

Arkivsak-dok. 17/05386-113
Saksbehandler Ole Tønning

Behandles av	Sakstype	Møtedato
Utvalg for byutvikling 2015-2019	Utvalgssaker	12.06.2019

Tilleggshøring - Plan 201712 - Kommunedelplan for Sandnes sentrum (Sentrumsplanen) 2019-2035

Sammendrag

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

Under høring og offentlig ettersyn kom det inn 44 merknader og innspill, inklusiv 6 innsigelser.

På bakgrunn av merknader, innsigelser, faglige råd og interne prosesser er plandokumentene nå revidert. Revisjonen omfatter følgende hovedtema:

- Arealformål; fordeling bolig/næring
- Parkeringsbestemmelser
- Handelslokalisering
- Byggehøyder
- Kvalitetskriterier felles uteoppholdsarealer
- Klimatilpasning
- Justering av byggeområder i Elveparken

I tillegg er det gjennomført mindre justeringer i dokumentene. Disse er presiseringer av mer språklig karakter og representerer ikke endringer av planens innhold.

Revisjonen er totalt av et slikt omfang, at saken legges frem til behandling i Utvalg for byutvikling med anbefaling om at planforslaget må sendes på tilleggshøring. Høringen begrenser seg til de endringene som er gjort etter 1.gangsbehandling.

Saksbehandling

Varsling av planoppstart og planprogram	08.03.2017
Fastsetting av planprogram i utvalg for byutvikling	13.06.2017
Endelig fastsettelse planprogram i bystyret	19.06.2017
1. gangsbehandling i utvalg for byutvikling	17.10.2018
Høring og offentlig ettersyn	29.11.2018 – 10.02.2019
Behandling tilleggshøring i utvalg for byutvikling	12.06.2019

Videre behandling:

Tilleggshøring

2.gangsbehandling i utvalg for byutvikling

Sluttbehandling i bystyret

Tidligere vedtak

Utvalg for byutvikling vedtok ved 1.gangsbehandlingen 17.10.2018 enkelte endringer i det fremlagte planforslaget. Endringene ble innarbeidet i de ulike dokumentene før planen ble sendt på høring.

Link til planforslaget som ble sendt på høring etter 1.gangsbehandling:

<http://www.sandnes.kommune.no/offentlig-ettersyn-sentrumsplan>

Bystyret behandlet og vedtok 11.03.2019 i sak 13/19 *Kommuneplan for Sandnes 2019 – 2035*. Kommuneplanens nye parkeringsbestemmelser har medført endring i sentrumsplanens parkeringsbestemmelser.

Dette er også stadfestet i bystyrets behandling 08.04.2019 i sak 39/19

Parkeringsstrategi i Sandnes sentrum – prinsipper jf reviderte bestemmelser.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 29.11.2018 – 10.02.2019. Det ble i forbindelse med høringen avholdt 15 informasjons- og dialogmøter, blant annet åpent informasjonsmøte, møte med sentrumsforeningen, næringsforeningen, boligforum, Sandnes unge formannskap, politiske partier, diverse råd, og myndigheter. Det kom inn 44 merknader og innspill inklusiv 6 innsigelser. Disse ligger vedlagt i sin helhet og oppsummert.

Innspill har i hovedsak omhandlet:

- Byrom og uteoppholdsareal
- Mobilitet og trafikk
- Arealformål
- Byggehøyder
- Klimatilpasning og ROS-analyse
- Kulturminner og kulturmiljø

Høringsinnspillene løfter sentrumsplanen frem som et godt styringsdokument, med vekt på langsiktighet og strategiske føringer. Nasjonale og regionale føringer er vektlagt, og det gis ros for at planarbeidet tar attraktiv og bærekraftig sentrumsutvikling på alvor. Videre gis det ros for en helhetlig plan med god

kobling til kommuneplanen, og for at medvirkningsprosessen er viet tid og gitt bred involvering. Dialogen i regionalt planforum påpekes også som nyttig for forståelsen av planarbeidet.

Et kompakt sentrum med fokus på kontorarbeidsplasser og differensiert utvikling er grep som løftes frem og støttes. De ulike sentrumsområdene skal utvikles basert på stedegne kvaliteter og kulturhistorie. Tydelig fokus på å utvikle blå/grønne strukturer og nettverk av byrom og forbindelser anses som viktig. Dette for å knytte byen bedre sammen. Det signaliseres forventninger til det påfølgende arbeidet med byromsstrategien, og gjennomføringen av viktige grep som Storånaparkdraget og parken på Ruten. Å knytte byen til fjorden og aktivisere havnepromenaden er også løftet frem som viktige tiltak.

Næringslivet ønsker en tydelig retning – hva skiller Sandnes sentrum fra andre omkringliggende byer? Det savnes en tydeligere strategi når det gjelder å tiltrekke seg flere etableringer. Samtidig som det ønskes en tydeligere retning, ønskes det også en fleksibel plan. Prosentandel bolig/næring og variasjon i byggehøyder er tema som utviklere for større områder er særlig opptatt av.

Innsigelser

Rogaland Fylkeskommune fremmer innsigelse mot åpning for detalj- og dagligvarehandel utenfor sentrumsformålet. Fylkeskommune og Fylkesmannen har fremmet innsigelse til for høy boligparkering.

Fylkeskommunen fremmer innsigelse til bestemmelse om felles uteoppholdsareal, av hensyn til manglende differensiering og lite spesifikke kvalitetskrav. Fylkesmannen har innsigelse til klimatilpasning og ROS.

Bane NOR har innsigelse til at ny gangforbindelse fra sør til perrongen på Skeiane stasjon er knyttet til baneformålet på Skeiane stasjon.

Det har vært gjennomført administrative drøftingsmøter med Fylkesmannen og Fylkeskommunen der forslag til å løse innsigelsene har vært tema. Møtene har vært positive, og det har blitt uttrykt enighet, men det foreligger per nå ikke formelle frafall av innsigelsene. Det forutsettes at frafall skjer via merknad i tilleggshøringen. Bane NOR har gitt skriftlig tilbakemelding om frafall.

Innsigelsene er behandlet på følgende måte:

I Fylkesmannens innsigelse til klimatilpasning og ROS, er bestemmelsene justert og supplert med mer konkrete tiltak. I tillegg er temakartene oppdatert og ytterligere detaljert med angitte farer, og ROS-analysen supplert med beskrivelse av hvordan klimatilpasning skal ivaretas.

I Fylkeskommunens og Fylkesmannens innsigelse til parkeringsbestemmelser for bolig er bestemmelsen endret fra fastkrav om 1 plass pr 100m² BRA med minimum 1 plass pr bolig, til maksimum 1 plass pr 100m² BRA. Dette er en avstemming mot nylig vedtatt kommuneplan. Endringen gjør at sentrumsplanen nå er nærmere 0-vekstmålet for personbiltrafikken.

I Fylkeskommunens innsigelse til manglende differensiering og kvalitetskriterier til felles uteoppholdsareal, er bestemmelsene justert og supplert. Det stilles nå tydeligere krav til kvaliteten på uteoppholdsareal.

I Fylkeskommunens innsigelse til åpning for detalj- og dagligvarehandel utenfor sentrumsformålet, er bestemmelsene justert med spesifikke angivelser av tillatt handelsareal i enkelte av de kombinerte områdene.

I Bane NORs innsigelse om etablering av adkomst til perrongene på Skeiane stasjon er bestemmelsen om at adkomsten skal etableres, endret til retningslinje der det står at adkomsten kan etableres.

Andre foreslåtte endringer i planforslaget

Arealformål; fordeling bolig/næring

Minimums næringsandel er justert noe opp i enkelte områder i tråd med planens hovedmål om å styrke Sandnes sentrum som hovedsenter i regionen.

Byggehøyder

For å dreie diskusjonen om høyder fra vurdering av tall og meter, til en faglig vurdering ut fra de stedlige forutsetningene, er tilnærmingen til byggehøyder nå endret. Fremfor kvalitetskriterier knyttet til konkrete byggehøyder, har man nå tatt ut høydekartet og utvidet de kvalitative kriteriene som skal ligge til grunn for vurdering av byggehøyde. I de store transformasjonsområdene er det angitt byggehøyder, da det her er få referanser i bystrukturen.

Byggeområder og park i Elveparken

Byggeområder er fastsatt, og parken er redusert til ca 20 daa iht. vedtak i Utvalg for byutvikling ved 1.gangsbehandling. Området er planlagt i samarbeid mellom utbygger og kommune.

Offentlig formål i Elveparken

Det er foreslått å spesifisere skoleformål i Elveparken.

Mindre justeringer

I tillegg er det gjennomført mindre justeringer i dokumentene. Disse er presiseringer av mer språklig karakter og representerer ikke endringer av planens innhold. Dette gjelder blant annet justering av skiltbestemmelser og åpning fravik av plankravet for uteservering i møbleringssonen i Langgata. Et eget endringsnotat redegjør for de endringene som nå er foreslått. Merknader, oppsummeringer og endringsnotat er vedlagt.

Konklusjon

På bakgrunn av merknader, innsigelser, faglige råd og interne prosesser er plandokumentene nå revidert. Revisjonen omfatter følgende hovedtema:

- Arealformål; fordeling bolig/næring
- Parkeringsbestemmelser
- Handelslokalisering
- Byggehøyder
- Kvalitetskriterier felles uteoppholdsarealer
- Klimatilpasning
- Justering av byggeområder i Elveparken

Revisjonen er av et slikt omfang at planforslaget må på tilleggshøring. Høringen begrenser seg til de endringene som er gjort etter 1.gangsbehandling.

Endringene som er gjennomført, er alle gjort med mål om å forbedre og sikre planen som strategisk verktøy. Fokus dreies fra eksakte krav, til føringer for byutvikling basert på kvalitetskriterier. Det settes makskrav for boligparkering, og byggehøydene kobles til den bymessige sammenheng utbyggingsprosjektene inngår i. Handelsbestemmelsene sikrer en viss fleksibilitet, samtidig som utvalgte byområder kan utvikle seg til funksjonssammensatte nabolag. Det samme gjelder bolig/næringsfordelingen, hvor økt næringsandel sikrer en bedre fordeling mellom byens ulike funksjoner. Sentrums attraktivitet forsterkes ytterligere ved innføring av skoleformål i Elveparken.

Plansjefen vurderer at de foreslåtte endringene styrker planen som overordnet styringsverktøy for en byutvikling i tråd med planens hovedmål. Planen bygger opp om Sandnes sentrum som hovedsenter i regionen, og som et attraktivt senter for kommunens innbyggere og besøkende.

Saken legges frem til behandling i Utvalg for byutvikling med anbefaling om å sende saken ut på tilleggshøring.

Forslag til vedtak:

Utvalg for byutvikling godkjenner, i henhold til plan- og bygningslovens § 11-14, at Kommunedelplan for Sandnes sentrum - plan nr. 201712, sist datert 27.05.2019, med tilhørende bestemmelser, sist datert 27.05.2019, sendes på tilleggshøring.

Rådmannen i Sandnes, 27.05.2019

Leif Aarthun Ims
Kommunaldirektør Byutvikling og teknisk

Bjørn Totland
Plansjef

Vedlegg:

01. Plankart 27.05.2019
02. Bestemmelser 27.05.2019
03. Temakart 27.05.2019
04. Planbeskrivelse 27.05.2019
05. Konsekvensutredning 27.05.2019
06. ROS tilleggsnotat 27.05.2019
07. Endringsnotat 27.05.2019
08. Endringslogg 27.05.2019
09. Merknader oppsummert 27.05.2019
10. Merknader samlet 27.05.2019

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.