vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger

**KOPIMOTTAKER**

Sandnes kommune  
Postboks 583  
4305 SANDNES

**Dato:** 30.01.2019  
**Saksref:** 201717488-8  
**Deres ref.:** 17/05386-49  
**Side:** 1 / 3

**Vår saksbehandler:** Sølvi Morvik  
**Telefon:**  
**Mobil:** +47 99034591  
**E-post:** Solvi.Morvik@banenor.no

**Sandnes kommune - Høring og offentlig ettersyn - Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035, uttalelse med innsigelse**

Bane NOR viser til innkommet høring og offentlig ettersyn av kommunedelplan for Sandnes sentrum datert 29.11.2018.

**Innsigelse:**

Kommunen har foreslått et bestemmelsesområde #4. Av det tematisk juridiske kartutsnittet for bestemmelsesområdene framkommer det at #4 også omfatter baneformålet på Skeiane stasjon. 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

Vi konstaterer at avgrensningen av baneformålet på Skeiane stasjon er den samme som i gjeldende kommunedelplan for Sandnes sentrum, vedtatt av bystyret 06.09.2011. Kommunen har imidlertid foreslått et nytt bestemmelsesområde #4. Av det tematisk juridiske kartutsnittet for bestemmelsesområdene framkommer det at #4 også omfatter baneformålet på Skeiane stasjon. 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, og vi krever at ovennevnte bestemmelser endres slik at «skal-kravet» ikke knyttes til baneformålet. Nye jernbanetiltak på stasjonen vil i seg selv ikke utløse behov for en ekstra adkomst fra sør til midtplattformen. Vi ser derfor ikke at nødvendighetskravet i plan- og bygningsloven §11-7, siste ledd er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 5-4, fjerde ledd. Vår begrunnelse for innsigelsen er dessuten at mulige konsekvenser av en ny plattformadkomst ikke er utredet, og at det pr. i dag ikke er mulig å ta stilling til om det kan etableres en «plattformadkomst sør» innenfor akseptable økonomiske rammer. Det kan påløpe store kostnader å innfri et påbud om «plattformadkomst fra sør». Konsekvensene av en ny plattformadkomst fra sør er at midtplattformen sannsynligvis må bygges om for å ivareta gjeldende sikkerhetskrav, og at eksisterende sporløsning og kontaktledningsanlegg på Skeiane stasjon må legges om. Vi viser til rundskriv H-2/14 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «*Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven*» der det bl.a. slås fast at det kan fremmes innsigelse til manglende eller mangelfull beskrivelse og konsekvensutredning.

Jernbanedirektoratet har gitt Bane NOR i oppdrag å avklare jernbanens behov langs Jærbanen. Det skal legges vekt på arealutnyttelse og gode knutepunkt. Endelig sporplan for Skeiane stasjon, inkludert plattformløsninger og adkomstforhold, er arealavklaringer som er avhengig av dette arbeidet. Bane NOR vil håndheve byggegrensen i § 10 i jernbaneloven strengt i dette området, inntil jernbanens fremtidige arealbehov er avklart.

Skeiane stasjon er ikke omfattet av hovedveinettet for sykkel. 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.

Parkering er et viktig virkemiddel for å redusere privat bilbruk. Foreslått parkeringsnorm synes svært høy, særlig i sentrumsområder og i tilknytning til knutepunktene, der kollektivtilbudet er godt. Det er vesentlig at parkeringsnormene og tilgang til offentlige parkeringsplasser ikke svekker togets konkurranseevne. Parkeringsnormen må utformes som en maksimumsnorm. Gjennomsnitt for boligparkering bør reduseres og ikke være over 1 plass/bolig. Ved muligheter for bildeling bør den kunne settes lavere. Det bør være høyere krav til sikker sykkelparkering. Parkering for næringsarealer bør reduseres ytterligere enn det som er foreslått, særlig i selve knutepunktene. Krav til lademuligheter for el-biler og el-sykler må medtas.

Bane NOR er ikke positiv til at det legges opp til offentlige parkeringsplasser på Brueland øst. Dette svekker togets konkurranseevne. Bane NOR har utarbeidet en egen parkeringsstrategi for sine stasjoner. Det er i tilknytning til Skeiane stasjon allerede nylig regulert inn tilstrekkelig antall parkeringsplasser vest for stasjonen. Coops kjøpesenter legger også opp til å ha god parkeringsdekning nær stasjonen. Ytterligere parkeringsplasser er ikke ønskelig. Foreslått lokalisering av offentlig parkeringsanlegg på Brueland øst er i konflikt med ønske om høy urban kvalitet, plass, parkrom og trivsel for fotgjengere. Grunnforhold og høy grunnvannstand vil påvirke kostnadene for garasjeanlegg under terreng negativt.

Brua over jernbanen, Brugata, har ikke kombinert formål veg/bane. Dersom kommunen ønsker å unngå å lage plankartutsnitt for de ulike vertikalnivåene, må Brugata få kombinert formål veg/bane.

Våre krav til planlegging i nærheten av jernbane finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: <https://www.banenor.no/Om-oss/sikkerhet2/Veileder-for-god-planlegging/>

I tillegg til myndighetsrollen har Bane NOR en rolle som grunneier. Bane NOR som grunneier har behov for å ivareta sine interesser i plansaker på linje med andre grunneiere.

#### **Bane NOR som grunneier har derfor følgende merknader til planforslaget:**

Bane NOR har i tråd med byvekstavtalen for Nord-Jæren fått i oppdrag fra Jernbanedirektoratet blant annet å se på muligheter for videre knutepunktutvikling på Skeiane. Det skal legges vekt på høy arealutnyttelse, gode knutepunkt og forhold til pågående planprosesser i tråd med intensjonene i byvekstavtalen. Skeiane stasjon har et stort behov for opprusting og arealeffektivisering, men også arealene rundt har behov for utbedringer. Siktemålet er å integrere og oppgradere samtidig med planlagt byutvikling. Arealavklaring for Skeiane stasjon, endelig sporplan osv, vil påvirke arealbruken og avgrensning av utbyggingsfeltene rundt stasjonen.

Kommunedelplanens formål samsvarer i hovedsak med Bane NOR sine egne planer for området for Brueland øst (felt K27). Vi er tilfreds med at det åpnes for etablering av boliger på området. Dette vil bidra til at det kan etableres et område med høy kvalitet, variert innhold som kan skape aktivitet og trivsel også i et viktig knutepunkt. Vi vil likevel bemerke at det kan bli utfordrende å oppnå den ønskede andelen næring. Det bør åpnes for større variasjoner i høyder, samt høyere næringsbygg i nord som kan markere knutepunktet og sikre god balanse mellom næring og boliger rundt et skjermet parkrom med evt. ny atkomst til Sandvedparken. Bebyggelsen vil sammen med Hoveveien kunne bidra til at den blir en trivelig gate. Det vises til våre tidligere innsendte illustrasjoner. Endelig tomteutnyttelse, høyder, arealfordeling etc. må defineres i detaljplan.

Park nord for K27 i tilknytning til Storåna er positivt og er også lagt inn i våre planer, men vi anbefaler å legge inn noe bebyggelse mot Hoveveien og rundkjøringen. Dette vil bedre kunne

skjerme parkområdet for støy og forurensing, unngå at trafikken dominere området og gjøre parken triveligere. Bebyggelsen vil også bedre kunne definere gaterommet og øke kvaliteten på byrommene. Endelig avgrensing mellom park og bebyggelse må gjøres i detaljplan. Likeledes må forslag til atkomstvei fra Hoveveien til stasjonen defineres i detaljplan og tilpasses bebyggelsen, aktiviteter, parken, de urbane rommene og kvaliteter som ønskes.

I 6.1.3 i planbeskrivelsen foreslås det å lage et prosjekt i form av stedsanalyser og mulighetsstudier for Skeiane stasjonsområde. Kommunen skal holde styringen i samarbeid med ulike aktører. Det er viktig at Bane NOR får en sentral rolle i dette arbeidet. Vi ser fram til et godt samarbeid med kommunen.

Med vennlig hilsen

Vibeke Aarnes  
Konserndirektør  
Infrastrukturdivisjonen

Bjørg Hilde Herfindal  
Avdelingsdirektør  
Planavdelingen

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

**Mottakere:**

Fylkesmannen i Rogaland

**Kopi:**

Sandnes kommune  
Jernbanedirektoratet

Arkivsak-dok. 17/05386  
Arkivkode  
Saksbehandler Ole Tønning

Behandlet av	Sakstype	Møtedato	Saknr
1 Austrått bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker		
2 Figgjo bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker		
3 Trones og sentrum bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker		
4 Bogafjell bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker		
5 Ganddal bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker		
6 Hana bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker		
7 Høle bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.12.2018	23/18
8 Lura bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker		
9 Malmheim og Soma bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker		
10 Riska bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker		
11 Sandved bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker		
12 Stangeland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker		
13 Sviland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker		

## **SAKSPROTOKOLL**

**Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035. Høring og offentlig ettersyn.**

---

**Høle bydelsutvalg 2015-2019 har behandlet saken i møte 06.12.2018 sak 23/18**

### **Møtebehandling**

#### **Votering**

Høle bydelsutvalg fattet vedtaket enstemmig

#### **Vedtak**

Saken tas til orientering.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Arkivsak-dok. 17/05386  
Arkivkode  
Saksbehandler Gro Persson

Behandlet av	Sakstype	Møtedato	Saknr
1 Austrått bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	1/19
2 Figgjo bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
3 Trones og sentrum bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
4 Bogafjell bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
5 Ganddal bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
6 Hana bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	24.01.2019	1/19
7 Høle bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.12.2018	23/18
8 Lura bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	3/19
9 Malmheim og Soma bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	2/19
10 Riska bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
11 Sandved bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
12 Stangeland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	05.02.2019	2/19
13 Sviland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	29.01.2019	1/19

## SAKSPROTOKOLL

### Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035. Høring og offentlig ettersyn.

---

**Hana bydelsutvalg 2015-2019 har behandlet saken i møte 24.01.2019 sak 1/19**

#### **Møtebehandling**

Bydelsutvalget diskuterte saken lenge og gikk gjennom forskjellige delemner. Hana bydelsutvalg var enig om å gi tilbakemelding på noen delemner.

#### **Votering**

Hana bydelsutvalg fattet vedtaket enstemmig.

#### **Vedtak**

Tilbakemelding på noen delemner:

**Tetthet:** Det er svært viktig at tettheten ikke går på bekostning av bokvalitet.

**Byggehøyde:** En må ha en rettferdig behandling av byggehøyder. Det må i minst mulig grad gis dispensasjoner. Bestemmelsen om felles byggehøyder må respekteres.

**Tilgang til fjorden:** Innbyggerne i Sandnes kommune må kunne ha tilgang til fjorden også i Sandnes sentrum. Fjorden må ikke bygges inne med tett boligbygging langs fjorden. Den



promenaden som er planlagt langs fjorden fra Hana til Sandnes sentrum må ha høy prioritet for realisering.

**Badeanlegg:** Hana bydelsutvalg ser svært positivt på at det etableres et badeanlegg i indre del av fjorden.

**Flomfare:** Flomfaren må tas på alvor ved etableringer langs fjorden.

**Grønne områder:** Vi må ta godt vare på de grønne områdene som finnes i Sandnes sentrum og helst etablere flere. Vi trenger grønne lunger med en tett boligbygging i sentrum.

**Parkering:** Vi trenger en offentlig parkeringsplass i Hana bydel nærmest mulig Sandnes sentrum. Parkeringsplassen i Vatnekrossen må etableres snarest mulig.

**Hana bydel:** Hana bydel må ikke deles inne i sentrum og utenfor sentrum. Hana bydel må bevares som en bydel.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Arkivsak-dok. 17/05386  
Arkivkode  
Saksbehandler Gro Persson

Behandlet av	Sakstype	Møtedato	Saknr
1 Austrått bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	1/19
2 Figgjo bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
3 Trones og sentrum bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
4 Bogafjell bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
5 Ganddal bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
6 Hana bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	24.01.2019	1/19
7 Høle bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.12.2018	23/18
8 Lura bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	3/19
9 Malmheim og Soma bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	2/19
10 Riska bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
11 Sandved bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
12 Stangeland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	05.02.2019	2/19
13 Sviland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	29.01.2019	1/19

## SAKSPROTOKOLL

**Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035. Høring og offentlig ettersyn.**

---

**Austrått bydelsutvalg 2015-2019 har behandlet saken i møte 21.01.2019 sak 1/19**

### **Møtebehandling**

#### **Votering**

Austrått bydelsutvalg fattet vedtaket enstemmig.

#### **Vedtak**

Austrått bydelsutvalg tar saken til etterretning.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Arkivsak-dok. 17/05386  
Arkivkode  
Saksbehandler Gro Persson

Behandlet av	Sakstype	Møtedato	Saknr
1 Austrått bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	1/19
2 Figgjo bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
3 Trones og sentrum bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
4 Bogafjell bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
5 Ganddal bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
6 Hana bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	24.01.2019	1/19
7 Høle bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.12.2018	23/18
8 Lura bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	3/19
9 Malmheim og Soma bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	2/19
10 Riska bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
11 Sandved bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
12 Stangeland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	05.02.2019	2/19
13 Sviland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	29.01.2019	1/19

## SAKSPROTOKOLL

### Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035. Høring og offentlig ettersyn.

---

**Riska bydelsutvalg 2015-2019 har behandlet saken i møte 21.01.2019 sak 2/19**

#### **Møtebehandling**

##### **Votering**

Riska bydelsutvalg fattet vedtaket enstemmig.

##### **Vedtak**

Bydelsutvalget vil påpeke manglene som foreligger ved Hommersåk skole. Samarbeidsutvalget har enda en gang påvist manglene ved skolen og vi vil at dette blir fulgt opp fra kommunens side. Skolen oppfyller ikke dagens krav og utearealene har lite tilbud til elevene. Denne skolen må nå prioriteres og oppgraderes, eller erstattes med nybygg.

Bydelen har også et svært presset treningstilbud, da kapasiteten er mye for liten i forhold til behovet. Det må vurderes å opprette nye treningsfasiliteter, da kapasiteten her inne er sprengt.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Arkivsak-dok. 17/05386  
Arkivkode  
Saksbehandler Gro Persson

Behandlet av	Sakstype	Møtedato	Saknr
1 Austrått bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	1/19
2 Figgjo bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
3 Trones og sentrum bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
4 Bogafjell bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
5 Ganddal bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
6 Hana bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	24.01.2019	1/19
7 Høle bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.12.2018	23/18
8 Lura bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	3/19
9 Malmheim og Soma bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	2/19
10 Riska bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
11 Sandved bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
12 Stangeland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	05.02.2019	2/19
13 Sviland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	29.01.2019	1/19

## SAKSPROTOKOLL

**Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035. Høring og offentlig ettersyn.**

---

**Malmheim og Soma bydelsutvalg 2015-2019 har behandlet saken i møte 28.01.2019 sak 2/19**

### **Møtebehandling**

#### **Votering**

Malmheim og Soma bydelsutvalg fattet vedtaket enstemmig.

#### **Vedtak**

Planen tas til etterretning uten merknad.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Arkivsak-dok. 17/05386  
Arkivkode  
Saksbehandler Gro Persson

Behandlet av	Sakstype	Møtedato	Saknr
1 Austrått bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	1/19
2 Figgjo bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
3 Trones og sentrum bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
4 Bogafjell bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
5 Ganddal bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
6 Hana bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	24.01.2019	1/19
7 Høle bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.12.2018	23/18
8 Lura bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	3/19
9 Malmheim og Soma bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	2/19
10 Riska bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
11 Sandved bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
12 Stangeland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	05.02.2019	2/19
13 Sviland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	29.01.2019	1/19

## SAKSPROTOKOLL

### Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035. Høring og offentlig ettersyn.

---

**Sviland bydelsutvalg 2015-2019 har behandlet saken i møte 29.01.2019 sak 1/19**

#### **Møtebehandling**

- Det er krav om at alle leiligheter i Sandnes sentrum skal ha ein parkeringsplass kvar. Leidulv Harboe (Sp) trekk fram at dette vil fordyre leilighetene. Det er ønska politikk at det skal bli mindre bruk av bil og meir kollektivtrafikk. Skal me verkeleg sette eit krav til parkering til alle leiligheter?
- Leidulv Harboe (Sp) meiner ein bør følgje administrasjonens innspel og avgrense parkeringa i den indre bykjernen.

#### **Votering**

Sviland bydelsutvalg fatta vedtaket einstemmig.

#### **Vedtak**

- Det er krav om at alle leiligheter i Sandnes sentrum skal ha ein parkeringsplass kvar. Bydelsutvalet ønsker ikkje krav om parkering til alle leiligheter.

- Bydelsutvalet meiner ein bør følgje administrasjonens innspel og avgrense parkeringa i den indre bykjernen.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Arkivsak-dok. 17/05386  
Arkivkode  
Saksbehandler Gro Persson

Behandlet av	Sakstype	Møtedato	Saknr
1 Austrått bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	1/19
2 Figgjo bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
3 Trones og sentrum bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
4 Bogafjell bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
5 Ganddal bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
6 Hana bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	24.01.2019	1/19
7 Høle bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.12.2018	23/18
8 Lura bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	3/19
9 Malmheim og Soma bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	2/19
10 Riska bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
11 Sandved bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
12 Stangeland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	05.02.2019	2/19
13 Sviland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	29.01.2019	1/19

## SAKSPROTOKOLL

**Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035. Høring og offentlig ettersyn.**

---

**Sandved bydelsutvalg 2015-2019 har behandlet saken i møte 28.01.2019 sak 1/19**

### **Møtebehandling**

Planen ble drøftet.

### **Votering**

Sandved bydelsutvalg fattet enstemmig vedtak.

### **Vedtak**

Sandved bydelsutvalg gir følgende høringsuttalelse til Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035:

#### *Uttalelse til planområdets utstrekning*

Planområdet må omfatte hele Brugata med tilstrekkelig sideareal og kryss, herunder kryssene Brugata/Jærveien og Brugata/Hoveveien. Se videre begrunnelse i punkt 2 under uttalelse til Felt K26 nedenfor.

#### *Uttalelse vedrørende sykkelparkering*

Sandved bydel ligger tett opp mot Sandnes sentrum og sykling til sentrum kan være attraktivt for mange av bydelens innbyggere.

Bydelsutvalget mener planen må bidra til å gi syklister full trygghet for at sykkel ikke blir stjålet eller utsatt for hærverk når sykkel benyttes til, og parkeres i sentrum.

Det bør bygges sykkelskur/-hus på sentrale plasser som er avlåst og kameraovervåket. Det bør gis mulighet for lading av elsykler.

I forbindelse med utbyggingen av Nye Ruten må det bygges et nytt og større sykkelhus som er avlåst og kameraovervåket, og med mulighet for lading av elsykler. Det bør legges til rette for et sykkelverksted i tilknytning til sykkelhuset tilsvarende Kirkens bymisjons PaaHjul ved Stavanger stasjon.

Lignende uttalelse er gitt av bydelsutvalget i utvalgssak 13/17, arkivsak 15/15755-40, Lokal transport- og mobilitetsplan for Sandnes behandlet 12.06.2017.

#### Uttalelse vedrørende planens Felt K26 med tilhørende infrastruktur

Bydelsutvalget viser til sin uttalelse gitt i orienteringssak 2/17, arkivsak 15/11929-12, Kunngjøring planoppstart for plan 2016 123 - Brueland vest, behandlet det 30.01.2017, som gjentas for kommunedelplanen:

1. Bydelsutvalget mener at dagens disponering av området Brueland vest er utdatert og støtter en ny regulering av området med høyere utnyttelse.
2. Planprogrammet tar utgangspunkt i Brugata som eneste adkomstvei ettersom Ganddalsgata planlegges stengt. Brugata har i dag en utilfredsstillende standard for myke trafikanter og er belastet med mye tungtrafikk. Brugata egner seg i dag ikke som adkomstvei til boligområde. Det må ventes at en utbygging vil generere mer trafikk. Det må stilles krav til oppgradering av Brugata som sikrer trafikksikker ferdsel for myke trafikanter, både langs og over veien. Planområdet må omfatte hele Brugata med tilstrekkelig sideareal og kryss, herunder kryssene Brugata/Jærveien og Brugata/Hoveveien. Nødvendige rekkefølgekrav må stilles.
3. Kryssing av Brugata for gående og syklende som følger turveien i Sandvedparken må sikres med undergang.
4. En regulering eller utbygging av Brueland vest må ikke få negative konsekvenser for Sandvedparken. Regulering og utbygging må føre til en forbedret opplevelse for brukerne av parken, og bør harmonisere godt med parken.
5. En utbygging må ha en høy visuell kvalitet sett fra Sandvedparken, samt at en utbygging ikke bør sperre for morgensol i parken. Bygningsmassen må ikke fungere som en barriere. Nær parken tillates kun lave bygg. Høyere bygg må fortrinnsvis legges nær jernbanen, og helst i den sydlige halvdel. Høyhus bør ikke tillates vest for jernbanen.
6. 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. Andel bolig bør ikke overstige 50 %.
7. Det må legges opp til tjenesteyting og sosiale møteplasser på bakkeplan.
8. Det må sikres parkering for togpendlere som bruker bil til og fra gamle Sandnes stasjon.



### **Uttalelse vedrørende planens Felt K27 med tilhørende infrastruktur**

Bydelsutvalget viser til sin uttalelse gitt i utvalgssak 16/16, arkivsak 15/11961-16, PLAN 2016120\_MELDING OM IGANGSETTING AV REGULERINGSPLANARBEID - Brueland øst, behandlet den 05.12.2016, som gjentas for kommunedelplanen:

1. En regulering eller utbygging av Brueland øst må ikke få negative konsekvenser for Sandvedparken.
2. En utbygging må ha en høy visuell kvalitet sett fra Sandvedparken, samt at en utbygging ikke må sperre for morgensol i parken. Høye bygg må fortrinnsvis legges nord i området, nærmest sentrum.
3. 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.
4. Det må sikres parkering for togpendlere som bruker bil til og fra gamle Sandnes stasjon.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Arkivsak-dok. 17/05386  
Arkivkode  
Saksbehandler Gro Persson

Behandlet av	Sakstype	Møtedato	Saknr
1 Austrått bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	1/19
2 Figgjo bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
3 Trones og sentrum bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
4 Bogafjell bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
5 Ganddal bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
6 Hana bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	24.01.2019	1/19
7 Høle bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.12.2018	23/18
8 Lura bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	3/19
9 Malmheim og Soma bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	2/19
10 Riska bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
11 Sandved bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
12 Stangeland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	05.02.2019	2/19
13 Sviland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	29.01.2019	1/19

## SAKSPROTOKOLL

### Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035. Høring og offentlig ettersyn.

---

**Ganddal bydelsutvalg 2015-2019 har behandlet saken i møte 21.01.2019 sak 2/19**

#### **Møtebehandling**

I kommunens invitasjon til høringsuttalelser av 29.11.2018 står det:  
*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.*

Oppfølging hva angår å gi økt forutsigbarhet for byutviklingsinitiativ og mer effektive planprosesser.

#### Bakgrunn:

Det er en kjent sak at deler av planbestemmelsene for Sandnes sentrum er et hinder for å utnytte den eldre bygningsmassen bedre med flere leiligheter i nærhet av det gode kollektivtilbud som finnes her for Sandnes sin befolkning. Særsilt vektlegges flere arbeidsplasser og leiligheter i sentrum og klimatiltak i sentrum hvor det også er gode muligheter for Sandnes kommune å søke om statlige midler.

Dagens bestemmelse hva angår klimatiltak er for generell til fremtidig å være effektiv og målbar.

Ap la frem følgende forslag til endring av planbestemmelsene;

### 1.1 Planens formål

Kommunedelplanen for Sandnes sentrum skal legge til rette for en utvikling som styrker

Sandnes sentrum som hovedsenter i regionen og som et **mangfoldig** attraktivt senter for kommunens innbyggere og besøkende.

Planen skal bidra til å oppnå følgende mål:

- Styrke og videreutvikle et attraktivt kompakt sentrum **med variert bo- og næringsliv**
- Utvikle ett attraktivt byromsnettverk for fotgjengere og syklister, opphold og byliv
- Sikre et lett tilgjengelig sentrum for alle trafikantgrupper gjennom et integrert nettverk av parkering, kollektiv, sykkel og gange
- Utvikle et sentrum hvor det er godt å bo og oppholde seg for barn og unge
- Tilføre sentrum attraktive blågrønne kvaliteter gjennom å utnytte potensiale i Storånå, Stangelandsånå og fjorden **\_ se siste punkt her - klimamålsetting mer konkret og målbart.**
- Fortsette å utvikle et sentrum hvor kulturhistorie gjenspeiles i videreutviklingen av byen og dens struktur og skala
- **Klimatilpasning med hovedfokus redusert transportarbeid, utnytte sentrums fortettpotensiale og skape bedre balanse mellom bo- og arbeidsplasstilbud i Sandnes sentrum og vesentlig øke andelen av byggeprosjekt i Sandnes sentrum innen gangavstand fra Sandnes stasjon.**

**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.**

### 1.2 Virkeområde (pbl § 11-6)

Plankart og temakart datert 01.10.2018 gir rettslig bindende føringer for planlegging og utbygging.

Ved motstrid gjelder kommunedelplanen foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2016.

### 1.3 Plankrav (pbl § 11-9 punkt 1)

Tiltak etter plan – og bygningsloven kan ikke gjennomføres før området inngår i en reguleringsplan.

Krav om regulering gjelder likevel ikke for:

- Tiltak etter pbl § 20.1 bokstav c) fasadeendring, f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner, h) oppføring av innhegning mot veg i) plassering av skilt- og reklameinnretninger og j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg,
- **Bruksendringer innenfor areal i kommunedelplanen avsatt til næringsvirksomhet, offentlig areal og boliger oppad begrenset til 500m<sup>2</sup> BRA for å få mer effektive planprosesser og flere arbeidsplasser i sentrum – utvidelse av dagens arealbegrensning for å få til noe mer effektive planprosesser for å få fart på**

**arbeidsplassutviklingen i sentrum. I dag er i praksis mye av næringsutviklingen i sentrum styrt av Rogaland fylkeskommune.**

- Tiltak etter § 20-4 bokstav a) mindre tiltak på bebygd eiendom og e) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver, forutsatt at disse utføres i tråd med bestemmelser i kommunedelplan for sentrum.

**Forslag til å harmonere bestemmelsene til mer i samsvar med de nasjonale kravene til utomhuskvalitet for flere boliger i sentrum for alle, inklusive rullestolbrukere:**

**1.10 Uteoppholdsareal til boligbebyggelse (pbl §11-9, pkt 5)**

Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder krav til uteoppholdsareal **factsatt i TEK 17.**

Overgangen mellom offentlig og private uteareal skal utformes på en god måte, med tydelig skille mellom offentlig og privat.

Felles og privat uteoppholdsareal skal **samlet** ha sol på minimum 50 % av arealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

Felles uteoppholdsareal:

Det skal etableres minimum 16 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt.

Minimum 30 % av uteoppholdsarealet skal plasseres på terreng **dersom offentlig parkareal ikke ligger innenfor en gangavstand på 200 meter.**

Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet og utformes slik at det legges til rette for varierte bruksmuligheter for alle aldersgrupper.

Uteoppholdsarealer skal gis en bruksmessig og estetisk **tiltalende** utforming med en kvalitet i henhold til **TEK 17.**

**Votering**

Forslag fremmet av Ap ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

Saken tas til orientering med følgende forslag til endringer i planbestemmelsene;

**Planens formål**

Kommunedelplanen for Sandnes sentrum skal legge til rette for en utvikling som styrker

Sandnes sentrum som hovedsenter i regionen og som et **mangfoldig** attraktivt senter for kommunens innbyggere og besøkende.

Planen skal bidra til å oppnå følgende mål:

- Styrke og videreutvikle et attraktivt kompakt sentrum **med variert bo- og næringsliv**
- Utvikle ett attraktivt byromsnettverk for fotgjengere og syklister, opphold og byliv
- Sikre et lett tilgjengelig sentrum for alle trafikantgrupper gjennom et integrert nettverk av parkering, kollektiv, sykkel og gange
- Utvikle et sentrum hvor det er godt å bo og oppholde seg for barn og unge
- Tilføre sentrum attraktive blågrønne kvaliteter gjennom å utnytte potensiale i Storånå, Stangelandsånå og fjorden **\_ se siste punkt her - klimamålsetting mer konkret og målbart.**
- Fortsette å utvikle et sentrum hvor kulturhistorie gjenspeiles i videreutviklingen av byen og dens struktur og skala

- **Klimatilpasning med hovedfokus redusert transportarbeid, utnytte sentrums fortettpotensiale og skape bedre balanse mellom bo- og arbeidsplasstilbud i Sandnes sentrum og vesentlig øke andelen av byggeprosjekt i Sandnes sentrum innen gangavstand fra Sandnes stasjon.**

**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.**

### **1.2 Virkeområde (pbl § 11-6)**

Plankart og temakart datert 01.10.2018 gir rettslig bindende føringer for planlegging og utbygging.

Ved motstrid gjelder kommunedelplanen foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2016.

### **1.3 Plankrav (pbl § 11-9 punkt 1)**

Tiltak etter plan – og bygningsloven kan ikke gjennomføres før området inngår i en reguleringsplan.

Krav om regulering gjelder likevel ikke for:

- Tiltak etter pbl § 20.1 bokstav c) fasadeendring, f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner, h) oppføring av innhegning mot veg i) plassering av skilt- og reklameinnretninger og j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg,
- **Bruksendringer innenfor areal i kommunedelplanen avsatt til næringsvirksomhet, offentlig areal og boliger oppad begrenset til 500m<sup>2</sup> BRA for å få mer effektive planprosesser og flere arbeidsplasser i sentrum – utvidelse av dagens arealbegrensning for å få til noe mer effektive planprosesser for å få fart på arbeidsplassutviklingen i sentrum. I dag er i praksis mye av næringsutviklingen i sentrum styrt av Rogaland fylkeskommune.**
- Tiltak etter § 20-4 bokstav a) mindre tiltak på bebygd eiendom og e) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver, forutsatt at disse utføres i tråd med bestemmelser i kommunedelplan for sentrum.

## **Forslag til å harmonere bestemmelsene til mer i samsvar med de nasjonale kravene til utomhuskvalitet for flere boliger i sentrum for alle, inklusive rullestolbrukere:**

### **1.10 Uteoppholdsareal til boligbebyggelse (pbl §11-9, pkt 5)**

Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder krav til uteoppholdsareal **factsatt i TEK 17.**

Overgangen mellom offentlig og private uteareal skal utformes på en god måte, med tydelig skille mellom offentlig og privat.

Felles og privat uteoppholdsareal skal **samlet** ha sol på minimum 50 % av arealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

Felles uteoppholdsareal:

Det skal etableres minimum 16 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt.

Minimum 30 % av uteoppholdsarealet skal plasseres på terreng **dersom offentlig parkareal ikke ligger innenfor en gangavstand på 200 meter.**

Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet og utformes slik at det legges til rette for varierte bruksmuligheter for alle aldersgrupper. Uteoppholdsarealer skal gis en bruksmessig og estetisk **tiltalende** utforming **med en kvalitet i henhold til TEK 17.**

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Arkivsak-dok. 17/05386  
Arkivkode  
Saksbehandler Gro Persson

Behandlet av	Sakstype	Møtedato	Saknr
1 Austrått bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	1/19
2 Figgjo bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
3 Trones og sentrum bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
4 Bogafjell bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
5 Ganddal bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
6 Hana bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	24.01.2019	1/19
7 Høle bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.12.2018	23/18
8 Lura bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	3/19
9 Malmheim og Soma bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	2/19
10 Riska bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
11 Sandved bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
12 Stangeland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	05.02.2019	2/19
13 Sviland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	29.01.2019	1/19

## SAKSPROTOKOLL

### Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035. Høring og offentlig ettersyn.

---

**Stangeland bydelsutvalg 2015-2019 har behandlet saken i møte 05.02.2019 sak 2/19**

#### **Møtebehandling**

#### **Votering**

Stangeland bydelsutvalg fattet vedtaket enstemmig.

#### **Vedtak**

Stangeland bydelsutvalg er positiv til høringsframlegget til kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035. Vi mener det er bra at der er fokus på fjorden og elven, og åpning mot vann. Det er 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. Gode uterom som skaper aktivitet for alle aldersgrupper er viktig. Bydelsutvalget synes det er positivt med prioritering av gode årer for gange og sykkel gjennom sentrum og i sentrumskjernen. Vi mener det er bra at parkeringsplasser legges til utkantene av sentrum, slik at sentrumskjernen blir mest mulig bilfri. Stangeland bydelsutvalg mener at bygging av skole og barnehage i sentrum må prioriteres for å tiltrekke seg barnefamilier som vil bosette seg der.

Av samme grunn må der legges til rette for et mangfold av boliger i forskjellig størrelse og prisklasse.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.



Arkivsak-dok. 17/05386  
Arkivkode  
Saksbehandler Gro Persson

Behandlet av	Sakstype	Møtedato	Saknr
1 Austrått bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	1/19
2 Figgjo bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
3 Trones og sentrum bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
4 Bogafjell bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
5 Ganddal bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
6 Hana bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	24.01.2019	1/19
7 Høle bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.12.2018	23/18
8 Lura bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	3/19
9 Malmheim og Soma bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	2/19
10 Riska bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
11 Sandved bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
12 Stangeland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	05.02.2019	2/19
13 Sviland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	29.01.2019	1/19

## SAKSPROTOKOLL

**Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035. Høring og offentlig ettersyn.**

---

**Trones og sentrum bydelsutvalg 2015-2019 har behandlet saken i møte 06.02.2019 sak 1/19**

### **Møtebehandling**

#### **Votering**

Trones og sentrum bydelsutvalg fattet vedtaket enstemmig.

#### **Vedtak**

Trones og sentrum bydelsutvalg er positive til sentrumsplanen.

Vi mener at en må starte med å åpne Storåna snarest. En må også komme i gang med arbeidet med Nye Ruten. Det må også legges vekt på å sikre parkering i sentrum, både til næring og bolig.

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

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Arkivsak-dok. 17/05386  
Arkivkode  
Saksbehandler Gro Persson

Behandlet av	Sakstype	Møtedato	Saknr
1 Austrått bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	1/19
2 Figgjo bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
3 Trones og sentrum bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
4 Bogafjell bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
5 Ganddal bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
6 Hana bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	24.01.2019	1/19
7 Høle bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.12.2018	23/18
8 Lura bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	3/19
9 Malmheim og Soma bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	2/19
10 Riska bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
11 Sandved bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
12 Stangeland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	05.02.2019	2/19
13 Sviland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	29.01.2019	1/19

## SAKSPROTOKOLL

**Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035. Høring og offentlig ettersyn.**

---

**Bogafjell bydelsutvalg 2015-2019 har behandlet saken i møte 06.02.2019 sak 1/19**

### **Møtebehandling**

#### **Votering**

Bogafjell bydelsutvalg fattet vedtaket enstemmig.

#### **Vedtak**

Bydelsutvalget tar saken til orientering.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Arkivsak-dok. 17/05386  
Arkivkode  
Saksbehandler Gro Persson

Behandlet av	Sakstype	Møtedato	Saknr
1 Austrått bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	1/19
2 Figgjo bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker		
3 Trones og sentrum bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
4 Bogafjell bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.02.2019	1/19
5 Ganddal bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
6 Hana bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	24.01.2019	1/19
7 Høle bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	06.12.2018	23/18
8 Lura bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	3/19
9 Malmheim og Soma bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	2/19
10 Riska bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	21.01.2019	2/19
11 Sandved bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	28.01.2019	1/19
12 Stangeland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	05.02.2019	2/19
13 Sviland bydelsutvalg 2015-2019	Utvalgssaker	29.01.2019	1/19

## SAKSPROTOKOLL

### Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035. Høring og offentlig ettersyn.

---

**Lura bydelsutvalg 2015-2019 har behandlet saken i møte 28.01.2019 sak 3/19**

#### **Møtebehandling**

##### **Votering**

Lura bydelsutvalg fattet vedtaket enstemmig.

##### **Vedtak**

Planen inneholder mye bra for Sandnes. Vi støtter badeanlegg i sentrum og park i Elveparken.

Det presiseres fra bydelsutvalget at det bør legges til rette for nok parkering ved nybygging og fortetting i sentrum slik at farlig fremmedparkering i smale bygater mest mulig unngås. I Lura bydel ser vi slike problemer knyttet til økt fortetting og økt boligbygging på tidligere næringstomter. Det er allerede en betydelig øket trafikk i boligområdene grunnet stengt utkjøring til bussveien på Forussletta og stenging av andre utkjøringen knyttet til det nye bomringregimet.

Vi er bekymret for trafikkkfeller som oppstår med parkeringer i gatene, og ikke minst for fremkommelighet for utrykningskjøretøyer både på Lura og i Sandnes sentrum.



## Statens vegvesen

Sandnes kommune  
Postboks 583  
4305 SANDNES

Behandlende enhet: Region vest	Saksbehandler/telefon: Trond Åge Langeland / 51911315	Vår referanse: 17/38316-12	Deres referanse: 17/05386-49	Vår dato: 11.02.2019
-----------------------------------	---	-------------------------------	---------------------------------	-------------------------

### Uttale til kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018–2035

Vi viser til sak datert 3. januar 2019, offentlig ettersyn av Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018–2035. Statens vegvesen har fått forlenget frist til 15. februar 2019.

Sandnes kommune har lagt frem tankene rundt ny kommunedelplan for Sandnes sentrum i regionalt planforum ved minst to anledninger, gjennomganger som har vært nyttige for å få innblikk i hvordan kommunen tenker rundt videre utvikling av sentrum.

Statens vegvesen vil gi kommunen ros for en helhetlig kommunedelplan for sentrum, hvor fokusområdene tydelig fremheves og hvor nasjonale og regionale føringer vektlegges.

Statens vegvesen har nylig uttalt seg i forbindelse med revisjon av kommuneplanen til Sandnes kommune. Vi har her tydelig vektlagt viktigheten av å ha nullvekstmålet og byveksttalen som bakteppe i planleggingen. Dette gjelder nødvendigvis også i forhold til kommunedelplanen for sentrum, hvor fortetningspotensial i sentrum må nyttiggjøres opp mot høyverdige kollektivakser som Bussveien og Jærbanen.

Kommunen påpeker at det er for få arbeidsplasser i sentrum i dag og at større etableringer er fraværende. Det fremholdes som et viktig satsingsområde å sikre flere arealer i sentrum til næring for å herigjennom sikre flere arbeidsplasser innenfor sentrumskjernen. Kommunen har en klar gjennomføringsstrategi rundt dette og vi forutsetter en aktiv rolle, samt tydelig prioriteringer fra kommunens side, for å oppnå en utvikling i tråd med dette.

Kommunedelplanen har i lys av nullvekstmålet og byveksttalen et berettiget stort fokus på kollektiv, sykkel og gange. På disse områdene har Statens vegvesen etablert en god dialog med kommunen, bl.a. knyttet til Bussveiplanleggingen og Bymiljøpakken. Vi har ikke vesentlige merknader til det som her fremkommer, men vil understreke viktigheten av å ha

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region vest  
Postboks 43  
6861 LEIKANGER

Telefon: 22 07 30 00  
firmapost-vest@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Bergelandsgata 30  
4012 STAVANGER

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Postboks 702  
9815 Vadsø

stort fokus på trafiksikkerhet, ikke minst relatert til økt fokus på sykkel og gange. Når det gjelder Bussveien og infrastrukturplanlegging for øvrig forutsetter vi at hensynssonene som ligger inne per dags dato respekteres i konkrete planer/byggesaker.

Statens vegvesen registrerer at Rogaland fylkeskommune har innsigelse til sentrumsplanens parkeringskrav. I forbindelse med revisjon av kommuneplanen hadde Statens vegvesen sterkt faglig råd om en innskjerping av bestemmelsene knyttet til parkering.

I meklingen rundt kommuneplanen er det utarbeidet en nytt forslag som er bifalt av sektormyndighetene. Statens vegvesen forutsetter at kommunedelplanen for sentrum adopterer disse nye kravene slik at sentrumsplanen er samkjørt med kommuneplanen.

Vi støtter ellers tilnærmingen med å legge opp til parkeringshus i randsonene til sentrum, for å herigjennom begrense andelen trafikk inn mot sentrum, samt gjennomgangstrafikk.

Statens vegvesen ønsker lykke til videre med revisjonen av sentrumsplanen og ser frem til en fortsatt god dialog med Sandnes kommune.

Plan og forvaltningsseksjon Stavanger  
Med hilsen

Irene Hegre  
Seksjonsleder

Langeland Trond Åge

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Kopi  
Fylkesmannen i Rogaland, Postboks 59, 4001 STAVANGER  
Rogaland fylkeskommune, Postboks 130 Sentrum, 4001 STAVANGER

**Fra:** Merli, Einar <Einar.Merli@avinor.no>  
**Sendt:** 7. januar 2019 10:41  
**Til:** postmottak  
**Kopi:** fmropost@fylkesmannen.no; Torvund, Wenche; Wathne, Morten  
**Emne:** Sandnes kommune - Høring og offentlig ettersyn - Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035 - Uttalelse fra Avinor

Sandnes kommune

Vi viser til kommunens brev av 29.11.2018 (ref. 17/05386-49) vedrørende høring og offentlig ettersyn av kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035.

I høringsforslag til bestemmelser og retningslinjer, datert 17.10.2018, må overskriften på § 7.1 (side 19) endres til følgende ordlyd:

**Hensynssone sikringsone – høyderestriksjon rundt rullebane H190 (pbl §11-8 pkt.a)**

Tilsvarende må det gjøres oppretting i innholdsfortegnelsen (side 3) og i de tematiske kartutsnittene (side 4).

Avslutningsvis vil vi presisere at kommunedelplan for Sandnes sentrum **ikke** er berørt av byggerestriksjoner for flynavigasjonsanleggene ved Stavanger lufthavn Sola.

Med vennlig hilsen

**Einar K. Merli**

Arealplanlegger, seksjon Masterplaner og arealdisponering

## **DRIFT OG INFRASTRUKTUR**

[einar.merli@avinor.no](mailto:einar.merli@avinor.no)

Mob: +47 976 51 687

Tlf: +47 67 03 00 00

Dronning Eufemias gate 6

Postboks 150, 2061 Gardermoen

[www.avinor.no](http://www.avinor.no)





## Uttalelse til kommunedelplan for Sandnes sentrum, 2018-2035

### – Plan 201712

#### Ruten

Ny bebyggelse på Rutens sørende bør begrenses til byggehøyde 22m - som nabokvartalene. Dette vil gi en mer solrik plass/park for publikum, samtidig som det i større grad respekterer «gamlebyen» på vestsiden av jernbanen og nabokvartalene.

#### Storånaparken

Åpning av Storåna og etablering av park langs denne er av grunnleggende historisk betydning for sentrum, med dens brukere og beboere. Vi mener derfor det er svært uheldig at det er inngått avtale med grunneier om å redusere parkarealet med 5 dekar. Ved sammenlikning med hva andre byer har av parker fremgår det at planlagt park ikke er overdimensjonert - behovet for parkareal stiger med økende befolkning.

Hensynssone bevaring langs Havnegata er utvidet til også å omfatte det tidligere siloanlegget til Øglænd. Det er historisk korrekt, men denne bebyggelsen har store konsekvenser for parkdraget og dets tilknytning til havnen og fjorden.

Vårt primære engasjement er bevaring og synliggjøring av historien, men i dette tilfellet mener vi at Storåna med tilhørende park må prioriteres. Sett i relasjon til at parkens areal er planlagt redusert og at den vil være utsatt for flom, så bør fjerning av siloanlegget være premiss.

I de mulighetsstudier som grunneier har bekostet synes det klart at deres hensikt er å beholde siloanlegget og bebygge planlagt park. Får de gjennomslag for dette, så vil det være et alvorlig svik for nåværende og fremtidig befolkning.

Storåna og parken er viktig for kommunen og sentrum, og 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.

Bryne 21. Januar 2019

Med vennlig hilsen,

Reier Carlsen  
Styreleder

Fortidsminneforeningen Jæren  
pb 385, 4002 Stavanger  
e-post: jaeren@fortidsminneforeningen.no





# Notat

Arkivkode: 140  
Saksnr. : 17/05386-65

**Til** : Ole Tønning/v Plan  
**Fra** : Anita Løland /v Politisk sekretariat  
**Dato** : 25.01.2019  
**Kopi** :

## Høringsuttalelse fra Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne

---

**Høringsuttalelse til sak 17/05386-57 – Kommunedelplan for Sandnes sentrum. Høring og offentlig ettersyn.**

Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne hadde i møtet 23.01.2019 følgende uttalelse:

Rådet ber om at det tas hensyn til alle aldersgrupper og funksjonsnivå i det videre arbeidet.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.



## Notat

Arkivkode: 140  
Saksnr. : 17/05386-66

**Til** : Ole Tønning/v Plan  
**Fra** : Tove Iren Vatne /v Politisk sekretariat  
**Dato** : 28.01.2019  
**Kopi** :

### **Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035 - Høring og offentlig ettersyn med ny merknadsfrist 10.02.2019** **Innspill fra Sandnes eldreråd**

---

Sandnes eldreråd hadde møte 22.01.2019, og har følgende innspill til Kommuneplanen:

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

Med vennlig hilsen  
Sandnes eldreråd

Gudmund Buøen  
nestleder

Tove Iren Vatne  
politisk sekretariat

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

HØRINGSFORSLAG

KOMMENTAR TIL: 4. PLANENS INNHOLD, underpunkt 4.2 anbefalinger:

Punkt 9:

Anbefaler at det i tilknytning til Storånå parken settes av areal til offentlig formål merket skole og barnehage. Dette for å sikre areal til offentlige funksjoner for barn og unge i sentrum.

Punkt 3

Angående byromsnettverk for syklist.

Har kommentar på dette fordi en i planen ønsker flere barn og unge til sentrum. Barn og unge sykler i tillegg til å gå. Barn og unge er ikke alltid like oppmerksomme i trafikken. Det er viktig å sikre trygg trafikk for alle aldersgrupper av syklist.

I dag er sykkelveger merket med rødt og har en stiplet linje mot kjøreveg for biler.

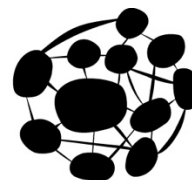
Anbefaler at en skiller fysisk mellom kjørende og syklende.

Sandnes 30.01.2019

Helene Bergsland

Barnerepresentant

Sandnes Kommune



**NÆRINGS  
FORENINGEN**

Gir kraft til vekst

Sandnes kommune  
v/plansjefen

Stavanger 5.2.2019

### **Uttalelse fra Næringsforeningen i Stavanger-regionen til sentrumsplan Sandnes kommune**

Næringsforeningen i Stavanger-regionen viser til høringen av Sentrumsplan. Dette er en viktig sak for mange av våre medlemmer og vi har hatt saken oppe i ressursgruppen for Sandnes til behandling. Vi har og arrangert frokostmøte hvor planen ble belyst. Næringsforeningen er positive til mange av de grepene som gjøres i planforslaget og mener at planens intensjon og hovedretning er god. Bevisstheten rundt stedegne kvaliteter og kulturhistorie i planen er god.

Sandnes sentrum har over flere år hatt en god utvikling, og har gått fra å være et «veikryss» til å bli et attraktivt bo, handel og næringsområde. Denne utviklingen har vært svært positiv og må fortsette. Det er viktig at Sandnes sentrum ikke blir et sovende sentrum, men et sentrum i utvikling og vekst. Næringsforeningen er svært positive til åpningen og den mer beviste bruken av fjorden som har skjedd de senere år. Men det er viktig at denne utviklingen skjer i fellesskap med områdene som ikke har fjordutsikt og at en får med seg hele sentrum i utviklingen.

Næringsforeningen vil og påpeke viktigheten av å utvikle Sandnes sentrum sin egenart og være seg denne bevisst. Hva skiller Sandnes sentrum fra de andre omkringliggende byer og tettsteder er viktig å være seg bevisst og synliggjøre for å gjøre sentrum til noe eget og øke attraktiviteten. Det er viktig at sentrum ikke blir en kopi av andre omkringliggende områder.

#### **Hva skal til for å få til næringsutvikling?**

Sentrumsplanen inneholder flere momenter som kan medvirke positivt til dette. Men vi savner klarere tanker for hvordan en ser på mulig fortetting i sentrum utenfor kai området. Kommunen sitter på flere tomter og vi stiller spørsmålet om disse kan organiseres. Det ville og kunne øke attraktiviteten for næringsutvikling i sentrum om en hadde klarere tanker for det. Det er og viktig å ha et klar og definert mål for planbehandlings tid. Rask og forutsigbar planbehandling er viktig når områder skal fremstå som attraktive for investeringer og utvikling. Sandnes og Sandnes sentrum bør være en «Ja-kommune». Vi etterlyser og en samlet oversikt over næringsområdene og arealene i sentrum. Dette vil gjøre næringsavdelingens arbeide med å «følge» nye interessenter rund for nyinvesteringen og etablering enklere. Vi vil og anbefale en tydeligere strategi for å ønske flere etableringer i

sentrum. Vi savner og en klarere opptrekkinga av grenser og mulige konfliktområder mellom regionalplanen, kommuneplanen og sentrumsplanen.

### **Parkering**

Næringsforeningen er skuffet over at det ikke ble parkering under Ruten, og vi beklager at det ikke ble et godt samarbeid med næringslivet i denne saken. Det er viktig å ha mulighet for god offentlig parkering i sentrum og at det legges opp til flere e-bil ladere ved disse parkeringsplassene. Et minimum bør være 20 – 30 % nå med mulighet for utvidelse. Kombinert med Jernbanen og bussveien vil dette kunne gjøre sentrum attraktivt for både kontorer og handel. Fremtidens transport vil være fossilfri og tilrettelegging av dette viktig.

Vi etterlyser også en mer detaljert plan for framtidig parkering i sentrum. Hvor mange parkeringsplasser forsvinner når Ruten tas bort, parkeringshuset nede i Vågen forsvinner, gateparkeringen reduseres og mange mindre parkeringsplasser forsvinner?

Hvor vil det kunne være mulig å etablere nye parkeringsplasser utover de som pr. i dag allerede er angitt?

Dette er spørsmål som næringslivet er svært opptatt av.

### **Ruten**

Ruten kan bli et fantastisk byrom i Sandnes. Næringsforeningen er opptatt av det tas grep for å sikre at området oppleves som trygt og at sikkerheten ivaretas. At området ikke blir et område med oppsamling av uønsket aktivitet men heller et aktivt og attraktivt byrom som alle ønsker å benytte.

### **Den gamle bebyggelsen**

Utviklingen og bruken av sentrum i miksen av gammelt og nytt er bra. Det er i denne sammenheng viktig at en muliggjør bruk av eldre bebyggelse. Et konkret eksempel på dette er når kravene universellutforming kommer i konflikt vernebestemmelser. Dette finnes det flere eksempler på, hvor bygget i seg selv er vernet og endringer som vil gjøre at bygget tilfredsstillt krav til universellutforming ikke kan oppfylles. Det er viktig at det er mulig å gi dispensasjon eller finner fleksible løsninger i disse tilfellene slik at vi får «levende bygg» i sentrum og ikke «tomme gamle hus.»

Dette er spesielt viktig i forbindelse å videreutvikle aktiviteten i Langgata med tilstøtende gater og samtidig styrke det særpreget vi har i Gamlebyen.

Med vennlig hilsen

Harald Minge  
Administrerende direktør  
Næringsforeningen i Stavanger-regionen

Dag Halvorsen  
leder  
Ressursgruppen for Sandnes

## **Sandnes unge bystyret sine merknader til sentrumsplanen**

Sandnes unge bystyret vil si seg enig i mange av punktene som er vektlagt i sentrumsplanen. Det er satt et stort fokus på en utvikling som vil lønne generasjonene som kommer etter, og det er viktig at vi holder fokuset på å gjøre sentrum til et bedre møtested med mer positive inntrykk.

I sentrumsplanen vi fikk presentert var det lagt inn en sentrumsskole. For oss i Sandnes Unge Bystyret er det ideelt å ha en skole midt i det nye sentrumet. Ved å bygge en ny skole med tilhørende flerbruksanlegganlegg til å drive med fysisk aktivitet vil vi ta presset bort fra de nåværende sentrumsskolene, og gjøre ruten, og selve sentrum til et sted med mer positive inntrykk. En flerbrukshall til å drive fysisk aktivitet i kan også bli brukt på kveldstid til å arrangere populære ungdomstilbud som for eksempel ”åpen hall”.

Sandnes Kommune

Postboks 583

4302 SANDNES

Adm.enhet: Forvaltningsseksjonen i region Sør

Saksbehandler: Knut Kristian Skjolden

Telefon: 97672957

Vår referanse: 17/3967

Deres referanse: 17/05386-49

Dato: 07.02.2019

## **Tilbakemelding på høring av forslag til kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035 - Sandnes kommune Rogaland**

Vi viser til brev av 29.11.2018 om høring av forslag til kommunedelplan for Sandnes sentrum samt til Fiskeridirektoratet region Sør brev datert 28.4.2017 med tilbakemelding på oppstartsvarsel for samme plan. Formålet med revisjonen av sentrumsplanen er å utarbeide helhetlige og langsiktige strategier for utvikling av Sandnes sentrum.

### **Fiskeridirektoratet**

Fiskeridirektoratet er myndighetenes rådgivende og utøvende organ innen fiskeri- og havbruksforvaltning i Norge. Vår oppgave er bl.a. å sikre eksistens og utviklingsmuligheter for marine næringer - herunder ved ivaretagelse av marint biologisk mangfold - ved å tilstrebe en balansert og bærekraftig utnyttelse i kystsonen.

### **Vurdering og innspill**

Gandsfjorden er registrert som gytefelt for torsk (februar-april), og hele den delen av planområdet for Sandnes sentrum som er i sjø dekker deler av dette gytefeltet. Utenfor planområdet er gyteområde for sild og brisling (april-juli), jf. ovennevnte brev av 28.4.2017.

Fiskeridirektoratet region Sør kan ikke se at det forlagte planforslaget vil medføre spesielt mange negative konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta i planleggingen, men dersom man skal sikre seg at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, må det i minst mulig grad foretas inngrep som sprenging, mudring og utfylling. Det forutsetter også noen avbøtende tiltak mot forurensing og skadelige utslipp til sjø.

Om det er slik at bruksnyttene av brygger f.eks. avhenger av mudring, vil det egentlig si at stedet uansett er lite egnet for båtplasser. F.eks. vil mudring ofte medføre behov for såkalt vedlikeholdsmudring. I en småbåthavn vil det videre erfaringsmessig kunne pågå mange forurensende aktiviteter, f.eks. skraping og påføring av nytt bunnstoff, som inneholder begroingshindrende midler som også er virksomme mot andre organismer. Videre vil vask

og polering av båtskrog og vedlikehold av motor involvere en rekke andre skadelige kjemikalier samt at påfylling av drivstoff, lekkasje/svetting av olje fra motorer og stadig utlekking av selvpolerende bunnstoff vil kunne bidra til små, men hyppige, tilførsler av forurensninger i småbåthavner. I tillegg kan komme uhell og uforutsette hendelser som kan forårsake skadelige utslipp. Nevnte registrerte gytefelt/-område vil kunne påvirkes svært negativt gitt at man ikke opptrer med varsomhet. Egg og larver er følsomme livsstadier for fisk, og det er viktig at de tilbys et best mulig miljøforhold. En småbåthavn vil helt unødvendig kunne påføre de eksisterende gyteområdene skade, dersom det ikke settes hensiktsmessige begrensninger og vilkår.

Fiskeridirektoratet region Sør råder til å innta i reguleringsbestemmelser at mudring og utfylling i utgangspunktet ikke skal tillates. Videre savner vi en beskrivelse og vurdering av planens virkninger på miljøverdier i sjø, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd. Men vi forutsetter at man sikrer avbøtende tiltak i form av bestemmelser om håndtering av utslipp og avfall, slik at risiko for miljøskadelige stoffer, der det anlegges eller videreutvikles småbåthavn, minimeres. For å unngå negative konsekvenser i størst mulig grad for den marine biologien, bør mer inngripende tiltak og særlig støyende arbeider, dersom de finnes nødvendige og kan tillates, foregå i vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro. Dette må følges opp i forestående og nødvendig detaljreguleringsprosess.

Med hilsen

Erik Ludvigsen  
seksjonssjef

Knut Kristian Skjolden  
seniorrådgiver

*Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten håndskreven underskrift*

**Mottakerliste:**

Sandnes Kommune	Postboks 583	4302	SANDNES
-----------------	--------------	------	---------

**Kopi til:**

Fiskarlaget Vest	Slottsgaten 3	5003	BERGEN
Fylkesmannen i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
Kystverket Vest	Postboks 1502	6025	ÅLESUND





Sandnes Kommune  
Boks 583,  
4305 Sandnes

Sandnes 10 februar 2019

### **Høringsuttalelse: Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035.**

Sandnes Sentrum AS ønsker med dette å gi en uttalelse til den foreslåtte revisjonen av kommunedelplanen for Sandnes sentrum.

Det er gjort et godt og grundig arbeid med denne revisjonen og vi støtter ambisjonene som ligger i forslaget gjennom de 10 anbefalingene for en langsiktig utvikling av sentrum. Vi er opptatt av at sentrum skal være et levende og attraktivt regionalt senter med et mangfold av tilbud innen handel, servering, kontorarbeidsplasser, boliger og opplevelser for byens innbyggere og andre besøkende.

Planen er langsiktig og ambisjonene er høye. Det medfører at det er en betydelig avstand fra situasjonen i dag til framtidsbildene er realisert og slik må det være. Vi ønsker å påpeke at det er et viktig anliggende å stimulere tiltak og aktiviteter som holder sentrum attraktivt og levende i hele perioden mens de langsiktige målsettingene realiseres (f.eks. kollektivløsninger kontorarbeidsplasser mm.). Vi er glade for planens økte fokus på å gi retning og mindre fokus på styrende detaljer.

Vi ønsker først og fremst å gi innspill i forhold til tema og virkemidler som støtter opp under gjennomføringen av ambisjonene. Vi er opptatt av at det etableres retningslinjer og bestemmelser som gir både retning og nødvendig fleksibilitet til at de mange og ulike prosjektene som planlegges faktisk blir gjennomført.

#### **1) Styrke og videreutvikle et attraktivt kompakt sentrum.**

Fortetning i sentrum og økt utnyttelsesgrad er et viktig virkemiddel både for å gi en levende by, bedre grunnlag for kollektivtilbudet og for å øke byens urbane karakter og mangfold. Dette må virke sammen med god kvalitet på byrom og sentrale grøntarealer. Som kommunesentrum skal sentrum bidra til at både valgfrie og nødvendige funksjoner er tilgjengelige slik at flere besøker sentrum og til ulike tidspunkt gjennom døgnet. UN-habitat anbefaler en tetthet på minimum 15 mennesker pr. dekar for å skape bærekraftige nabolag/områder. Sandnes sentrum har en tetthet på 8,5 i følge Rogaland Fylkeskommunes Helsesjekk. Planforslaget legger opp til at Sandnes sentrum styrkes gjennom høyere arbeidsplass tetthet og bolig tetthet og gjennom kulturelle og rekreative tilbud og offentlige funksjoner. Gjennom dette

skapes det mangfoldet av funksjoner og opplevelser som vil gjøre Sandnes sentrum både mer bærekraftig og attraktivt. Det er spennende at planen bruker storbybegrepet (En liten storby ved sjøen) og det er da også viktig at det utvikles storbykvaliteter.

Planen sier at det for å sikre en god tilpasning til stedet skal ny bebyggelse ha en oppdeling og variasjon i byggehøyder. Vi tror det er en god strategi og vi mener at den også i visse tilfeller må kunne åpne for at enkelte deler av et prosjekt går utover bestemmelsenes maksimalhøyde, dersom helheten i prosjektet likevel er tilfredsstillende i forhold til områdets karakter, viktige byrom og siktlinjer.

## 2) **Tilgjengelighet til og i sentrum.**

Det er et overordnet mål at Sandnes sentrum skal være et regionalt senter. Dette betyr at vi ønsker å trekke til oss besøkende fra et stort område. For å lykkes med dette er det avgjørende med god tilgjengelighet for ulike transportmidler. Sentrum skal være konkurransedyktig med andre destinasjoner i regionen og tilgjengelighet er et svært viktig kriterium for næringsdrivende som vurderer etablering av virksomhet. Handel er fortsatt den viktigste drageren av folk til sentrum og med det, til et levende sentrum. En betydelig del av handelen er bilbasert. Planen har en tydelig intensjon om nullvekst i biltrafikken. Det viktigste tiltaket for å oppnå dette er å redusere gjennomgangstrafikken i sentrum og det ser ut til at den nye bomringen bidrar til en slik utvikling. Etter hvert vil det komme bedre kollektivløsninger som reduserer bilavhengigheten og flere vil gå og sykle.

Vårt klima, med regn og vind, gjør det ekstra viktig med kort avstand mellom parkering og formål for reisen (butikk mm.). Det må i hele planperioden opprettholdes et tilstrekkelig og tilgjengelig parkeringstilbud for den bilbaserte transporten til sentrum.

Området som dekkes av sentrumsplanen er 1.040 da og strekker seg fra Brueland til Hana Sanz og Nord for Havneparken. Det er et så stort areal at det dannes flere «destinasjoner» i sentrum. Parkeringsstrategien med Parkeringshus ved innkjøringene til sentrum gir lett adkomst, samtidig som lokaliseringen gjør at det bare er deler av sentrum som er i gåavstand fra parkeringen. Vi vil derfor understreke behovet for en fortsatt god struktur for sirkulasjon med bil og at det opprettholdes tilstrekkelig gateparkering nær butikkene i hele sentrumskjernen. Det store arealet gjør det også nødvendig med gode byromsnettverk og traséer for bevegelse for alle typer trafikanter, slik planen legger opp til.

Vi tror det er viktig å styrke Sandnes sentrums knutepunktsfunksjon både som overgang mellom reisemidler og som et attraktivt reisemål. Vi har tidligere gitt uttrykk for våre synspunkter på sentral parkering og trasé for bussveien fram til busstasjonen og nordover på østsiden av jernbanen. Det gir sømløs overgang mellom reisemidler og redusert arealbruk.

### 3) Formål

Vi har kommentert at mangfold og tetthet skaper byen og det pulserende livet. Vi er enige i planens ambisjoner om å utvikle delområder gjennom stedege kvaliteter og styrket identitet og at dette medfører at formål vektlegges ulikt. Inndelingen i soner og bestemmelsesområder gir grunnlag for ulike formålsbestemmelser.

Sentrumsplanen har områder både vest og øst for jernbanen med småhusbebyggelse (type Sandneskasse). Det gjelder foreslåtte hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, verneverdige bygg og andre mindre bygg. Felles for disse byggene er at de har små arealer og er dermed sårbare i forhold til kostnader med vedlikehold og utvikling. Det er positivt at planen fritar tiltak under 500m<sup>2</sup> for rekkefølgekrav. Det er likevel økonomisk utfordrende for huseierne å bevare og rehabilitere denne bygningsmassen med små arealer og noen med bakgårder som trenger å utvikles. Bakgårdsbebyggelsen var tidligere ofte brukt til lager eller industri og her må det åpnes for at huseierne kan finne den bruken som er best egnet. Vi støtter tanken om vern gjennom bruk. Det er viktig at disse små arealene ikke står tomme og forfaller. Det må derfor legges til rette for fleksibilitet i bruken av arealene.

Vi vil derfor foreslå at det åpnes for en bestemmelse om at det i denne type bygg bare er 1 etasje som formålsbestemmes til næring og at øvrige arealer kan ha en fleksibel formålsbestemmelse. I planen foreslås dette for verneverdige bygg, konkretisert med med bolig fra 2. etg. og opp. Kravet om prosentandel bolig og næring bør frafalles for denne type bygg.

Det bør også bli enklere å gjøre bruksendringer uten å kreve byggesøknader som utløser plasskrevende og kostnadskrevende tilleggskrav, som kan stoppe utviklingen av bygninger med liten grunnflate. Vi vil også foreslå at bestemmelsen om fritak for krav om parkering i leiligheter under 45 m<sup>2</sup> i verneverdige bygg skal gjelde i den øvrige småhusbebyggelsen.

### 4) Gjennomføringsstrategi

Det er positivt at planen har en så klar målsetting om å lage en fleksibel og realistisk gjennomføringsstrategi i et samarbeid mellom private og offentlige aktører. Det er et klart signal på at vi ønsker å se prosjekter realisert.

Et område som krever godt samarbeid er vurderinger og prinsipper for hvilke rekkefølgebestemmelser som skal tas inn i den enkelte reguleringsplan/ utbyggingsavtale. (§ 1.5). Inndelingen i 11 felt og fordeling av infrastrukturkostnadene i feltene, samt forståelsen av at «tiltak skal være etablert eller sikret etablert» før utbygging kan skje, er viktige tema her. Det er store kostnader involvert og de kan ha stor påvirkning på de enkelte prosjektenes konkurransekraft i forhold til tilsvarende prosjekter på andre lokasjoner og også mellom de ulike feltene i sentrum.

Totalkostnadene er estimert til ca 1,2 mrd, og kommunen har satt en fordeling med 30% på kommunen og 70% på utbygger. Det betyr at omtrent 50% av antatt totalbidrag fra kommunen er prosjektert til opparbeidelse av Ruten. Det bør vurderes hvilke konsekvenser dette får i forhold til gjennomføringskostnadene i andre felt.

Vi synes planen inneholder mange gode målsettinger og forslag som vil bidra til å utvikle Sandnes sentrum på en positiv måte i årene framover.

Større fleksibilitet og mindre styrende detaljer gir signaler om forenkling av byggesaksbehandlingen, noe som vil være positivt for utviklingen og gjennomføringen av viktige prosjekter for byen.

For Sandnes Sentrum AS



Edle Kathrine Strømmand Torkelsen

Daglig leder



Ådne Berge

Seniorrådgiver

**Fra:** Ådne Berge <adne.berge@sandnes-sentrum.no>  
**Sendt:** 11. februar 2019 21:24  
**Til:** postmottak  
**Emne:** Høring Sentrumsplanen 2018 - 2035  
**Vedlegg:** Innspill til høring om Sentrumsplanen i Sandnes 2018.docx

Til Sandnes Kommune:

Vedlagt er innspill fra medlemmer i Sandnes Sentrum AS til vårt arbeid med høringsuttalelsen. Disse er vedlegg til vår uttalelse.

Med hilsen

Sandnes Sentrum AS  
Ådne Berge

## Innspill til høring om Sentrumsplanen i Sandnes 2018 -2035

Fra medlemmer i Sandnes Sentrum AS:

**Fra Torgrim Idland:**

**Subject:** Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035

Viser til kunngjøring om Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035 og har følgende kommentarer/forslag:

1. FRI REGULERING 2.ETASJE ønsker fri /vekslende regulering av 2.etasje i Gågata og nærliggende kvartaler. Dert betyr at huseier må kunne tilpasse bruken behovet. Eksempler på bolig tillatt i dag: *Øglændkvartalet* har fått godkjent leiligheter i 2.etasje mot Erling Skjalgsonsgate/St.Olavsgate og *gamle trehus* har bolig i 2.etasje (f.eks Solaveien 1 og Solaveien 2).  
Det er på tide å la eiere av 2.etasje i sentrum få lov til å bruke eiendommen sin etter skiftende behov. En periode er det behov for bolig, en annen periode er det kanskje et annet behov.  
Å låse fast reguleringen av 2.etasje i sentrum fremover er gammeldags. Og verden forandrer seg mange ganger frem til 2035!
2. BRUKSENDRING ved skifte av bransje: Vi 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. Det behøver det ikke være søknadsplikt om man vil tilpasse seg markedets behov eller huseiers ønske om endret bruk. Dersom man ønsker å skifte bransje – f.eks fra møbelhandel til kafe eller tannlegekontor – bør det være nok å oppfylle det nye bransjes krav til lovlig drift.

Mvh

Torgrim H Idland

Jakob Idland AS

**Fra Arne Øvstebø:**

Når det gjelder tilgjengelighet , og dvs i klartekst mulig å parkere tett ved må dette utheves mye sterkere.

Parkeringshus i randsone er ok for kontorarbeidsplasser men er ikke godt nok for handelen de første 10-15 årene.

Profesjonelle aktører krever atraktiv parkering.  
Og da spør det hvem vi lager rammebetingelser for?  
Her må det bli mye klarere!

Med vennlig hilsen / Best Regards  
Arne Øvstebø

## **Fra Svein Andreas Torgersen:**

«destinasjoner i sentrum» er et godt begrep, en sak er adkomst og trafikk i mellom, en annen side er innhold.

Attraktive destinasjoner krever innhold, tetthet og tilgjengelighet, da fylles destinasjonene og næringsdrivende i lokalene har drivverdig grunnlag.

% fordeling arealbruk bidrar til opprettelse av nye destinasjoner, de etablerte utarmes og trafikken øker i mellom, det blir «smørt» tynt utover med krav til næringslokaler, med argumentasjon for å unngå en soveby, jeg ser ikke forskjellen til næringslokaler uten innhold, det er like sovende.

% som 80/20 - 70/30 eller 50/50 gir ikke dynamikk, praksis har vist seg som brems for revitalisering av Sandnes Sentrum, med prosjekter som utfordrer på dispensasjons-saker. Som planutkast ligger bremses her videre.

*Foreslår tydeligere profil på å utfordre % nøkkel, sjekket raskt i byer som Tromsø, Drammen, Tønsberg og Kristiansand, finner ikke noen lik praksis.*

Vernede bygninger og bymiljøer utfordres videre i plan, det er teknisk umulig å møte gjeldene tekniske forskrifter ved eksempelvis endret arealbruk med formål boliger, det praktiske utkomme er at flere eldre bygninger er passive da forsvarlig praktisk / økonomisk bruk ikke lar seg gjennomføre. Her må tas valg, ønsker en vern må vernet foregå på andre premisser enn stabbur, jærhus og forskrifter.

*Foreslår tydeligere profil eks: For å tilrettelegge til økt bruk og vitalisering av vernede bygninger og bymiljø er vernehensyn med vekt på personsikkerhet og brannvern styrende.*

Vernede bygninger og bymiljø er av andre tiders behov og premisser, her ligger en begrensende faktor for å oppfylle dagens tekniske forskrifter mot å beholde preg og autensitet i bygning / bymiljø, praktiske hensyn som hindrer ny bruk belyses i byggesøknad med tilbakeblikk og argumentasjon for bygningens tidsgjeldene byggeforskrift av oppføringsår.

For arealer i bygninger tilgjengelig på det offentlig tilgjengelige gatenivå legges til rette for handel / publikumsrettet virksomhet.

MVH

Svein Andreas Torgersen

## **Fra skoringen:**

Jeg har følgende synspunkt til sentrums planen og håper dere vil **forsterke synet på adkomst – tids faktor, fordeler og bekvemmelighet.**

I de siste årene har nærings livet fått mange utfordringer. Handel sliter med internetthandel og svikt i omsetningen. I tillegg får vi signaler på at kommunen legger hindringer for adkomst til aktuelle – tradisjonelle handels områder – med å trekke parkerings plasser bort fra sentrale plasser.

Jeg ser store utfordringer for næring i Sandnes sentrum om det ikke tas hensyn til adkomst for nåtid og i fremtid.

## **Det vi konkurrerer med et kundens valg om tidsfaktor, fordeler og bekvemmelighet.**

Kommunen har investert mange penger i en flott gågate – de fremsnakker den i mange anledninger – men det skal være grunnlag for næring i den.

Sentrene har fri parkering – i byen må det betales for. Det blir akseptert – men avstand (gå avstand) er av meget stor betydning.

Des lenger bort fra nærings arealene (les Langgaten) en legger parkering des større hinder legger en for at kunden velger å komme/handle i området.

Unge familier med barn, eldre vil tenke seg om å måtte bruke slike adkomster (skal de bære varer) . Det er ikke alle som sykler og går lange avstander.

Samme gjelder for den som ser på muligheten for å etablere seg med næring – er det dårlig tilkomst – vil de vegre seg – velge andre steder.

Fra Ruten til Langgaten er det ca 100 meter – fra de andre steder som er foreslått er det mange hundre meter 300 – 700 meter. Ref . inntegnet forslag til fremtidige p-plasser.

## **Skoringen**

Braasten sko as

### **Fra Bengt Tovslid:**

Bra innspill. Jeg synes du har balansert temaet parkering bra. Parkering er et midlertidig problem, som raska blir redusert når man bosetter flere i byen og skaper flere arbeidsplasser der. I tillegg viser all forskning at unge gjør seg langt mindre avhengig av bil. Jeg mener ellers at et sentralt punkt for å stimulere til økt utbygging i sentrum er at utbygningsgebyrer ikke skal være høyere i sentrum enn i andre utbygningsarealer utenfor by. For kommunen, på lang sikt, er boligbygging i satellitter svært skadelig og dyrt, og således skal ikke slike prosjekter favoriseres.

Vennlig hilsen / Kind regards

**Bengt Magnus Tovslid**



### **Fra Ole Serinius Trodahl:**

Jeg tillater meg med noen merknader knyttet til Formål. Sentrumsplanen viser områder både vest og øst for jernbanen med småhusbebyggelse ( type Sandneskasse ) med sine bakgårder som en ønsker skal bevares. For at det skal bli regningssvarende for huseierne å bevare og rehabilitere denne bygningsmassen med små arealer er det nødvendig at kommunen gir helt slipp på kravet om prosentandel bolig og næring. Der det allerede er publikumsrettet virksomhet med butikker og lignende på gateplan må dette fortsette , for å gi grunnlag til et pulserende sentrum. For de øvrige etasjene og bakgården må huseierne stå fritt til å bruke husene til det som er mest regningssvarende. På denne måten følger en tradisjonen som alltid har vært i Sandnes med handel i første etasje og boliger i etasjene over. Når det gjelder bakgårdsbebyggelsen som ofte var lager eller industri, må en åpne for at huseierne kan finne den bruken som er best egnet til den gamle bebyggelsen. En vil minne om at dersom det kreves byggesøknader som må inn til arbeidstilsynet for godkjenning er det plasskrevende krav for tilrettelegging for rullestol både ved toalett, heis, pauserom etc., med all respekt for rullestolbrukere kan disse kravene være vanskelige å oppfylle i bygninger med liten grunnflate.

Med vennlig hilsen

**OLE SERINIUS TRODAHL**

### **Fra Evald Traa:**

Jeg synes Trodahl påpeker vesentlige forhold som bør tas hensyn til i utviklingen av den eksisterende bebyggelsen i kvartalene mellom St Olavsgate og Eidsvollsgaten.

Dette er vesentlig for at bebyggelsen, som i praksis har vært vanskelig å holde i løpende bruk, det være seg som bolig eller som næringsareal over 1. etasje, skal kunne gi tilstrekkelig avkastning slik at eierne har økonomi til å holde disse sentrale eiendommene godt vedlike.

Krav til parkering bør også lempes på og for utleieboliger bør kravet om parkering sløyfes helt.

Sentrum bør også være mer opptatt av å bli knyttet tett opp til Bussveien siden det ikke kan legges til rette for ny nær- parkering for denne del av sentrum. Derfor er det betimelig at Sandnes Sentrum uttrykkelig gjentar sin merknad til traseen for Bybanen.

For Sentrum og for enkel overgang mellom transportmidlene på ett sted i sentrum. Derfor er det vesentlig at traseen går lengst mulig sørover mot det gamle tyngdepunktet i Sentrum. Bussveien bør følge Jernbanen fram til Julie Eges gate slik at det ikke etableres ny barriere mellom sentrum og sjøen. Dette er ikke for seint å påpeke, for det er enda ikke lagt fram detaljplan for denne strekningen.

MVH

Evald Storaas Traa

**Fra Torgrim Idland:**

1) alle bygg mellom st.olavs gt og Eidsvoll's gt bør ha fri bruk fra 2.etasje og oppover

2)det må lages p-hus under ruten. Grunneiere tegnet seg for plasser og kommunen garanterer for finansiering inntil et visst beløp

Mvh torgrim h idland

**Fra Kjetil Andersen:**

Jeg foreslår følgende ordlyd vedr. byggehøyder innenfor sentrumsplanen.

"innenfor planområdet tillates en variasjon i bebyggelse utover den regulert gesimshøyde for Sandnes Sentrum som for tiden er kote 22. Det foreslås 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." En slik åpning i reguleringen vil bidra til variert bebyggelse, god utnyttelse av tak, og spennende arkitektur med unike kvaliteter på uterom oppover etasjene.

Forøvrig støtter jeg også forslaget om å forlenge bussveien i St. Olavs gate til å fortsette sørover til undergangen ved Julie Eges Gate. Det er en mye mer naturlig strekning nå når bussveien legges på vestsiden av jernbanen. Håper dette belyses ytterligere, da dette har vært oppe til diskusjon tidligere.

Med vennlig hilsen/Kind Regards

**Kjetil Andersen**

**Fra Evald Traa:**

Jeg ser fortsatt ikke den gode begrunnelsen for at det skal settes en grense på 45 m<sup>2</sup> BRA på boliger i sentrum for at de skal slippe krav til parkeringsplass. Jeg synes det er greit at det kan lages også større boliger i eksisterende småhusbebyggelse uten krav om parkeringsplass.

Med vennlig hilsen

Evald Traa

**Fra Kristian Ellingsen:**

Selv om det er nesten slik at fristen for kommentarer er utløpt, vil jeg si at innspillet fra Braasten ikke kommer sterkt nok fram i din høringsuttalelse.

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

Kommunen må bidra mer tydelig med løsninger som gjør byen mer konkurransedyktig som handelssentrum. Utviklingen for handel etter bomringer er ikke positiv sier mange. Ytterligere vanskeliggjøring for parkering vil heller ikke bidra positivt til utviklingen for handel i sentrum.

Har kommunen egentlig en klar strategi for å bidra til å styrke utvikling og økonomi for handel / næring i sentrum?

Dette bare som en rask kommentar.

Mvh

Kristian Ellingsen

### **Fra Karl Jørgen Otteren:**

Jeg vil først gjerne forsterke noen av innspillene:

Det er svært viktig som Arne T. Øvstebø og Braastein skriver at parkering nærmere sentrum enn det de planlagte parkeringshus tilbyr er viktig. Sentrumshandelen sliter, det minker på «ordentlige» butikker i Langgaten.

Jeg støtter Ole Trodahl at det med å ha pålagt fordeling mellom forretning/kontor og bolig er helt unødvendig. Dette ordnes greit av tilbud og etterspørsel.

Så støtter jeg Evald Traa med hensyn til bussvei traseen, den bør gå langs jernbanen med stopp i samme området hvor de andre kollektivstoppene er. Det gjør ingen ting om den stjeler noe av arealet på Ruten.

For egen regning vil jeg påpeke at trafikknutepunktet på Ruten må prioriteres fremfor alt annet. Det må være mulig å gå tørrskodd med små avstander mellom jernbane, buss, bussvei stopp og drosjer. Det betyr kanskje at det skal gjøres samtidig som det det kommer et nytt bygg i området, da kan passasjerer og andre fotgjengere kunne gå i 2. og eventuelt 3. etasje mellom stasjonene.

Videre utbygging av park på Ruten haster ikke! La trafikknutepunktet bli ferdig først så kan en se hvordan alt fungerer før en tar endelig beslutning av resten. Hvis det er viktig å bruke penger på park vil jeg foreslå at Storånå åpnes sørover og at det parkdraget åpnes først.

Til slutt en etter min mening merkelig beslutning om forbud mot balkonger i gågatene? En snodig bestemmelse. Der hvor Langgaten er på det smaleste kan det kanskje diskuteres, men andre steder kan det være mer en berikelse av miljøet! Skal det stå noe overhode kan det være at eventuelle balkonger ikke skal være bredere enn for eksempel en meter og det det kan også settes en begrensning på lengden på for eksempel fire meter. Det kan jo også stå noe om at det må godkjennes, men det må det vel uansett?

Jeg håper virkelig at planleggere og politikere tar hensyn til våre meninger

Med vennlig hilsen/Best regards

**Karl Jørgen Otteren**

### **Fra prosjekt Elveparken:**

Vi har forståelse for at Sentrumsforeningen skal samle alle tråder av ulike interesser, og at et slik innspill derfor blir litt mer generelt.

Likevel synes vi at det har vært lite fokus på områdene i sentrum som ikke tilhører sentrumskjernen.

Det er viktig at de områdene som nå er under regulering, tett på sentrumskjernen, med stor andel av næring og bolig, programmeres riktig slik at en får disse delene av byen til å fungere. På den ene siden ønsker en ikke å åpne for utstrakt handel i de områdene som defineres til å ligge utenfor sentrumskjernen med handel, men på den andre siden ønsker en heller ikke et nytt Forus. For at Sandnes skal fungere må tilbudet og attraktiviteten styrkes.

Vi ønsker derfor å påpeke viktigheten at det må kunne etableres mindre handelsklynger i boområder utenfor sentrumskjernen for å skape sosiale møteplasser og for å dekke primære behov. Videre må en se viktigheten av å kunne knytte allerede eksisterende handelssentre nærmere sentrum (Maxi og Amfi) i en naturlig akse som også inkluderer hovedholdeplassen til framtidig bussvei. Gode rammevilkår for etablering av næring/kontorarbeidsplasser er viktig for å kunne gi grunnlag for en variert handel og gode boområder i hele sentrum.

Vi håper likevel at det kan implementeres i deres merknad. Vi ønsker ikke å stå i direkte konkurranse med Langgata, men vi ønsker å skape et supplerende område i Sandnes sentrum som understøtter sentrumskjernen med flere mennesker som kommer til å bruke hele sentrum og for å skape en større helhet i sentrum.

Med vennlig hilsen

**Kirsten Welschemeyer**

### **Fra Raugstadgården:**

Her følger våre kommentarer :

1. Høydebegrensning. 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. Andersen/TPG har et bra poeng med å legge opp til en fleksibilitetsnøkkel gjeldende mengden av arealene som kan gå over høydebegrensningen.

2. Bevaring gjennom bruk og en helhetlig tankegang for hele bygårder/kvartaler gjør at man kan få utviklet gamle, utdaterte bygg og smug. Ved å kunne ha fleksibilitet så må man kunne bygge om slik at det blir mer i tråd med dagens krav og forventninger. I andre byer i Europa med historisk bebyggelse er man mest opptatt av det som vender ut av kvartalene og mindre opptatt av det som skjer i bakkant. Overført til Langgata vil man kunne verne om det man ser fra gateplan og beholde de historiske elementene og man kan utvikle, modernisere og bevare på en måte som skaper lønnsomhet. Ved et slikt grep har man økonomi til å ta bedre vare på de flotte bygningene og detaljene som er viktige.

4. Bolig/Næring. Næring fra 2. etasje og oppover er svært krevende å aktivisere som næring og blir i praksis ofte stående tomt i mangel på leietakere. Her må man kunne ha publikumsrettet virksomhet på gateplan og ha en fleksibilitet til å ha større andel boliger oppover i etasjene.

5. Krav til uteoppholdsarealer og parkeringskrav i sentrum. Dersom vi skal ha ambisjon om å være en storby så må vi tenke som en storby. I f.eks Oslo og New York er parker og byrom innbyggernes hage. Det er krevende for gårdeiere å oppfylle alle kravene til uteoppholdsarealer samtidig som man skal ta vare på de historiske kvalitetene i byggene. Kan man godta en enklere løsning i tråd med Kulturminneplanen og godta feks felles takterasser med delvis private soner i stedet for helt separate og egne utearealer.

Raugstadgården AS

John Frode Raugstad

## **Fra Skoringen:**

**Jeg har en historie fra vårt eget kvartal som vi har opplevd.**

**Hva betyr det når parkerings plasser forsvinner og adkomsten begrenses?**

Jeg overtok firma januar 1995.

Fra 1963 hadde firma en avdeling med barnesko (den største i distriktet).

I 1996 begynte de å rive parkerings anlegget – der som Vitensenteret er i dag. Disse plassene var mye brukt for kunde parkering for omkring liggende butikker.

*De småbarn familiene som stoppet utenfor Storgt. 27 (barneavdelingen) skulle ta ut barnevogner etc. for å gjøre seg klar til butikk besøk. I det flere kom ut igjen for å hente mer fra bilen eller flytte den, sto det parkerings bot på vinduet.*

*Flere kunder ble så sinte at de etter hvert fant andre plasser å handle.*

I løpet av ca 6 måneder falt omsetningen med 50% og det var ikke økonomisk å drive med egen barne avdeling.

Den ble så flyttet ned i butikken i langgaten.

## **Skoringen**

Sandnes kommune  
E-post: [postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no)

Deres referanse  
17/05386-49  
Vår referanse  
298705\_v1/NINAD  
Saksbehandler  
Nina Dyngeland

Deres dato  
29.11.2018  
Vår dato  
11.02.2019  
Direkte telefon  
47509029

## Uttalelse til offentlig ettersyn av kommunedelplan for Sandnes sentrum

Det vises til deres brev av 29.11.2018 med varsel om offentlig ettersyn av kommunedelplan for Sandnes sentrum. Høringsfristen var 10.2.2019, og vi beklager at fristen er oversittet.

Lyse har følgende merknader:

Lyse Neo har etablert infrastruktur for fjernvarme til og i Sandnes sentrum. Fjernvarmen er basert på spillvarme fra avfallsforbrenning samt biogass, og sikrer alle tilknyttede bygg en 100 % klimanøytral oppvarmingsløsning.

Stor deler av planområdet ligger innenfor Lyse Neos konsesjonsområde for fjernvarme og i henhold til [bestemmelsen i kommunedelplanen](#) skal bygg over 500 m<sup>2</sup> innenfor konsesjonsområdet tilknyttes fjernvarme. Det understrekes at dette ikke legger begrensninger for fjernvarmeleveranser til bygg utenfor konsesjonsområdet. Lyse Neo ønsker dialog med utviklings- og utbyggingsprosjekter innenfor hele planområdet for sammen å se på gode energiløsninger for varme og kjøling.

Følgende tekst foreslås inkludert under avsnitt om Energi i bestemmelsene (ny tekst i kursiv):

Energi (pbl §27-5)

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg og ved hovedombygging med samlet areal på over 500 m<sup>2</sup> BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m<sup>2</sup> BRA dersom arealet er en del av et fremtidig større prosjekt. *Områder utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme har også mulighet for fjernvarmetilknytning gjennom dialog med Lyse.*

Vennlig hilsen

Lyse Elnett AS

Nina Dyngeland  
Utbyggingskoordinator



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 15.02.2019

Deres ref:  
Saksbehandler: Grethe Svihus

Vår ref: 17/05386-104  
Arkivkode: 140

## **Innspill til Sentrumsplanen fra Sandnes Eiendomsselskap KF**

Sandnes Eiendomsselskap KF synes forslaget til kommunedelplan for Sandnes sentrum er positivt. Forslaget har fokus på byutvikling, hvor offentlige tilbud og funksjoner er tiltenkt en viktig rolle.

Sandnes Eiendomsselskap KF håper at Sandnes kommune som utbygger kan være en viktig bidragsyter for å nå målene som er settet i både Kommunedelplanen for Sentrum 2018-2035, samt Kommuneplan for Sandnes 2019-2035.

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.

### **Sentrumsskole:**

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.

Trones er i dag ansett som sentrumsskolen, men også Stangeland, Sandved, Hana og Austrått har elever fra sentrum. Når Kommuneplan for Sandnes 2019-2035<sup>1</sup> prioriterer byutvikling langs bussvei, dvs. i områdene Lura, Sentrum og Hana/Vatnekrossen, vil det også være i disse områdene det vil være behov for økt skolekapasitet. Det er viktig å sikre tilstrekkelig areal for skole på et tidlig tidspunkt.

I skolebehovsplanen for 2019-2022 fattet Bystyret følgende vedtak:

*Bystyret ber rådmannen søke å innarbeide midler i kommende økonomiplaner til å foreta utvidelser ved én eller flere av skolene Sandved, Stangeland og Trones. Rådmannen må vurdere om det vil være mest hensiktsmessig å erstatte eldre bygg med mer kompakte bygg.*

---

<sup>1</sup> Jfr. temakart – prioriterte byutviklingsområder for Kommuneplan for Sandnes 2019-2035.

Sandnes Eiendomsselskap KF støtter denne strategien om utbygging av eksisterende skoler (forutsatt at tomten tåler slik utvidelse), før det eventuelt bygges ny skole, men samtidig er det viktig å sikre tomt til fremtidig skole i sentrum. Det er viktig at fremtidig skoletomt i sentrum tar hensyn til utviklingsstrategien til kommunen jfr. både forslag til ny kommuneplan for Sandnes 2019-2036 og KDP-Sentrum.

Sandnes Eiendomsselskap KF støtter derfor administrasjonenes forslag om fremtidig skole i Elveparken og at det tydeliggjøres at området skal inneholde skole, men at det også åpnes for andre offentlige funksjoner.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes Eiendomsselskap KF benytter elektronisk godkjenning.



### **Høringsinnspill til kommunedelplan for Sandnes sentrum, 2018 – 2035 plan 201712.**

Sandnes tomteselskap KF har ansvar for utviklingen av Havneparken som er det største transformasjons- og byutviklingsprosjektet som pågår i Sandnes. Det kan bygges totalt 153.000 m<sup>2</sup> BRA fordelt mellom næring og boligformål.

Kommunedelplan for sentrum samsvarer stort sett med det som er vedtatt i gjeldende områdeplan for Havneparken med unntak av et viktig punkt. I bestemmelsenes punkt 6.2 fremgår det at det ikke tillates bolig på K12. I arbeidet med revidering av områdeplanen har det hele tiden vært forutsatt at prosjektene langs sjøsiden, inkludert høyhuset i nord K12, skal være boligprosjekter med publikumsrettet virksomhet/næring i første etasje. Vi stiller oss derfor undrende til at dette i sentrumsplanen endres fra bolig til næring. For utbygger innebærer det en betydelig endring av rammebetingelsene, og dette skjer etter at områdeplanen har vært oppe til første gangs behandling i UBU. Dersom K12/høyhuset skal disponeres fullt ut til næring, slik som foreslått i sentrumsplan, blir den totale andelen næringsareal i Havneparken 75% og boligandelen 25%. Dersom høyhuset disponeres til bolig, slik som forutsatt i revidert områdeplan, blir forholdet mellom næring og bolig ca 60/40.

Vi 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%. I Havneparken er det avsatt store arealer til felles rekreasjonsområder og det legges vekt på høye kvaliteter ved utforming av havnepromenade, offentlige torg og grøntområder. Vi tror at ved en forsiktig økning av boligandelen, opp mot 40%, så vil Havneparken bli mer attraktiv både for dem som skal bo der, arbeide der, og byens innbyggere forøvrig. Når ca. 75% av lokalene blir disponert til kontorarbeidsplasser er vi bekymret for at havneparkens flotte uteområder vil bli liggende øde på kveldstid og i helgene,

samt at det kan bli krevende å holde liv i de publikumsrettede funksjonene (kafeer etc.) som skal etableres i første etasje.

Erfaringene så langt i Havneparken er at det er krevende å realisere næringsprosjektene i Havneparken, en av grunnene til dette er overetablering av kontorbygg på Forus. Vi er bekymret for at utbygging av Havneparken med den høye andelen næring vil ta uforholdsmessig lang tid. Vi vil også minne 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 av infrastrukturen.

07.12.2018



Laila Haugland  
Sandnes Tomteselskap KF

Sandnes kommune  
Attn.: Plansjefen

Deres ref.:

Vår ref. KSID-5124-1114

Dato: 15.02.2012

## **Høringsinnspill til kommunedelplan for Sandnes sentrum, 2018-2035 plan 201712.**

På vegne av Sandnes Byutvikling AS som er etablert for å bygge ut midtre del av Havneparken, områdene K9, K10, K11, K12, S42, S43 og S44, sendes innspill/kommentarer til ovennevnte plan. Selskapet eies 100% av Kruse Smith Eiendom AS.

### **1. Trusler mot planens hensikt, å skape attraktive utearealer for byen og brukerne i Havneparken:**

Planen legger opp til store, generøse utearealer med egen ballplass, torg og lekeplass for mindre barn, både mellom byggene og med en bred, fint opparbeidet havnepromenade langs sjøen. Vi frykter at Sentrumsplanen slik den foreligger nå kan medføre uønskede konsekvenser som at disse fellesområdene blir liggende lite brukt og kan oppleves som folketomme.

Vi foreslår derfor følgende endringer i planen:

- I bestemmelsene, pkt. 1:10 kreves det utearealer på 16 m<sup>2</sup> pr. boenhet på egen tomt. I Havneparken er det avsatt store arealer til aktive uteområder mellom bygningene. Konsekvensene med å kreve 16 m<sup>2</sup> utearealer pr. boenhet på egen tomt vil bli at takflatene må tas i bruk for å tilfredsstille dette kravet. Dette vil medføre at beboerne flyttes vekk fra uteområdene på bakkeplan og opp på takene. Kravet på 16 m<sup>2</sup> vil være svært ødeleggende for den ønskede aktiviteten på bakkeplan, og vi foreslår derfor at uteområder på egen tomt kan løses med private balkonger som minimum må være 7 m<sup>2</sup>.
- Vi mener og at forslaget om å endre K12 til et rent næringsbygg vil redusere grunnlaget for å skape et aktivt og levende miljø i områdene mellom bygningene, spesielt på kveldstid, og vi ber derfor om at K12 beholdes som beskrevet i bestemmelsene til den pågående reguleringen for midtre del av Havneparken, plan 2015 113, med min. 3000 m<sup>2</sup> næring og maksimum 9300 m<sup>2</sup> bolig.

### **2. Forutsigbarhet:**

Planforslaget med endring av K12 til et rent næringsbygg vil kunne medføre at denne delen av Havneparken blir vanskelig å realisere. Vi har så langt i arbeidet med midtre del av Havneparken registrert betydelige utfordringer med å finne brukere av næringsarealene. Vi mener at minimumskravet til næring på min. 20 000 m<sup>2</sup> BRA er så krevende å realisere at en ytterligere økning må unngås.

I grunnlaget for kjøp av tomtene i Havneparken var det planlagt en boligandel på 60-70% og 30-40% næringsarealer. I planarbeidet med midtre del av Havneparken er denne andelen endret til 46% bolig og 54% næring. (Hvis S1 ikke tas med blir forholdet 57% bolig og 43% næring)

Blir foreslått endringen for K12 gjennomført forverres dette ytterligere til 30% bolig og 70% næring.

Slike store endringer som blir iverksatt etter at tomtene ble solgt av kommunens eget tomteselskap skaper en umulig situasjon for oss som kjøpere av tomtene, og ødelegger det økonomiske grunnlaget for realiseringen av området.

Vi ber om at boligandelen i planen ikke reduseres.

3. I tillegg ber vi om at følgende innspill blir hensyntatt i planen:

- Bestemmelsenes pkt. 1,9 og 2,2 ser ut til å motsi hverandre. Hvordan skal punktet i generelle bestemmelser om å planlegge med større familievennlige boliger på bakkeplan i større boligutbygginger etterleves sett i sammenheng med kravet i pkt. 2.2 – "Det tillates ikke bolig i 1.etasje. 1. etasje skal ha publikumsrettet virksomhet som forretning og bevertning"?
- Bestemmelsene pkt. 1,15 tilknytningsplikt for fjernvarme. Dette er løsninger som binder til en bestemt energikilde som gir flere uheldige konsekvenser. En konkret konsekvens er at karakteren i energisertifikatene blir dårligere dersom vi ikke øker byggekostnadene for å kompensere for kravet om bruk av fjernvarme.  
Vi mener et rett krav til energiløsninger bør være at vi alltid skal bruke gode løsninger basert på den til enhver tid gjeldende TEK. Det kan være geobrønner, sjøvarme, solvarme, utnyttelse av overskuddsvarme fra næringsarealene o.l. Denne muligheten blir utelukket med planens krav om bruk av fjernvarme.
- Bestemmelsene pkt. 2,1 "Det tillates ikke balkonger som krager ut over gågater"  
I Havneparken har de off. rommene fått så stor plass at det må tillates balkonger som krager ut over de off. rommene. Dette kan greit kombineres med utkragede balkonger med krav om min. 4,0 meter høyde ned til bakkeplan.
- Pkt. 2.2 – Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at det ikke medfører ulempe i form av lukt og støy for egen- og nabobebyggelse.  
Dersom dette skal være mulig å ivareta må det i Havneparken, pga. den strenge avgrensningen av tomtegrensene og at bygningskroppene må plasseres i tomtegrensene, tillates at nedgravde søppelcontainere plasseres i off. arealer.
- Pkt. 2.3 – Innenfor det enkelte byggeområde tillates forretning med samlet salgsflate på inntil 200 m2 BRA. Dagligvareforretning på inntil 1000 m2 BRA tillates.  
For å kunne tilby en god matbutikk med ferskvaredisk ber vi om at grensen på 1000 m2 økes til 1500 m2 salgsflate i dagligvarebutikk.

Med vennlig hilsen

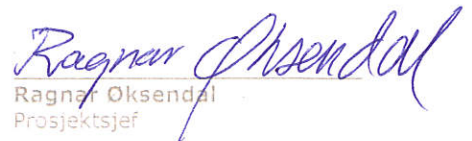


Odd Egil Djøseland  
Regiondirektor Vest EIENDOM

 **KRUSE SMITH**  
Eiendom

M: 905 14 282  
W: [Kruse-smith.no](http://Kruse-smith.no)

Besøksadresse: Kanalsletta 4  
Postboks 8088  
4068 Stavanger



Ragnar Øksendal  
Prosjekttsjef

 **KRUSE SMITH**  
Eiendom

M: 932 41 760  
W: [Kruse-smith.no](http://Kruse-smith.no)

Besøksadresse: Kanalsletta 4  
Postboks 8088  
4068 Stavanger



Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS  
Tlf. 51 33 50 00  
Org. Nr. 999 053 084  
[www.havneparken-sandnes.no](http://www.havneparken-sandnes.no)

Besøksadresse: Havnegaten 15, 4306 Sandnes  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

Til Sandnes kommune v/plansjefen

Sandnes 07.12.2018

## **Høringsinnspill til kommunedelplan for Sandnes sentrum, 2018-2035 plan 201712.**

### Kort om Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS (SIAS)

Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS (SIAS) er etablert av grunneierne i Havneparken for å bygge ut kommunalteknisk infrastruktur innenfor områdeplanen for Havneparken. SIAS har inngått utbyggingsavtale med Sandnes kommune, og alle rekkefølgetiltak som er knyttet til områdeplanen og kommunedelplan for sentrum, samt kommunalteknisk infrastruktur finansieres i sin helhet av grunneierne i form av betaling av refusjon til SIAS. SIAS krever refusjon etter hvert som det blir gitt igangsettingstillatelse for byggene.

### Merknader til foreslåtte endringer i Havneparken

I forslag til kommunedelplan for Sandnes sentrum, 2018-2035 plan 201712 tillates det ikke bolig i kvartal K12, og boligandelen i kvartal K13, K14 og K15 foreslås til maks 50%.

I arbeidet med revisjon av områdeplanen for midtre del av Havneparken (plan 2015113) er bebyggelsen langs kaikanten foreslått til bolig med næring i første etasje. Vi stiller oss undrende til at kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035 ikke viderefører dette plangrepet, når kommunen selv sitter tett på arbeidet med revidert områdeplan.

Det pågår detaljregulering av kvartalene K13, K14 og K15 (plan 2009316-02). Forslag om maks boligandel på 50% i kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035 er ikke i tråd med føringene som er lagt i detaljplan 2009316-02.

Av planbeskrivelsen finner vi ikke argumenter for at boligandelen i denne delen av Havneparken ikke kan videreføres som forutsatt i plan 2009316-02. Tvert imot, så er nærheten til Gandsfjorden trukket fram som en nabolagskvalitet, og kvartalene K12, K13, K14 og K15 ligger så tett på Gandsfjorden som det er mulig å komme.

Havneparken skal utvikles til et nytt sentrumsområde og det er avsatt betydelige arealer til parker, torg og promenade. At kommunedelplan for Sandnes sentrum, 2018-2035 legger opp til en klar 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. Vi er av den oppfatning at boligandelen ikke må reduseres, da et nabolag krevet et visst volum for å skape livet på bakken også etter at dørene er stengt i næringslokalene.



Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS  
Tlf. 51 33 50 00  
Org. Nr. 999 053 084  
[www.havneparken-sandnes.no](http://www.havneparken-sandnes.no)

Besøksadresse: Havnegaten 15, 4306 Sandnes  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

### Konsekvenser for realiseringen av rekkefølgekravene i Havneparken

SIAS sin oppfatning er at regulering av K12 kun til næring, og en boligandel på maks 50% for kvartal K13, K14 og K15 er betydelige endringer i forhold til gjeldende områdeplan, og vi frykter at krav om økt andel næring vil medføre at disse kvartalene ikke blir realisert.

SIAS har allerede investert store beløp basert dagens regulering og selskapets økonomi er tuftet på denne. Betydelige endringer i rammebetingelser kan få store økonomiske konsekvenser for selskapet.

SIAS ber om at revidert områdeplan 2015113 og detaljplan 2009316-02 legges til grunn for kommunedelplan for Sandnes sentrum, 2018-2035 slik at boligandelen ikke reduseres i Havneparken.

Med vennlig hilsen

  
Mona O. Stangborli  
Daglig leder



Oslo/ Sandnes 15.01.2019

Sandens kommune  
Attn. Plansjefen

## **Høringsinnspill til kommunedelplan for Sandnes sentrum, 2018-2035 plan 201712.**

Strandgatens Eiendomsselskap AS som eier og drifter Strandgaten 5, 7, 9 og 11, i planen markert som område K13 har følgende innspill/kommentar til overnevnte plan.

### **Konflikt mellom planens hensikt/formål og tilhørende bestemmelser**

I plantema legges følgende prinsipper til grunn for formålene og bestemmelsene i den foreslåtte planen:

#### **3.1 Byens innhold**

*Planarbeidet skal se på muligheten for å videreutvikle sentrum som hovedarena for både næring, handel, kultur og uteliv, samtidig som det tilrettelegges for boliger som bygger opp om byens kvaliteter. En funksjonsblanding av bolig, handel og andre arbeidsplasser understøtter et sosialt liv gjennom hele dagen. Det er samspillet mellom funksjonene som tilrettelegger for opplevelser og skaper rammer for den gode byen.*

#### **3.2.1 Bevaring og videreutvikling**

*De fleste av kommunens kulturminner er lokalisert i sentrum. Disse skal ivaretas og bevares, samtidig som videreutviklingen og utviklingspotensialet i etablerte bymiljø skal vurderes. Bevaringsinteresser skal samvirke med andre grep for sentrum, slik at det samlede resultatet av vern og utvikling blir en ressurs i byutviklingen. Det vil være av betydning å vurdere hva som er og skal være byens sentrale identitetsbærende elementer i fremtiden.*

Strandgatens Eiendomsselskap anser dette for å være gode plantemaer. Temaene reflekterer de ambisjonene som har blitt lagt til grunn i selskapets studier av utviklingspotensialet til K13. Punkt 3.1 vurderes som særskilt viktig for etablering av gode byrom. Erfaringsmessig er byrom helt avhengig av aktivitet i nærliggende bygg gjennom hele døgnet. K13 vil inneha en nøkkelrolle i etableringen av Sjøplassen som et nytt byrom i Sandnes sentrum. Et offentlig rom av denne størrelsen må rammes inn av bygg med en blanding av arbeidsplasser, næring, aktive fasader og boliger som sammen kan yte sosialkontroll og aktivt benytte plassen også etter åpningstid.

Studier som har blitt presentert for kommunens planavdeling har vist at det er svært utfordrende å transformere de historiske byggene i K13 til gode moderne boliger innenfor dagens bygningsvolum. Det har blitt foreslått en løsning med et nybygg i Strandgata 7 som både gjør det mulig å imøtekomme antikvariske prinsipper om bevaring av fasadene på Strandgata 5, 9 og 11 og sikre en hensiktsmessig funksjonsblanding i tråd med planforslagets formåls bestemmelser.



I bestemmelse 6.2 Bestemmelsesområde #2 *Ruten og Havenparken* begrenses høyden for K13 til 16,5 meter fra gate nivå. Dette tilsvarer høyden på dagen bygningsmasse. Det vil ikke være mulig å transformere K13 til å imøtekomme ønsket funksjonsblanding slik det er beskrevet i planen med denne høydebegrensningen. Som vist i det tidligere omtalte studiet er dybden av volumet på K13 så stor at det ikke er mulig å få gode lysforhold for boliger. Den direkte konsekvensen av høyde bestemmelsen for K13 blir dermed at planen ikke legger til rette for etablering av boliger i forbindelse med Sjøplassen. K13 er lagt i Hensynsone H570\_4, Kulturminner og kulturmiljø. Med tilhørende bestemmelse:

**1.14 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt 7)**

*Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i byutviklingen, som en identitetsskaper og ressurs. Målet for vern er å bevare kulturminner og kulturmiljøer mest mulig autentisk, som kilde til kunnskap, opplevelse og verdiskaping. Verneverdige bygninger skal settes i stand i samsvar med gjeldende antikvariske retningslinjer slik at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet utbedres og/eller bevares.*

Strandgatens eiendomsselskap ønsker å utvikle eiendommen etter dette prinsippet om vern og verdiskaping. Fasaden til Strandgaten 5, 9 og 11 er viktige tidsvitner for Sandnes Havn med en sentral plassering opp mot transformasjonsområdet Havneparken, og ikke minst som målepunkt for Havnepromenaden fra sentrum.

På bakgrunn av denne fremskutte posisjonen i bybildet, nøkkelrollen som aktivator for Sjøplassen og behovet for transformasjon etter prinsippet om vern og verdiskaping ønsker Strandgatens eiendomsselskap at byggehøyden for K13 ikke fastsettes i kommunedelplanen. Følgende endring i bestemmelsen 6.2 foreslås:

*Byggehøyde for K13 skal defineres gjennom detaljregulering.*

Byggehøyde for et transformasjons prosjekt bør utredes spesielt på bakgrunn av de unike forholdene som tidligere beskrevet. Dette kan mest effektivt gjøres gjennom en detaljregulering for eiendommen der de særskilte forholdene for kvartalet og byrommet utredes nærmere. For å ytterligere sikre bruken av sjøplassen foreslås følgende endring i retningslinje under 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.*

De foreslåtte endringene er etter vårt skjønn i tråd med hensikten bak planen og vil bidra til at en transformasjon av et betydelig område i den foreslåtte planen kan gjennomføres hensiktsmessig, og i tråd med moderne byutviklingsprinsipper.

Med vennlig hilsen  
Strandgatens Eiendomsselskap as

Aase M. Larsen  
Sign.



**Fra:** Torgrim H. Idland <idland@idland.no>  
**Sendt:** 24. januar 2019 13:17  
**Til:** postmottak  
**Kopi:** Nils Magne Gilje; Jakob Idland  
**Emne:** Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035

Viser til kunngjøring om Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035 og har følgende kommentarer/forslag:

1. FRI REGULERING 2.ETASJE ønsker fri /vekslende regulering av 2.etasje i Gågata og nærliggende kvartaler. Dert betyr at huseier må kunne tilpasse bruken behovet. Eksempler på bolig tillatt i dag: *Øglændkvartalet* har fått godkjent leiligheter i 2.etasje mot Erling Skjalgsonsgate/St.Olavsgate og *gamle trehus* har bolig i 2.etasje (f.eks Solaveien 1 og Solaveien 2).  
Det er på tide å la eiere av 2.etasje i sentrum få lov til å bruke eiendommen sin etter skiftende behov. En periode er det behov for bolig, en annen periode er det kanskje et annet behov. Å låse fast reguleringen av 2.etasje i sentrum fremover er gammeldags. Og verden forandrer seg mange ganger frem til 2035!
2. BRUKSENDRING ved skifte av bransje: Vi mener også at det bør bli slutt på kravet om å måtte søke bruksendring dersom man for næringslokale ønsker å skifter bransje. Næring er næring. Det behøver det ikke være søknadsplikt om man vil tilpasse seg markedets behov eller huseiers ønske om endret bruk. Dersom man ønsker å skifte bransje – f.eks fra møbelhandel til kafe eller tannlgekontor – bør det være nok å oppfylle det nye bransjes krav til lovlig drift.

Mvh  
Torgrim H Idland  
Jakob Idland AS  
[idland@idland.no](mailto:idland@idland.no)  
40041480  
Leiteveien 27  
N-4312 Sandnes

Sandnes kommune  
v/plansjefen  
Postboks 583  
4302 Sandnes

## Merknad til sentrumsplan

Viser til offentlig ettersyn av sentrumsplan for Sandnes sentrum. Trallfa Potteridokken AS har igangsatt planarbeid for Potteridokken, felt K34 i sentrumsplanen. Planarbeidet er satt på vent på grunn av avklaringer omkring Bussveien, videre prosess vil dermed gå parallelt med planleggingen av tilgrensede bussvei. Forslag til revidert sentrumsplan påvirker utviklingen av Potteridokken. For å sikre at planene for Potteridokken kan gjennomføres ber vi om at følgende innspill hensyntas i det videre planarbeidet.

### Sjøbad

I forslag til sentrumsplan legges det til rette for at det kan etableres et offentlig sjøbad. Type anlegg, utforming og størrelse avgjøres i detaljplanen. I foreløpig planforslag for Potteridokken er det foreslått et sjøbad i tilknytning til ny havnepromenade, se illustrasjon nedenfor. En viktig premisse for planarbeidet har vært at sjøbadet skal være felles (privat), men allment tilgjengelig. **Vi ber derfor om at det legges til rette for at sjøbadet kan være felles/privat.**



Figur -1 Illustrasjon sjøbad (fra detaljplan for Potteridokken)

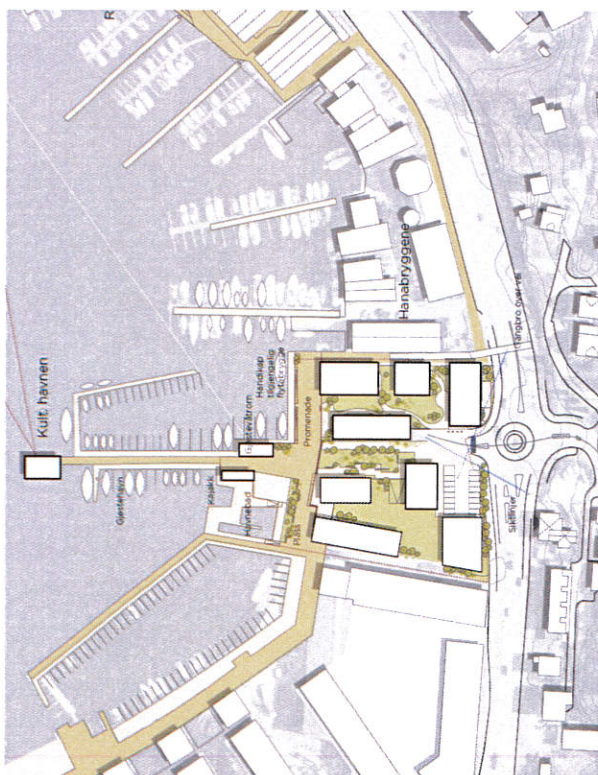
## Småbåthavn

I forslag til sentrumsplan tillates det småbåthavn utenfor B14, Potteridokken. I foreløpig planforslag for Potteridokken er det en forutsetning at det kan etableres næring som driver med utleie av båtplasser og båtutleie i tilknytning til småbåthavnen. **Vi forutsetter at sentrumsplanen legger til rette for at det tillates næring som driver med utleie av båtplasser og båtutleie fra småbåthavn tilknyttet B14.**

## Havnepromenade

I forslag til sentrumsplan er det stilt krav om havnepromenade langs sjø på minimum 15 meter. I forbindelse med plan for Potteridokken, Hanabryggene og Rovik er det sett nærmere på løsninger for havnepromenaden. I samråd med kommunen er det kommet frem til at det ikke er mulig å etablere en sammenhengende havnepromenade forbi Hanabryggene. Årsaken er at det sørligste bygget innenfor Hanabryggene (gnr. 38 bnr. 69) er avhengig av tilkomst med båt fra sjøen. **Vi 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.**

I foreløpig planforslag for Potteridokken er det foreslått en havnepromenade med bredde på mellom 10,6 – 21 m for å skape variasjon. **Vi ber om at det i sentrumsplanen stilles krav om en gjennomsnittsbredde på minimum 15 meter for havnepromenaden, men at det åpnes opp for at promenaden kan være smalere og bredere for å skape en mer spennende havnepromenade.**



Figur -2 Illustrasjon som viser Havnepromenade langs sjøen ved Potteridokken med forbindelse til Gravarsveien rett sør for Hanabryggene.

## Åpne og aktive fasader

I forslag til sentrumsplan er det foreslått tre gangforbindelser i retning øst- vest innenfor Potteridokken med bare 30 meters mellomrom, med krav om åpne og aktive fasader. Dette er f.eks. tettere gangforbindelser enn områdene ved Langgata hvor kvartalene har en bredde på ca. 70 – 90 meter.

I foreløpig plan for Potteridokken er det sikret en hovedgangforbindelse i midten av planområdet, i tillegg til to mindre gangforbindelser på hver side av området. Nevnte hovedforbindelse i retning sør-øst kan bli ytterligere styrket dersom det legges til rette for en kryssing i plan rett sør for krysset Gravarsveien x Høgevollsveien.

Vi kan ikke se at det er faglige argumenter for å etablere tre likeverdige gangpassasjer med bare ca. 30 meter mellomrom. Foreslåtte gangforbindelser er foreslått mye tettere enn i f.eks. Langgata som har en høyere andel gående. I tillegg vil løsningen legge store begrensninger for planlegging av bygg og utvikling av Potteridokken. **Vi ber derfor om at gangforbindelsene i nord og sør (innenfor Potteridokken) tas ut av sentrumsplanen.**

## Parkering

Vi synes det er positivt at parkeringsdekningen knyttet til bolig ikke endres, men vurderer det som veldig negativt at parkeringsdekningen knyttet til næring foreslås redusert betydelig. I foreløpig plan for detaljregulering for Potteridokken er det tatt utgangspunkt i gjeldende plan for parkering. For å kunne tilrettelegge for attraktive næringsarealer er det avgjørende med bilparkering. Vi har konkrete planer om å legge til rette for dagligvareforretning i første etasje innenfor ny bebyggelse på Potteridokken, noe som ikke vil være mulig dersom parkeringsdekningen reduseres betydelig. **Vi ber derfor om at gjeldende parkeringsdekning videreføres ved at det legges til rette for maks 1 bilparkering per boenhet og maks 0,9 bilparkering per 100 m<sup>2</sup> BRA næring.**

## Sikker kryssing av Høgevollsveien

I sentrumsplanen er det stilt krav om gangbro mellom Gangeren og vestsiden av Hanaveien i krysset ved Høgevollsveien. Formålet med gangbroen er å sikre en trafiksikker kryssing for skoleelever. Vi stiller spørsmål om det er mest hensiktsmessig at nevnte kryssing skjer ved bruk av gangbro. På grunn av eksisterende bebyggelse og terreng i området vil en gangbro i området bli veldig synlig og dominerende i bybildet. I tillegg vil løsningen medføre lengre gangavstand i skånet terreng enn ved f.eks. ved etablering av en kryssing i plan.

**Vi ber om at krav om gangbro tas ut av rekkefølgekravene og at det istedenfor stilles krav om at det skal sikres en trafiksikker kryssing av Gravarsveien ved krysset Gravarsveien x Høgevollsveien. Nærmere avklaring om kryssingen skal skje i plan eller ved gangbro avklares i detaljplan.**

## Fordeling bolig og næring

Vi synes det er positivt at forslag til sentrumsplanen åpner opp for en høyere boligandel enn gjeldende plan. I forbindelse med planarbeidet for Potteridokken har vi avholdt møte med rådmann/ordfører angående fordelingen av bolig og næring hvor det ble enighet om en fordeling på 50/50. En forutsetning for denne fordelingen var at 30 prosent av totalt BRA skal

tilrettelegges for boliger med velferdsteknologi for å legge til rette for seniorboliger. Resterende areal på 50 prosent av totalt BRA skal benyttes til boligbebyggelse og 20 prosent til næringsbebyggelse. **Vi ber om at følgende blir ivaretatt i videre planarbeid, evt. at boligandelen økes til 80 prosent for felt K34, Potteridokken.**

### **Byggehøyder**

I forslag til kommuneplan for sentrum er det foreslått en maks byggehøyde på 16,5 meter for Potteridokken. I planprosessen for Potteridokken har det i politisk behandling åpnet opp for at det kunne vurderes høyere byggehøyder, for å unngå en massiv bebyggelse tilsvarende Havnegata 3. Ved å tillatte høyere byggehøyder enn 16,5 m er det mulig å oppnå en arealeffektiv utnyttelse på Potteridokken samtidig som en sikrer gode siktlinjer for bakenforliggende bebyggelse mellom fremtidige bygninger. Vi ber om at dette blir ivaretatt i videre planarbeid.

### **Hanabryggene - bevaring kulturmiljø**

I forslag til kommunedelplan for sentrum er Hanabryggene foreslått regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø. Vi stiller derfor spørsmål om det er behov for at Hanabryggene inngår i detaljplanen for Potteridokken, siden hovedformålet med å innlemme Hanabryggene i detaljplanen var å regulere området til bevaring kulturmiljø.

Med vennlig hilsen



Unn-Iren Salmelid

for Trallfa Potteridokken AS

**Fra:** Bengt Tovslid <Bengt@bergknapp.no>  
**Sendt:** 3. februar 2019 20:12  
**Til:** postmottak  
**Emne:** Innspill sentrumsplan

Punkt 1.10.

Krav om parkering bør frafalles innen for sentrum. Det er etterhvert mange som ikke er avhengige av bil, og det er et tydelig signal fra kommunen at dette er en villet utvikling, om parkeringskravet fjernes.

Punkt 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 bare restaurere. Eksempelene på at byantikvaren overkjøres er for mange.

Generelt:

Gebyrer på utbygging skal være lavere i sentrum og forøvrig langs jernbane enn i satelittområder utenfor sentrum.

Arkitektonisk verdi skal vektlegges, og prosjekter skal tegnes av utdannet arkitekt MNAL , dette for å unngå varige ødeleggelser av estetisk verdi i sentrum.

Restaurering av bygg i Langata og øvrige områder med historisk bebyggelse skal stimuleres. Bolig i 2. Etage og oppover bør prinsipielt aksepteres.

Hilsen

Bengt M. Tovslid  
Bergknapp AS

**Fra:** Eiliv Skomedal <eiliv.skomedal@lyse.net>  
**Sendt:** 24. januar 2019 22:23  
**Til:** postmottak  
**Kopi:** Per Odd Aarrestad; Rene de Groot  
**Emne:** Sentrumsplan

Til: Sentrumsplanen

Fra: Eiliv Skomedal (ingeniør), Rene de Groot (arkitekt) og Per Odd Aarrestad (kunstner)

Sentrumsplanen har mange gode målsettinger, blant annet:

- Arena for opplevelser, opphold og rekreasjon
- Variert tilbud inkludert kultur
- Utvikle stedegne kvaliteter og kulturhistorie
- Parken rundt åpningen av Storåna skal være viktig for rekreasjon og opphold
- Behov for bedre åpning mot fjorden
- Nytt innhold for Tørkeloftet

Et viktig moment som ikke er omtalt er Sandnes som senter for fjord-turisme etter sammenslåingen med Forsand. Skal Sandnes framstå som troverdig destinasjon for reiser, kreves et attraktivt tyngdepunkt også i sentrum. Det er vanskelig å få øye på noe slikt i dag men det er der:

Siloen har potensiale som turistmagnet, kulturelt sentrum og forbindelse til fjorden - på følgende måte:

Siloen bør bygges om til et museum for moderne kunst i samarbeid med Astrup Fearnley-museet i Oslo. I forbindelse med et tidligere prosjekt for bruk av siloen har vi hatt møte med direktør Gunnar Kvaran i dette museet. Han mener siloen er glimrende for moderne installasjonskunst. Ideen er å benytte de 10 silorørene som utstillingsrom og ha en installasjon i hver. Med det internasjonale nettverket til hans museum vil det la seg gjøre med varierende utstillinger fra hele kloden. Bygningsmessig medfører dette et vesentlig enklere og billigere grep enn i Kristiansand, der det lages store indre åpninger. I vårt tilfelle beholder vi rørene som de er og rensker bort alle forstyrrende deler av bygget. Høyden og rørvolumet til silocellene gir visningsrom sannsynligvis uten like i Europa. Siloen vil derfor presentere installasjoner og kunst skapt og prega av vår moderne tid på en unik måte. Som service-bygg på siden benytter vi Tørkeloftet. Alt dette eies av Selvaag Bolig. Og det er gunstig. Selvaag er kjent for å legge vekt på kunst og står bak utbyggingen av Tjuvholmen i Oslo, som nettopp Astrup Fearnley-museet er en del av. Som følge av ambisjonen om å bli en seriøs turistaktør, bør Sandnes kommune forhandle med Selvaag Bolig med sikte på å få realisert siloen som et moderne kunstsenter på Vestlandet.

Storåna er allerede åpnet ved siloen og den går i en kort, rett linje ut i Gannsfjorden. Denne forbindelsen bør videreutvikles som en port for fjordturisme med terminal for hurtiggående,

batteridrevne fartøy som bringer turistene videre til fjordene - Hommersåk - Lauvvik - Forsand - og alle Lysefjordens herligheter.

Den 40 m høye siloen kan betraktes som en urban fjellknaus. Den gir en fantastisk utsikt over hele regionen og knytter dermed Ryfylkefjordene sammen med Jærstrendene.

Gruppen som tidligere bisto Felleskjøpet med videreutvikling av siloen står gjerne til tjeneste for å konkretisere dette forslaget. Kontaktperson er Eiliv Skomedal, Gravarstunet 20, 4327 Sandnes, 97546593, [eiliv.skomedal@lyse.net](mailto:eiliv.skomedal@lyse.net).



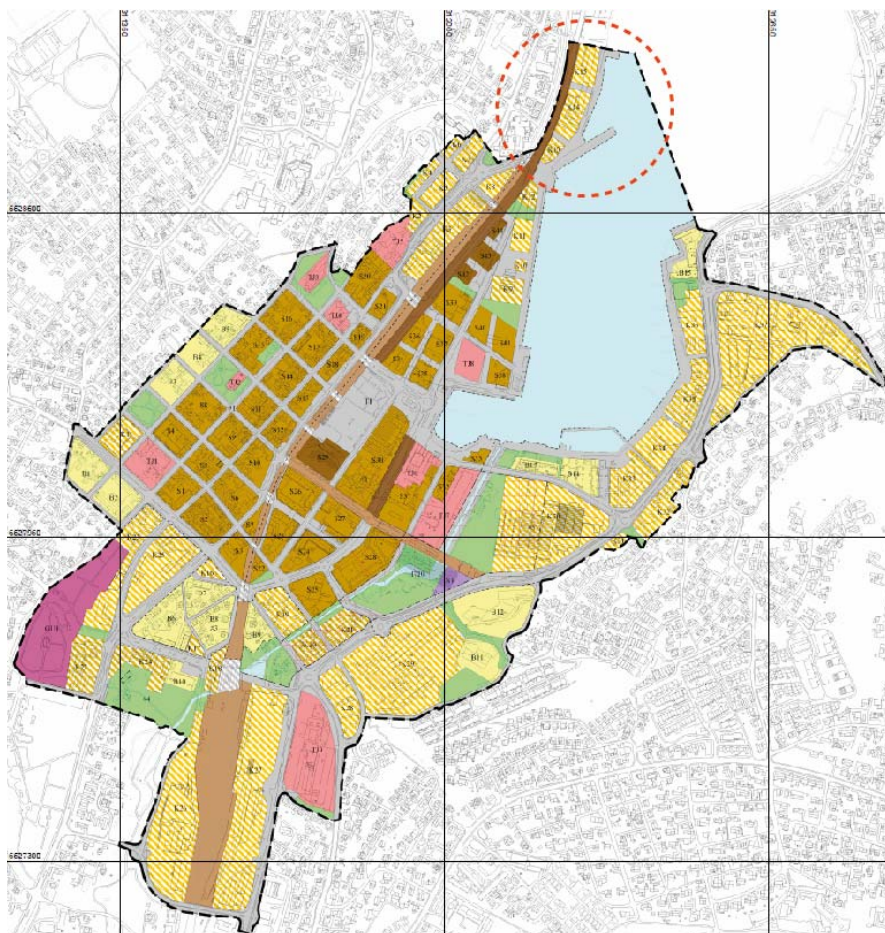
Sandnes kommune  
v/ Plansjefen  
Postboks 583  
4302 Sandnes

22.01.2019  
Side 1

## Innspill til kommunedelplan for Sandnes sentrum

MAD arkitekter AS skriver innspill til Kommunedelplan for Sandnes sentrum på vegne av Straen Brygge AS. Straen Brygge AS skal utvikle den nordlige delen av Havneparken, som vil være inngangsporten fra nord til Sandnes sentrum. Utviklingen vil få stor innvirkning for bymiljøet i denne delen av sentrum. Straen Brygge AS har tidligere fremmet et planforslag for Straen brygge, men en har avvendt videre arbeid i påvente av løsning for Bussveien i Strandgata Sør.

Nordre del av Havneparken er vist som K14 og K15 og Kommunedelplan for Sandnes sentrum.



Figur 1 Nordre del av Havneparken markert i plankart for sentrumsplanen

### Historikk

Straen Brygge AS har varslet oppstart 29.10.2013 om Plan 2009-316-02 Havneparken detaljregulering NB5, NB6 og VA1, gnr/bnr 111/898 m.fl.. Området er varslet regulert til blandet formål bolig og næring med tilhørende uteoppholdsarealer, lekeplasser og trafikkarealer, samt sjøareal med mulighet til småbåthavn. Plangrensen omfatter felt NB5, NB6 og VA1 i områdeplan 2009116 for Sandnes indre havn. De samme feltene er vist som K14 og K15 med samferdselsanlegg i kommunedelplan for Sandnes sentrum.

Formålet med plan 2009-316-02 er å tilrettelegge for urbane boliger i et grønt og maritimt boligmiljø i Sandnes sentrum og legge til rette for næringsarealer i 1.etasje langs Strandgata og havnepromenaden.

Planen ble sendt inn til 1.gangsbehandling i Sandnes kommune i 2014, men ble senere trukket tilbake da Statens vegvesen varslet oppstart på bussvei i Strandgata sør, som er tilstøtende til planområdet. Tidligere premiss ved reguleringsoppstart var at bussveien ikke skulle gå i Strandgaten, og derfor ble dagens tverrsnitt av Strandgata lagt til grunn. Det var usikkert hvilket gatetverrsnitt og hvilken løsningsmodell som ville bli valgt (parallelført eller midtstilt), og hvor mye areal de ulike løsningene ville kreve. Det ble lagt en hensynssone på Strandgata som vanskeliggjorde videre arbeid med planen før endelig løsning for Bussveien ble valgt.

Straen Brygge AS er i gang med å gjenoppta planarbeidet, og ser i den forbindelse at det gjennomarbeidede planforslaget som ble sendt inn i 2014, som den gang var i tråd med føringer i overordnede planer, vil på noen punkter differensiere seg fra forslag til revidert Kommunedelplan for Sandnes sentrum (sentrumsplanen). Straen Brygge AS kommer derfor med innspill om at en i sentrumsplanen tar med seg de omforente rammene som ble fremmet til behandling av plan 2009-316-02 Havneparken (videre omtalt som planforslaget).

Innspill til sentrumsplanen handler primært om fordeling bolig/næring samt mulighet til å etablere handel, utvidelse av kaiområde og byggefelt, høyder og parkering.

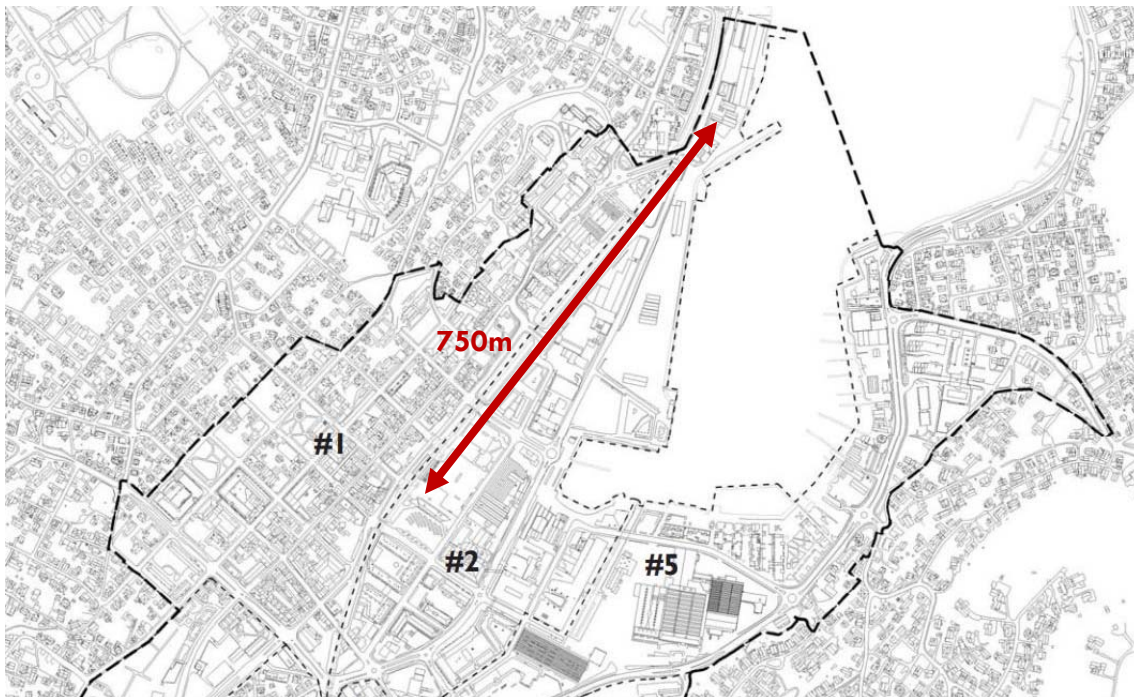
### Andel bolig og næring samt handel

I forslag til sentrumsplanen foreslås boligandelen i kvartal K14 og K15 til maks 50%. I områdeplanen for Sandnes indre havn er bebyggelsen langs kaikanten regulert kombinert formål, uten maksimale boligandeler.

I planforslag til plan 2009-316-02 er bebyggelsen foreslått til bolig med næring i første etasje. Det legges til rette for en stor variasjon av typer boliger, med små, mellomstore og store leiligheter over to plan sammen med integrerte townhouses, som gir både rom for unge, eldre og familier. Økt andel unge i sentrum er trukket frem som et hovedmål i revidering av sentrumsplanen. Havneparken skal utvikles til en del av sentrum, og boligtettheten i sentrum er særlig viktig for å skape liv også etter at dørene er stengt i næringslokalene. For at man skal få en variasjon i boligtypene og et blandet boligmiljø innenfor hvert delområde er det viktig at en har fleksibilitet i boligandelen.

En boligandel på maks 50% for kvartal K14 og K15 er betydelige endringer i forhold til gjeldende områdeplan og de forventninger som er blitt lagt til grunn i arbeidet med plan 2009-316-02. I tillegg ligger K14 og K15 innenfor et bestemmelsesområde #2 som er lik med den kompakte sentrumskjernen selv om Straen Brygge har en avstand på 750m til togstasjonen ved

Ruten. Da Straen Brygge ligger mer i ytterkant av Sandnes sentrum bør det kunne differensieres med mindre krav om næring.



Utklipp fra temakart Bestemmelsesområder – høringsforslag til Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035

Vi 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. Næringsarealer innenfor K14 og 15 kan primært utvikles til næringsfunksjoner for beboere i Havneparken, som vil ha behov for «nødvendige hverdagsfunksjoner» samt funksjoner som er attraktivt for å aktivere Strandgata og Havnepromenaden.



Utklipp fra temakart Aktive fasader – høringsforslag til Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035

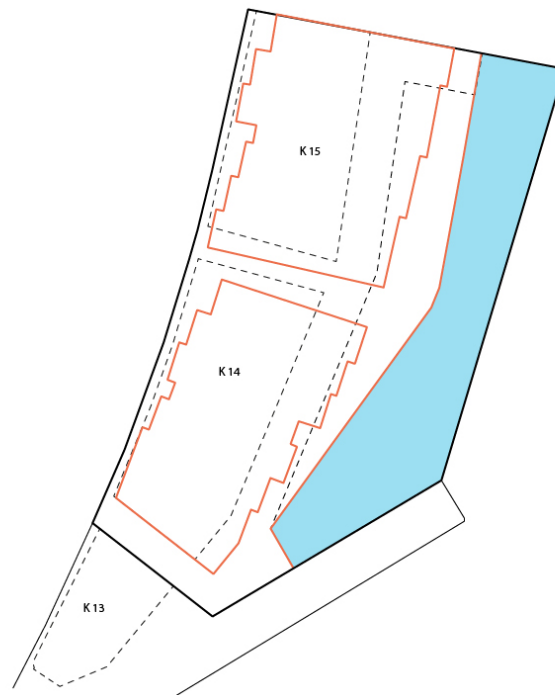
For å kunne aktivere Havnepromenaden og Strandgata, som rekreasjonsområde og gangforbindelse til og fra sentrum, samt at det skal dekkes næringsbehov for beboere i nærområdet legges det til grunn en variasjon av næringsfunksjoner. En 1. etasje kan gi rom for ca. 5000m<sup>2</sup> med næring. Vi ønsker å gi innspill til at en dagligvarehandel bør ha en størrelse på 1250m<sup>2</sup>, og vi er positive til at det tillates mindre butikker for hvert kvartal. En dagligvarehandel kan da fungere sammen med mindre butikker som kan ha en god synergieffekt. Totalt areal for detaljhandel vi da ligge på ca. 2000m<sup>2</sup>. For å oppnå en variasjon av aktive og publikumsrettede funksjoner vil det også være behov for servering på ca. 2000m<sup>2</sup> samt andre kontor og service funksjoner. Programmering av første etasjer vil da være i henhold til temakart om aktive og publikumsrettede fasader. Arealene forutsetter utvidete byggefelt og kaiområde.

### Utvidelse av kaiområde og byggefelter

Det har tidlig i planprosessen vært enighet om å utvide kaiområdet i forhold til gjeldende områdeplan, da byggefeltene er smale og utfordrende for å utvikle kvartaler med gode solforhold i uteoppholdsarealene til ved den fastsatte grad av utnyttning. Sentrumsplanen har videreført områdeplanens avgrensning uten utvidelse.

Ved å utvide kaiområdet i forhold til gjeldende plan åpnes det for muligheten til å kunne etablere en bymessig bebyggelse for boliger og næring i tillegg til at krav om uteoppholdsareal og solforhold kan tilfredsstilles på en god måte. Utbyggingsfeltene vil da bli noe større, men mer hensiktsmessig og robuste i forhold til bokvalitet og kommunale og regionale føringer.

Utvidelsen tar utgangspunkt i tilkoblingen til Havnepromenaden i nord ved Seabrokers og Norestraen. Dermed vil utvidelsen også gi en bedre tilpasning og bedre flyt langs Havnepromenaden videre nordover.



Ny kaikant tenkt i plan 2009-316-02 sammen med byggefeltene er markert i rødt. Områdeplan/sentrumsplan er stiplest.

### Byggehøyder

I sentrumsplanens temakart for overordnede føringer for byggehøyder i revidert sentrumsplan er byggehøydene for området satt lavt til inntil 16,5 meter over gateplan.

Ved etablering av en første etasje med en bruttohøyde på 4,5m og en bruttohøyde for bolig på 3m, samt inkludert rekkverk til potensielle takterrasser får man en gesimshøyde på 15,5m ved 4 etasjer, 18,5m ved 5 etasjer og 21,5m ved 6 etasjer. Trappehus til takterrasser er ikke inkludert.

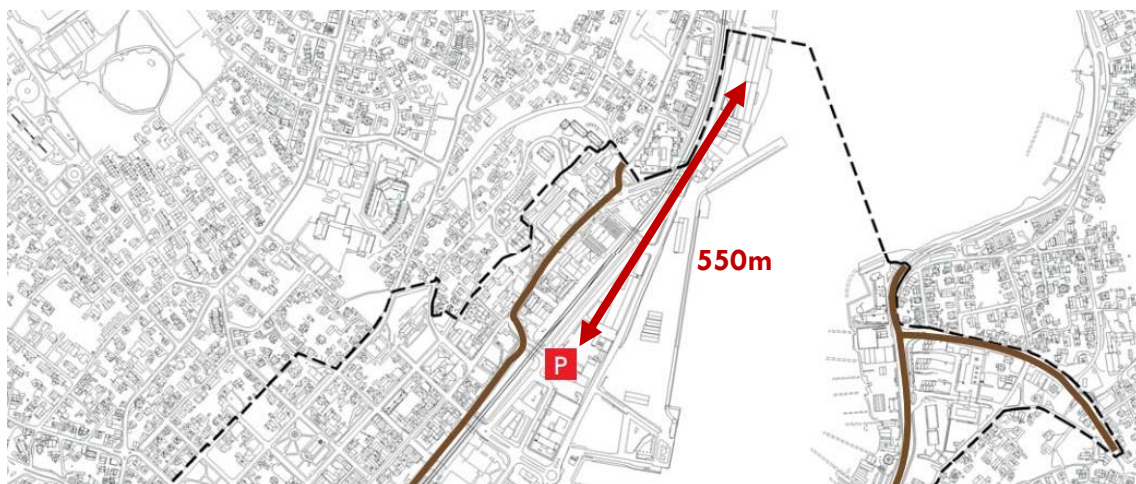
For å sikre en variasjon av opplevelsen i gatebilde og muligheten for å optimalisere sol- og utsiktsforhold ønskes det en variasjon i høydene for ulike bygningsvolumer. Selv om endelige byggehøyder skal fastsettes innenfor detaljreguleringsplaner, ber vi om at temakart revideres til inntil 22,0 meter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

### Bussvei og adkomst

I sentrumsplanens plankart vises bussveien i Strandgata med et bredt tverrsnitt, som går innover deler av byggefeltene K14 og K15. Da vi tok kontakt med Statens vegvesen ble det opplyst at bussveien foreslås redusert til et tverrsnitt på 16,4 meter. Det opplyses også at det vil være mulig å kjøre frem til eksisterende adkomst nord for K15 (Ole Pottemakersgate) og i nytt kryss mellom K14 og K13. Vi ber om at revidert sentrumsplan tar med endelig kvalitetssikret forslag til bussvei inn i plankartet når dette foreligger for å sikre en forutsigbar veibredde og planlegging av adkomst til K14 og 15.

### Parkering

I sentrumsplanens planbestemmelser stilles det krav om at det skal være minimum 1 p-plass pr. bolig innenfor sone sentrum A og B. I tillegg er det henholdsvis krav om minimum 0,3 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA næringsareal. Ved minimumskrav vil det ikke være mulig å redusere antall p-plasser tilknyttet planområdet. Minimumskravene vil heller ikke støtte opp om å redusere bilbruken for å unngå stor trafikk i bussvei-trasé fra sentrum i sør, samt generelle overordnede føringer om redusert bilbruk.



Utklipp fra temakart Aktive fasader – høringsforslag til Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035

Vi ber derfor om at man omdefinierer minimumskravene til maksimumskrav slik at man har mulighet for fleksibilitet å definere parkeringsbehovet i detaljreguleringen. Parkeringen må samtidig ikke innsnevres for mye da avstanden til neste offentlige parkeringsanlegg ligger på ca. 550m. I detaljregulering vil det undersøkes videre i hvor vidt det kan tillates korttidsparkering i adkomstgatene og/eller i mørke arealer i plan 1.

Vi ber om at Sandnes kommune i revideringen av sentrumsplanen tar hensyn til disse innspillene, for å sikre en variert og robust utvikling i den nordre enden av Havneparken. Det ønskes å starte opp detaljreguleringen snarest mulig. Vi er positive til en aktiv dialog med kommunen, og stiller gjerne til et dialogmøte for å finne gode løsninger i fellesskap.

Med vennlig hilsen



**Kirsten Welschemeyer**

Architect MNAL & Partner, Mad Stavanger AS

# Høringsuttalelse (KF-356)



Referansenummer: ZNMCDC

Registrert dato:08.02.2019 00:08:51

Antall vedlegg: 2

## Innledning

Navn på høringssaken

- Plan 201718 - Detaljregulering for gnr 47 bnr 878 og 880, Olsokveien, Ganddal
- Plan 201813 - Detaljregulering av gnr 44 bnr 232 mfl. - Hove
- Plan 2016111 - Detaljregulering av Au07 - Skaarlia skole - Gnr 34 bnr 359, 397, 398, Austrått
- Plan 2015102 - Detaljregulering for boliger på gnr 69 bnr 523, Myklabergveien 4, Lura
- Plan 201712 - Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035
- Plan 201708 - Detaljregulering av Fv509 Oalsgata
- Plan 2016101-01 - Detaljregulering for E39 Ålgard - Hove, strekning Osli - Hove - midlertidig kryss ved Osli
- Plan 2016128 - Plan 2016128 Detaljregulering for næring på N1, Vagle, gnr 51 bnr 1 m.fl.

Uttalelsen gis

- På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om innsender

Fornavn

Arvid

Etternavn

Axberg

Adresse

Gangeren1A

Postnummer

4327

Poststed

SANDNES

Telefon

41692843

E-post

arvid.axberg@lyse.net

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

993365254

Foretak/lag/forening

Sameiet Høgevoll terrasse

Adresse

Gangeren 1A

Postnummer

4327

Poststed

Sandnes

Telefon

41692843

Telefaks

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringsaken i adressert sending fra kommunen

Nei

Uttalelse til saken

## Vedlagt dokumentliste

Kommentarer til sentrumsplanen - sjøbad.pdf

Sjøbad og park potteridokken.pdf



Sandnes kommune v/plansjefen

Postboks 583

4302 Sandnes

postmottak@sandnes.kommune.no

## **Oppsummering av noen målsettinger i sentrumsplanen**

Innholdet i sentrumsplanen er spennende og har mange gode argumenter og innspill som sørger for et mer attraktivt sentrum, også for barn og unge. Basert på planen har vi merket oss følgende målsettinger:

Planens hovedsatsingsområder er blant annet å videreutvikle Sandnes sentrum for opplevelser, opphold og rekreasjon. Det skal tilrettelegges for variert tilbud av boliger, arbeidsplasser, offentlige funksjoner, kultur, handel og møtesteder.

I innspillene i medvirkningsrapporten fra innbyggerne og andre, framgår det at det som kan ødelegge for de gode målsettingene, er blant annet at det bygges for høyt og en mangel på offentlige rom samt felles grøntområder. Videre at kommunen må prioritere grønt, parker og kvalitet i offentlige rom.

Planen legger også opp til at en skal ha fokus på utvikling av et sentrum hvor det er godt å bo og oppholde seg for barn og unge, samt at offentlige funksjoner etableres strategisk i sentrum for å stimulere til en god byutvikling. I denne forbindelse fremheves at offentlige tilbud som svømmehall, fritidsklubb etc. lokaliseres i sentrum.

For Østsiden av Vågen (#5) blir det sagt at området skal utvikles bymessig med variert bebyggelse og at området skal tilføres møteplasser og aktivitetsarenaer. I denne forbindelse er Havnepromenaden et viktig grep, både som byrom som gir kontakt med Gandsfjorden og at området skal legge til rette for allmenn ferdsel, opphold og urbant friluftsliv som fiske, bading og annen sjørelatert aktivitet.

I planen er det regulert muligheten for et sjøbad, et offentlig folkebad som lokaliseres i sentrum til glede for både barn og unge såvel som voksne. Mange byer har i de senere årene etablert sjøbad i sine havner. Disse har vært en suksess og svært mye brukt. Her kan vi se til feks. bystranden i Kristiansand, sjøbadet i Arendal samt Sørenga sjøbad i Oslo. Forslaget som er lansert i planen, med etablering av sjøbad i indre Vågen lokalisert ved Potteridokken på Hanasiden, vil være et attraktivt tilskudd både for folkehelse og for bylivet generelt.

## **Basert på ovenstående målsettinger i planen, har vi følgende forslag for utvikling av delområde #5 - Østsiden av Vågen:**

Stedsanalysekartet (fig. 1-7) viser at det mangler et offentlig grøntområde langs Gandsfjordens østlige side. I denne forbindelse foreslår vi at tomten til Potteridokken utnyttes

til et offentlig rekreasjonsområde i forbindelse med det foreslåtte sjøbadet (se vedlagte kartskisse). 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. Her er det mange muligheter, f.eks slik som det flytende svømmebassenget som er etablert i Arendal Gjestehavn. Et oppvarmet basseng er noe som vil sette Sandnes sentrum på kartet i mange tiår framover, både for tilreisende, båtturister og ikke minst som et samlingssted innbyggerne i Sandnes, spesielt for barn og unge. Dette vil være et tilbud som kan benyttes året rundt og et tiltak som ytterligere støtter opp om planens målsettinger.

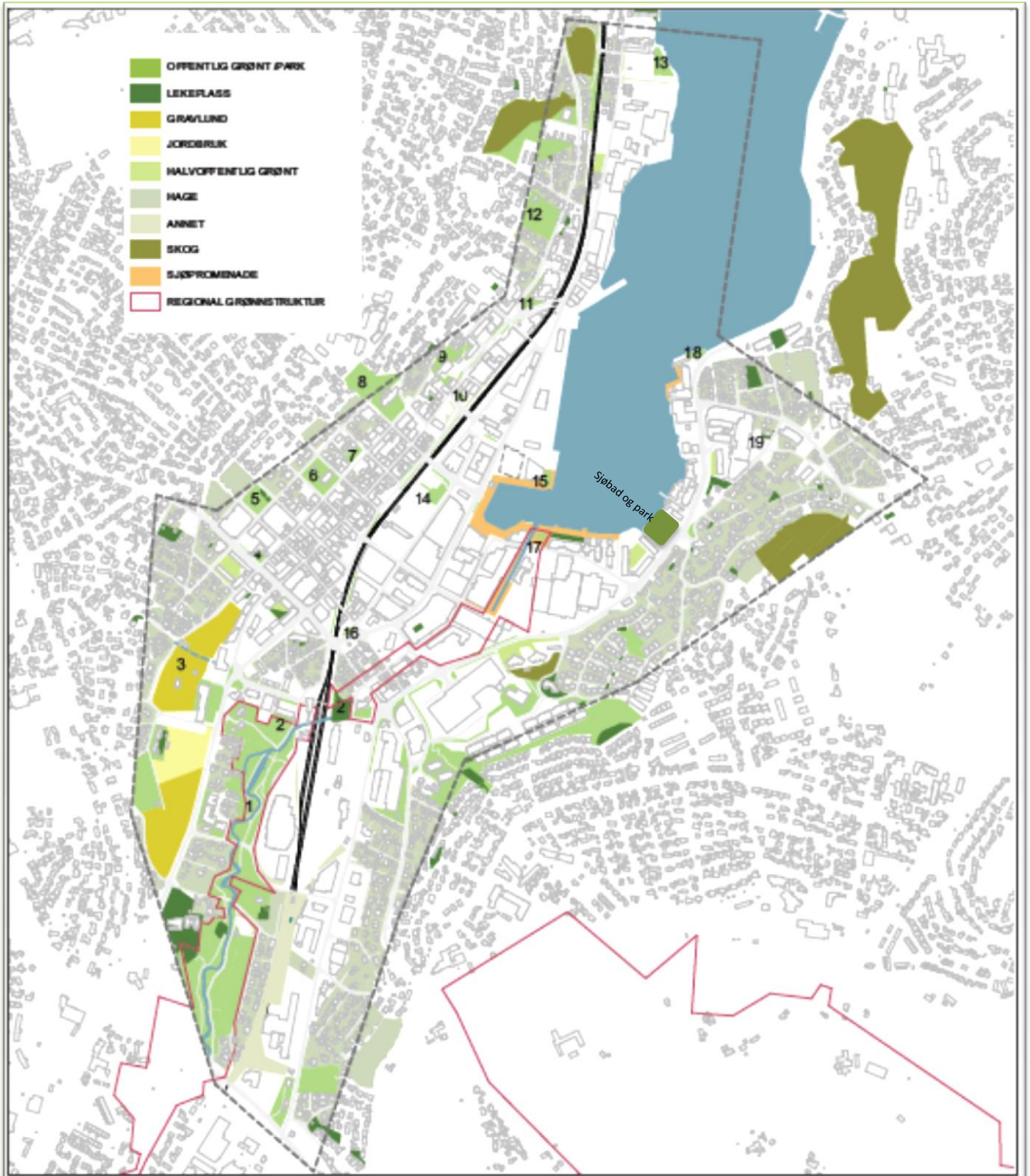
Dersom en i stedet velger å utnytte Potteridokken til bebyggelse som indikert og skissert i dokumentet "Sandnes Sjøpromenade", vil havnepromenaden kun bli en gjennomfartsåre for gående og syklister. Det vil ikke være særlig attraktivt å oppholde seg i et sjøbad som er omringet av blokkbebyggelse hvor beboerne kikker ned på de badende. Dette vil også bli oppfattet som mer et privat område, enn en offentlig bade plass. For å få sjøbadet attraktivt for de badende trengs et større uterom for de badende å oppholde seg på.

Mvh for styret i Sameiet Høgevoll terrasse

Arvid Axberg

Styreleder

# Forslag til etablering av park i forbindelse med foreslått sjøbad i Potteridokken



Sandnes kommune v/plansjefen

Postboks 583

4302 Sandnes

postmottak@sandnes.kommune.no

### **Forslag til fastsetting av byggehøyder og fortetting**

I medvirkningsrapporten framgår det at bygging av høye bygg er noe innbyggerne flest har sterke innsigelser mot. Et annet moment som også er svært viktig er hvordan byggene blir satt opp og avstanden mellom byggene. I denne forbindelse er avisinnlegget i Sandnesposten 31.1.19 interessant, der nestlederen i Hana Bydelsutvalg konstaterer følgende for Hana bydel, men dette er momenter som også er allmenngyldig for alle bydeler som grenser til Gandsfjorden.

- Det oppleves at utbyggingsaker ofte allerede er avgjort eller at premissene allerede er lagt før Bydelsutvalget får disse til behandling
- Selv med vedtatte maksimale byggehøyder i sentrum skal Bydelsutvalget ta stilling til dispensasjoner fra allerede vedtatte byggehøyder, dvs at det skal bygges høyere
- Biten mellom veien og Gandsfjorden bør brukes av alle, ikke bare noen få
- Bygging av blokker mellom veien og sjøen vil for alltid etablere en mur som hindrer fri utsikt og ferdsel for bydelenes innbyggere
- Områdene langs fjorden må forvaltes på en slik måte at flest mulig får kontakt med Gandsfjorden.

For egen del kan vi tilføye at det samme gjelder innbyggerne og naboer når det kommer til de enkelte konkrete byggesakene. Når melding om igangsetting av reguleringsarbeid blir bekjentgjort for naboene til det aktuelle utbyggingsområdet, virker det som mye allerede er avgjort og innspill fra naboer og andre blir ikke hensyntatt i særlig grad. Boliger skal skapes og bevares for innbyggerne, ikke utbyggerne.

For utbyggingsområdene i Sentrumsplanen, det være seg rundt Gandsfjorden, langs Storåna osv. så vil bygging av en ruvende og dominerende bygningsmasse, medføre en vesentlig reduksjon av kvaliteten på boforholdene for den allerede eksisterende bebyggelsen. Samtidig som den økonomiske verdien av boligene som får dette foran og rundt seg, blir vesentlig forringet. Det er viktig for oss å poengtere at fortetting ikke er ensbetydende med kun høyblokkbebyggelse og at fortetting må skje i samråd med nåværende beboere og i harmoni med eksisterende bebyggelse.

### **Vårt forslag:**

Vi foreslår derfor 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.

Samtidig foreslår vi at det i planen settes konkrete krav til avstand mellom de enkelte bygg for å sikre gode siktlinjer for bakenforliggende bebyggelse.

Kommunen og politikerne må revidere dagens praksis med å legge de høyeste byggene langs sjøkanten på begge sider av Gandsfjorden. Er det et minnesmerke som dagens politikere vil ha stående etter seg de neste 50 til 100 år?

Mvh for styret i Sameiet Høgevoll terrasse

Arvid Axberg

Styreleder

Sandnes kommune v/plansjefen

Postboks 583

4302 Sandnes

postmottak@sandnes.kommune.no

### **Unge og barnefamilier i sentrum**

Planens mål er å trekke unge barnefamilier til sentrum for å skape et mer levende og dynamisk sentrum. Dette er en god målsetting som absolutt gjelder i store byer og byer med begrensede utbyggingsarealer. Men dette er ikke nødvendigvis situasjonen i Sandnes. Vi bor tross alt i en liten by med et kompakt sentrum samtidig som vi også ønsker oss levende bydeler. Mange av disse har gode muligheter for ytterligere utbyggingsområder relativt kort vei fra sentrum. Likevel synes det som den gjeldende politikken fra sentralt hold er å arbeide for fortetting i sentrum. Kommunepolitikere i Sandnes synes å bli presset til noe de egentlig ikke synes er en god ide.

Vår erfaring er at de innbyggerne i Sandnes som bosetter seg i sentrumsleiligheter i stor grad er unge enslige og par uten barn, samt eldre som flytter fra eneboligene sine som ligger litt utenfor bykjernen. Når de unge starter med å etablere egen familie med barn, ønsker de aller fleste å flytte fra sentrum til en enebolig/rekkehus med en hageflekk fordi de synes det er det beste oppvekstmiljøet for barn. I tillegg er det der de i dag treffer likesinnede barnefamilier. I Sandnes, med våre store utbyggingsområder, har de fleste en god mulighet til å skaffe seg den boligsituasjonen de ønsker seg.

Spørsmålet er om et mer kompakt og fortettet Sandnes sentrum er det innbyggerene ønsker? Er det nødvendigvis et mål at flere unge barnefamilier skal bo i sentrum? Er det ikke viktigere at sentrum inneholder attraktive aktiviteter som gjør at de som ønsker å bo litt utenfor sentrum trekkes mot de sentrumsaktivitetene som etableres og at vi skaper et levende sentrum på den måten?

### **Vårt forslag:**

Vi tror at mange ønsker at politikerne i Sandnes forlater dagens praksis der visstnok halvparten av de nye boligene skal komme ved fortetting, noe som fører til en utbygging med høye leilighetsblokker sentralt i Sandnes sentrum. Vi synes at fokuset heller 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.

Mvh for styret i Sameiet Høgevoll terrasse

Arvid Axberg

Styreleder

**Fra:** Lise Merete Lind <lise.lind@olavthon.no>  
**Sendt:** 8. februar 2019 09:42  
**Til:** postmottak  
**Kopi:** Kjetil Thorsen Voll; Torbjørn Torske; Gry Flataker; Charlotte Helleland  
**Emne:** Sentrumsplanen - kommentarer, innspill og merknader med høringsfrist 10.02.2019  
**Vedlegg:** Sandnes sentrumsplan\_UTTAELSE 10.02.2019.pdf; Sandnes sentrumsplan\_uttalelse 16.05.2019.pdf

Hei

Oversender her Amfi /Olav Thon Gruppens uttalelser i forbindelse med Sentrumsplanen, som er lagt ut for høring med høringsfrist 10.02.2019.

Vi har i samarbeid med Dark Prosjekt AS utarbeidet et notat med våre innspill i forbindelse med denne saken. Vårt notat vedlegges.

Vedlegger også notatet med innspill til sentrumsplanen som vi sendte inn i mai, men som ikke er medtatt i listen over uttalelser ved oppstart av planarbeid. Begge notatene er for oss vesentlige innspill i forhold til sentrumsplanen

Vi stiller gjerne i møte for videre samtaler rundt sentrumsplanen.

Ber også om en tilbakemelding om at våre innspill er mottatt.

Med vennlig hilsen / Best Regards

**Lise Merete Lind**  
Utviklingssjef  
+47 934 42 442  
lise.lind@olavthon.no



**OLAV THON GRUPPEN**

**Olav Thon Gruppen**  
Stenersgata 2A, 0184 Oslo

[olavthon.no](http://olavthon.no)

Prosjekt	Sandnes sentrumsplan
Tema for notatet	Uttalelse
Dato	06.02.2019
Oppdragsgiver	Amfi Drift AS
Vår referanse	Sandnes_sentrumsplan_notat_02

DARK prosjekt har på vegne av Amfi Drift gjennomgått forslag til nye bestemmelser og nye hensynssoner og feltinndelinger i Sandnes Sentrum.

Vi viser også til tidligere innspill som ble sendt i midten av mai 2018, men som ikke er medtatt i listen over uttalelser ved oppstart av planarbeid på grunn av for sen innsending.

Det er mye positivt med sentrumsplanen som kan bidra til en byutvikling og vekst i sentrum. Enkelte endringer merkes allerede, og Amfi Vågen har endret endel på leietaker miksen fra handelsaktører til restaurantaktører. Vi kommer til å fortsette å bygge om for å tilrettelegge for nye restaurantaktører. I dette arbeidet er uteområdet mellom Dominos bygget og Amfi Vågen vesentlig for å skape hyggelig miljø.

Vi ser at både uteområdet og den delen av vår eiendom der Dominosbygget står, foreslås omregulert fra byggeområde til trafikkareal. Dette mener vi er et dårlig byplangrep som vi er sterkt imot, både fordi vi mener det er viktig at dette stedet ikke blir et åpent mellomrom mellom to konkurrerende byrom i Sandnes og fordi vi har uteservering og næringsvirksomhet på eiendommen i dag, med løpende leieforhold, hvor utløp er fra 2024 til 2043.

- Vi ser ikke at det er tenkt hvordan denne delen av tomten løses ut økonomisk. Vi forventer at en evt omregulering innebærer at arealet kjøpes av kommunen eller vegvesenet.
- Området mellom Dominosbygget og Amfi Vågen er bygget om til restaurantenes uteservering-plass. Plassen mellom disse byggene er vesentlig for å skape et hyggelig restaurantmiljø.
- Det er svært viktig å skape et hyggelig restaurantmiljø som henvender seg mot havnen og mot aktivitetene rundt kulturhuset, samt å skjerme restaurantgjestene for støy fra «bybanen».

Videre ser vi av kart som definerer hvilke gater som skal ha aktive fasader og hvilke som skal ha åpne fasader, at hele Amfi Vågen forventes bygget om til aktive fasader. I tidligere innspill har vi indikert at vi ønsker å foreta endringer som åpner bygningsmassen vår mer opp, men på grunn av funksjonalitet og bevaringskrav, mener vi at det ikke er realistisk å kreve aktive fasader, hverken i Elvegata eller i fasadene inn mot Rutenparken. Derimot arbeider vi hele tiden med å åpne opp og også aktivisere uteområdene rundt bygningene.

P-huset i Elvegata med innkjøring fra Holbergsgate (350 p-plasser), er ikke markert i parkeringskartet. Vi antar at dette er fordi det ikke er kommunalt eid. P-huset har sentral beliggenhet og innkjøringen er skjermet fra hoved gangaksene i byen. For at tilbudet skal fungere godt, er det viktig at god innkjøring til dette parkeringshuset opprettholdes, noe vi ikke kan se at fremkommer av planene.

Vi ser frem til å fortsette å bidra til at Sandnes sentrum kan utvikle seg. Mye av koblingen mellom de nye bydelene og det etablerte sentrum foregår rundt og gjennom Amfi Vågen. Vi imøteser også videre dialog omkring næringsutvikling og arbeidsplassetableringer.

Med vennlig hilsen  
Dark Prosjekt AS



Charlotte Helleland  
Arkitekt MNAL maa  
Prosjektdirektør

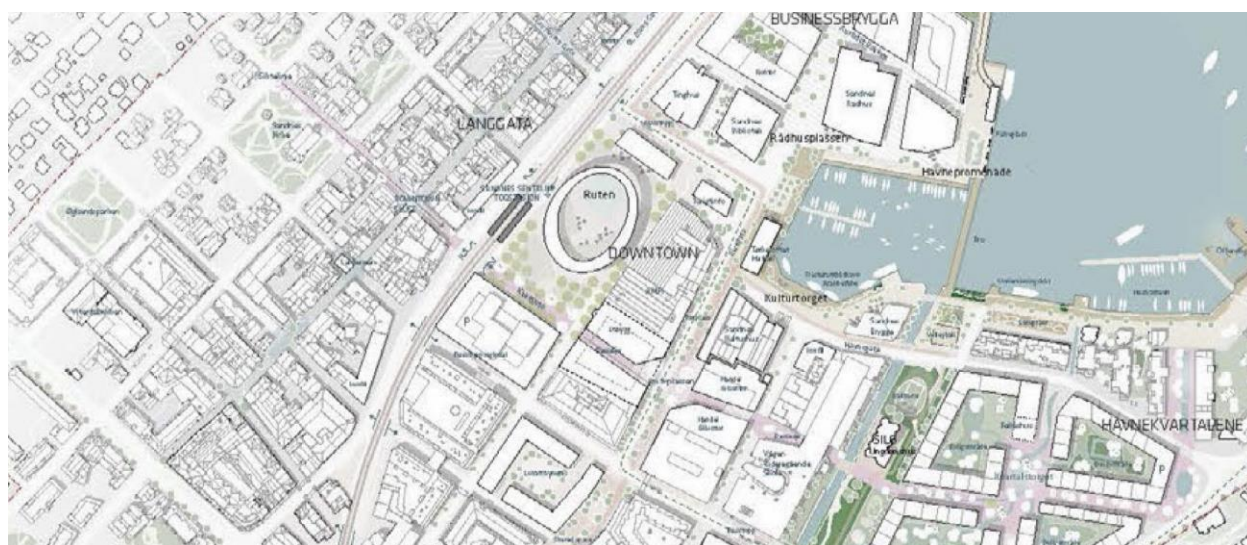
D A R K

Prosjekt	Sandnes sentrumsplan
Tema for notatet	Innspill
Dato	16.05.2018
Oppdragsgiver	Amfi drift AS
Vår referanse	Sandnes_sentrumsplan_notat_01

DARK prosjekt har på vegne av Amfi Drift gjennomgått forslag til nye bestemmelser og nye hensynssoner og feltinndelinger i Sandnes Sentrum.

Vi ser at eiendommen som tilhører Amfi Vågen er delt inn i to ulike deler, der paviljongen som i dag huser Dolly Dimple inngår i felt 5, som for øvrig består av Ruten-parken som er under planlegging, krysset i Elvegata og torget inn mot Vågen.

I forbindelse med områdeplan for Rutenparken ble det i 2017 sendt innspill til blant annet avgrensningen av parken mot Olav Vs plass i nord samt håndteringen av overgangen mellom de ulike byrommene. Noe av poenget den gang var at Rutenparken blir svært stor og at den i denne enden ikke har en tydelig avgrensning.



Mulighetsstudiene til de tre teamene som har arbeidet med sentrum på oppdrag fra Sandnes kommune. Et av forslagene viser en konkret plan for hele sentrum. Her er det vist flere grep som sammenfaller med innspillet som ble sendt fra Amfi Vågen i 2017:

- Bebyggelse langs Olav Vs Plass for en bedre innramming og avgrensning av de ulike byrommene
- Passasje fra Ruten til Havnekvartalene
- Vitalisering av Elvegata

I felt 5 ser det ut til at området mellom Olav Vs plass og inngangen til Vågen Amfi ikke lenger skal bebygges. Vi forventer at vi ikke pålegges å måtte rive eksisterende bygg og også at vi i fremtiden har muligheten til å gjennomføre tiltak for å aktualisere tilbudet. Vi mener det er viktig at dette stedet ikke blir et åpent mellomrom mellom to konkurrerende byrom i Sandnes.



Passasjen som er vist vil kunne realiseres og kan bli et godt grep for å knytte sammen de ulike delene av sentrum.

Når det gjelder hvilke rekkefølgekrav som hører til hvilket felt, er det noe uklart for oss, om kostnadene skal fordeles på alle eiere innenfor feltene eller om det kun er de aktørene som gjennomfører detaljplaner og oppgradering av egne bygg som skal belastes for tiltakene som er beskrevet i forslag til liste i punkt 1.4. Vi antar derfor at tiltakslisten vil berøre de prosjektene som kommer først i gang innenfor de ulike feltene.

Med vennlig hilsen  
Dark Prosjekt AS

A handwritten signature in black ink that reads 'Charlotte Helleland'.

Charlotte Helleland  
Arkitekt MNAL maa  
Prosjektdirektør

Sandnes Kommune  
Postboks 583  
4302 Sandnes  
Att: Plansjefen



Veidekke Eiendom AS  
Syd Vest  
Postboks 507 Skøyen  
0214 OSLO

7. februar 2019

Deres ref.: Plansjefen

Vår ref.: Kjersti Kulleseid

## Innspill- Kommunedelplan Sandnes sentrum

Det vises til overnevnte plan på høring til 10.02.19.

Veidekke Eiendom AS har siden 2013 hatt pågående planarbeid for Plan 2013135 Detaljregulering for Rovik Brygge- gnr 38 bnr 121,188 m.fl. Detaljreguleringsplanen var ute på offentlig høring og ettersyn frem til 28.12.18, og vi jobber mot en 2.gangs politisk behandling i mars/april 2019.

Vi har med stor interesse satt oss inn i forslag til kommunedelplan for sentrum, og ønsker å fremme forslag til endring i planforslaget. Vi ber vi om at overordnede føringer for byggehøyder justeres til inntil 26m for området omfattet av detaljreguleringen for Rovik Brygge. Dette for at byggehøyder tillatt i sentrumsplanen stemmer overens med resultatet av prosessen og politiske vedtak som foreligger i detaljreguleringen for Rovik Brygge så langt.

Med vennlig hilsen

  
Veidekke Eiendom AS

Kjersti Alvik Kulleseid  
Prosjektsjef  
+4746540130  
kjersti.kulleseid@veidekke.no

Sandnes kommune  
Postboks 583  
4302 Sandnes  
Att: Plansjefen

Stavanger, 08.02.2019

Vår ref: 608157-01

## INNSPILL - KOMMUNEDELPLAN SANDNES SENTRUM

### Innledning

Det vises til overnevnte plan på høring til 10.02.19, og tidligere innspill vi har gitt til sentrumsplanarbeidet.

Bruelandsbyen AS ønsker også å vise til vårt pågående planarbeid for detaljreguleringsplan for Brueland Vest. Brueland Vest har et godkjent planprogram, men har forventet videre arbeid til nødvendige avklaringer og rammevilkår i KDP for Sandnes sentrum foreligger.

Det er ønskelig med transformasjon av området. Det er derfor viktig at disse rammevilkårene stemmer overens med forutsetninger for at denne utviklingen kan finne sted.

### Forutsetninger

Forutsetninger for transformasjon og utvikling av området:

- ***Tilstrekkelig antall parkeringsplasser til Mega butikken.***
- ***Skeiane stasjon utvikles innenfor stasjonens/Bane Nors egne eiendomsgrenser.***

### Planforslaget

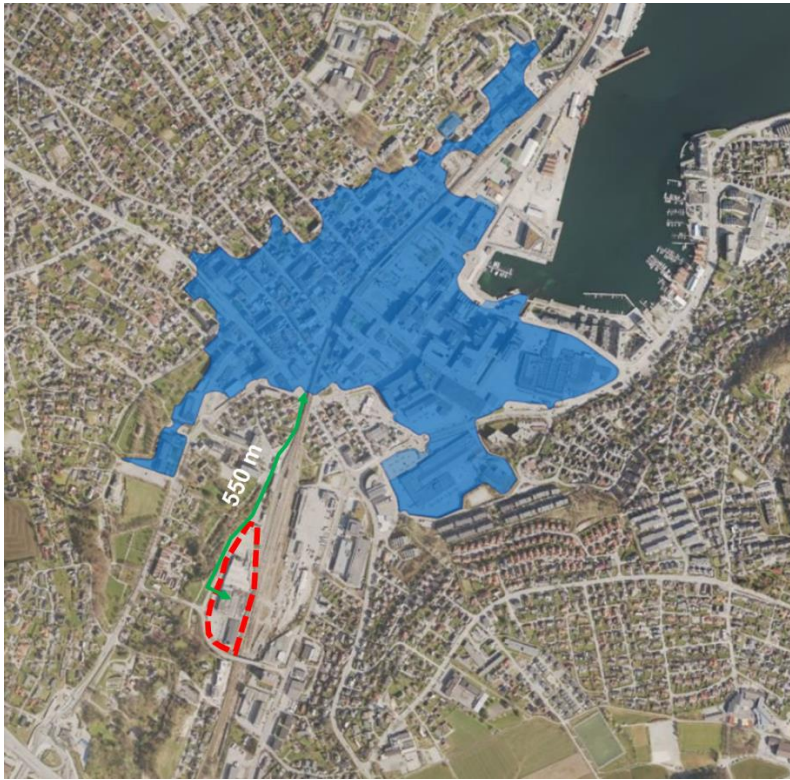
Bruelandsbyen AS har med stor interesse satt seg inn i forslag til kommunedelplan for sentrum, og ønsker å fremme forslag til endringer i planforslaget.

### Parkering

***Vi 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.***

#### Bakgrunn:

- Det bør åpnes for ulike krav til ulike typer virksomhet innenfor det omfattende næringsbegrepet. Storhandelskonsept som Mega, har andre behov enn kontor og mindre dagligvarekonsepter.
- Tilstrekkelig antall parkeringsplasser til Mega butikken er en forutsetning for transformasjon.
- Sentrumsplanens 0,5 p-plass/100m<sup>2</sup> næring gir totalt 15 parkeringsplasser for en dagligvare på 3000 kvm. Der er ca. 300 p-plasser i dag. Dette vil hindre utvikling av området.
- Planmyndighetenes ønske om reduksjon av antall p-plasser og bilbruk i forhold til dagens situasjon, vil uansett oppfylles som følge av transformasjonen.
- Brueland ligger i Sentrumsplanens ytterkant, over 0,5 km fra den faktiske sentrumssonen. I et velfungerende tett sentrum er det mulig å drive sambruk av parkeringsplasser. Denne sambruken er ikke tilstede på Brueland.



Figur 1 Sentrumssonen i Sandnes etter SSBs definisjon med planområdet og avstand til ytterkant sentrumssone

### Utvikling av Skeiane stasjon

***Vi ber Sandnes kommune avklare at kommunedelplan og eiendomsgrenser respekteres i den videre utviklingen av Skeiane stasjon. Behovet for jernbaneareal må løses på Bane Nors egen eiendom.***

Bakgrunn:

- Forslag til plan er tilfredsstillende da avgrensning av formål samsvarer med vår eiendomsgrense.
- Det arbeides med utvikling av Skeiane stasjon, der lengde på ny perrong, antall spor, vendespor etc. synes å være i spill. Arealmessig må stasjonsutviklingen løses på Bane Nors eiendom da Bane Nor nå utvikler et bolig- og næringsområde på østsiden av jernbanen

### Byggegrense mot jernbanen

***Vi ber om at Sandnes kommune avklarer en byggegrense på 20 meter fra nærmeste spors midtlinje i kommunedelplanen.***

Bakgrunn:

- Avklaring av byggegrensen vil lette arbeidet senere i planleggingen.
- 20m er på et nivå som er akseptert av Bane Nor like nord ved Skeiane stasjon og flere andre steder som et kompromiss i urbane områder.

### Arealbruk Brueland Vest

***Vi ber om at det i § 6.4 Bestemmelsesområde #4 i tillegg til bolig og dagligvare tillates næring og tjenesteyting.***

Bakgrunn:

- I bestemmelser for kombinert bebyggelse og anlegg, står det at det tillates bolig, næring, forretning og tjenesteyting, dersom ikke annet er gitt under §6 bestemmelsesområder. Vårt område (K26) inngår i bestemmelsesområde #4. I #4 står det at det på vestsiden mot Sandvedparken tillates bolig i kombinasjon med dagligvare, tilsynelatende uten adgang til næring og tjenesteyting. For K26 er det også foreslått at inntil 70% av området kan være bolig. Dersom resterende potensial er dagligvare, og det skal utgjøre resterende del av utvikling på eiendommen vil dette innebære en svært lav utnyttelse av eiendommens potensial.

***Vi ber også om at mulig andel bolig på eiendommen økes til 80% for å gi området en større fleksibilitet i det videre arbeidet.***

Bakgrunn:

- Bruelandsbyen AS mener at eiendommens beliggenhet ved Sandvedparken er unik og spesielt godt egnet for boligformål.
- Kommunen er svært generell i sin vurdering av andel bolig/næring, og at svært mange eiendommer i sentrumsplanen har fått en 70/30 fordeling mellom disse formålene. K26 er et av de minst sentrumsnære områdene i sentrumsplanen, og bør kunne vurderes spesielt. Vi ber derfor om en mulig boligandel på 80% i dette området, der øvrige deler kan utvikles til tjenesteyting, næring(kontor) og handel (3000 kvm salgsflate).



## Volum og høyde

***Vi ber om en åpning i bestemmelsene for at innslag av høyere bebyggelse kan vurderes i detaljplan.***

Bakgrunn:

- Det beste plangrepet er en randbebyggelse mot jernbanen, med et relativt beskjedent fotavtrykk.
- Høyden er satt til 26m, maks. 8 etasjer. For å oppnå en regningssvarende utnyttelse ender en da lett på en jevn og gjennomgående byggehøyde. Dette vil kunne gi en monumental virkning, som vil være uheldig for området. Ved å legge til rette for innslag av høyere bebyggelse i randsonen mot jernbanen, kan vi også legge til rette for bebyggelse som er vesentlig lavere, og dermed skape en variasjon som vil bidra til kvalitet.

## Rekkefølgekrav

***Vi ønsker å minne om nødvendighetsprinsippet og forholdsmessighetsprinsippet i tilknytning til retningslinjer for utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav, og at finansieringen fra Brueland Vest må vurderes spesielt. Økonomiske bidrag til åpningen av Storåna må fordeles ut på flere felt, da dette tiltaket kommer hele sentrum til gode og ikke er knyttet til Brueland Vest.***

Bakgrunn:

- Utbygging av felt 8 (Brueland) skal bidra i finansieringen av åpning av Storåna i to større delstrekk.
- Bruelandsbyen er kjent med at kostnadene for disse rekkefølgekravene er svært høye. Samtidig er de prosjektene som skal bidra til disse tiltakene få.
- De nevnte tiltakene ligger utenfor vårt planområde, og er tiltak som kommer hele sentrum til gode.

## **Oppsummering**

Vi viser til våre argumenter for de plantema vi har drøftet i denne uttalelsen, og som er utredet grundigere i vårt innspill til planarbeidet våren 2018.

Vi tror våre innspill vil bidra til en bedre og mer gjennomførbar plan, og ber om at våre innspill blir tatt til følge.

Med vennlig hilsen  
Bruelandsbyen AS



**Tore Klovning**  
Styreleder

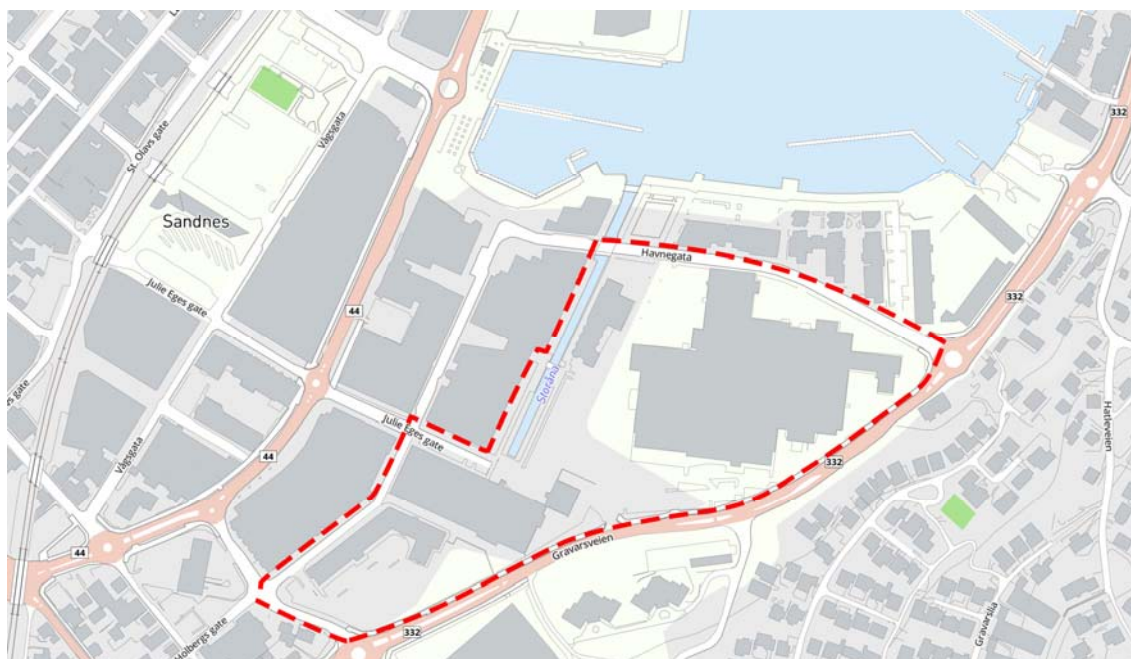


Sandnes kommune  
Planavdelingen v/ Ole Tønning + Lene Bjørnø

08.02.2019  
Side 1

## Innspill til Kommunedelplan for Sandnes sentrum i forbindelsen med varsel om oppstart med planprogram

MAD arkitekter AS skriver innspill til Kommunedelplan for Sandnes sentrum på vegne av Selvaag bolig AS og AVA Eiendom AS. Selvaag Bolig og AVA eiendom skal utvikle eiendommene innenfor Havnegata, Gravarsveien, Holbergs gate og inntil fasaden til Vågen VGS.



Oversiktskart

### BAKGRUNN:

Etter at det har blitt utført konkurranse på eiendommene, og sendt inn planprogram i 2015, har det blitt satt i gang revisjon av Kommunedelplan for Sandnes sentrum. Ved fastsettelse av planprogrammet ble det framhevet at skisseprosjektet skal være mer i tråd med Kommunedelplan for Sandnes sentrum med en rekke andre punkt som skulle tas med videre i vurderingene framover. Punktene omhandlet blant annet åpning av Storåna og en sammenhengende park, fordeling bolig/næring, utnyttelse, anbefaling om å ikke etablere kjøpesenter, kvartalsstruktur, siktlinjer, plassering av høyhus og parkeringsanlegg.

Siden Sandnes kommune er i gang med en ny sentrumsplan har det blitt utført et omfattende analysearbeid og mulighetsstudie for Elveparken som ble utført av LEVA Urban Design og MAD

arkitekter Stavanger, og som bistår Selvaag og AVA med faglige råd. Utviklingen av Elveparken vil få stor innvirkning for bymiljøet i Sandnes sentrum og derfor er tidligere analysearbeid og mulighetsstudie utarbeidet parallelt med utarbeidelsen av sentrumsplanen. Vi har en positiv og god dialog med saksbehandleren Ole Tønning, da vi holder hverandre oppdatert og vurderer hverandres innspill. Følgende illustrasjonsplan viser resultat av felles dialog mellom MAD/LEVA og Sandnes kommune i sommer 2018 før Sentrumsplanen ble lagt ut på høring:



På grunn av tidspress og dermed manglende utredninger om Storåna og klimatilpasninger valgte Sandnes kommune å ikke ta inn Elveparken i sentrumsplanen ved utleggelsen i oktober. I dialog både med administrasjonen og politikere ble det enighet om at ambisjonen skal være å få Elveparken inn i sentrumsplanen fram til 2.gangsbehandling. For å nå målet skal det gjennomføres regelmessige (annenhver uke) arbeidsmøter for å legge premisser for utviklingen av Elveparken i dialog.

Det har blitt avholdt 2 arbeidsmøter før jul, og møterekken har blitt startet igjen fra den 15.01.. Hovedtemaene omhandler kulturmiljø og identitetsskapende elementer, avgrensning av formålsfelt samt utnyttelse og høyder, implementering av offentlige funksjoner (f.eks. skole, barnehage, etc.), handelsareal, parkering og utforming samt ansvar om utvikling av parken, som skal ivareta klimatilpasninger.

Elveparken utgjør en veldig viktig del av det framtidige Sandnes sentrum og kommer til å ligge rett ved kollektivknutepunktet i Julie Eges gate for bussveien. Dessuten bidrar Elveparken til å



skape en større sammenheng i sentrumsstrukturen og bystrukturen mot øst. Dersom Elveparken ikke tas inn i sentrumsplanen før den vedtas, blir utviklingen av Elveparken veldig usikker, både fordi den historiske prosessen de seneste 5 år har gitt lite forutsigbarhet og en framtidig områdeplan for hele Elveparken vil være for omfattende for å kunne gi tilstrekkelig trygghet og forutsigbarhet i prosessen og gjennomføring dersom sentrumsplanen avviker i så stor grad.

**Et felles mål må være å få inn rette formålsfelt og premisser i sentrumsplanen, slik at Elveparken kan utvikles gjennom flere detaljreguleringsplaner trinnvis over tid.**



*Illustrasjon fra mulighetsstudien*

#### **INNSPILL TIL SENTRUMSPLAN:**

Da Elveparken ikke er inne i nåværende plankart tas det primært utgangspunkt i saksframlegget, bestemmelser, temakart, og pågående diskusjoner i arbeidsmøtene. Innspillet tar utgangspunkt i punktene som ble tidligere presentert for politikere i UBU. Implementering av innspillene vil særlig gi et signal om en felles forståelse for en framtidig utvikling.

Sentrumsplanen viser tydelig potensiale i Sandnes sentrum, områder som kan transformeres og fortettes både med næring og bolig samt tydeliggjør rollen til ulike byrom. Sandnes sentrum har særegne kvaliteter, men har utfordringer gjennom en for lav bolig- og næringsutnyttelse, som ikke gir tilstrekkelig grunnlag for et attraktivt og levende sentrum. Dersom det i tillegg prioriteres andre

områder i Sandnes kommune for utvikling av store antall boliger, næring og handel, vil det også vanskeliggjøre utviklingen i sentrum. Derfor er det ekstremt viktig at en overordnet plan som Sentrumsplanen gir gode, robuste og forutsigbare rammer for en arealutvikling i sentrum. Gode og forutsigbare rammer for transport- og arealutvikling, gjør det attraktivt for bedrifter å etablere seg. Dersom flere næringsbedrifter etablere seg, vil det også bli mer attraktivt for beboere og besøkende.

Vårt analysearbeid og mulighetsstudie viser til mange kvaliteter utviklingen vil medføre, samtidig som mulighetsstudien er i en prosess da den optimaliseres. Grunnlaget for innspillet er derfor noe levende og det ønskes noe fleksibilitet og robusthet i sentrumsplanen. Illustrasjonene som vises er et momentbilde av dialogen fram til januar 2019. Innspillet gjelder konkrete punkt som ikke sikres eller sikres tilstrekkelig i sentrumsplanen. Vi har innspill til følgende hovedtema i Sentrumsplanen som gir viktige rammer for Elveparken:

**Formål:** Sentrumsplanen definerer i plankartet en kompakt sentrumskerne med sentrumsformål. Elveparken ligger i randsonen og er regulert til kombinert formål i Sentrumsplanen. Likevel ligger Elveparken i direkte tilknytning til en av to hovedbussholdeplasser til bussveien i tilknytning til kollektivknutepunktet Ruten. For Elveparkens utvikling vil en god blanding mellom bolig og næring samt offentlig tjenesteyting være positivt. Kombinert formål må likevel ikke gi begrensninger for utvikling og variasjon i 1. etasjer på gateplannivå. Mulighetsstudien har avdekket soner for ulike type handel, bevertning, service, matbutikk og annen type næring som vil kunne bidra til å styrke gode forbindelser inntil sentrum samt utvikle Elveparken til et bærekraftig nabolag i sentrum. Det er en viktig premis at formålet bevertning inngår i kombinert formål, slik at det kan etableres fritt i 1. etasjer i hele Elveparken. Handel omtales som et eget punkt.

Generelt er det viktig at formålet åpner for en høy diversitet av ulike funksjoner særlig langs Julie Eges gate og langs parken slik at man skaper attraktive forbindelser og mot kollektivknutepunktet samt programmerer parken også gjennom tilliggende bebyggelse.

**Det er veldig viktig å legge inn de riktige formåls grensene 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.**

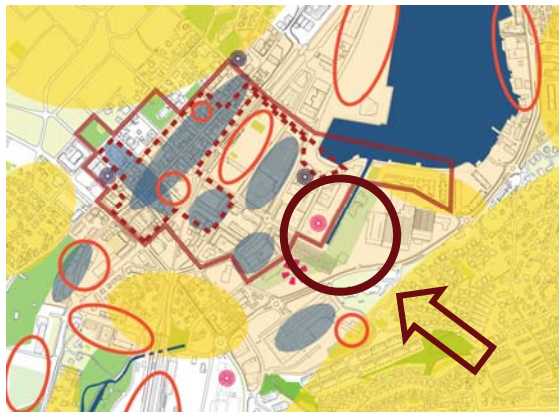
**Handel:** Det er viktig å definere hvilke formål som dekkes av kombinert formål og hvilke andre funksjoner som må sikres gjennom egne bestemmelser. Handel/forretning ligger ikke innenfor kombinert formål og må styres gjennom egne bestemmelser. Sentrumsplanen styrer begrensninger av forretning innen hvert kvartal. For næringsutviklingen er det derimot viktig å danne et miljø/klynge av ulike forretninger for at disse kan oppleve en synergieffekt i soner, gatekryss eller langs et gateløp. Type næring varierer i forhold til omkringliggende kollektivtilbud, funksjoner i nærmiljøet og manglende funksjoner i nærmiljøet, samt dekning av behovet gjennom utbygging i Elveparken.

Behov for handel i Elveparken deles i ulike soner som programmeres uti fra detaljerte steds- og sosiokulturelle analyser av Elveparken og sentrum forøvrig. Elveparkens rolle i bymiljøet for øvrig kan deles inn i ulike soner for programmering av 1. etasjer; særlig relatert til handel og bevertning. Handel generelt ses som en viktig implementering for å skape variasjon i 1. etasje, skape aktive gateplan og for å gi rom også til nye forretningsmodeller. Det er ikke intensjonen å utvikle et kjøpesenter på et eller flere plan, eller skape en konkurranse til Langgata i Elveparken, men mer

en supplerer til eksisterende sentrumsmiljø. Intensjonen er å skape en høy diversitet av funksjoner i 1. etasje, særlig langs aksene til og fra den kompakte sentrumskjernen, og for å tilby de funksjonene som det vil være behov for i eksisterende og framtidig bymiljø for å oppnå sentrumsplanens mål:

**"Et levende og attraktivt regionalt senter for kompetansekrevende virksomheter, undervisning, handel, kultur og boliger. Et levende attraktivt sentrum for innbyggere og besøkende."**

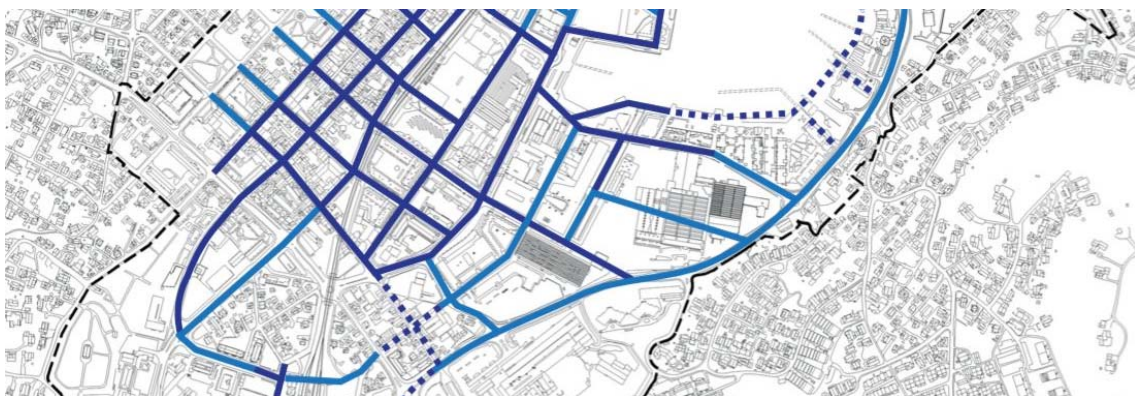
Et regionalt senter skal gjennom en kompakt bykjerne med en høy funksjonsblanding kunne redusere transportbehov, skape attraktive, levende og mangfoldige senterområder, og blir mer energieffektive og mer miljøvennlig. For vårt innspill legges det til grunn at en matbutikk har minimum 1250m<sup>2</sup> og enkelte butikker inntil 350m<sup>2</sup>.



Illustrasjon fra analysearbeid utarbeidet av MAD og Leva. Rød linje viser område som er definert som fungerende del i Sandnes sentrum, definert i dokumentet Helsesjekk senterstruktur utarbeidet av Rogaland fylkeskommune. Brun sirkel viser det området innenfor Elveparken som er særlig viktig å få tilknyttet til sentrums- og kulturfunksjoner og byopplevelser. Utforming av attraktive akser til den kompakte delen av sentrum vil også bidra til en bedre kobling mot boligområdene i øst.



Akse med: Handel, trafikknutepunkt, kultur til Elveparken. Området markert med farge på kartet viser resultat fra spørreundersøkelse på hva som oppfattes som sentrum i dag. Det som kjennetegner dette området er en helhetlig byopplevelse og bymessige kvaliteter. Resten innenfor arbeidsområdet til ny sentrumsplan oppfattes ikke som sentrum og har et potensial for videre bymessig utvikling. Dette gjelder særlig prosjektområdet.



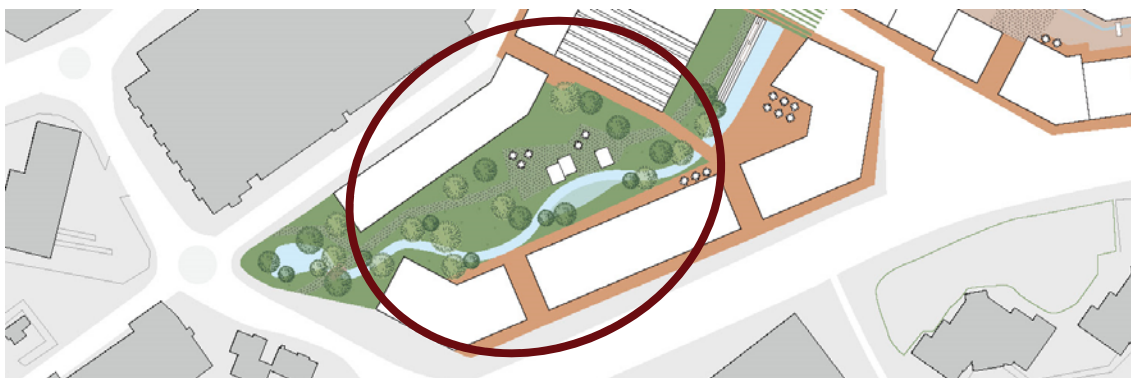
Utsnitt av temakart «Aktive fasader» i høringsutkast til Kommunedelplan for Sandnes sentrum. Karte viser en kombinasjon av aktive (mørke blå) og åpne (lyse blå) fasader. Sentrumsplanens definisjon: Aktiv fasade: publikumsrettede funksjoner hvor fasadene er transparente og har kort avstand mellom inngangsdører. Åpen fasade: publikumsrettede funksjoner og kontor med mulighet for enkelte tette fasadepartier

**Julie Eges gate:** Julie Eges gate er definert som en akse med aktive fasader. Både på nord- og sørsiden av Julie Eges gate ønskes det funksjoner som støtter den framtidige bussholdeplassen til kollektivknutepunktet samt skaper en attraktivt og levende forbindelse inn til Sandnes sentrum fra øst. Siden tempoet er høyt og området vil være preget av transitt, anbefales det handelsarealer «to go» inkludert serveringssteder som retter seg mot bussveiholdeplassen, skoler, beboere og arbeidende i Elveparken. Noe handel i første etasjer, vil også bidra til en god synergi mellom den kompakte kjernen med Amfi og også Maxi på østsiden. Det anslås et handelsareal på inntil 3750m<sup>2</sup> samlet for alle 3 byggefelt langs Julie Eges gate.



Utsnitt av illustrasjonsplanen som markerer de 3 byggefelt, da det bør åpnes for handel på gateplan i kombinasjon med andre typer næring.

**Elveparken sør:** Holbergs gata, Vågsgjerdveien, og Gravarsveien er definert som gater med åpne fasader. Bebyggelse langs gatene og parken bør også åpnes for mindre bedrifter og serveringssteder langs elven. Bebyggelse mot øst gir en god kobling til boligområdene mot Austrått. Variasjon i 1. etasje vil bidra til en bedre kobling fra boligområdene og inntil sentrum, slik at flere kan oppfatte det som attraktivt å gå og å sykle langs Gravarsveien og til sentrum.



Utsnitt av illustrasjonsplanen som markerer de 3 byggefelt, da det bør åpnes for mindre handelssteder på gateplan i kombinasjon med servering i parken og andre typer næring.

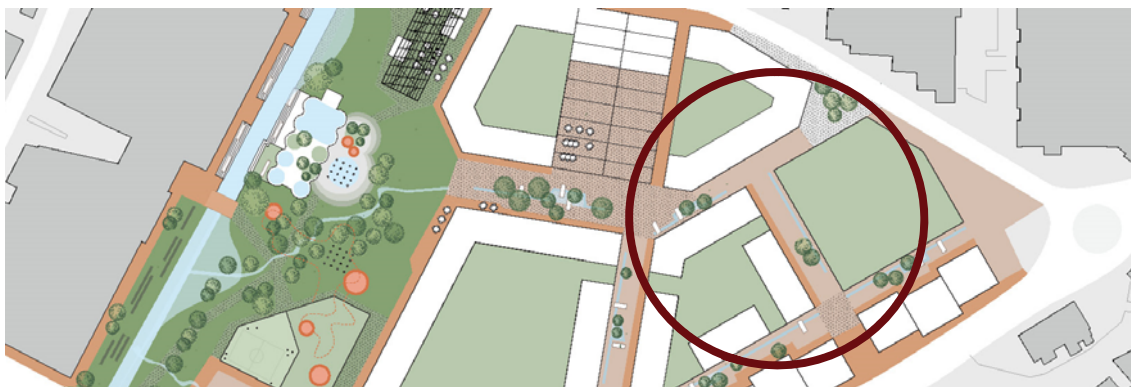
Mot vest skal bebyggelsen bidra til at gatemiljøet mot Amfi i Holbergs gata ikke oppfattes som en bakgate. Det anslås et handelsareal på inntil 1050m<sup>2</sup> fordelt på alle 3 byggefelt for å skape en variasjon langs fasadene som vil understøtte åpenheten som legges til grunn i sentrumsplanen.

Elveparken nord: Langs parken i nord har Elveparken mulighet til å skape en utvidet programmering som bygger opp på kvalitetene som kulturhuset har i dag i Sandnes. En videre satsing på kultur i kombinasjon med bevertning og mindre salgssteder, gir ikke bare grunnlag for programmering av 1. etasjer mot parken, men også til Tørkeloftet og selve parken. Det anslås et areal på inntil 700m<sup>2</sup> mot parken.



Utsnitt av illustrasjonsplanen som markerer de 2 byggeten, da det bør åpnes for mindre handelssteder mot parken i kombinasjon med kulturfunksjoner og servering i parken.

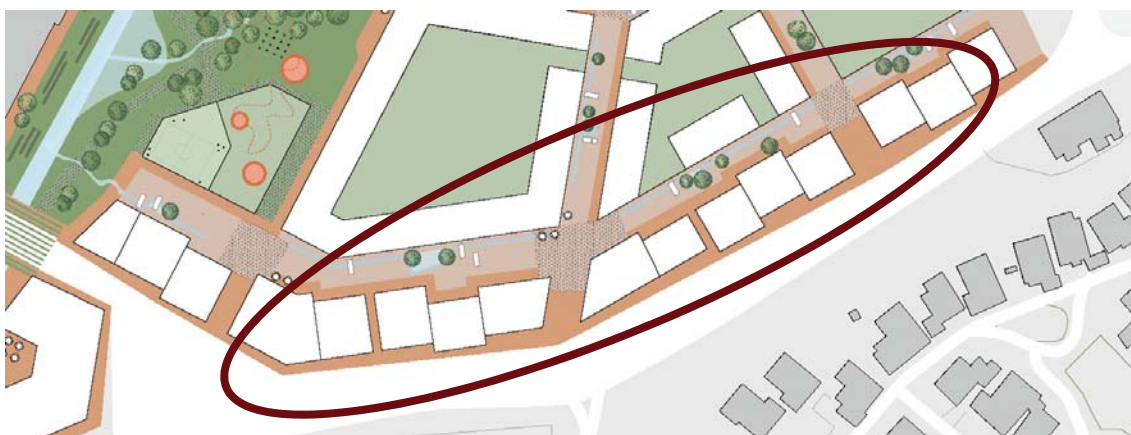
Havnegata øst: Havnegata defineres som gate med åpne fasader langs denne strekningen. Området er preget av mange boliger i Vågen med parkering på gateplan i dag. Det mangler hverdagsfunksjoner som handelstilbud i nærområdet allerede i dag og særlig i framtiden. Ved etablering av flere boliger i sentrum har også analysen og spørreundersøkelser vist at det mangler hverdagsfunksjoner og såkalte nødvendige funksjoner i sentrum. Det gjelder både generelt for at sentrum kan bli mer attraktivt og levende, også til flere tidspunkt, og ikke bare lørdag formiddag.



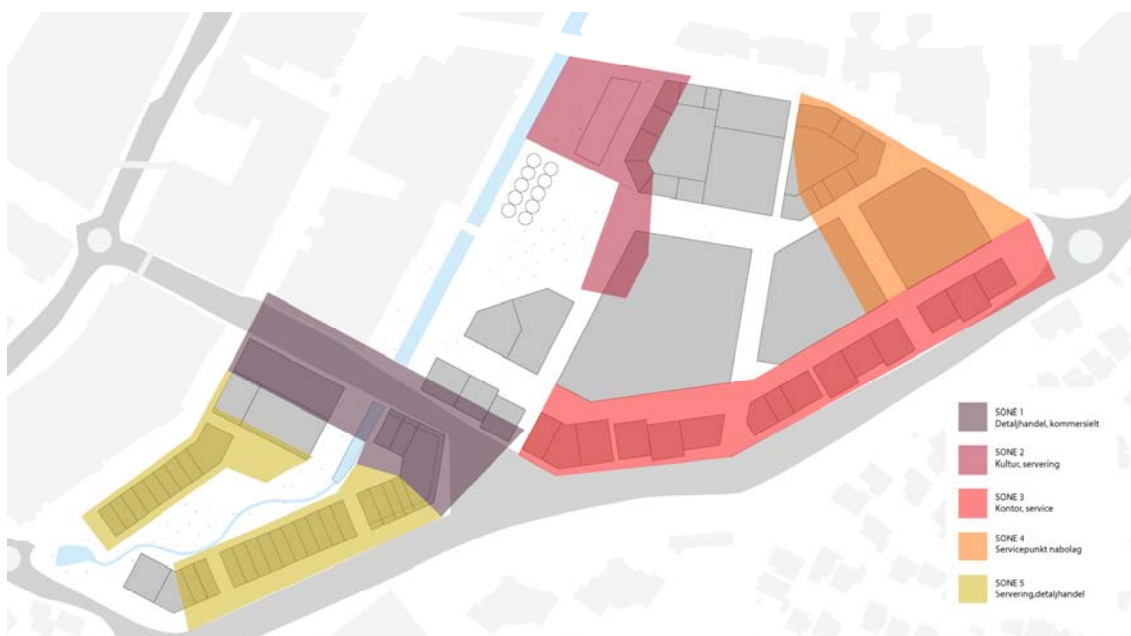
Utsnitt av illustrasjonsplanen som markerer de 3 byggefelt, da det bør åpnes for matbutikk med tilhørende hjørne butikker for å dekke behovet for hverdagsfunksjoner.

Derfor foreslås det plassering av en matbutikk med tilhørende butikker som bakeri, blomsterbutikk, apotek etc. som kan støtte hverandre og har en god synergieffekt ved å danne en klynge med hverdagsfunksjoner rundt et nabolagstorg/-kryss. Det anslås et handelsareal på inntil 2000m<sup>2</sup> rundt et gatekryss, hvorav 1250 avsettes til matbutikk og andre hjørnebutikker på 350m<sup>2</sup>.

Gravarsveien nord: Gravarsveien er definert som en gate med åpne fasader. Det plasseres primært næring langs Gravarsveien for å kunne skape en attraktiv bygate som vil være inngangen til Elveparken og videre til kjernen i Sandnes sentrum. Næringsarealer skal primært brukes til kontor, fellesarealer til kontor og service. Med tanke på fleksibiliteten og nye konseptmodeller ønskes det en fleksibilitet for mindre salgsarealer i bebyggelsen langs Gravarsveien som er i tilknytning til kontor- og servicefunksjonen. Det anslås et handelsareal på 1050m<sup>2</sup> langs hele strekningen.



Utsnitt av illustrasjonsplanen som markerer de 3 byggefelt, da det bør åpnes for mindre handelssteder i tilknytning til kontor- og servicefunksjoner. Nye type næringer bør få mulighet til mindre salgsareal på gateplan.



Soneinndeling for handel i kombinasjon med annen type næring på gateplan i Elveparken.

Soneinndelingen viser en oppsummering og differensiering av ulike næringer i kombinasjon med handel. Spørreundersøkelsen har også vist at det ikke etterspørres flere kjøpesenter, men mer et større aktivitetstilbud og urbant uttrykk og større attraktivitetsfølelse.

**Samlet ønskes det at det kan utvikles varierte handelsareal på inntil 8550m<sup>2</sup> 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%.**

#### Offentlige funksjoner - skole:

Sentrumsplanen skal definere områder som egner seg til utvikling av offentlig formål. Mulighetsstudien til Elveparken foreslår å implementere en sentrumsskole i Elveparken i tilknytning til parken og i nærhet til Vågen VGS. I dialog med kommunen ble plasseringen endret fra den søndre delen av parken til den nordre delen. Størrelsen må avklares gjennom sentrumsplanen da den vil ha innvirkningen for utvikling av andre utbyggingsfelt. Fotavtrykket skal begrenses for å sikre gode uterom i parken. Viktig avklaring i forhold til areal er f.eks. om det skal bli en barneskole, ungdomsskole eller en kombinert barn- og ungdomsskole.

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 læringscenter, slik at bygningen også brukes også om kvelden og i helgen. Viktige punkt som må avklares er størrelse og hvilke funksjoner som kan ligge i plan 1 som også har god synergieffekt med parken og bidrar til aktivitet og liv. Skolen i vår illustrasjonsplan er foreløpig illustrert som en skole i parken med et begrenset fotavtrykk som også ivaretar parkrommene. Fotavtrykket må vurderes videre samtidig med høyden for å ikke skape ulemper.



Utsnitt av illustrasjonsplanen som viser mulig plassering av en sentrumsskole.

Det har blitt vist gode eksempler for hvordan en sentrumsskole kan utvikles for å redusere fotavtrykket og for å passe inn i et sentrumsmiljø. Takflatene benyttes til lek, og skolene kan dra

nytte av offentlige parkområder i nærheten som ikke må gjerdnes inn og dedikeres kun til skolene. En vellykket sentrumsskole er nye skolen i Hafencity i Hamburg, Tyskland.



Referanse Hafencity barneskole i Hamburg, Tyskland



I dialogmøte med Sandnes kommune, har vi fått tilbakemelding om at Sandnes kommune vil komme med direkte innspill til utforming og tilrettelegging for en sentrumsskole for å skape robuste rammer. For øvrig ønskes det at offentlig formål inngår i næringsandelen ved prosentvis fordeling av bolig/næring for hele området.

#### Utnyttelse og høyder:

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 inneholde mer bolig. Gateplan forbeholdes i hovedsak til næring, og en mindre andel bolig for å sikre variasjon. Det gjelder særlig områdene i nordre delen av Elveparken som orienterer seg mot interne gater; ikke park, Gravarsveien eller Havnegata.

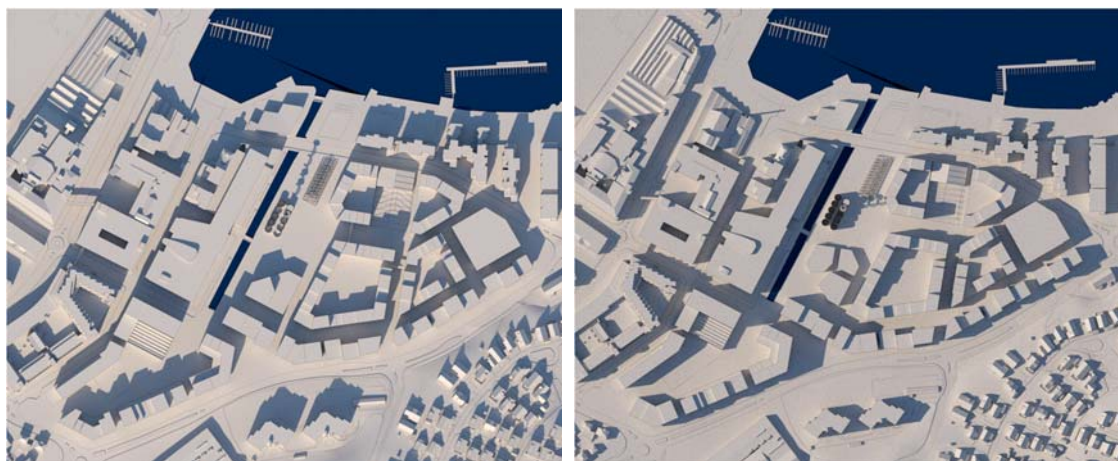


Foreløpig volumstudie som tar hensyn til foreløpige tegninger til bussvei og ytre rammer til Sentrumsplanen. Det legges til grunn en ca. fordeling bolig (gul)/næring (blå) 50/50% i tillegg til mulig plassering av en skole (rød). Parkeringen vises i grått. I søndre delen ligger parkering under terreng.

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.



Solstudie 21.03., kl. 15

Solstudie 21.06., kl. 18

Særlig med utgangspunkt i bærekraftig byutvikling og en ansvarsfull utvikling av arealer som kan transformeres, skal det fortettes i sentrene og langs kollektivknutepunkter. Dermed vil en høyere tetthet i Julie Eges gate også understøtte disse overordnede føringene. Det vil også være meget attraktivt for næringsdrivende å etablere seg sentralt i Sandnes sentrum med gode kollektivforbindelser.

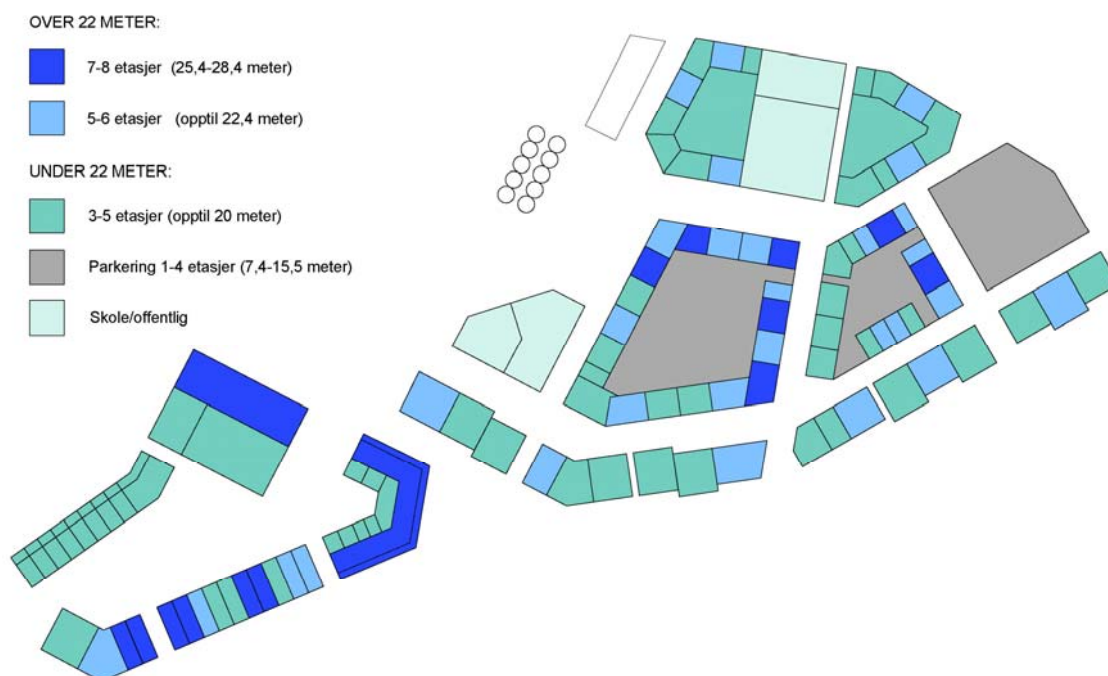


Diagram som viser bygningshøyder inntil 22m (grønn), samt høyder inntil 24,2m (blå) og inntil 28,4m (mørke blå)

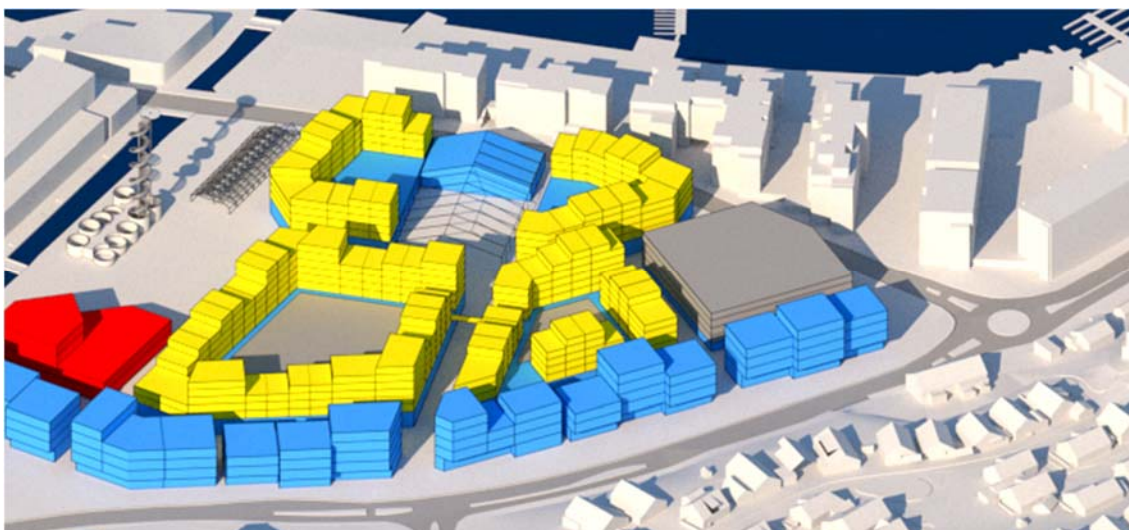
Boligene i sentrum skal gi rom for å utformes noe fleksibelt for å kunne tilby en høy diversitet av

ulike type boliger. Et mangfoldig bomiljø, da både unge og eldre kan etablere seg, samtidig som det er attraktivt for barnefamilier vil bidra til en høyere attraktivitetsgrad for området. Dersom flere mennesker bor i å nærme sentrumskjernen vil det også gi en positiv ringvirkning for sentrum for øvrig.

**Det legges til grunn at det kan bygges 120.000m<sup>2</sup> 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.**

**Adkomst og parkering:** Parkering fordeles både til nordre og søndre delen i Elveparken. Gjennom grunnlaget i Sentrumsplanen kreves det en parkeringsdekning på til sammen 1285 parkeringsplasser. Tallet tar utgangspunkt i 0,5 parkeringsplasser for 100m<sup>2</sup> næring og minimum 1 plass per bolig, samt 400 offentlige parkeringsplasser. Tallet er veldig høyt og vil være langt over behovet en legger til grunn for utvikling av Elveparken.

Elveparken beskriver sitt behov med 0,3 parkeringsplasser per 100m<sup>2</sup> næring, og maksimum 0,7 bilparkeringsplasser per bolig. I stedet for å sikre parkeringsplass til hver bolig, ønskes det noen dedikerte parkeringsplasser til bolig men noen parkeringsplasser til bolig bør også kunne brukes til bilpoolordninger, da behovene i framtiden kan endre seg, samtidig som det tas utgangspunkt i at det kan også regnes med sambruk av parkering, når antallet til parkeringsplasser har denne størrelsen. Det tas som utgangspunkt at dersom det bor flere i sentrum og det tilbys flere nødvendige funksjoner i sentrum at det vil være færre som kommer til å eie en egen bil lengre. I tillegg skal det opparbeides 143 parkeringsplasser gjennom en privatrettslig avtale, som kan være offentlig tilgjengelige for alle. Samlet behov for bilparkering kan begrenses til 737 parkeringsplasser.



Foreløpig volumstudie viser parkeringshus (grå farge) for 380 plasser i 4-5 etasjer.

Elveparken har vanskelige grunnforhold, som skaper begrensninger for etablering av kjeller areal. Det tas som utgangspunkt at det kan lages et parkeringsanlegg for 200 biler under parken og bebyggelse i sør. I tillegg kan det bygges et parkeringshus i nordre delen på 4-5 etasjer med næringsfunksjoner i 1.etasje som gir rom til ca. 370 parkeringsplasser. Enkle boligkvartaler har mulighet til å implementere bilparkering i mørkesoner i plan 1 som gir mulighet til ca. 170

dedikerte boligparkeringsplasser. Fastholdes det kravet om flere parkeringsplasser må det legges til rette for flere parkeringsetasjer over terreng og/eller flere parkeringshus i vist størrelse, som ikke er ønskelig.

**Parken og Storåna:** Politisk vedtak sikrer en park på minimum 20 000m<sup>2</sup>. Det er en viktig premiss for Elveparken og størrelsen skal sikres i Sentrumsplanen.

Det er viktig at utredninger for klimatilpasninger ikke legger begrensninger for implementering av Elveparken i Sentrumsplanen. Det skal heller knyttes utredninger rundt klimatilpasninger til detaljregulering, dersom det ikke kan løses. Klimatilpasninger kan både styres gjennom vannhåndtering på grunn eller under grunn. Disse tekniske utfordringene vil kunne løses innenfor de rammene Elveparken viser. Avklaring rundt føring av Storåna mot sørøst eller sørvest, og overordnede helhetsvurderinger ift. klimatilpasninger, som ikke kan styres av en detaljplan, skal fastsettes i Sentrumsplanen.

I forbindelsen med utforming av parken, legges det vekt på at parken får et naturlig preg og at Storåna blir en integrert del av parken, og får en et større elvepreg. I nordre delen danner både Vågen VGS og ny bebyggelse de ytre rammene for parken. En ny skole kan ligge ved parken men bør ha et komprimert fotavtrykk. Ellers legges det vekt på at det skapes variasjon i størrelsen for å kunne oppnå ulike store parkrom som kan brukes til ulike aktiviteter.



Foreløpig volumstudie med parken på 20 000m<sup>2</sup>. Grønne tak er ikke inkludert, og kommer i tillegg. Solforholdene vises for 21. mars kl. 15.

**Rekkefølgekrav:** Rekkefølgekrav er knyttet til delfelt. For Elveparken skal det opparbeides gangbro over Gravarsveien, parkdrag langs Storåna og Havnepromenaden. Det er viktig at det sikres ansvarsfordeling og gjennomførbarhet knyttet til byggetrinn.

Både i dialog med Sandnes kommune og Statens vegvesen har man eliminert tidligere gangbro og erstattet disse med fotgjengeroverganger i plan. En bro vil skape en barriere i bybilde, og derfor skal den tas ut av planen og erstattes med overganger i plan.

I forbindelsen med realisering av parken er det viktig å avklare hvem som tar ansvar for utviklingen av parken og hva som skal styres av oss og hva som styres av det offentlige. Dersom det offentlige tar ansvar, er det viktig at våre analyser, mulighetsstudier og konsepter implementeres, og vi ønsker å bli inkludert i prosessen.

Andre temaer som ble diskutert men som ikke styres av Sentrumsplanen:

**Bussvei:** Vi er i dialog med Statens vegvesen om utvikling av bussvei-trasé i Julie Eges gate og langs Gravarsveien. Vi har gitt aktivt innspill til minimalisering av gatetversnitt og kryssløsninger for å oppnå et bygatepreg samt plassering av fotgjengerovergang og bussholdeplass i Julie Eges gate. Vi har også gitt innspill til at det ønskes kryssing i plan og at trafiksikkerhet oppnås gjennom design og at gangbroen skal utgå. Det anbefales et felles møte med Sandnes kommune og Statens vegvesen for å sikre enighet rundt løsninger før planene legges fram for politisk utvalg.

**Kulturmiljø:** Elveparken har historisk sett vært et viktig industriområde som er plassert i direkte tilknytning til Sandnes sentrum for øvrig, og særlig i tilknytning til Sandnes' kulturinstitusjon Sandnes kulturhus. Kulturmiljøet kan bidra til å kunne gi Elveparken et særpreget og en helhet i Sandnes sentrum, og som åpner for en sterk kultursatsing i framtiden.

Viktige industrier som sykkel-, tekstil-, og teglproduksjon samt lagring og tørking av tegl og kornsiloene har dannet bebyggelsesstrukturen i Elveparken. Tørkeloftet er en verneverdig konstruksjon som skal utvikles med offentlig og publikumsrettet bruk. Selve konstruksjonen er verneverdig men den filigrane konstruksjonen mangler bæreevne for klimatiske tak og vegger. Blant annet derfor foreslås det at tørkeloftet blir en delvis lett overdekket åpen konstruksjon, som en del av parken. Tørkeloftet kan være en potensiell framtidig scene som kan gi kulturhistoriske rammer for arrangement. Ved offentlig bruk, kulturell scene eller annen type rekreasjon er det særlig viktig å være tydelig på ansvarsfordelingen i forhold til utviklingen.

Tørkeloftet ble vurdert av Treteknisk institutt som vurderer at en eventuell hel eller delvis gjenoppbygging av tørkeloftet bør gjøres med nytt treverk, men med gamle håndverksmetoder.

Andre identitetsskapende elementer vil vurderes ivaretatt gjennom bruk eller en fortolket gjenbruk av bygningsdeler. Hvordan disse elementene kan implementeres i en framtidig utvikling, vil bli nærmere undersøkt i detaljregulering. Dette kan f.eks. gjelde en eller begge gavlvegger og/eller deler av takformen på Lager nr. 4 og deler av taket til sykkelproduksjonen. Også avtrykket av siloene kan vurderes videreført som et element i parken, dersom man finner en egnet bruk/hensikt med dette.

#### OPPSUMMERING:

Sandnes sentrum har mange transformasjonsområder, som er i ferd med å utvikles når føringene i Sentrumsplanen og bussveien er satt. Derfor har Sandnes sentrum en unik mulighet til å bli utviklet med et godt bymiljø og kvaliteter i sentrum, dersom en skaper de rette forutsetningene og prioriteringene både i Kommunedelplan for Sandnes sentrum og i revisjonen av Kommuneplanen. Det blir viktig å prioritere på en tydelig måte, for at sentrum blir interessant for næringslivet for å investere i sentrum og skape rammer for et godt bomiljø, slik at flere ønsker å bo i sentrum. Å skape forutsigbarhet og grunnlag for robuste prosjekter med gode økonomiske forutsetninger, er et viktig grunnlag for å kunne fortette med bygninger og byrom som har høy kvalitet.

I utviklingen av Elveparken legges det «LIMOK»-verktøyet (kilde: Ewing, R., & Clemente, O. (2013). Measuring Urban Design: Metrics for Livable Places (2 edition). Washington, D.C: Island Press.) til grunn med vekt på følgende utviklingspremisser som skal sikre byliv både i Elveparken og i sentrumskjernen:

- Lesbarhet:
  - o Variasjon i utforming, høyder og lesbarhet

- Landemerker og fyrtårn øker orientering og lesbarhet
- Tydelig definisjon av distrikter
- Innramming:
  - Parken, byrom og gater trenger innramming av bebyggelse samt aktivitet
  - Beplantning og innramming skaper menneskevennlig skala
- Menneskelig skala:
  - Mer fleksibilitet i bygningshøyder gir større rom for skala-tilpasninger
- Oversiktighet:
  - Kvartalsstruktur og siktlinjer
  - Åpenhet i parken
- Kompleksitet:
  - Program påvirker form og estetikk. Handel og servering øker kompleksiteten
  - Aktivitet og serveringstilbud i uterom øker kompleksitet, som må ha kobling til permanente funksjoner i bebyggelsen.

I utviklingen av Elveparken er det særlig vektlagt hvordan det grønne, vann og et urbant nettverk med mer eller mindre urbane soner kan innpasses i eksisterende sentrumsstrukturen. I forbindelsen med urbane opplevelser brukes det design, diversitet, tetthet, nærhet til kollektiv og mobilitet som viktige premisser i utviklingen:

- Miljø som fremmer god helse
- Trygge omgivelser å være i
- Komfortable omgivelser å være i
- Attraksjonskraft og interessante tilbud
- Sterk positiv stedsidentitet
- Møteplasser og sosial kontakt
- God lokal økonomi, markedsgrunnlag
- Tilgjengelighet både visuelt, fysisk og symbolsk

Vi ønsker å opprettholde den gode dialogen som har blitt startet, samtidig som vi ønsker å understreke viktigheten om å skape forutsetninger i fellesskap som grunnlag for en kvalitativ utvikling. Ta gjerne kontakt med undertegnende ved spørsmål.

Med vennlig hilsen



**Kirsten Welschemeyer**  
Architect MNAL & Partner  
Mad Stavanger AS

**Fra:** Anne-Lise Veire <anne-lise.veire@lyse.net>  
**Sendt:** 10. februar 2019 14:48  
**Til:** postmottak  
**Emne:** Kommunedelplan for sentrum

Jeg leser med glede på nettsiden for kommunedelplan for sentrum at Sandnes i fremtiden skal bli en storby ved fjorden. Byen skal ikke lenger vende ryggen til fjorden. Fjorden skal sammen med det grønne og elvene bli sentrale kvaliteter som styrker aktivitetene i sentrum.

Stor er derfor min forundring når jeg ser på kartet for det fremtidige sentrum at strandsonen skal ytterligere bebygges. Leser jeg kartet rett, får vi en sammenhengende bebyggelse i hele indre vågen. Vel og merke er det tegnet en gangsti mellom sjøen og bebyggelsen. Bli den slik som den eksisterende gangstien som går fra Sandnes Brygge og østover, vil den ikke invitere til at folk setter seg ned. Jeg har også lest i Sandnesposten om naboprostester mot høyden på en planlagt blokk vis a vis Høgevollsveien. Dette er vel en av de få, muligens den eneste ubebygde tomten i strandsonen, burde ikke denne tomten heller bli brukt til glede for allmennheten? Hva men en strandpark i stedet for en blokk? Kanskje bunnforholdne er slik at vi kunne få en badestrand? Kristiansand har sin bystrand, hva skal Sandnes ha? Jeg føler at vi nå får en vegg med blokker langs hele indre vågen, alle blokkene vil stenge for utsikten til sjøen. Ja, vi vil se sjøen fra promenaden, men vil vi se byen - bortsett fra veggen med blokker?

For ordens skyld - hvis det finnes flere ubebygde tomter i indre vågen, kan ev. en av disse brukes til strandpark. For min del trenger ikke nødvendigvis strandparken ligge på den tidligere omtalte tomten på Hanasiden. Mitt poeng er vi får lagt inn en stor grønn lunge langs sjøen. Det vil høyne kvaliteten på sentrum, vil være til stor glede for allmennheten og ikke minst for de som bor i eksisterende blokker. Jeg er klart over at dette muligens kan bli dyrt, da det neppe er Sandnes kommune som eier disse tomtene, men dette burde vi ta oss råd til. Vi må handle før det er for sent og hele strandsonen er bebygd. Tenk å ha en park med gress like i vannkanten. Hvilket gode vil ikke det være også for kommende slekter.

Med vennlig hilsen

Anne-Lise Veire  
Mergelbakken

Sandnes kommune  
v/ plansjefen,  
postboks 583,  
4302 Sandnes

Dato: 08.02.2019  
DokID: 2019000262

Vitenfabrikken takker for sentrumsplanen og er en betydelig offentlig attraktiv besøks plass med sine årlige ca. 70.000 besøkende.

### **Parkering/kollektiv transport til Vitenfabrikken**

Vårt publikum favner mange aldersgrupper og deres reisevaner er forskjellige. Fra parkeringssynspunkt så har vi heldagskonferanser, hvor mange kunder bruker bil. Vi ser det som viktig at en fremtidig parkeringsplass ved møllegården kommer.

En del elever kommer med sykkel og sykkelparkeringen vår kan til tider være svært full. Vi er svært godt fornøyd med at Oalsgaten fortsatt skal en være en viktig kollektivakse samt at bussholdeplassen ved Oalsgaten opprettholdes. Flertallet av våre grunnskole elever kommer med «privat buss». Bussene stopper på forskjellige steder. Mange stopper ved vår inngang fra Storgata. Dette skaper noen få minutters opphold i sørgående trafikk. Respons fra bussjåfører er at de savner en større avstigningsplass samt oppstillingsplass ved kortere besøk hos oss. Kanskje kunne bussholdeplass i Oalsgata blitt noe forlenget!

### **Byggehøyde**

Vi er også fornøyd med at byggehøyden for Tj1 er på 16,5 meter. Ved en mulig utvidelse av areal er parkeringsplassen ved Oalsgata/Eidsvollsgata et naturlig sted.

### **Vitenpark /Møllepark**

Vi ser at det brukes begrepet Møllepark i plansammenheng samt en mulig utvidelse av denne. Dette ser vi på som svært viktig. Byggetrinn 3 som gjelder Vitenfabrikken, innebærer bygging av Vitenpark på eksisterende parkeringsplass. Vi bruker begrepet Vitenpark og ser nok det som en bedre tittel enn Mølleparken. Forutsetningen for etablering av Vitenpark er at området blir regulert som park/grøntområde. Det bør også legges inn en mulighet for utvidelse av Vitenfabrikkens utstillings areal, gjerne under bakkenivå.

Vi ser også at det arbeides med endelig plassering av tørkeloftet. Kanskje kan en fremtidig Vitenpark inneholde deler av tørkeloftet.

### **Bevaring**

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

### **Søppelhåndtering**

Vitenfabrikken kildesorterer søppel, men vi har til dels store søppelmengder som pr. i dag går ned i restavfallscontainer. Denne er stor og dominerende. Vi ønsker at det reguleres inn nedgravd søppeløsning ved eksisterende parkeringsplass.

John Arne Frafjord  
Avdelingsdirektør Vitenfabrikken

---

#### Vitenfabrikken

Besøk: Storgata 28, Sandnes  
Post: Postboks 250 • 4367 Nærbø  
Telefon: +47 47 77 60 20  
E-post: vitenfabrikken@jaermuseet.no

#### Våre anlegg

Vitengården, Vitenfabrikken, Garborgsenteret,  
Garborgheimen, Knudaheio, Tungenes Fyr, Flyhistorisk  
Museum Sola, Grødalaland, Vistnestunet, Haugabakka, jaermuseet.no Org. nr.: NO 971 098 767  
Limagården, Rogaland Krigshistoriske Museum,  
Varden Sjøredningsmuseum, Science Circus





**Fra:** Kjell Arild Anfinsen <kjell.arild.anfinsen@gmail.com>  
**Sendt:** 10. februar 2019 20:43  
**Til:** postmottak  
**Emne:** Sentrumsplan

Viser til høringsdokumenter på kommunens hjemmeside.

Innspill:

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.

Jeg savner noe om Ruten i denne planen. Den er kanskje kommet noe lenger, men også 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!

Med hilsen,  
Kjell Arild Anfinsen

Sendt fra min iPad