

MODIG
ROMSLIG
SUNN

Sandnes - i sentrum
for framtiden



Kommunedelplan for sentrum 2011 - 2025

Plankart, bestemmelser med retningslinjer, temakart, planbeskrivelser

Vedtatt av bystyret 6. september 2011



SANDNES KOMMUNE

Innhold:

Plankart – Kommunedelplan for sentrum 2011-2025

Innledning med visjon og hovedmål

Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

Temakart – Trafikk og parkeringsanlegg

Temakart – Bybane, buss og sykkel

Temakart – Grønnstruktur og hovedgangforbindelser

Temakart – Byggehøyder over gateplan

Temakart – Kulturminner og kulturmiljø

(Kommunedelplan vedtatt av bystyret 25.04.2006)

Planbeskrivelse – Rapport av 03.01.2007

Gatebruksplan

BESTEMMELSER

1 GENERELLE BESTEMMELSER

- 1.1 Formål og henvisninger
- 1.2 Områderegulering og ny reguleringsplan
- 1.3 Funksjonskrav
- 1.4 Rekkefølge av tiltak / utbyggingsavtale
- 1.5 Universell utforming
- 1.6 Utforming og omgivelseskvalitet
- 1.7 Skilt- og reklame
- 1.8 Byggehøyder
- 1.9 Uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse
- 1.10 Parkering
- 1.11 Kulturminner og kulturmiljø
- 1.12 Miljø- og samfunnssikkerhet

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 2.1 Generelt for bebyggelse og anlegg
- 2.2 Sentrumskjernen vest for jernbanen
- 2.3 Sentrumskjernen generelt
- 2.4 Sentrumskjernen øst for jernbanen
- 2.5 Områder med blandet formål
- 2.6 Boligområder
- 2.7 Områder med offentlig eller privat tjenesteyting
- 2.8 Grav- og urnelund

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 3.1 Gatebruk
- 3.2 Gater og gangdrag
- 3.3 Kollektivtraseer
- 3.4 Områder for fotgjengere
- 3.5 Sykkelveinett
- 3.6 Kollektivknutepunkt Ruten
- 3.7 Sandnes holdeplass
- 3.8 Farleder

4 GRØNNSTRUKTUR

- 4.1 Turdrag og parker
- 4.2 Parker og byrom

5 HENSYNSSONER

- 5.1 Hensynssone med krav om rekkefølge
- 5.2 Hensynssoner A-H med krav om områderegulering
- 5.3 Hensynssoner med fare
- 5.4 Hensynssoner med reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

RETNINGSLINJER

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 FORMÅL OG HENVISNINGER

Planbestemmelser med plankart bygger på plan- og bygningslov 2008-06-27 nr. 71, og gjelder for de områder som omfattes av kommunedelplanen. Bestemmelsene skal gi juridiske rammer for vern og utvikling av historiske, arkitektoniske, kulturelle, næringsmessige og andre miljømessige verdier som Sandnes sentrum representerer. Hensikten er å oppnå et framtidsrettet, miljøvennlig, levende og attraktivt regionalt senter, med offentlige institusjoner, kompetansekrevende virksomheter, undervisning, handel, kultur og bolig som de viktigste ingredienser.

Plankart "Kommunedelplan for sentrum 2011-2025", 06.09.11

Temakart "Trafikk og parkeringsanlegg", 12.08.11

Temakart "Bybane, buss og sykkel", 12.08.11

Temakart "Grønnstruktur og gangforbindelser", 12.08.11

Temakart "Byggehøyder over gateplan", 12.08.11

Temakart "Kulturminner og kulturmiljø", Kommunedelplan – bystyret 25.04.2006

1.2 OMRÅDEREGULERING OG NY REGULERINGSPLAN (kfr. retn.linjer)

For utbyggings- trafikk- og sjøområder (ev. planområdet) kan arbeid og tiltak nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og § 20-2 ikke gjennomføres uten ny reguleringsplan (§ 11-9, pkt. 1 og kapittel 12). For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en planbeskrivelse av foreslåtte tiltak i forhold til hele kvartalet og omgivelsene for øvrig, kfr. pbl. § 4-2, 1. ledd.

For transformasjonsområder A-H kreves det godkjent områderegulering før detaljregulering (Pbl. §§ 11-9 pkt. 1, 12-2 og 12-3) kan settes i gang, kfr. bestemmelsenes 5.2.

Områderegulering skal utrede mulige alternativer, avklare omfang og beliggenhet av grønnstruktur, bebyggelsesstruktur, samferdsel, parkering, arealformål, bevaring, sosial og teknisk infrastruktur og andre relevante tema.

Ved søknad om dispensasjon fra plankrav etter pbl. kapittel 19 skal det vurderes om tiltaket har betydning for en framtidig gjennomføring av en samlet plan for området (kvartalet).

1.3 FUNKSJONSKRAV

I boområder på mer enn 10 boliger kan kommunen ved oppstart regulering benytte utpekingsretten, jfr. Pbl. § 17-3 for å sikre at 5-10 % av boenhetene er tilpasset variert boligbygging ift. standard og behov for spesielle beboere/brukergrupper, lfr. Pbl. § 11-9, pkt. 5. Antallet fastsettes i reg.bestemmelser.

1.4 REKKEFØLGE AV TILTAK / UTBYGGINGSAVTALE (kfr. retn.linjer)

Utbygging kan ikke finne sted før teknisk infrastruktur, grønnstruktur og samfunnstjenester som bl.a vei, vann, avløp, trafikkikker skolevei er etablert, og det er kapasitetsdekning i grunnskolen og barnehager. Det vises til bestemmelsenes 5.1.

Rekkefølgebestemmelser etter pbl § 11-9 pkt. 4 og utbyggingsavtaler etter kapittel 17 skal i form av kostnadsbidrag sikre opparbeidelse av fellesområder og anlegg i hele sentrumsområdet og skal pålegges alle utbyggingsprosjekter innen sentrumsplanen.

Hvert av transformasjonsområdene A, B, C, D, E, F, G, H og øvrige utbyggingsområder innen planområdet skal utvikles etter en samlet område- og/eller detaljreguleringsplan med tilhørende

[illegible]

3	Havnen										
	Promenade indre Vågen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Havnepromenade på vestsiden av fjorden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Havnepromenade på østsiden av fjorden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Anlegg for gjestehavn og småbåthavn	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4	Teknisk hovedinfrastruktur										
	Infrastruktur under terreng	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Infrastruktur over terreng	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5	Ruten										
	Olav V plass	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Park Ruten	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Tabell 2: Tiltak i infrastrukturen som angår delfelt

Tiltak		Felt A	Felt B	Felt C	Felt D	Felt E	Felt F	Felt G	Felt H	Bykjerne	Naboområder
Anlegg											
6	Renovering av parker										
	Elveplassen					X				X	
	Mølleparken / Vitensenteret									X	
	Øglændsparken									X	
	Parken i Storgata									X	
	Kirkeparken									X	
	Sjukehusparken							X		X	
7	Underganger jernbanen										
	Ivar Aasensgt./ St. Olavsgt.									X	
8	Gangbroer										
	Gravarsveien		X	X						X	
	Hanaveien								X		X
9	Kunstnerisk utsmykking										
	Sentrumskjerne									X	
	Parkdrag langs Storåna		X		X	X					
	Havnepromenade	X	X						X		

1.5 UNIVERSELL UTFORMING

Følgende forskrifter og standarder legges til grunn som minstekrav der det stilles krav om universell utforming og tilgjengelighet:

- Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift) vedtatt iht plan- og bygningsloven.
- For offentlige veger og gater skal Statens vegvesens håndbok 278 – universell utforming av veger og gater, datert februar 2011 – legges til grunn.
- Norsk standard for uteområder (NS 11001-3) er under utarbeidelse. Når denne foreligger vil den legges til grunn for en gjennomgang av lokale normer for utendørsanlegg og leke- / grøntområder.

Dokumentasjonskrav

I forbindelse med behandlingen av reguleringsplaner skal følgende forhold dokumenteres og vurderes i forhold til kommunens målsetning om gode og likeverdige livsvilkår for alle:

Andel tilgjengelige boliger, samt plassering og størrelsesfordeling.

Plassering i forhold til viktige omkringliggende målpunkt som private og offentlige servicefunksjoner, friområder, parkdrag, trafikknutepunkt og lignende, samt tilgjengelighet (stigningsforhold / barrierer).

I detaljplaner skal det også dokumenteres organiseringen av interne målpunkt som parkering for bil og sykkel, postkassestativ, søppel, betjenende fellesanlegg samt tilgjengeligheten til disse.

Boliger

Målet er å tilrettelegge for tilgjengelige boliger innenfor en stor variasjon av boligtyper.

I reguleringsplaner må det sikres at minst 50 % av alle nye boliger skal tilfredsstille kravene til tilgjengelig boenhet iht forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift). Forskriften kan utløse krav om en høyere andel tilgjengelige boliger.

1.6 UTFORMING OG OMGIVELSESKVALITET

I alle større plan- og byggesaker skal det utarbeides en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider; både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning, jfr. særlig pbl, §§ 29-1, 29-2, 30-3 og 31-1. Det kan i den enkelte byggesak gis spesielle krav til dokumentasjon. Tilpasninger til eksisterende bysituasjon og eksisterende bebyggelse skal skje på en slik måte at det gis rom for ny tidsmessig arkitektur av høy kvalitet, der ikke vernehensyn krever sterk formstyring. Offentlige bygg og byrom som inneholder viktige funksjoner for byen skal ha en utforming som signaliserer dette.

1.7 SKILT OG REKLAME

Skiltbestemmelsene er utfyllende i forhold til § 29-2 (visuelle kvaliteter) og § 30-3 (skilt- og reklameinnretninger) i plan- og bygningsloven.

Formål

Fasader og uterom i nye og eldre omgivelser og miljøer, skal sikres høy kvalitet gjennom en estetisk og funksjonell utforming av skilt- og reklameinnretninger.

Sandnes kommune har som målsetning gjennom bestemmelser om skilt og reklame

- aktivt å medvirke til at det utvikles en skiltkultur som styrker kommunens visuelle miljø, og som bidrar til å gjøre byrommene vakre og attraktive.
- konstruktivt å medvirke til at privat- og offentlig næringslivs profilering i det offentlige rom fører til en forbedret kommunikasjon med publikum.

Virkeområde

Bestemmelsene omhandler og likestiller offentlige og private skilt- og reklameinnretninger som skal oppføres i Sandnes kommune.

Skilt og reklame på vinduer som; plakater, maling eller folier og lignende, omfattes også av bestemmelsene. Skiftende, midlertidig vindusutstilling omfattes ikke av bestemmelsene. Det legges vekt på åpenhet og samspill mellom inne- og uterom på gateplan.

Midlertidig skilt- og reklame, tiltak med mer enn en (1) ukes varighet, omfattes av bestemmelsene.

Midlertidige skilt- og reklameinnretninger, til bruk ved fellesskapsarrangementer, kan få en større fleksibilitet med hensyn til farger, dimensjoner, plassering etc. enn disse bestemmelsene tillater.

Søknadsplikt

Det skal søkes om godkjenning etter kap. 20 i plan- og bygningsloven for alle skilt- og reklameinnretninger. Unntatt fra søknadsplikt: Skilt- og reklameinnretning inntil 3,0 m² som monteres flatt på vegg. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade. Jfr. kap. 4 i byggesaksforskriften.

Kommunen tilrår, pga. krav som stilles vedr. trafiksikkerhet, funksjonalitet, universell utforming og estetikk, at det søkes om godkjenning for alle skilt- og reklameinnretninger (bokstav- og bildeflater) med større omsluttende areal enn 0,5 m² pr. fasade innenfor sentrumssonen. Arealgrensen gjelder for enkeltskilt og for en samlet gruppe av disse. Arealgrensen gjelder for en eller flere virksomheter.

Søknaden skal inneholde alle opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne behandle søknaden (jfr. kap. 5 i byggesaksforskriften), med henholdsvis; målsatt fasadeoppriss eller fotomontasje og situasjonskart. Forhold til nabobebyggelse og omkringliggende skilting, fargevalg inkl. fargekoder og belysningsmåte skal dokumenteres.

Dersom tiltaket gjelder flere virksomheter skal dette vises på en felles skiltplan.

Bestemmelsene gjelder også for tiltak som ikke er søknadspliktige. Jfr. §20-3, 4. ledd i plan- og bygningsloven.

Krav til plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

Skilt- og reklameinnretninger skal i form og farge tilpasses bygningens utforming og omgivelsens karakter.

Det anbefales kun ett hovedskilt pr. virksomhet pr. fasade.

For næringsbygg-/ eiendommer og bygninger med to eller flere leietakere/ virksomheter, skal det utarbeides en felles skiltplan.

I næringsområder med flere virksomheter samlet, skal det utarbeides en helhetlig plan for eventuelle orienterings-/ henvisningsskilt.

Skilt skal henvise til den (de) virksomhet(er) som bygningen/ eiendommen inneholder.

Skiltbelysning av neon- eller diodelys kan tillates i form av gjennomlyste enkle bokstaver og symboler eller innpasset i en skiltflate.

Indirekte belysning med godt avskjermet lyskilde, kan tillates. Slik belysning skal ikke virke blendende.

Informasjons- og henvisningsskilt bør samles på frittstående tavler. Informasjonsskilt som ikke dominerer fasaden kan monteres på bygning.

Signalfarger skal ikke brukes som bakgrunnsfarge for skiltflater.

Uthengsskilt på bygninger skal ha en maksimumsdybde på 1 m fra veggliv og fri høyde på minst 2,5 m over terreng. Der det er fortau skal det likevel ikke stikke lengre ut enn at det er minst 0,5 m fri, horisontal avstand til fortauskant.

Tett foliering av vinduer på bakkeplan tillates ikke. Delvis, transparent foliering av vinduer på bakkeplan kan tillates. Det legges vekt på åpenhet og samspill mellom inne- og uterom på gateplan.

Tiltaket skal ha en *universell utforming* – jfr. § 29-3 i Plan- og bygningsloven og kap. 12 i byggteknisk forskrift.

Det tillates ikke:

Skilt- og reklameinnretninger som kan være til hinder for fri ferdsel.

Skilt- og reklameinnretninger montert over høyeste gesims/ hovedgesims.

Flaggborg / flaggstenger med reklamevimpler.

Bevegelig/utskiftbar reklame for produkter, tjenester, priser eller lignende. Det kan søkes om å få plassere digitale/interaktive skjermer med et omsluttende areal på maks 0,75 m² i ett vindu pr. fasade.

Reklamebukker/ ”løsfotreklame”. I gågate kan det godkjennes arealer hvor reklamebukker kan plasseres. Godkjenning kan gis med bakgrunn i en helhetlig plan som ivaretar sikkerhet, universell utforming og estetikk. Henvisning til virksomheter i sidegater og smau skal utføres på egne og like fellestavler i veikryssene.

Reklameinnretninger i parker, friområder og boligområder.

Skiftende reklameplakater og ”boards” tillates ikke oppført på bygninger, støyskjermer, murer, vei- og jernbanefyllinger, gjerder eller lignende bygningselementer. Slike oppslag kan tillates oppført på frittstående spesialutformede plakatsøyler, veggtafler eller lignende konstruksjoner, som skal godkjennes.

Eksisterende skilt

Skilt som er montert i strid med disse bestemmelser skal fjernes på anmodning fra kommunen, eller senest to år etter at bestemmelsene er satt i kraft. Unntak for verneverdige skilt.

Dispensasjon

Sandnes kommune kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon fra bestemmelser i skilt- og reklamebestemmelsene, jfr. Plan- og bygningslovens § 19-1. Søknad om dispensasjon skal behandles på grunnlag av skriftlig søknad.

Sanksjoner

Tiltak i strid med disse bestemmelser vil kunne medføre reaksjoner i henhold til Plan- og bygningslovens kap. 32.

Klage

Vedtak med hjemmel i disse bestemmelser kan påklages i henhold til bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 1-9, jfr. Forvaltningslovens kap. 6.

1.8 BYGGEHØYDER

Der det ikke er angitt andre høyder i fortsatt gjeldende reguleringsplaner (kfr. bestemmelsenes 5.3), gjelder følgende maksimale gesimshøyder / mønehøyder for ny bebyggelse, kfr. eget temakart for byggehøyder over gateplan (pbl § 11-9 pkt. 5):

I områdene A, B og D tillates inntil 21,5 meter over gatenivå. Unntak for områder med høyhus er vist på temakart. For områder rundt gjestehavnen som inngår i sentrumskjernen, er maks høyde vist med 16 meter over gategrunn.

For største delen av sentrumskjernen gjelder inntil 16 meter over gategrunn på vestsiden av jernbanen, og inntil 21,5 meter over gategrunn på østsiden. For områder med direkte kontakt med boligområder tillates byggehøyder inntil 16m.

Endelige byggehøyder bestemmes i detaljreguleringsplan. Ved fastsettelse av byggehøyder og –volum skal det tas hensyn til nærliggende eksisterende bebyggelse, kulturminner og kulturmiljø, samt gaterommet. Lavere byggehøyder enn i kommunedelplan eller i områdereguleringsplan kan fastsettes i den enkelte detaljreguleringsplan. Takformen skal vurderes i hver enkelt reguleringsplan.

1.9 UTEOPPHOLDS- OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE

Generelt

Innenfor planområdet erstatter disse bestemmelser Sandnes kommunes bygningsvedtekter vedtatt av bystyret 13.12.1973, som angår uteareal og fellesareal for boliger (vedtekter til plan- og bygn. lov av 1985, § 69 nr. 3 pkt 1, 2 og 3). Det stilles krav til universell utforming.

For alle uteoppholdsareal gjelder:

Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse. Felles uteoppholdsarealer skal gis en bruksmessig og estetisk utforming av høy kvalitet, og en plassering som sikrer brukbarhet og gode lokalklimatiske forhold. Parkering, kjøreareal, snuareal, renovasjonsareal, inngår ikke i uteoppholdsarealet.

Privat uteoppholdsareal

For nybygg kreves minimum 1,6x2m=3,2m² pr. boenhet i form av privat balkong, terrasse el.

Felles uteoppholdsareal

For nybygg kreves minimum:

	Arealkrav
Sentrumsformål	10m ² pr. boenhet
Blandingsområder	30 m ² pr. boenhet
Boligområde	20m ² pr. boenhet

1.10 PARKERING (kfr. retningslinjer)

Bestemmelsene skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring. De vil gjelde inntil ny Regionalplan for Jæren er endelig vedtatt.

Krav om biloppstillingsplasser for Sone A – sentrum, jf. avgrensing av kommunedelplan for sentrum

Det kreves 1,0 plasser pr. boenhet. I tillegg skal det anlegges 0,2 gjesteplasser per boenhet i fellesanlegg og 1 gjesteplass per boenhet ved individuell parkering. For øvrige formål skal det anlegges 1,0 biloppstillingsplass per 100² m BRA *(per byggeprosjekt).

For frikjøp pålegges det til enhver tid gjeldende frikjøpsbeløp fastsatt av bystyret. Gjeldende bestemmelser for frikjøp opprettholdes, og prisjusteres årlig i egen sak.

Krav om oppstillingsplasser for bevegelseshemmede

5 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for personer med nedsatt bevegelsesevne. For bygninger der det forventes hyppige besøk av personer med nedsatt bevegelsesevne (sykehus, trygdekantor osv.) og for tilgjengelige boliger (boliger med livsløpsstandard,) skal behovet vurderes særskilt; 5-10 % skal på slike steder være tilrettelagt for personer med nedsatt bevegelsesevne.

Plassering og utforming av biloppstillingsplassene fremkommer av forskrift om tekniske krav til byggverk og dens veiledning. (Eks. ved 90 grader på rampe skal min. bredde være 5,5 m. Øvrige plasser må tillegges min. 4,5 m pr. bil; ved parallell parkering på rampe skal min. bredde være 4,2 m; ved fortau må bredde være min. 3,0 m.)

Krav om sykkeloppstillingsplasser

Sykkelanlegg med forbindelse til det overordnede sykkelveinettet skal vises i alle større utbyggingsprosjekt, uavhengig av formål. Det kreves minimum 3 plasser per 100 m² BRA. Sykkelparkeringsplassene skal etableres i tilknytning til inngangspartiet og være opparbeidet før bygg tas i bruk. For kollektivknutepunkt, skoler og andre offentlige bygg og anlegg, forsamlingslokaler og kjøpesenter skal behovet vurderes særskilt. Det skal være avsatt plass til overdekket/innelåst og låsbar sykkelparkering på egen grunn.

Krav om ladestasjoner for elbil

Ved alle større utbyggingsprosjekter (f.eks næringsbygg, borettslag/sameie, eneboliger eller felles p-anlegg) skal det tilrettelegges for ladestasjoner for elbil. Disse skal utgjøre min. 5 % av biloppstillingsplassene og være tilrettelagt for sambruk.

Andre parkeringskrav

Ved søknad om byggetillatelse eller bruksendring, skal byggherren dokumentere at kravet til parkering er fulgt opp. Når parkering på bakken vil dekke mer enn 30 % av tomt, må det bygges p-anlegg.

Ved beregning av krav om antall parkeringsplasser skal beregningsresultatet alltid rundes av opp til nærmeste hele plass.

I tillegg til antall parkeringsplasser skal enhver virksomhet ha tilstrekkelig antall oppstillingsplasser for varelevering og serviceparkering. Behovet kan variere for ulike virksomheter.

Parkeringsplassene skal etableres på egen grunn eller på felles arealer. For større anlegg bør mesteparten av parkeringsplassene legges til felles anlegg.

Ved større utbyggingsprosjekter skal det vurderes avsatt areal til andre lettere motorkjøretøy.

I prosjekt der bolig er kombinert med annet formål, skal boligene ha egen adskilt parkering og egen inngang, jf. Pbl. § 11-10 nr. 2.

1.11 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Kulturminner og kulturmiljøer

Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i byutviklingen, kfr. Pbl § 11-9 pkt. 7. Målet for vern er å bevare kulturminner og kulturmiljøer mest mulig autentisk, som kilde til kunnskap, opplevelse og verdiskaping. Gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sandnes gir premisser for byutviklingen i Sandnes. Kulturminneplanens retningslinjer fungerer retningsgivende for alle tiltak som berører områder og objekter i nevnte plan. Kulturminnene må ses i sammenheng med sine omgivelser. I kulturminners og kulturmiljøers nærhet skal nye bygninger, anlegg og andre tiltak derfor tilpasses i henhold til kulturminneplanens retningslinjer. For hensynssoner som skal ivareta kulturminneinteresser gjelder tilsvarende regler som for spesialområder for bevaring.

Forholdet til marine kulturminner

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med sektormyndighet innen kulturminnevern (p.t. fylkeskommunen) i hht Kml §§ 9 og 14, samt kdp kulturminner og kulturmiljø § 10.

1.12 MILJØ- OG SAMFUNNSSIKKERHET (kfr. retningslinjer)

Støyforhold

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 eller nyere utgave gjelder for behandling av støy i områder som omfattes av nye og tidligere vedtatte reguleringsplaner. Kfr. pbl § 11-9 pkt. 6.

For å minske støybelastningen i byggeperioden og for å redusere fare for setninger og ødeleggelse av nabobebyggelse, kreves det fundamentering med borrede peler. For eventuelle andre tekniske løsninger av fundamentering skal det redegjøres for konsekvenser hva støy og setninger angår. Ved behov for spunting skal det redegjøres for de samme konsekvenser, og hvilke tiltak som foreslås for å bote på konsekvensene. Det vises for øvrig til retningslinjene for støy i miljøplanens kap. 3.5.

Energiløsninger

Det stilles krav til energieffektive bygg. Energibesparende og fleksible løsninger, fortrinnsvis kollektive, og løsninger som minsker utslipp til luft og vann, vektlegges. Samlet energibehov skal kartlegges og alternativer for energiforsyning skal utredes, herunder også løsninger med fornybar energi (jf. Miljøplan - Handlingsplan for energi og klima - Framtidens byer).

Miljøplanens kap. 3.8 Energi og utslipp av klimagasser gir retningslinjer for energibruk, utslipp av klimagasser, samt klimatilpasninger. For klimatilpasninger vises også til miljøplanens kap. 5.1 Samfunnssikkerhet og klimatilpasninger.

Trygghet og kriminalitetsforebygging

Trygghet og kriminalforebygging vektlegges ved utforming av de fysiske omgivelser slik at god sosial kontroll oppnås på felles oppholds- og gangarealer. Alternative gangforbindelser som ivaretar den sosiale kontrollen bør etableres der gang/sykkelveier og fotgjengerunderganger oppleves som utrygge i forhold til kriminalitet. Kfr. pbl § 12-7, pkt.4 og 12.

ROS-analyse

Det skal utføres en risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til hver område- og detaljreguleringsplan. Analysen skal også omfatte konsekvensene ved endret havnivå og 200 års flom, med tilhørende beskrivelse av nødvendige sikringstiltak.

Før igangsettingstillatelse gis for bygg- og anleggstiltak skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning i byggeområde og naboområde. Kfr. pbl § 4-3 og § 12-7, pkt. 12.

Ved planlegging og utbygging langs jernbanen skal ROS-analyse ha sterkt fokus på setningsforhold, overvannshåndtering, støy, rystelser/vibrasjoner, strukturell lyd, høyspent etc. Generell byggegrense mot jernbanen er 30 m, jf. Jernbanelovens § 10.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 GENERELT FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 11-7, pkt. 1) (retnl.)

Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsens karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende bybilde. Det vises til plan- og bygningslovens §§ 29-1, 29-2, 30-3 og 31-1.

Alle 1. etasjer i ny bebyggelse skal ha en minimumshøyde i forhold til tilstøtende gate på 4,2 meter brutto (overkant 1. etasje/terreng – overkant etasjeskille 2. etasje). Fasader mot gate skal fortrinnsvis tilrettelegges slik at 1. etasje kan ha publikumsrettete virksomheter.

Eventuell balkong må ha minimum 4,0 m fri høyde over fortau. Høye, lukkede sokkeletasjer mot offentlig gate tillates ikke.

Åpne tekniske anlegg over tak tillates ikke. De skal være en del av bygningskroppen, og ligge innenfor byggegrenser (og maksimalhøyder).

Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for egen bebyggelse og nabobebyggelse. Det skal redegjøres for hvordan disse forholdene løses.

Det skal være tilfredsstillende mulighet for varelevering. Varelevering skal skje på byens premisser og ikke være til unødig ulempe for bruken av gatene og fortauene.

Uten tillatelse er det ikke tillatt å sette opp elementer på fasade mot gate på eksisterende bygg; dette gjelder parabolantennner, varmepumper etc.

Dersom hus brenner skal det sikres midlertidig opparbeidelse med grønt dersom det skal gis rivingstillatelse.

Ved større boligprosjekter skal det foretas en vurdering av skoleveien.

Nye fasader skal respektere det eksisterende gaterom med hensyn til rytme, skala, vinduer og fargesetting. Kfr. bestemmelsenes 1.6 og 1.7 ang. krav til utforming og omgivelseskvalitet, herunder også skilt og reklame.

I prosjekter hvor boliger er kombinert med annen virksomhet skal boligene ha egen atkomst.

2.2 SENTRUMSKJERNEN GENERELT (kfr. retningslinjer)

Innenfor området tillates sentrumsformål, kfr. pbl § 11-7, pkt. 1.

Etablering og utvidelse av kjøpesentre kan finne sted etter ny og godkjent detaljert reguleringsplan, der det er tatt hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Kjøpesentre skal forholde seg til kvartalsstrukturen. Alle forretninger og kjøpesentre skal henvende seg mot tilliggende gater og ha publikumsadkomst fra disse. Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt.

Boliger kan ikke etableres i 1. etasje. Denne etasjen forbeholdes næring og publikumsservice.

Innenfor sentrumskjernen skal ny bebyggelse komplettere eksisterende kvartaler og tilpasses det autentisk historiske bygningsmiljøet og dets skala, fasadeoppdeling, takform og materialbruk. Kfr. bestemmelsenes 1.5 med krav til utforming og kvalitet i omgivelsene.

I reguleringsplanene skal det stilles strenge krav til dokumentasjon av tiltakets estetiske kvalitet og forholdet til omgivelsene. I søknad om rammetillatelse skal:

- alle 3 eller 4 hjørnebygg rundt kryss vises.
- situasjonsplan og takplan for hele kvartalet vises.
- fasader for hele kvartalet med høyder, utstrekning, åpninger, innganger, materialbruk og farge vises.
- tverrsnitt gjennom kvartalet, inklusive tilliggende gater og gjenboer- og nabobebyggelse, vises

Fasader skal forholde seg til jernbanen og hovedveier, både som skjerm mot støy og støv, og som fasade sett fra de reisende.

2.3 SENTRUMSKJERNEN VEST FOR JERNBANEN (kfr. retningslinjer)

For planlegging av bygninger og kvartaler som inneholder kulturminner vises det til kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sandnes. For parkering vises det til bestemmelsenes 1.10 og 3.1.

2.4 SENTRUMSKJERNEN ØST FOR JERNBANEN (kfr. retningslinjer)

Områdene øst for jernbanen består i hovedsak av ny bebyggelse eller bebyggelse som tillates omformet. Unntak er knyttet til deler av Vågen 33 som er båndlagt etter lov om kulturminner. Bygeområde på Ruten skal nyttes til formål som styrker områdets rolle som sentralt byrom og møtested. For parkering vises det til bestemmelsenes 1.10 og 3.1.

2.5 OMRÅDER MED BLANDET FORMÅL (kfr. retningslinjer)

Innenfor områdene tillates kombinert bebyggelse og anlegg – det vises til beskrivelse av det enkelte delområde A-H i bestemmelsenes 5.2, kfr. pbl § 11-7, pkt. 1. Bebyggelsen må forholde seg til gate og kvartalsstrukturen. Lukkede fasader mot tiliggende gater er ikke tillatt og det skal etableres direkte adkomst til forretning.

Det er ikke tillatt med virksomhet som medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene. Områdene skal betjenes fra gater på en slik måte at det ikke er til sjanse for omkringliggende boligbebyggelse.

Alle 1. etasjer skal ha en byggehøyde som tillater næringsvirksomhet med brutto minimumshøyde på 4,2 meter (overkant 1. etasje/terreng – overkant etasjeskille 2. etasje). For parkering vises det til bestemmelsenes 1.10 og 3.1.

2.6 BOLIGOMRÅDER (kfr. retningslinjer)

Innenfor boligområder skal det tilpasses ulik type boligbebyggelse, kfr. pbl § 11-7, pkt. 1. Nye prosjekter skal tilpasses eksisterende bebyggelse og reguleringsplan skal sikre at vesentlige eksisterende kvaliteter som boligområde ikke forringes. Fellesareal til uteopphold i henhold til bestemmelser om uteareal skal innpasses i planområdet, jfr. bestemmelsenes 1.7. Andre funksjoner enn bolig kan bare unntaksvis legges til området og skal begrunnes i reguleringsplan. For parkering vises det til bestemmelsenes 1.10 og 3.1.

2.7 OMRÅDER MED OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

Innenfor områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, kfr. pbl § 11-7, pkt. 1, kan ulik type virksomhet etableres - se bestemmelsenes 5.2 og retningslinjene vedr. område A.

For institusjoner med boligfunksjoner kan felles uteareal for disse erstattes av en kombinasjon av felles takterrasse, balkonger og nærhet til offentlig parkanlegg. Kfr. pbl § 11-7 pkt. 1.

2.8 GRAV OG URNELUND

Området skal nyttes til grav og urnelund med nødvendige bygg og anlegg, kfr. pbl § 11-7, pkt. 1. Mellom Jærveien og Storgata skal det være gangforbindelse med parkpreg – åpning av Stangelandsåna skal vurderes.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 GATEBRUK (kfr. retningslinjer)

Gjeldende "Gatebruksplan for sentrum" skal legges til grunn for regulering og bruk av gater, gangforbindelser, plasser og grønnstruktur, kfr. pbl § 11-7, pkt. 2.

3.2 GATER OG GANGDRAG (kfr. retningslinjer)

Gater skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk norm for Nord-Jæren. Gangsystemet skal utformes slik at fotgjengere får et sammenhengende og tilrettelagt kvalitetstilbud. Fotgjengertrafikk skal krysse kjøreveg i gateplan. For hovedinnfartsveier der terrenget legger opp til at kryssing under/over vei er naturlig, kan dette tillates.

Gater som er siktakser mot fjorden skal holdes åpne, fri for sikthindrende møblering og installasjoner.

3.3 KOLLEKTIVTRASEÉR

Hovedvegnettet for kollektivtrafikken skal utformes med prioritet for kollektivtrafikkens fremkommelighet. Det skal legges til rette for separate kollektivfelt i Hanaveien, Skippergata, Gravarsveien, Hoveveien, Oalsgata og St. Olavsgate/Jærveien.

St. Olavs gate, mellom Oalsgata og Julie Eges gate, og Julie Eges gate, forbeholdes kollektivtrafikk.

Bybane skal fortrinnsvis ha egne traceer, og i kryss med annen trafikk skal bybane gis prioritet, blant annet med signalregulering.

3.4 OMRÅDER FOR FOTGJENGERE

Gågatenettet omfatter Langgata fra Oalsgata i sør til og med Gamlatorget i nord. Utvidelse skal skje ved gradvis å innlemme tverrgatene til Langgata i nettet. Gater som krysser områder for fotgjengere skal utformes på fotgjengernes og andre myke trafikanters premisser.

3.5 SYKKELVEINETT

Sykkelveinettet skal planlegges ut fra to standarder: hovedrutenett og bydelsnett. Hovedrutenettet skal ivareta transportsyklistens behov for framkommelighet og sikkerhet. Bydelsnettet skal ivareta lokale transportbehov internt i sentrum, med god tilknytning til hovedrutenettet. Det skal etableres sykkelparkering ved alle trafikknutepunkt og sentrale møteplasser.

Hovedrutenettet og bydelsnettet skal gjennom planlegging og bygging sikres en helhetlig standard og utformes i samsvar med anbefalinger i Sykkelhåndboka (håndbok 233).

3.6 KOLLEKTIVKNUTEPUNKT RUTEN

Ruten skal videreutvikles som hovedknutepunkt for kollektivtrafikken; blant annet skal det gis muligheter for utvidelse. Det skal legges vekt på korte og gode omstigninger mellom samme kollektivmiddel og mellom ulike transportmidler. Det skal legges særlig vekt på sikkerhet, fremkommelighet, universell utforming, ulike typer sykkelparkering, "kiss&ride" og drosjer.

3.7 SANDNES HOLDEPLASS

Det skal legges særlig vekt på sikkerhet, universell utforming, ulike typer sykkelparkering og ”park&ride”. Ved ombygging og renovering av holdeplassen skal tiltaket kombineres med å etablere en ny og attraktiv fotgjengerforbindelse langs Storåna, under sporområdene.

3.8 FARLEDER

All fremtidig arealdisponering skal ta høyde for at farleder blir forbeholdt sjøverts ferdsel. Hovedleden sør for Gandsfjord bro omklassifiseres til biled når Indre Havn legges ned som Havneområde.

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 TURDRAG OG PARKER (se bestemmelsenes 1.2 og 1.4, samt retningslinjer)

Arealene langs Storåna skal brukes til turdrag og park, der allmennheten skal ha uhindret adgang. I parker tillates det ikke oppført bygg eller anlegg som er til hinder for områdenes bruk som rekreasjonsområde. Det skal tilrettelegges slik at områdene blir tilgjengelig for alle brukergrupper.

Havnebassenget og fjorden representerer en fortsettelse av parkdraget langs Storåna. Langs sjøen skal det sikres et ubebygget areal på minimum 15 meter til allmenn bruk. Endelig bredde fastsettes i reguleringsplaner.

4.2 PARKER OG BYROM (se bestemmelsenes 1.2 og 1.4, samt retningslinjer)

Ruten og Olav 5's plass skal utvikles til byens mest sentrale byrom, fri for personbiler og unødig trafikk. Planlegging av området skal avklare trafikk, adkomst til parkering under terreng, forbindelser mellom nivåene, kollektivknutepunktets organisering og utvidelsesmuligheter, festplass, aktivitetssoner, park og eventuell bebyggelse. Området skal ha et tydelig grønt preg – under terreng kan området tas i bruk til parkering, med best mulig tilknytning til overordnet vegnett.

Gamlatorget skal utvikles til en attraktiv plass for besøkende og - sammen med omkringliggende bebyggelse, et tyngdepunkt når det gjelder handel og kultur.

5 HENSYNSSONER

5.1 HENSYNSSONE MED KRAV OM REKKEFØLGE (pbl § 11-8 pkt b og § 11-9 pkt 4)

Krav om rekkefølge gjelder for alle tiltak innenfor kommunedelplan for sentrum, kfr. bestemmelsenes 1.4.

5.2 HENSYNSSONER A-H MED KRAV OM OMRÅDEREGULERING (pbl § 11-8 pkt e)

Ved utarbeidelse av områdeplaner A-H kreves det konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse. Det vises til retningslinjene for områdenes planlegging.

5.3 HENSYNSSONER MED FARE (pbl § 11-8 pkt a)

Skred og flom

I hensynssone for skredfare - henholdsvis flomfare, tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger sakkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet.

5.4 HENSYNSSONER MED REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE (pbl § 11-8 pkt. f)

Reguleringsplaner vedtatt før 16.10.2007

93107 Langgata 78 / 94107+94307 Kulturhuset / 96313 Langgata 97 / 97322 Indre Vågen / 98315 Jærveien N / 99127 Daleveien / 99136 Kv. Holbergsgt-Gjesdalvn-Gravarsvn-Høylandsgt felt A, B, C og D / 2001127 Byhagen / 2002117 VGS Vågen / 2002127 Dobbeltspor / 2004114 Kv. Oalsgt-Nygårdsgt-Storgt-Eidsvollsgt / 2004117 Kv. Oalsgt, Langgt, Storgt, Solavn / 2004137 Langgata 90, 92 og 94 / 2004143 Fv 322 Hanaveien og Gravarsveien gjelder kun for trafikkområdene.

99124 Vågen 33 gjelder på følgende vilkår

Den del av planen som ligger innenfor transformasjonsområde F gjelder ikke.

Ved utvidelse og/eller vesentlig ombygging av Vågsgaten 33 (111/1138) og/eller Elvegaten 25 (111/1180) skal det som vilkår kreves opparbeidet en direkte gangforbindelse (gjennomgang) på terrengnivå fra Ruten, gjennom Vågsgaten 33, til Elvegaten.

2000117 Elvegaten gjelder på følgende vilkår

Ved vesentlig ombygging av næringslokaler i Elvegaten 11 (111/134) skal det kreves opparbeidet en direkte gangforbindelse (gjennomgang) på terrengnivå fra Elvegaten, gjennom Elvegaten 11, fram til framtidig parkdrag langs Storåna.

2000110 Kv. Vågsgt - Ole Bullsgt – Gjesdalvn – Jernbanen gjelder på følgende vilkår:

For felt A og B opprettholdes planen, men kun med formål forretning og kontor. For felt C-G gjelder bystyrets vedtak i sak 43/10 og tilhørende vilkår for gjennomføring (Arkivsak 200800993).

Reguleringsplaner vedtatt etter 16.10.2007

2005108 Kvartalet Jærvn-Oalsgt-Storgt / 2005131 Havannasenteret / 2006113 Kanalgt / 2007120 Kvartalet Langgt-E.Skjalgssonsgt-St.Olavsgt-Gjesdalvn / 2007129 Kvartalet Ole Bullsgt-Elvegt-Ivar Aasensgt-Vågsgt.

Byplansjefen i Sandnes 12.08.11

Retningslinjer til kommunedelplan for sentrum

1.1 Områderegulering og ny reguleringsplan (kfr. 1.2)

Når private forslag til reguleringsplan fremmes for behandling skal kommunens retningslinjer (startpakken) følges. For å kunne oppnå en vellykket transformasjon av sentrum må det legges vekt på å utrede mulighetene for at det enkelte planområde kan gi grunnlag for midlertidig eller permanent rokering av virksomheter som muliggjør/fremmer transformasjon – innenfor eller utenfor planområdet.

Utgangspunkt for reguleringsplaners omfang er hele kvartal med tilliggende gater. Av hensyn til reguleringsplaners begrensede varighet for gjennomføring av tiltak, bør omfanget begrenses etter nærmere begrunnelse.

1.2 Eventuell søknad om disp. fra krav om ny reguleringsplan (kfr. 1.2)

Dersom det vurderes å gi dispensasjon fra krav om ny reguleringsplan skal det alltid legges vekt på estetiske hensyn, jfr. Pbl §§ 29-1, 29-2, 30-3 og 31-1 og bestemmelser i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer.

Boligformål:

Dispensasjon fra plankrav bør ikke gis for tiltak som innebærer en økning eller reduksjon av antall boliger eller boligareal. (bruksendring, tilbygg, påbygg etc)

Bruksendring:

Bruksendringer for endring av næringsvirksomhet kan godkjennes ved dispensasjon fra plankrav dersom dette ikke medfører større belastninger for omgivelsene enn den tidligere virksomhet. Det bør da legges vekt på om bruksendringen skjer i gateplan eller i andre deler av bygget som har betydning for sentrumsutviklingen.

Nybygg, tilbygg, påbygg, underbygg, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon:

Mindre tiltak kan godkjennes ved dispensasjon fra plankrav dersom disse kun har en sekundærfunksjon i forhold til eksisterende virksomhet, eks. mindre lagerbygg, boder, sykkelboder etc. Dette må likevel ikke overstige et areal på 50 m² BRA samlet for eiendommen og en maksimal høyde for nybygg og tilbygg 6 meter over planert terreng. Plankrav utløses dersom det tidligere er godkjent slike tiltak som er større enn 50m².

Riving:

Riving av mindre bygg kan godkjennes ved dispensasjon fra plankrav, med mindre bygget er omhandlet i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, og at det ikke overstiger 50m² BRA. Søknad om riving av bygg skal alltid forelegges kulturmyndigheter før tillatelse gis.

Opprettelse av ny grunneiendom:

Godkjennes ikke med dispensasjon fra plankrav.

Anlegg av veg og parkeringsplass:

Bare mindre parkeringsplasser, maksimalt 50 m², bør tillates ved dispensasjon fra plankrav. For veg bør det ikke gis dispensasjon fra plankrav.

Landskapsinngrep, etc (fyllinger, planeringer etc):

Slike tiltak godkjennes ikke med dispensasjon fra plankrav.

Andre tiltak

Generelt må det vurderes i hvilken grad et tiltak vil vanskeliggjøre ny regulering og bruk av området. Tekniske installasjoner, reklameinnretninger og mindre fasadeendringer bør kunne godkjennes ved dispensasjon fra plankrav. Søknad om fasadeendring av bygg skal alltid forelegges kulturmyndigheter før tillatelse gis.

2. Rekkefølge av tiltak / utbyggingsavtale (kfr. 1.4)

Kommunens retningslinjer for utbyggingsprogrammet, med krav om utbyggingsrekkefølge og utbyggingsavtale og tjenestesjekkliste skal legges til grunn for all utbygging.

Utbyggingsstrategi

I gjennomføring av kommunedelplan for sentrum brukes gjennomføringsstrategien som styrende redskap, i tillegg til kommunens eget engasjement i enkelte prosjekter/områder, for å oppnå en jevn årlig tilførsel av nye nærings-, forretnings- og handelsarealer samt varierte boliger i sentrum. Gjennomføring av transformasjonsområdet A (Sandnes indre havn) og transformasjonsområde B (Vågen) skal sidestilles med allerede godkjente planer når det gjelder prioritering i rekkefølge av utbygging. Godkjente planer, bl.a Slakthuskvartalet, Vågsgt. 16-20 og Øglændskvartalet (som ikke er påbegynt) rommer vel 470 boliger, arealer til hotell, handel og kontorarbeidsplasser. Fokus på sentrum som regionalt senter med betydelig arbeidsplasskonsentrasjon skal følges opp i samsvar med kommunedelplanen og FDP-J. Relokalisering av Sandnes indre havn på Somaneset fullføres i planperioden.

3. Parkering (kfr. 1.10)

Lokalisering av større offentlig tilgjengelige langtids parkeringsanlegg skal skje i nær tilknytning til samleveinettet (se temakart og gatebruksplan) – større anlegg skal prioriteres framfor flere små. Langtidsparkering skal i hovedtrekk legges til parkeringshus eller under bakken i offentlige eller private fellesanlegg. Parkering tillates ikke på tak eller der slik bruk kommer i konflikt med kulturminner og kulturmiljø.

I alle transformasjonsområder skal hoveddelen av parkeringsbehov dekkes i bygg eller under bakkenivå.

Bruk av frikjøpsordning vil være særlig aktuelt i områder med kulturminner, for eksempel i Sentrumskjerne vest. Bevaring av bygningsmiljøer vil vanskelig kunne kombineres med parkeringsanlegg. Se parkeringsbestemmelser 1.10.

4. Miljø og samfunnssikkerhet (kfr. 1.12)

Det vises til kommunens miljøplan, kapittel 5 "Virkemidler og verktøy" med sjekkliste for vurdering av konsekvensene for miljø og helse, samt kontrollspørsmål til sjekkliste.

Sjekkliste for forebygging av kriminalitet i utbyggingsområder skal legges til grunn for detaljplanleggingen.

5. Generelt for bebyggelse og anlegg (kfr. 2.1)

Branntekniske krav om tilfredsstillende slokke og adkomstmuligheter for brannvesenets personell og utstyr, jmf. TEK 97 og TEK 10 skal tas hensyn til ved regulering.

6. Sentrumskjernen generelt (kfr. 2.2)

Boliger i sentrumsområdet må utformes på bylivets premisser, slik at de ikke vil legge en demper på framtidig aktivitet i de mest sentrale strøk. Boligene må være støyisolert og utformet i forhold til de tildels støyende aktiviteter som utesteder, konsertscene, skøytebane og lignende i nærmiljøet vil representere.

Fasadeutformingen i første etasje bør bidra med god belysning når det er mørkt.

7. Sentrumskjernen vest for jernbanen (kfr. 2.3)

Det kan tillates en boligandel med inntil 30 % av samlet bruksareal.

8. Sentrumskjernen øst for jernbanen (kfr. 2.4)

Det kan tillates en boligandel med inntil 20 % av samlet bruksareal.

9. Områder med blandet formål (kfr. 2.5)

Der annet ikke er nevnt under delområder, kan det tillates en boligandel inntil 50 % av samlet bruksareal.

10. Boligområder (kfr. 2.6)

Ny bebyggelse utformes slik at leiligheter som ensidig er orientert mot nord(vest) og nordøst unngås. Boliger innen sentrumsområdet skal ha en variert sammensetning av boligstørrelser.

11. Turdrag, parker og kombinert grønnstruktur (Kfr. 4.1 og 4.2)

Parkområder og torg skal bevares og videreutvikles som sammenhengende attraktive og trygge rekreasjonsområder med god tilgjengelighet for alle. Områdene skal utvikles slik at de understøtter de identitetsskapende trekkene i bymønsteret.

Parker og turveier langs Storåna og langs Gandsfjorden skal utvikles og ivaretas for allmenn ferdsel, fiske, opphold og bading.

Parker, torg og allégater skal utvikles med god kontakt slik at disse områdene, sammen med kaipromenade, danner en overordnet sammenhengende grønnstruktur.

12. Hensynssoner A-H med krav om områderegulering (kfr. 5.2)

A Indre havn

Områdene lengst syd skal anvendes til sentrumsformål, med en boligandel inntil 20 % av samlet bruksareal. Områdene videre nordover, fram til dypvannskaaien, skal nyttes til kombinert bebyggelse og anlegg med en boligandel inntil 30 %. Fra dypvannskaaien og nordover skal områdene nyttes til kombinert bebyggelse og anlegg med en boligandel inntil 50 % - utvidelse av landareal ut i sjøen kan vurderes.

Ved dypvannskaaien tillates det et område med høyhus. Området skal nyttes til hotell, kontor, bevertning.

Utvidelse av landareal ut i sjøen ved dypvannskaaien skal nyttes til tjenesteyting og badeanlegg med parkeringsanlegg under havnivå.

Områdene skal betjenes fra gater på en slik måte at det ikke er til sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse. Det er ikke tillatt med virksomhet som medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene. Det skal innpasses offentlig tilgjengelig parkeringsanlegg for langtids parkering i området.

I. etasje skal fortrinnsvis ha publikumsrettet virksomhet med tjenesteyting, forretning og kontor. Elvegaten skal utvikles til gågate, og bebyggelse og areal som grenser inn til denne skal ha en utforming og en bruk som stimulerer til publikums bruk av gaten og området.

B Vågenområdet

Området skal tilrettelegges for blandet formål med kombinert bebyggelse og anlegg. Maksimal boligandel skal maksimalt utgjøre 30 % av samlet gulvareal. Området skal utvikles med kvartalsstruktur som ivaretar utsikt mot Gandsfjorden. Det skal innpasses offentlig tilgjengelig parkeringsanlegg for langtids parkering i området.

Det skal utarbeides områderegulering for område B Vågen i løpet av valgperioden 2011-2015. Overordnet grøntdrag skal avklares i forhold til eksisterende bebyggelse som tørkehus og siloer - og fremtidig bebyggelse i og utenfor parkdraget, kfr. bestemmelsenes 4.1.

C Maxiområdet

Området skal inneholde kjøpesenter og boliger. Boligene kan utgjøre inntil 50 % av samlet gulvareal. Boligene skal tilpasses og planlegges mest mulig som del av bakenforliggende boligområde. Det skal innpasses offentlig tilgjengelig parkeringsanlegg for langtidsparkering i området, knyttet til gangforbindelse over Gravarsveien.

D Brueland

Jernbaneområdet

Undergang under jernbaneområdet som del av overordnet grøntdrag og forbedret adkomst til jernbanestasjonen skal avklares, kfr. bestemmelsenes 4.1.

Området øst for jernbanen:

Området skal tilrettelegges for blandet formål med kombinert bebyggelse og anlegg, fortrinnsvis tjenesteyting i regionalt perspektiv. Det legges vekt på fleksibel utforming som kan tjene ulike formål over tid. Boliger tillates ikke. Det skal innpasses offentlig tilgjengelig parkeringsanlegg for langtids parkering. Det skal innpasses adkomstvei til Hoveveien 7 gjennom området.

Området vest for jernbanen:

Området skal nyttes til kjøpesenter og boliger. Det kan innpasses boliger med inntil 20 % av samlet gulvflate. Det skal innpasses offentlig tilgjengelig parkeringsanlegg for langtidsparkering.

E Gamle Vågsgjerd

Området består av kvartaler med boligformål og sentrumsformål, og er med i kulturminneplanen som et kulturmiljøområde. Kommuneplanen åpner for endringer av områdets karakter, som ledd i gjennomføring av overordnet grøntdrag, kfr. bestemmelsenes 4.1.

F Ruten - Olav 5. plass - St. Olavsgate

Området skal nyttes til kollektivknutepunkt, park og festplass, kfr. bestemmelsenes 4.2. Det kan innpasses offentlig tilgjengelig parkeringsanlegg for korttidsparkering under terreng i området. Ved områderegulering kan begrenset utbygging med sentrumsformål vurderes, under forutsetning av at slik utbygging også gagnar de øvrige formål.

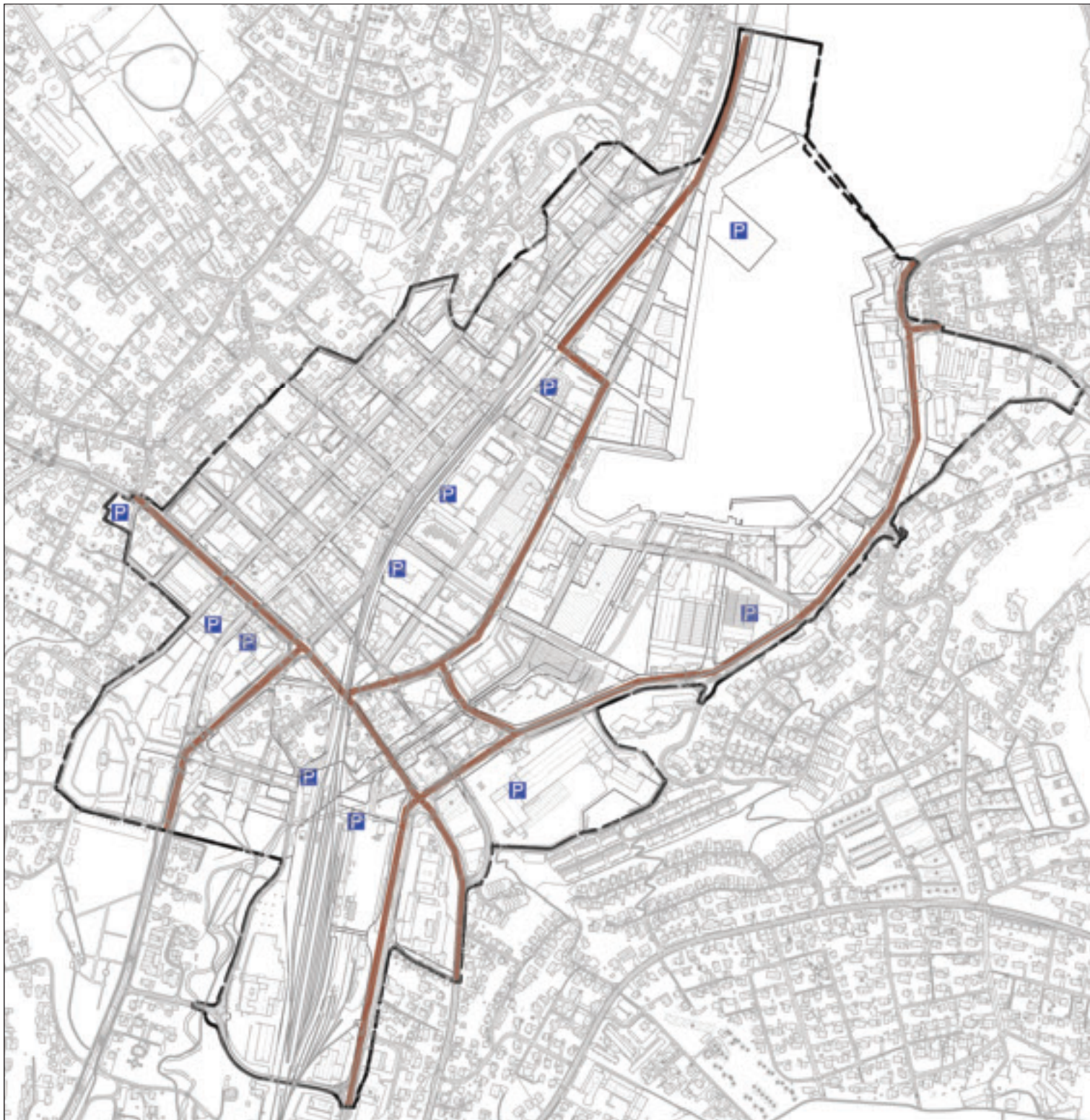
G Gamlatorget og kvartalene rundt

Gamlatorget skal utvikles som plass, mens kvartalene rundt skal anvendes til sentrumsformål.

H Vågens østre side - Hana

Området skal nyttes til kombinert bebyggelse og anlegg. Det kan innpasses boliger med inntil 20 % av samlet gulvflate. Det skal etableres gangforbindelser med siktlinjer på terreng fra Hanaveien til kaipromenade. Utvidelse av landareal ut i sjøen kan vurderes.

Byplansjefen i Sandnes 12.08.11



Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2011 - 2025, plan 2010122

Temakart: **Trafikk og parkeringsanlegg**



Hovedveger

12.08.2011



Piangrense

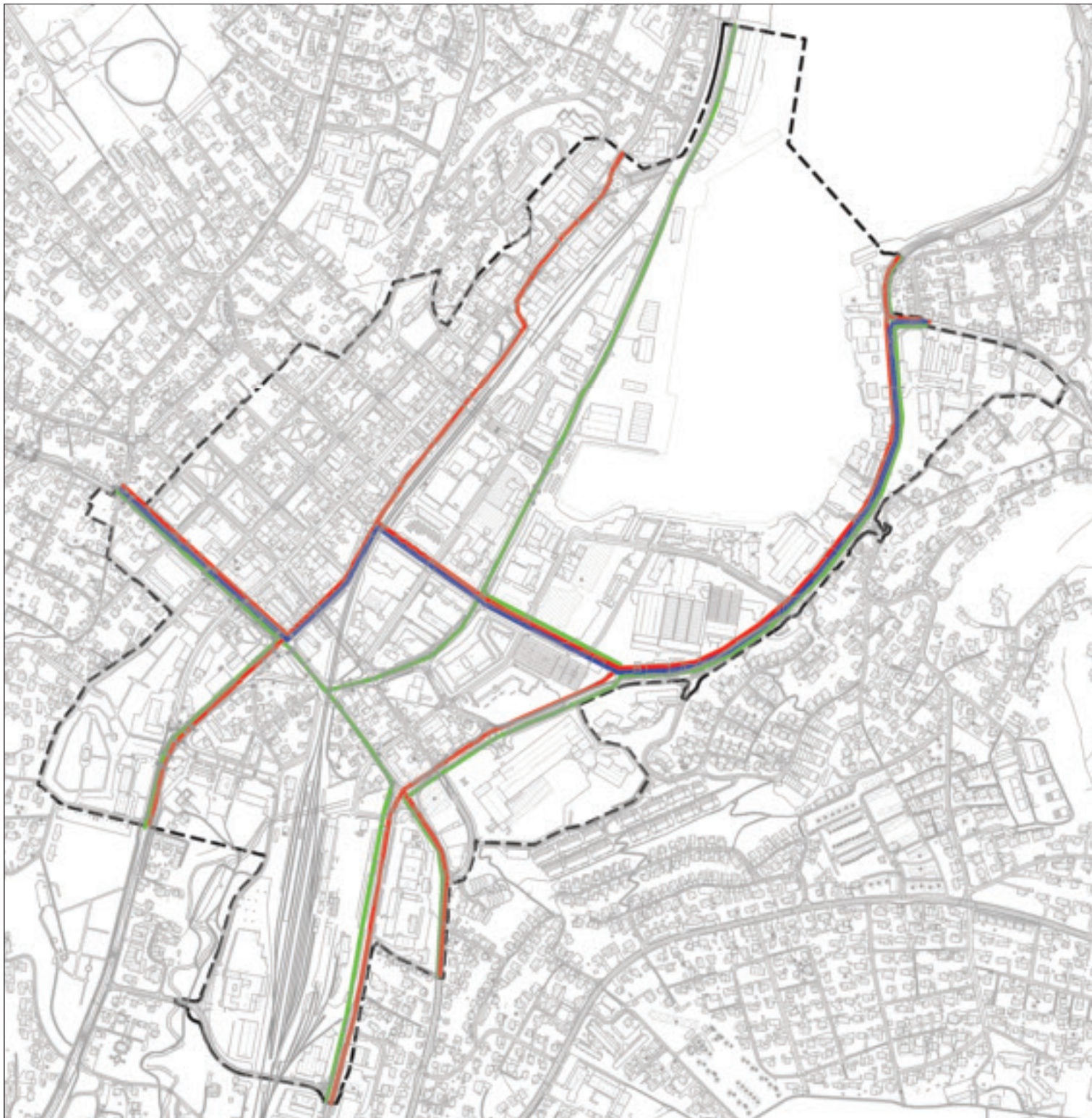


Parkering - fremtidig



1 : 9 000 i A4





Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2011 - 2025, plan 2010122

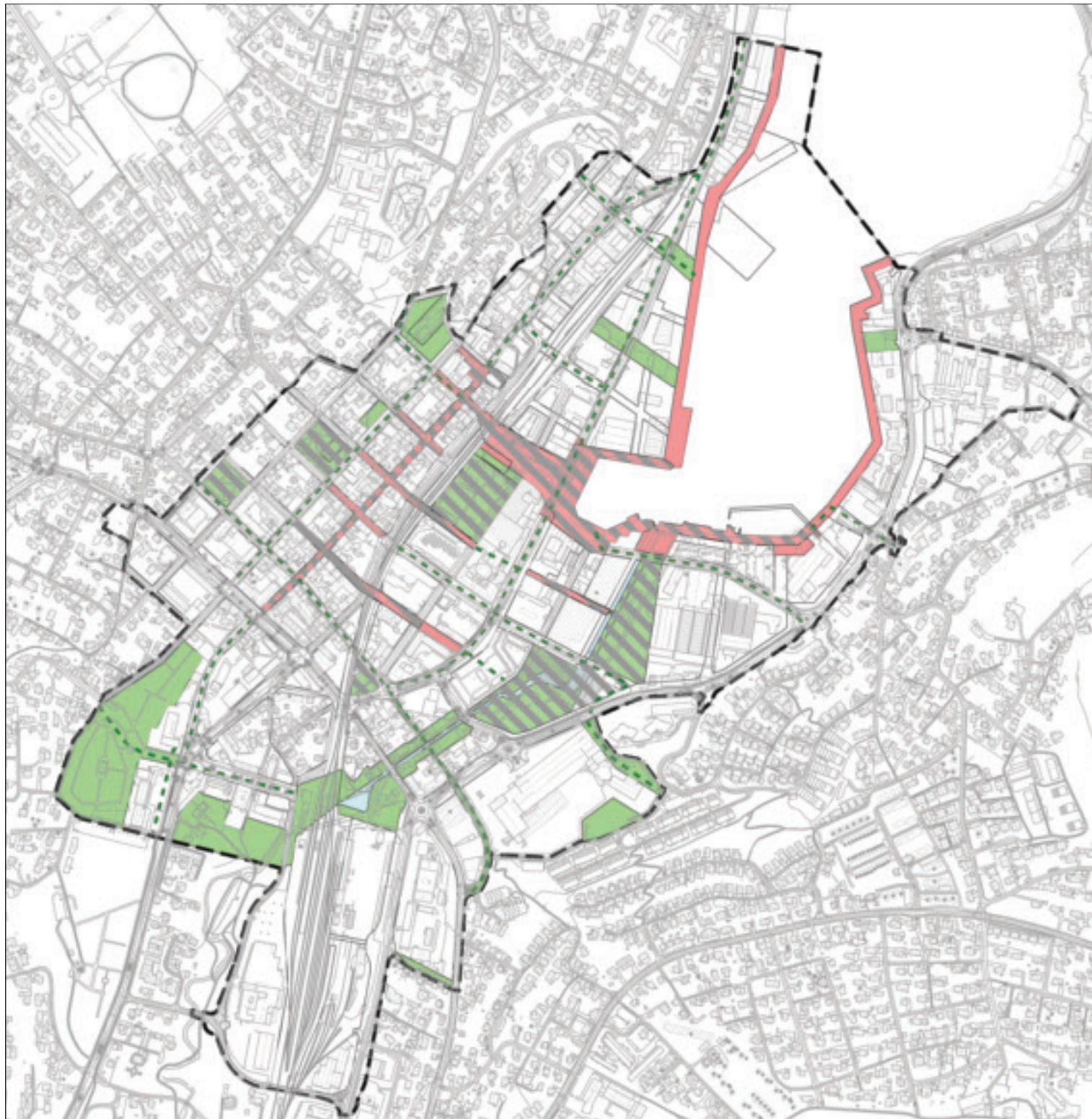
Temakart: **Bybane, buss og sykkel**

-  Fremtidig bybane trase
-  Hovedbusstraseer
-  Hovedsykkelnett
-  Plangrense

12.08.2011

0 90 360 m
1 : 9 000 i A4





Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2011 - 2025, plan 2010122

Temakart: **Grønnstruktur og gangforbindelser**



Viktige byrom

12.08.2011



Grønnstruktur



Områder for fotgjengere



Gangforbindelser

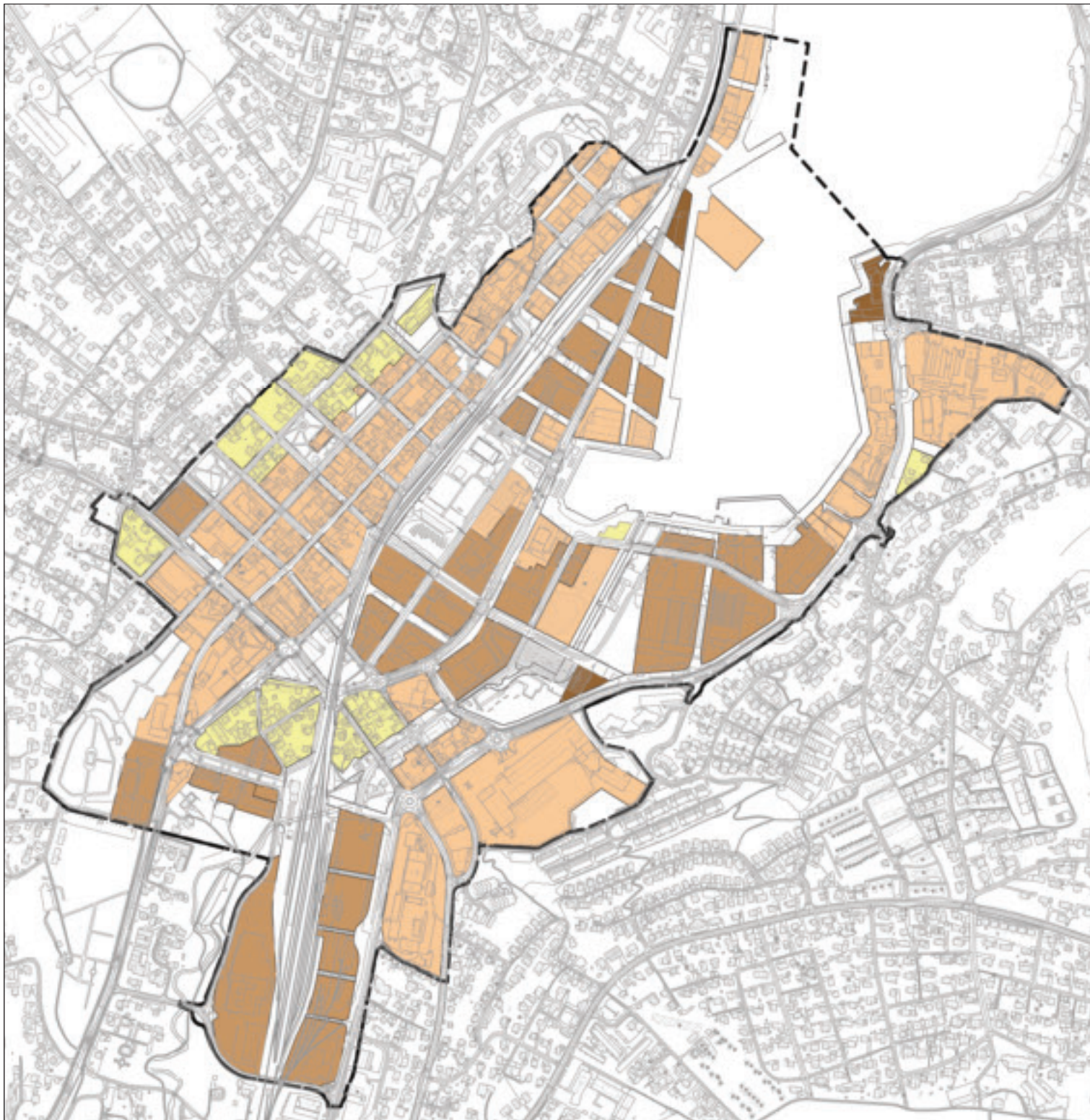


Plangrense



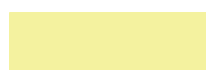
1 : 9 000 i A4





Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2011 - 2025, plan 2010122

Temakart: **Bygghøyder over gateplan**



Inntil 8,5 m



Inntil 16 m



Inntil 21,5 m



Over 8 etasjer



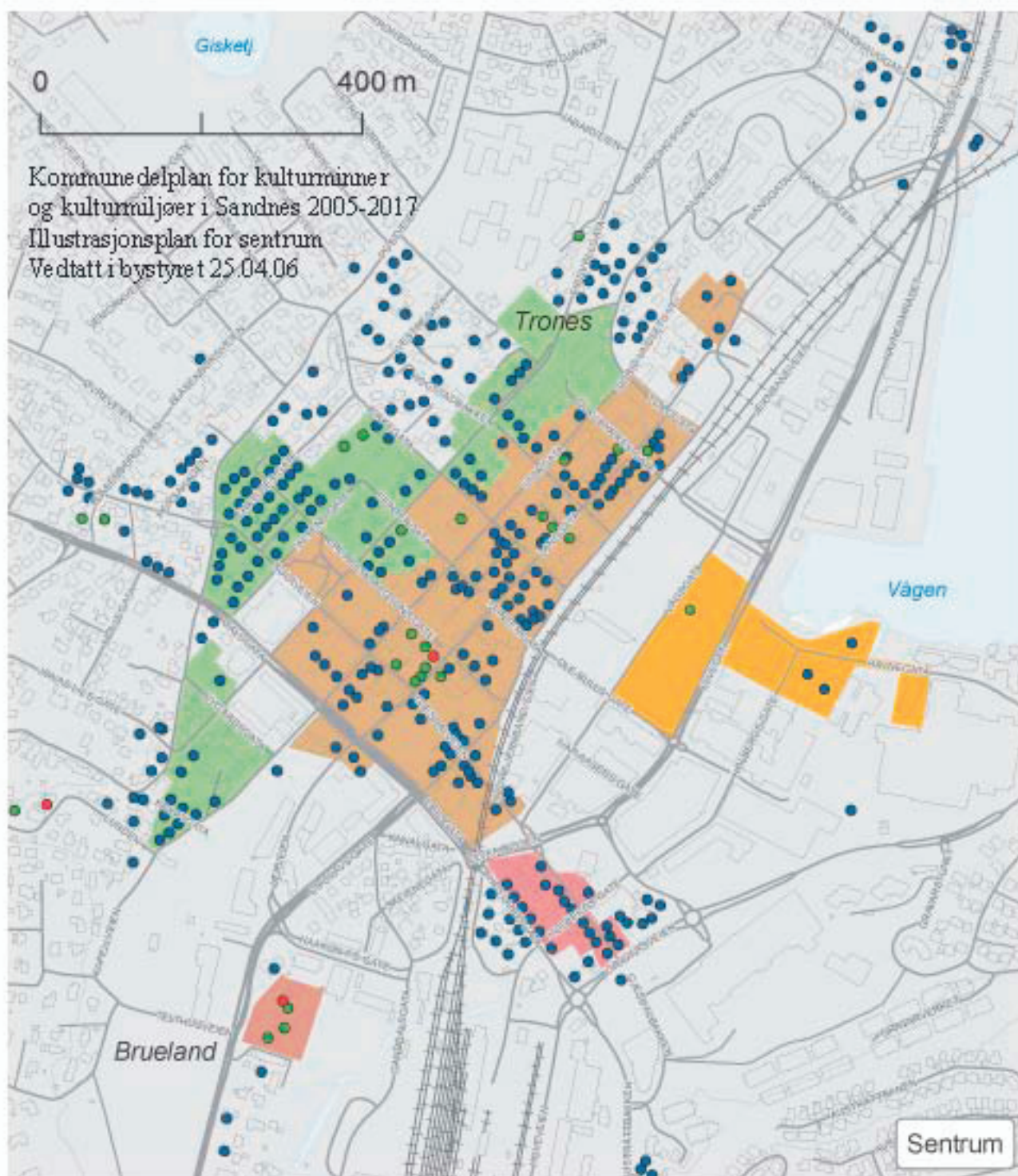
Plangrense

12.08.2011



1 : 9 000 i A4





Plangrunnlag

Kommunedelplan for Sandnes sentrum

Sluttrapport av 3. januar 2007

KOMMUNEDELPLAN SENTRUM

SANDNES KOMMUNE

SLUTTRAPPORT

Emne:

Kommentar:

Forfatter Lasse Bjerved

Nøkkelord

Prosjektnr 512257

Rapportnavn Hovedoppgave III Kommunedelplan sentrum

Rapportnr

FORORD

Kommunedelplan for sentrum er utarbeidet parallelt med kommuneplanen og er et dybdeområde i denne. Planarbeidet er utført i andre og tredje kvartal 2006.

Arbeidet er rapportert direkte til kommuneplankomiteen som er styringsgruppe for hele kommuneplanen.

Arbeidet er utført av en arbeidsgruppe med følgende medlemmer:

Svein Erik Røed som prosjektleder

Ole Berge

Marco Zanussi

Haakon Auglend

Gunn Jorunn Aasland

Denne rapporten er en oppsummering av viktig bakgrunnsmateriale som må sees sammen med arbeidsrapporten Sandnes sentrumsplan Status/Analyse. Analyse og planforslag er innarbeidet som eget kapittel i kommuneplanen Dybdeområde Sentrum.

Asplan Viak AS har vært konsulent for arbeidet, Tor Nestande har stått for utarbeidelse av det digitale kartet, Rolf Skjelstad og Målfrid Folkvord har bistått i stedsanalysearbeidet.

I siste del av planprosessen har Sandnes satt i gang et arbeid som skal vurdere hvordan en skal kunne gjennomføre planforslaget. Dette arbeidet er styrt av Odd Arne Vagle. Asplan Viak bistår i arbeidet. Arbeidene er koordinert og har gitt grunnlag for formuleringer i bestemmelsene.

Hos Asplan Viak har Lasse Bjerved vært oppdragsleder.
Stavanger, 20.12.2006

For Asplan Viak as

Lasse Bjerved

Oppdragsleder

Kvalitetssikrer

INNHold

	FORORD	2
1	DEL 1 OMTALE AV PLANEN	4
1.1	Hensikten med planen	4
1.2	Fakta og tall om Sandnes sentrum	6
2	VISJON OG HOVEDMÅL	8
2.1	Visjon	8
2.2	Sentrums funksjoner og områder	11
2.3	Næring i sentrum	12
2.4	Sentrum som kulturarena og møteplass	14
2.5	Tilgjengelighet og parkering	15
2.6	Grøntstruktur og byrom	18
2.7	Byform og byggehøyder	23
2.8	Bymiljø og kulturminnevern	26
2.9	Boliger i sentrum	28
2.10	Universell utforming	28
2.11	Samfunnssikkerhet	29
3	DEL III PLANFORSLAG	32
3.1	Bestemmelser og retningslinjer	32
3.2	Temakart	32
3.3	Plankart	32
4	GJENNOMFØRING OG VIDERE ARBEID	33
4.1	Gjennomføring	33
4.2	Videre arbeid	33

1 DEL 1 OMTALE AV PLANEN

1.1 Hensikten med planen

1.1.1 Sentrum som dybdeområde i kommuneplanen

Sentrumsområdet har vært dybdeområde i flere generasjoners kommuneplaner, og er fortsatt like aktuelt. Sentrum er under utvikling til et større og mer urbant by- og regionalt senter for et stadig voksende byområde. Bystyret har vedtatt at ny kommuneplan skal inkludere en egen delplan for sentrumsområdet, som skal ha en høyere detaljeringsgrad enn nåværende oversiktsplan for sentrum, og at det skal utarbeides et tilleggsmateriell utover det juridiske.

Sandnes sentrum har en strategisk god beliggenhet i en av landets mest vekstkraftige og utviklingsdyktige regioner. Betydelige deler av bykjernen er under omforming, og behovet for en samlet plan er stort.

Planen har en strategisk dimensjon som trekker opp de langsiktige rammer og retninger for sentrumsutviklingen og en mer konkret dimensjon som styringsverktøy for plan- og byggesaker.

Planarbeidet har til hensikt å ivareta følgende forhold:

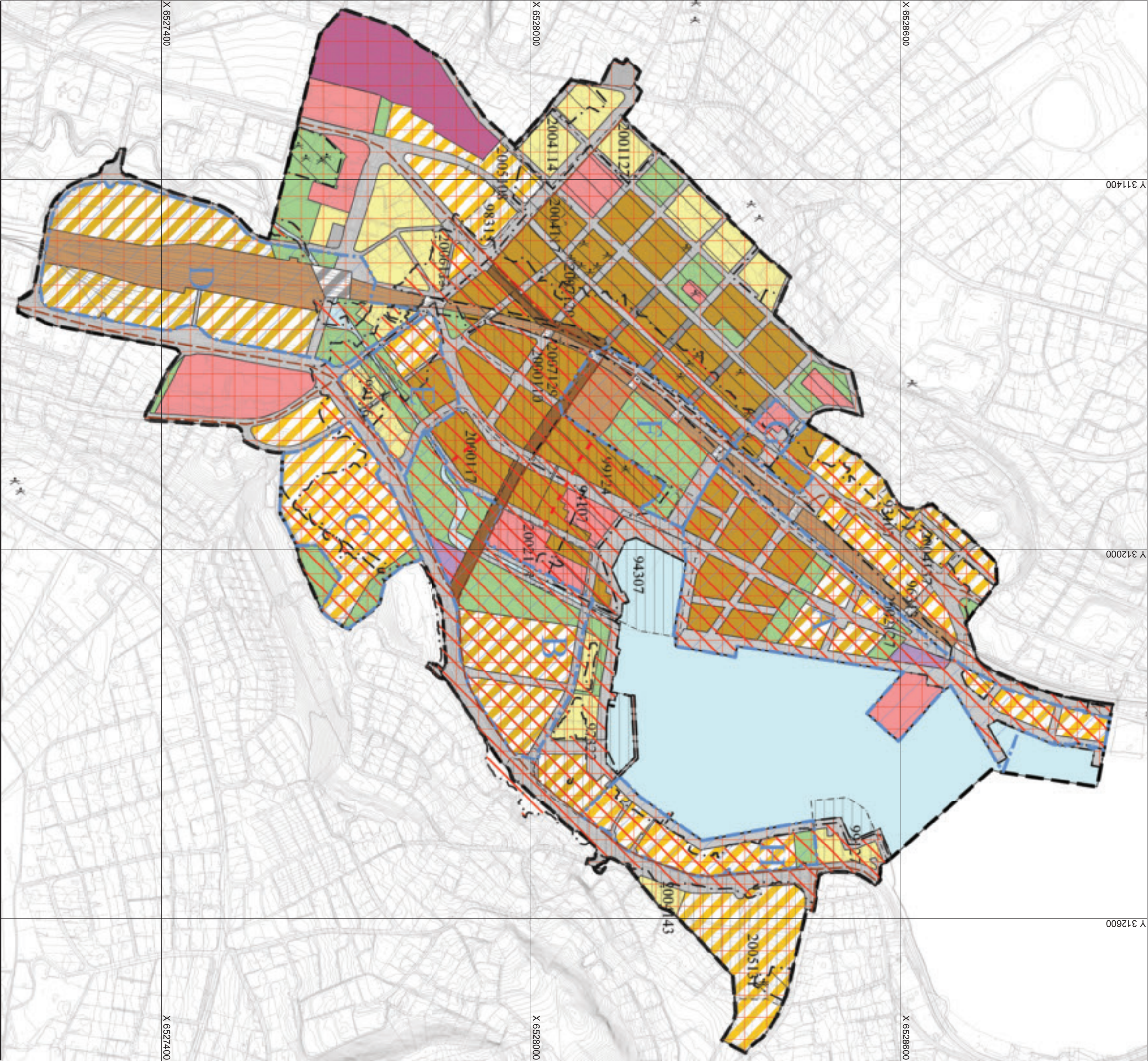
- helhetsspektiv for utviklingen av sentrumsområdet – funksjon, estetikk, helse og miljøaspektet (sunn byplanlegging)
- gi grunnlag for prioritering av kommunale investeringer og driftsoppgaver i sentrum
- gi rammer og føringer for private utviklingsprosjekter i sentrum
- bidra positivt til å styrke byens identitet og omdømme

Sentrumsplanen må sees i sammenheng med kommuneplanen og andre viktige plandokument som miljøplanen. Sentrumsplanen tar ikke opp temaer og føringer som er behandlet i andre planer.

1.1.2 Hva er et sentrum og hva er Sandnes sin regionale rolle

Ordet sentrum kommer fra gresk og betyr midtpunkt, det sted våre fysiske bevegelseslinjer krysses, eller stedets tyngdepunkt. Samtidig er sentrum innbyggernes kollektive referansepunkt. Begrepet "bysentrum" gir oss både mentale og konkrete visuelle bilder av opplevelse av fellesskap og kommunikasjon med andre mennesker og av bygninger, plasser, monumenter og landskap som gir sentrum identitet.

Siden sentrum er områdets viktigste fellesarena vil tiltak i sentrum i langt større grad enn tiltak i andre deler av kommunen/regionen gi effekter og signaler til hele området.



Kommunedelplan for Sandnes sentrum, 2011- 2025 - plan 2010122

Godkjent i Bystyret 06.09.2011

Tegnforklaring:
Nåværende Fremtidig
Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 Nr. 1)

- Boligbebyggelse
- Sentrumformål
- Tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Santerfordsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 Nr. 2)

- Veg, gate/tun, torg, gågate mm
- Bane - jernbane
- Kollektivnett
- Kollektivknutepunkt
- Parkeringsplasser
- Undergang - jernbane

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 Nr. 3)

- Grønnstruktur, park

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 Nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Hensynssoner (PBL2008 §11-8 a-f)

Faresone (PBL2008 §11-8 a)

- Ras- og skredfare, flomfare

Sone med angitt særlige hensyn (PBL2008 §11-8 c)

- Bevering kulturmiljø

Båndleggingsone (PBL2008 §11-8 d) jf KML

- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Båndlegging for regulering etter lov om PBL
- Framtidig

Gjennomføringsone (PBL2008 §11-8 e)

- Transformasjonsområder A - H

Detaljeringsone (PBL2008 §11-8 f)

- Sone hvor gjeldende reguleringsplan
- fortsatt skal gjelde

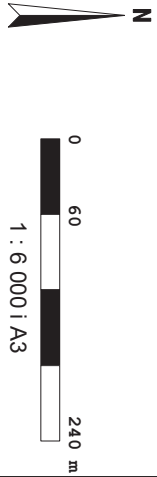
Linjesymbol

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Gangforbindelse - fremtidig
- Kollektivtrase

Punktsymbol

- K Kulturminner - nyere tids kulturminner kategori 1 og 2
- fra KDP kulturminner og -miljø 2005-2017

Det gjøres oppmerksom på at da kulturminnermyndighetene ikke har sagt seg enige i arealbruken på kommuneplanene, vil Lov av 8. juni 1978 nr 50 om kulturminner (kulturminnerloven - KML) overstyre plan- og bygningssloven i områder med automatisk tildelte kulturminner.



Sandnes sentrum er og bør også i framtiden være ett av to regionale sentre i distriktet og inngår i en duosentrisk bystruktur i regionbyen nord-Jæren.

Sandnes sentrum vil i framtiden få en relativt sett mer sentral plassering i storbyområdet. Fylkesdelplanen for langsiktig byutvikling på Jæren peker ut arealene øst for Sandnes som de stor framtidige utbyggingsområdene innen storbyområdet. Her antas en framtidig befolkning på 50 000 innbyggere. Med en vekst som antydnet vil Sandnes om 20-30 år ha en befolkning på størrelse med det Stavanger har i dag. Sandnes sentrum bør derfor legges til rette for at denne befolkningen gis arbeidsplass- og servicetilbud. Samtidig som det legges til rette for vekst er det viktig å ivareta sentrums kvaliteter og historiske spor.

I 2004 hadde Sandnes sentrum i overkant av 5000 arbeidsplasser, Stavanger sentrum rundt 16 000 arbeidsplasser og Forus Lura nærmere 20 000.

Sandnes sin regionale rolle må derfor være å satse på å utvikle Sandnes sentrum som nærings-, kultur- og handelssenter med kommunale og regionale funksjoner, i samsvar med overordnet plan for langsiktig byutvikling på Jæren. En satsing på arealer til disse formål får som følge at areal til sentrumsboliger må bli mindre.

1.1.3 Rullering av planen

Kommunedelplan for sentrum er en integrert del av kommuneplanen i Sandnes og rulleres sammen med den. Kommuneplanen skal gjelde fra 2007-2020, med rullering hvert 4 år, i tråd med plan og byningsloven.

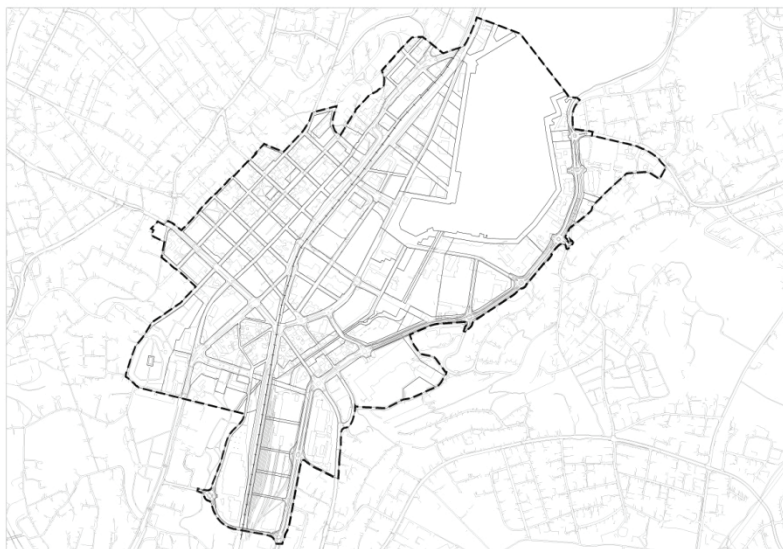
1.1.4 Planområdet

Planområdet er i hovedtrekk det samme som i tidligere planer, men områdegrensen er justert noe ved Hana, kirkegården er inkludert og kvartaler i vest på sørsiden av Oalsgata er inkludert.

1.1.5 Plankart, bestemmelser og retningslinjer samt temakart

Plankartet er sammen med bestemmelsene juridisk bindene. Plankartet fastsetter arealbruken i sentrum. Bestemmelsene gir tilleggsopplysninger. Bestemmelsene er supplert med ikke juridisk bindene retningslinjer. De er til nytte både for private aktører og saksbehandlere i vurdering av prosjekter.

I tillegg til plankartet er det utarbeidet noen registreringskart og flere temakart som er retningsgivende. Det foreligger også en arbeidsrapport med stedsanalyse som bakgrunnsmateriale for planarbeidet.



Figur 1 Planområde. Sandnes sentrum

1.2 Fakta og tall om Sandnes sentrum

1.2.1 Hovedtall i Sandes og regionen

Sandnes sentrum er et av to regionsentra ("duosentrisk" bystruktur) i en av landets mest vekstkraftige og utviklingsdyktige regioner med ca 220 000 innbyggere. Sandnes har ca 60 000 innbyggere. Med en forventet vekst på 50 000 innbyggere i østre del av kommunen de neste 30-40 årene vil Sandnes sin relative størrelse øke i regionen. Sandnes sentrum vil etter hvert få en betydelig mer sentral beliggenhet i forhold til den urbane strukturen i regionen.

Sandnes er Norges 8. største by og er sammen med Stavanger Norges 3. største byregion.

1.2.2 Størrelse på sentrumsområdet

Sentrumsområdet dekker et areal på ca 1040 da. Senterområdet i Sandnes er omtrent like stort som senterområdet i Stavanger, en by med dobbelt så stor befolkning, men også sentrumsplanen i Bryne dekker ca 1000 da, mens kommunens bare har ca 15000 innbyggere.

Avgrensningen på sentrumsområdet er større enn SSBs definisjon på senterområde.
Kart fra stedsanalysen

1.2.3 Befolkning og boliger

Av kommunens ca 60 000 innbyggere bor bare rundt 18500 i nærområdet til sentrum, mens bare 1583 personer bodde i sentrum i 2005. Prosjekter og planer som foreligger viser at sentrum kan få 2000-2500 nye boliger dersom planene ble fulgt.

1.2.4 Arbeidsplasser

Sentrum har rundt 5300 arbeidsplasser, nesten 30 % var innen varehandel og omtrent like mange var knyttet til privat og tjenesteyting og offentlig forvaltning.

1.2.5 Sentrumsfunksjoner

Sandnes sentrum hadde 25 ulike senterfunksjoner i 2003, Stavanger 33, og det er Sandnes som har hatt størst vekst i antall senterfunksjoner fra 1999. Dette tyder på at Sandnes utvikles til å bli et stadig mer komplekst senter. Det er blant annet omkring 350 butikker i Sandnes sentrum, to hoteller, kinoer, kulturhus, vitensenter under bygging og rekke andre tilbud til regionens befolkning.

1.2.6 Arealbruk i sentrum

I sentrum er nesten 30 % arealer som ikke er ment for bebyggelse (veier, havn, jernbane, parker og plasser). Av de rundt 585 da som utgjør kvartaler med bebyggelse dekker fotavtrykket av bygninger ca 287 da. Samlet gulvareal er beregnet til ca 860 000 kvm. Av dette er hele 103 000 kvm med ca halvdelen boligareal godkjente byggeprosjekter etter 2002.

1.2.7 Trafikk

Sandes har vært kjent for å ha god tilgjengelighet for bil. Samtidig er det få byer som har et knutepunkt for kollektivtrafikk med buss, tog og taxi, så sentralt integrert i sentrum. De siste årene skaper rushtrafikken i sentrum problemer både for bilister, varetransport og kollektivtransporten.

Sandnes ligger bare 4 km fra terminalen på Stavanger Lufthavn, Sola. Motorveien omkranser tettstedet i vest og passerer sentrum bare ca 500 meter mot sør.

Sentrumsområdet mangler en nordre lenke i form av bro over Gandsfjorden på et ringveisystem.

1.2.8 Parkering

Sentrum har hatt en god parkeringsdekking. I 2000 var det til sammen ca 4270 plasser herav ca 1800 i kommunale og resten i private anlegg, fordelt på 1755 avgiftsbelagte og 2515 gratis plasser.

2 VISJON OG HOVEDMÅL

2.1 Visjon

Sandnes – i sentrum for fremtiden **Modig, romslig og sunn**

Hvordan er sentrum med å bringe Sandnes i sentrum for fremtiden?

Det er **"modig"** å trekke opp et fåtall overordnede grep for sentrum og få tverrpolitisk vilje til å følge dem over tid og gjennomføre dem systematisk. Eksempelvis å gjennomføre et større parkprosjekt knyttet til åpning av Storåna, og unngå privatisering av store deler av sentrum og særlig strandlinjen.

Det er **"romslig"** å tilrettelegge sentrum som bo og aktivitetsområde for alle regionens innbyggere, framfor å akseptere en utvikling som kun tilgodeser noen få får og ressurssterke.

Det er **"sunt"** å tilrettelegge sentrum mer miljøvennlig, sikre mer grønt, gi kollektivtransporten konkurransefortrinn, bevare historisk bebyggelse og samtidig bygge så tett at det samlede transportbehov dempes.

I en globalisert verden der byer og byregioner er i konkurranse med hverandre strever alle byer med å bli attraktive. I forrige århundre var innsatsen først og fremst konsentrert om å skape de rette infrastrukturen for å være konkurransedyktige og attraktive. Tilrettelegging av god kommunikasjon, attraktive bolig- og arbeidsområdet og innholdsrike bykjerne med variert handel og opplevelse var de viktigste instrumentene for å lykkes. De fleste byregioner strakk seg kulturtilbud og moderne urban og synlig kollektivtransport i form av bybane/trikk. Det mest omtalte eksempel er Bilbao med Guggenheimmuseet, men også med mye skulptur i sentrum og ny bybane/trikk.

I de siste årene innser de fleste byer at en komplett infrastruktur er en forutsetning for å delta i konkurransen om å være attraktiv, men på langt nær nok, særlig ikke når de fleste av byene har utviklet en attraktiv infrastruktur. I nyere byutviklingsstrategier - i overgangen fra handels- og industribyene til vitenbyene - legges vekten nå på det ikke fysiske innholdet. I denne strategien inngår nå tre hovedelementer:

- Ledelse og samarbeid – urban governance.
- Strategisk kapasitet dvs. visjoner for en vitenby og strategier for innovasjon, toleranse, sosial inkludering, kreativitet etc
- Urban design – omdannelse av byrommet, bystrukturen gjennom utvikling av de urbane ressursene – urban resource development. Her har byrommet en rolle som formidler av kulturelle, attraktive og innovative dimensjoner blant annet ved å uttrykke og artikulere disse.

I Sandnes er det fortsatt behov for utvikling av infrastrukturen, fortrinnsvis parallelt med utvikling av de andre elementene. Kommunedelplanen for sentrum konsentrerer seg om de fysiske rammene for byutviklingen.

Sandnes har en stram økonomi med mange lovpålagte oppgaver knyttet til en raskt økende befolkning. Da trengs et sterkt fokus og streng prioritering av ressurser. Fortrinnsvis bør disse prioriteres til de byplangrep som er mulig nå og som en vil miste muligheten for ved at utviklingen får gå videre etter nåværende planer.

Dersom sentrum skal være i **sentrum for framtiden** kan det bety at:

Sandnes sentrum gjennom sine tilbud og attraktivitet skal oppleves som et viktig element i en duosentrisk bystruktur til glede for hele regionens befolkning.

Og at Sandnes gjennom sin satsing på sentrum har utviklet kvaliteter og tilbud som beundres langt utover regionen.

2.1.1 Hovedmål

Mål for sentrum:

Sandnes sentrum skal være et levende og attraktivt regionalt senter, med kompetansekrevene virksomheter, undervisning, handel, boliger og kultur og med gode rammer for menneskelig fellesskap og innovasjon.

2.1.2 Hovedtema som behandles og mål knyttet til dem

Sentrums funksjoner og områder

Sentrum skal gi plass til et vidt spekter av handel, kultur, offentlig og privat service dimensjonert for kommunens innbyggere i et langsiktig perspektiv. I tillegg skal Sandes sentrum inneholde viktige regionale senterfunksjoner.

Sentrum skal fortettes og byfornyes, men samtidig ivareta eksisterende bevaringsverdier og elementer som gir byidentitet.

Næring og handel i sentrum

Sentrum skal tilrettelegges for arbeidsplasser og næringer og handel som kan tilpasses et bymiljø. Med boligutbygging østover i Sandes vil behovet for utbygging av arbeidsplasser i sentrale deler av Sandnes øke. Kontorarbeidsplasser, detaljhandel og kulturarbeidsplasser skal finne lokalisering i sentrum som attraktivt.

Det urbane har tiltrekningskraft på de unge og skapende kreftene, arealer for nye næringer bør sikres i sentrum.

Sentrum skal tilby regionens mest attraktive næringsadresser.

Sentrum som kulturarena

Sentrum mangler de attraktive og særegne kunstverk i det offentlige rom og mangler arkitektur av framragende kvalitet. Det skal skapes rammer for at Sandnes skal få slike kvaliteter.

Sentrum skal tilrettelegges for å kunne huse store kulturarrangementer av ulike karakter, men også etablere arenaer av ulik type og størrelse for sosial samhandling.

Tilgjengelighet og parkering

Sentrum skal sikres god tilgjengelighet og ryddige trafikkforhold for alle trafikkantgrupper. Spesielt skal gang/sykel- og kollektivtrafikk prioriteres.

Sentrum skal ha god tilgang på parkeringsplasser for korttidsparkering fortrinnsvis på gateplan, og langtidsparkering skal lokaliseres i parkeringsanlegg som skal kunne nåes lettest mulig fra innfartsveiene. Her er parkeringsanlegg under Ruten det viktigste.

Byrom og grøntstruktur (møteplasser for læring og sosial integrering)

Sikre nye områder og videreutvikle eksisterende grøntområder, byrom og arenaer for opphold, rekreasjon, aktivitet og møteplasser for alle.

(Det bør utarbeides en egen bykatalog for opparbeidelse av alle uterom, parker og grøntarealer)

Byform og byggehøyder

Sentrum skal videreutvikles med kvartaler som overordnet strukturerende element.

Byggehøyden skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø vest for jernbanen. På østsiden tillates byggehøyde tilsvarende 6 etasjer som hovedregel. På utpekte steder markeres sentrum med høyere signalbygg.

Bygningsmiljø og kulturminnevern

Historisk bevissthet og tydeliggjøring av sporene bakover i tid er viktig for ethvert sted. Sandnes har noen viktige brikker som bør ivaretas. Kulturminneplanen og stedsanalysen viser disse og gir bakgrunn til de endringsprosessene sentrum vil stå overfor.

Universell utforming

I sentrum skal alle offentlig tilgjengelige arealer og tilbud tilrettelegges slik at alle kan mester egne liv uten hjelp.

Samfunnssikkerhet

Sandnes sentrum skal utvikles til et trygt sted.

2.1.3 Forventet virkning av planforslaget

Planen gir nye føringer i forhold til tidligere planer på to vesentlige punkt.

- Planen legger større vekt på de offentlige rom og grøntområder i sentrum
- Planen legger større vekt på å tilfredsstille næringsutvikling og funksjoner som styrker sentrum som regionalt senter og mindre vekt på boliger.

Virkningene av dette vil først og fremst bidra til at veksten i det regionale transportbehovet kan dempes, ved at framtidige innbyggere i Sandnes og særlig i Sandnes øst vil kunne få et nærmere arbeidsplasstilbud i Sandnes sentrum enn på Forus/Lura eller Stavanger sentrum. En får også bedre utnyttelse av infrastrukturen Stavanger – Sandnes.

Også vektleggingen på gode byrom og grønne lunger sentralt kan sammen med satsingen på kultur bidra til større aktivitet i Sandnes, som dermed blir et godt alternativ og supplement til Stavanger sentrum for næring, handel, kultur og rekreasjon.

Planen legger til rette for store utbyggingsvolumer i sentrum. Stor tetthet nær viktige kollektivknutepunkt vil bidra både til å begrense arealutbredelsen av byområdet og dermed også begrense transportbehovet i byområdet.

Planen skal bidra til mer langsiktige rammer for sentrumsutviklingen.

2.2 Sentrums funksjoner og områder

Delmål:

- Øke antall ulike funksjoner i sentrum
- Øke tilbudet innen de ulike funksjonene
- Utvikle program for de ulike hovedområdene i sentrum på deres egne premisser

2.2.1 Viktige utfordringer

Sentrum har i de siste årene utviklet seg østover. Dette er i tråd med overordnede mål om å bringe sentrum i kontakt med fjorden. Det har også vært nødvendig for å sikre rom for større funksjoner uten at disse skulle sprengte skalaen og ødelegge miljøet rundt Langgata. Det er derfor en viktig utfordring å sikre fortsatt liv i Langgata samtidig som en trekker virksomhetene på begge sider av jernbanelinja sammen.

Sandnes har i lenger tid vurdert lokalisering av rådhus. Sentrumsplanen bør gi rom for alternative løsninger av en så sentral funksjon.

De mange private prosjektene som er realisert og som er under planleggig har hatt hovedfokus på boliger. Sentrums arealer er begrenset og en utfordring vil være å ha plass til større regionale funksjoner samt nærings- og handelsvirksomheter i framtiden.

Samtidig som en ønsker å tilrettelegge for mer arbeidsplasser ønsker en ikke et sentrum som er dødt etter arbeidstid. Det er derfor også en utfordring å tilpasse attraktive boliger i sentrum. Også som kriminalitetsforebyggende tiltak er det ønskelig med boliger i de nye utbyggingsområdene i sentrum.

2.2.2 Løsningsforslag

Det tilrettelegges hovedsakelig for næring, handel og kultur i sentrum.

Sentrumsområdet legges til rette med en sentrumskjerne, 6 transformasjonsområder som krever egne helhetlige områdeplaner og for øvrig områder som delvis er utbygget og som er gitt formål i forhold til dagens bruk. De enkelte transformasjonsområdene skal markedsføres med ulike profiler for å tiltrekke seg de ønskede funksjoner, de ulike områdene foreslås disponert slik:

- En sentrumskjerne tilrettelegges som hovedarena for kultur, handel og uteliv. Boliger i området må kunne fungere på sentrumskjernens premisser. Langgataområdet opprettholdes for handel med utgangspunkt i dagens kvaliteter og bygningsmiljø, men med muligheter for større utnyttelse og utvikling etter helhetlige kvartalsplaner.
- Vågenområdet tilrettelegges med hovedvekt på næring og sentrumsboliger som nabo til det store sammenhengende parkdraget fra Sandvedparken til Gandsfjorden.
- Bruelandsområdet tilrettelegges for offentlige regionale og kommunale funksjoner, nær kollektivholdeplass, men også med plass for annen næring og boliger.

- Brueland vest for handel og boliger.
- Sandnes indre havn utvikles med regionens mest attraktive næringsadresse tett opp til en spennende havnefront. Området mot kulturhuset og Olav V plass tilrettelegges for å forsterke Olav V plass som byens nye byrom og arena for kultur, men også markeds plass. Det skal også tilrettelegges for torghandel /marked i området Ruten/Olav V plass.
- Maxiområdet kan videreutvikles for handel supplert med boliger.
- Hanaområdet videreutvikles for næring, rekreasjon og boliger.

Et rådhus har flere interessante lokaliseringmuligheter i sentrumsområdet. Et alternativ er å utvikle aksene fra dagens rådhus og videre til Bruelandsområdet med offentlige virksomheter knyttet til den og ny markering med et høyere bygg ved Laksen. På den måten kan store deler av Sandnes sin administrasjon legges til denne aksene. Et annet alternativ vil være å legge de meste publikumsrettete funksjonene til området ved Ruten (dagens parkeringshus). Et tredje alternativ vil være å lokalisere et rådhus til Indre havn, i området nær Tinghuset.

2.3 Næring i sentrum

Delmål:

- Sandnes sentrum skal ivareta rollen som kommunens viktigste lokaliseringssted for arbeidsintensive arbeidsplasser.

2.3.1 Viktige utfordringer

I perioden 1998-2002 ble det godkjent bygget ca 20 000 kvm innen sentrumsområdet hvorav ca 8000 kvm var boligareal. I perioden fra 2002 til i dag har det vært en dramatisk øking av byggeaktiviteten og det er bygget ca 103 000 kvm hvorav ca 50 000 kvm er boliger, altså en 5-dobling av det bygde areal i siste 4 års periode i forhold til forrige, og en 6-dobling av boligarealet. Tallene viser tydelig hvilke variasjoner det er i aktivitet over tid, men også at det er behov for en langsiktig strategi for utviklingen av sentrum.

Store deler av regionens framtidige vekst vil foregå øst for Sandnes sentrum.

Av en antatt befolkningsvekst i regionen på ca 135 000 fram til 2040 har en antatt at ca 50 000 personer blir boende i Sandnes Øst. I tillegg kan det være befolkningsøkning i resten av kommunen. Av et antatt behov for nye arbeidsplasser i samme periode på ca 67 000 antar vi at minimum 25 000 bør komme i Sandnes.

Dagens største arbeidsplasskonsentrasjoner i regionen er Stavanger sentrum og Forus/Luraområdet. Sandnes sentrum har i dag bare en liten andel av samlet antall arbeidsplasser i regionen. Sandnes sentrum bør ta sikte på å øke sin andel arbeidsplasser med rundt 15000 fram til 2040, og romme en stor andel av de arbeidsintensive virksomhetene. Lokalisering av arbeidsplasser til kollektivknutepunkt vil bidra til økt kollektivandel av det samlede transportarbeidet og derfor være i tråd med en miljøvennlig byutvikling.

Selv om det i denne kommuneplanperioden ikke legges til rette for en sterk utvikling i Sandnes øst, vil en vesentlig del av befolkningsveksten likevel komme øst eller sør for sentrum. (Bogafjell og Ganddalen)

I Forus/Luraområdet bruker hver arbeidsplass ca 120 kvm gulvareal, for sentrum kan vi svært forsiktig regne 50 kvm per arbeidsplass. Med en vekst på ca 15 000 arbeidsplasser tilsvarer det 750 000- kvm gulvareal, med et snitt på 5 etasjer vil det si 150 000 kvm fotavtrykk i sentrum.

Innenfor sentrumsområdet er det i dag ca 585 000 kvm som er tomteareal for bebyggelse, herunder er rundt 287 000 kvm bebygget. De nye transformasjonsområdene har samlet ca 197 000 kvm byggeområder.

Potensial for nybygging er optimistisk vurdert til ca 600 000 kvm innen sentrumsområdet.

Vitensentret og ny videregående skole er eksempler på funksjoner som det har vært viktig å kunne gi plass til i sentrum. Disse er arealkrevende langt utover det antallet arbeidsplassene i seg selv krever. Tilsvarende kan en si om hotell, kulturhus, museum, bibliotek, kino etc.

For å ha plass til en framtidig stor økning av arbeidsplasser i sentrum må det meste av tilgjengelige arealressurser forbeholdes næring og kulturformål.

Innen handel regner en grovt med at hver person handler for 60 000 kroner årlig. Med 50 000 innbyggere tilsvarer det 3 milliarder kroner årlig, med dagens tall og uten å legge til antatt økning i kjøpekraft. Dette igjen tilsvarer 100 000 kvm salgsareal. Dersom vi regner med at 15 % kommer i de nye områdene, 20% i Forus/Luraområdet og 15% i Stavanger sentrum og økning andre steder, bør Sandnes sentrum minimum kunne få 50 000 kvm nye handelsarealer. I kommunedelplanen bør en derfor sikre at betydelige deler av 1. etasje gjøres tilgjengelig for handel.

2.3.2 Løsningsforslag

For å sikre at Sandnes sentrum i framtiden skal kunne videreutvikles som attraktivt regionalt senter må sentrumsområdet tilrettelegges for flere arbeidsplasser. Dette sikres ved at de fleste transformasjonsområder tilrettelegges for næringsetablering, fortrinnsvis for arbeidsintensive næringer.

Sandnes indre havn tilrettelegges for å tilby regionens mest attraktive næringsadresser og tar sikte på å skulle få høyprofilerte selskaper til å etablere seg der. Området skal utvikles med bygg med utsøkte arkitektoniske kvaliteter etter et felles hovedgrep. Også de andre transformasjonsområdene skal tilrettelegges med overordnede planer som skal sikre kvaliteter og helhet i områdeutviklingen.

For å sikre mulighetene for tilstrekkelig framtidig handelsareal i Sandnes sentrum skal alle nye bygninger innenfor sentrumsområdet gis en 1. etasje som har høyde til å kunne romme handelsarealer. Det er derfor i bestemmelsen foreslått 4,2 meter. Hele sentrumsområdet inklusive de nye transformasjonsområdene vil være tilrettelagt for handel.

Nye kulturinstitusjoner skal fortrinnsvis lokaliseres i sentrumskjernen, her er det ikke avklart noe konkret framtidig behov, men slike institusjoner krever vanligvis areal i tillegg til det den enkelte arbeidsplass krever. Tilsvarende er det innenfor undervisning.

Det er ønskelig å få lokalisert regionale funksjoner til Sandnes. Bruelandsområdet har relativt store arealer, ligger til jernbanestoppested og er spesielt egnet for større regionale virksomheter innenfor undervisning, helse eller offentlig administrasjon.

Brueland vest og Maxiområdet egner seg for handel av større volumkrevende varer. Vågenområdet bør kunne utvikles med gode kontorarbeidsplasser.

2.4 Sentrum som kulturarena og møteplass

Delmål:

- Sandnes sentrum skal være kommunens viktigste møtepunkt som tilbyr opplevelse for hele regionens befolkning.
- Viktige nye kulturinstitusjoner og arenaer skal fortrinnsvis lokaliseres til Sandnes sentrum.

2.4.1 Viktige utfordringer

Sentrum er befolkningens storstue. Ruten har vært tenkt som festplass fra langt tilbake uten at det har vært mulig å enes om opparbeidelsen av området. Ruten må finne sin framtidige utforming og opparbeides i henhold til det.

Sandnes mangler flere arenaer for formell og uformell sammenkomst av ulike karakter og størrelse.

2.4.2 Løsningsforslag

Uansett utforming skal Ruten i framtiden frigjøres for parkering på bakkeplan. Olav V plass kan bli den nye hovedarenaen for folkesamlinger. Plassen vil når den blir bilfri knytte sentrum nærmere til sjøen og bli en ny viktig arena. Gjestehavna kan med fordel nyttes til scene ved ulike kulturarrangementer.

Til Olav V plass skal det etter hvert også legges nye kulturinstitusjoner, men en vil også tillate andre publikumsattraktive funksjoner knyttet til kulturaksen fra det gamle Sykehuset til kulturhuset. Det foreslås et offentlig område mot gjestehavna. I området mellom Olav V plass og Ruten legges det også ut et offentlig byggeområde, her ser en for seg muligheten for mindre bygg/ takkonstruksjoner for bruk til ulike arrangementer, salg, torghandel, opptreden, møteplass etc.

Tverrgatene til Langgata bør utvikles med ulike tilbud til byens befolkning.

I en av sidegatene til Langgata er det planer om at "Sandnes Amfi". Det er ønskelig at det blir et naturlig treffsted, en møteplass hvor det er hyggelig å vente, et sted hvor noe kanskje kan skje, heter det beskrivelsen av arkitektkonkurransen. Stedet må innby til spontan lek eller opptreden, men skal også kunne være gatemusikerens naturlige arena

og stedet for utendørs småhandel. Her skal byens herold kunne gjøre oppmerksom på dagens hendelser og oppslagstavla skal kunne ha sin naturlige plass her.

En plassdannelse (Bylund) på sørsiden av ny videregående skole har vært med i planene for området. Med et større parkdrag i tilknytning til åpning av Storåna som også inkluderer denne plassdannelsen vil dette området med variert utforming kunne romme mange av de utearenaene en vil trenge for å supplere og komplettere sentrum.



Figur 2 Ny kulturakse og areana



Figur 3 Ny arena i Langgt. Fra arkitektkonkurransen

2.5 Tilgjengelighet og parkering

Delmål:

- Gang og sykkeltransport skal fremmes i sentrumsområdet.
- Kollektivtrafikken skal gis bedret framkommelighet i og gjennom sentrum.

- Innføring av bybane i sentrum er et kraftfullt bidrag til urbanisering og strukturering av bystrukturen. Planen skal tilrettelegges for at hensiktsmessig trace for bybane kan sikres.
- Ringveisystemet rundt sentrum må fullføres før en starter en massiv utbygging i østre del av kommunen. Hovedveiene i sentrum skal utformes med sikte på minst mulig gjennomkjøring i sentrumsområdet.
- For å balansere mellom sentere og andre regionale målpunkt er det viktig å utvikle en harmonisering av virkemiddelbruken for parkering. Det kan gjelde så vel prinsipper for planlegging og dimensjonering som avgiftssystem.
- Parkeringsplasser for langtidsparkering skal lokaliseres slik at de ikke belaster veinettet inne i Sentrum unødvendig.

2.5.1 Viktige utfordringer

Reisevaneundersøkelsen i 2005 for Stavangerregionen viser at antall bilturer øker og står nå for hele 63 % av alle turer, mens turer til fots synker til 11,7 %. Antall turer med kollektivtrafikk er på 8 % men med en svak nedgang, men arbeidsreiser med kollektivtrafikken har blitt redusert mer fra 1998. Overordnede mål om å øke andelen kollektivreiser har dermed ikke lyktes de siste 7 årene.

Arbeidsreiser, handlereiser og besøk/fritidsreiser står for 77 % av alle reiser, arbeidsreisene har bare ca 28,5 %.

Over 50 % av kollektivreisene er skolereiser, kun rundt 10 % er arbeidsreiser. Likevel er det innen arbeidsreiser en har sett størst potensial for overgang til kollektive reisemidler, det er også da veinettet kapasitet er presset og kjøpproblemene tydeligst. Ved å få flere over fra bil til kollektivturer og/eller sykkel og gangtrafikk i rushtrafikken frigjøres også kapasitet på veinettet til næringstrafikk.

Samtidig krever øking av kollektivreiser i nettopp rushtiden størst ressurser til kollektivtrafikken, da hele kollektivtransportens kapasitet allerede er utnyttet.

En forutsetning for å kunne avlaste sentrumsområdet med gjennomkjøringstrafikk er at en får etablert ringveisystem rundt sentrum med bru over Gandsfjorden.

Hovedveiene gjennom sentrum bør etter at ringveisystemet foreligger, utformes slik at de ikke innbyr til gjennomkjøring. Uten ringveisystem må det foreligge alternative traceer for trafikken gjennom sentrum.

Etablering av parkeringshus i ytterkanten av sentrum må sees i forhold til hvilke andre parkeringstilbud som finnes i sentrum. Det er behov for en kommersiell vurdering av lokalisering, størrelse og tidspunkt for etablering av de ulike parkeringshusene. Parkeringstilbudet må også sees i forhold til målsetting om økt kollektivtrafikk, derfor bør ikke lokaliseringen av parkeringstilbudet gi konkurransefordeler i forhold til kollektivtrafikken.

Hovedgang- og sykkelveier gjennom sentrum trenger en opprusting.

2.5.2 Løsningsforslag

For Sandnes kan bidraget til å redusere økingen i biltrafikken være ytterligere satsing på sykkel og et fortsatt attraktivt kollektivknutepunkt sentralt plassert.

Videre skal kollektivtrafikken gis bedre framkommelighet ved ulike kollektivprioriterende tiltak, spesielt i kryss.

Utvikling av kapasitetssterke tilbud med tog og bybane er et viktig virkemiddel for å redusere køproblemenen i rushtrafikken.

Bybanetrace gjennom sentrum skal i størst mulig grad legges i egne traceer.

For biltrafikken er det vesentlig at omkjøringsringen rundt Sandnes sentrum blir fullført. I denne inngår bru over Gandsfjorden. Da kan hovedveiene gjennom sentrum gis en karakter som innbyr til mindre gjennomkjøring.

I planen legges Elvegata inntil jernbanen i Jernbaneveien. Høylandsgata og Vågsgjerdveien kan utvikles som miljøgater. Begge tiltak vil bidra til demping av gjennomkjøring i sentrum. I planen forutsettes det en betydelig vekst i antall arbeidsplasser i sentrum. Det forutsetter at det også tilrettelegges tilstrekkelig transportkapasitet til og fra sentrum i tillegg til et overordnet ringveisystem. Om det er riktig å satse på en så sterk reduksjon av framkommeligheten i sentrum som miljøgater legger opp til, må vurderes i egen transportanalyse.

Det er vist parkeringshus nærmest mulig innfartsveiene for langtidsparkering. I tillegg bør Sandnes utvikle et større sentralt parkeringshus for korttidsparkering, dette kan bygges under Ruten. Et slikt anlegg må få atkomst både fra nord og sør. Etter hvert gir et slikt sentralt parkeringshus for besøkende muligheter for å fjerne gateparkering. Parkering på gateplan bør fortrinnsvis beholdes korttidsparkering. (15 min).

Ved å enveisregulere trafikken i en ring rundt Langgata (St Olavs gate, Torggata, Storgata og Solaveien/Gjesdalveien) kan en oppnå bedret framkommelighet for kollektivtrafikken, bedre parkeringsmulighet på gateplan for handlende vest for jernbanen og det vil gi mulighet for "kiss an ride" ved jernbanestasjonen ved Ruten.

2.5.3 Kart

Det foreligger eget temakart for kollektivtrafikk og for gang- og sykkeltransport.



Figur 4 Hovedbussruter (rød) og hovedsykkelruter (grønn)



Figur 5 Hovedveier (brun), bybanetrace (rød) og hovedgangforbindelser (grønn)P for offentlige

2.6 Grøntstruktur og byrom

Delmål:

- Orienter sentrum mot Gandsfjorden
- Øke de grønne områdene i sentrum
- Skape nye byrom som egner seg som arena for ulik sosial og kulturell samhandling
- Øke standarden i de offentlige arealene (belegg, belysning, bymøbler, skilting vegetasjon etc.)

2.6.1 Viktige utfordringer

Store deler av sentrumsområdet har større avstand til regionale grøntdrag eller friområder på over 20 da enn retningslinjene i fylkesdelplanen foreslår. Det betyr at

boliger i sentrum ikke tilfredsstillende retningslinjene i fylkesdelplanen for langsiktig byutvikling på Jæren på dette punktet. Sentrum har i tillegg svært lite grønne arealer.

Etablere tydelige forbindelser øst vest gjennom sentrum og forbinde Sandvedparken med Gandsfjorden.

Utvikle de eksisterende parker og grøntdrag i sentrum slik at de samlet dekker et vidt spekter av behov.

Det bør utvikles en samlet plan for hvordan de grønne innslagene, parker, trær, bed, rabatter og blomsterprogram skal henge sammen og samlet gi sentrum en mer grønn profil.

Sentrum har noen få lite bearbejdet byrom, det trengs flere arenaer og møtesteder i sentrum.

Sentrum mangler tilbud for barn og unge.

2.6.2 Løsningsforslag

- Åpne Storåna fra Sandvedparken til Gandsfjorden.
- Etablere et større friområde i Vågenområdet i tilknytning til Storåna.
- Utvikle havnefronten og arealene utenfor dagens kailinjer for rekreasjon.
- Videreutvikle de grønne områdene i sentrum og knytte dem best mulig sammen med grønne korridorer, fortrinnsvis i gangakser.
- Opprusting av Ruten som viktig arena for ulike arrangementer.
- Utvikle Olav V plass som byens nye uterom som del av ny kulturakse mellom sykehuset og ny videregående skole.
- Utvikle sidegatene til Langgata for ulike aktiviteter.
- Etablere et lys og blomsterprogram for sentrum.
- Utvikle en veileder for bruk av beplantning, bymøbler og skilting i sentrum
- Forlenge og utvikle aksene fra Rådhuset til Hoveveien, med ny åpning under jernbanen og oppgang til nytt stoppested herfra.
- Utvikle tilbud for barn og unge knyttet til byrom og parker.

For å bøte på underskuddet av grønne områder i Sandnes sentrum og for å tilfredsstille fylkesdelplanens retningslinjer er det foreslått å åpne Storåna og forlenge Sandvedparken til Gandsfjorden med grøntområder knyttet til Storåna. Til sammenlikning er vist noen kjente grøntområder i Stavanger og Oslo. Drammen som er like stor som Sandnes og har omtrent samme størrelse på sentrumsarealet, har avsatt ca 65 da innenfor sentrumsområdet til parkarealer. Foreslåtte parkområder knyttet til Storåna er omtrent halvparten.

Å knytte Sandnes sentrum mer mot Gandsfjorden har i flere tiår vært en planstrategi for Sandnes. Dette er i ferd med å lykkes ved etableringen av Kulturhuset, gjestehavna og utbyggingen av "Indre Vågen". Når havnevirkksomheten flytter ut av "Sandnes indre havn" kan også denne havnefronten utvikles. Planen legger også opp til at havnefronten

på østsiden av Gandsfjorden skal kunne utvikles på sikt som offentlig tilgjengelig område.

Det legges til rette for to hovedforbindelser for fotgjengere og syklister øst-vest gjennom sentrum og en nord sør. Disse er skissert som grønne korridorer der det er ønskelig å få en opparbeidelse med grønt preg.

For alle de mindre grønne områdene i sentrum bør det utarbeides en egen plan som sikrer at parkene samlet gir et variert tilbud både hva gjelder innhold og funksjon som uttrykk. Det bør også lages et eget program for beplantning og dekorasjon av sentrum (blomsterprogram).

For å gjøre sentrum mer attraktivt utvikles det nå et eget lysprogram som 2008 prosjekt. Lysprosjektet og retningslinjer for videreutvikling av det bør følges opp for hele sentrum på permanent basis.

2.6.3 Kart



Figur 6 Eksisterende grønne områder og byrom i sentrum



Figur 7 Det er behov for mer grønt og sammenheng i grøntstruktur i sentrum



Figur 8 Foreslått grøntstruktur (finnes som eget temakart)



Figur 9 Storåna foreslås åpnet i full lengde med tilhørende sammenhengende grøntområde



Figur 10 Grøntområder i samme målestokk som "Storånaprosjektet".

2.7 Byform og byggehøyder

Delmål:

- Gi klare føringer for byggehøyder i ulike områder
- Sikre at ny bebyggelse ivaretar hensyn til omkringliggende bebyggelse spesielt der det er verneverdig eksisterende bebyggelse og bygningsmiljøer ifølge kulturminneplanen.
- Sikre tilstrekkelig utviklingsmuligheter i sentrum for en sterkt økende befolkning.

2.7.1 Viktige utfordringer

Sentrum skal tillate stor vekst, men tilpasset den bebyggelsen som er identitetskapende. En utfordring er hvordan denne veksten skal styres. Byggeområder og byggelinjer avklarer hva som skal være åpne arealer og hvor en ønsker bygningene skal være. Høyder på etasjer varierer avhengig av funksjon (bolig/kontor). Bygningsmassenes høyder mer enn etasjeantall bestemmer romvirkningen på plasser og gater.. Utnyttelsesgraden forteller mindre om dette bildet. Den samlede utnyttelsen forteller om antall kvm, som også har betydning for bl.a. antatt trafikkgenerering.

Sentrumsområdet har i dag stor variasjon i byggehøyder, dette gjelder også eksisterende sentrum. Selv om høydene er presset oppover de siste årene, er det likevel kvartalsstrukturen mer enn enkeltstående hus som preger sentrum, og det er få høye hus over 6 etasjer.

2.7.2 Løsningsforslag

Erindringen om byen knyttes til de visuelle og opplevelsesmessige inntrykk. Kommunedelsplanen bestemmer derfor de fysiske rammene ved byggehøyder framfor utnyttelse eller etasjer. Utnyttelse må vurderes i den enkelte områdeplan og i reguleringsplaner hvor også konsekvenser av utnyttelsen kan vurderes mer i detalj.

Det etableres en norm for byggehøyder, lavest høyde lengst i vest innenfor bevaringsområde villabebyggelse med 8,5 meter over bakkenivå som tilsvarer 2 etasjer, mellom dette området og jernbanelinjene er satt en generell høyde på 16 meter over gatenivå, som gir rom for 5 etasjer med bolig og 4 etasjer med kontor, her må høyden tilpasses dagens bygningsmiljø i det enkelte kvartal og bestemmes i den enkelte reguleringsplan. Øst for jernbanelinja tillates generelt 21,5 meter høyde over gateplan som gir rom for fra 5 til 7 etasjer, avhengig av etasjehøyde. Her er allerede lagt an en større skala. Utfordringen med store byggehøyder er at gateløpene kan bli vindtunneler dersom høydene er større enn 1-1,5 ganger gatebredden.

Kun på fire steder tillates bygninger å gå utover de generelle høydene. Dette er på punkter i landskapet der kommunen mener det kan være riktig å markere, delvis med utgangspunkt i hva som er godkjent, delvis etter fri vurdering. Stedene er:

- på begge sider av Gandsfjorden som en form for port til sentrum fra sjøen,
- et nordenden av Bruelandssområdet for å markere ny hovedakse på tvers (fra rådhuset via ny undergang under jernbanen og til Hoveveien).
- den største høyden vil en tillate som fond i ny "bylund" som dreiepunkt ved grøntdraget langs Storåna. Her ønsker kommunen et signalbygg i form av et høyhus. Et slikt signalbygg bør utvikles gjennom for eksempel arkitektkonkurranse.

Spesielt for høyhusene er at en ønsker at byggene har et innhold som gjør at toppen av byggene blir tilgjengelig for allmennheten.



Figur 11 Byggehøydene i sentrum er stort sett lave, men enkeltprosjekter har de siste årene bidratt til øking av byggehøyden, spesielt på østsiden av jernbanelinja.



Figur 12 Byggehøyder i sentrum, de lyseste områdene har lavest høyde.

Det foreligger eget temakart for byggehøyder. Figur viser at det gis rom for ulikt antall etasjer avhengig av bruk og etasjehøyder.

bygg og nye prosjekter, samtidig som en utvidelse av Gravarsveien vil gi ny belastning i form av støy til området.

I sentrumsplanen ser en åpning av Storåna som mer overordnet enn bevaring av alle boligbygg i Vågsbunnen. En må også ta stilling til om en ønsker å supplere de boligene som vil kunne ligge igjen i planen med andre bygg tilpasset det opprinnelige miljø, og ha en politikk for mer tilbakeføring av de bygningene som nå allerede er fjernet, eller om en ser for seg en gradvis endring av dette områdes karakter.

2.8.2 Løsningsforslag

Det er gitt bestemmelser for hvert enkelt kvartal i den eldre sentrumsbebyggelsen på vestsiden av jernbanen. Her stilles det også krav om reguleringsplan for nye tiltak. Disse planene skal avklare forholdet til omkringliggende bebyggelse. Reguleringsplanene skal normalt dekke hele kvartalene.

For villabebyggelsen i vest har en i denne kommuneplanperioden ikke forutsatt fortetting.

For området i Vågsbunnen foreslår en at åpning av Storåna prioriteres framfor bevaring av det enkelte bygg i området. Det er imidlertid ikke tatt stilling til om en utvikling av området kan videreføre dagens småskalabebyggelse eller om det er mer realistisk å utvikle området mer i tråd med det siste prosjektet som er godkjent i området. Hvordan en i detalj skal avveie bevaring i forhold til det overordnede grepet må avklares i mer detaljerte reguleringsplaner.



Figur 14 Fra Kulturminneplanen

2.9 Boliger i sentrum

Delmål:

- Sentrum skal være et levende sentrum, uten for store rene næringsområder som er uten liv om kvelden. Det skal skapes rom for boliger av ulike typer i sentrum.
- Det bør søkes innpasset boliger for studenter i sentrumsområdet.

2.9.1 Viktige utfordringer

Sentrum har i dag få boliger, men svært mange boligprosjekter er under planlegging. Fortetting med sentrumsboliger er positivt for livet i sentrum.

Sentrum har behov for betydelige arealer til annet enn boliger, spesielt dersom en ser noe lenger fram i tid enn kommuneplanperioden. Skal Sandnes sentrum huse en befolkning om 25--35 år som er på størrelse med Stavanger i dag, bør også sentrum ha rom for like mange arbeidsplasser og minst like stort mangfold i tilbud som Stavanger har i dag. For å sikre en slik langsiktig utvikling må sentrumsarealene forbeholdes arbeidsplasser, handel og kultur.

Potensial for nybygging i sentrum er beregnet til ca 600 000 kvm. Det er skissert et behov for 750 000 kvm til 15000 arbeidsplasser samt 100 000 kvm til handel i et tidsperspektiv fram til 2040. Innpassing av boliger i større omfang vil derfor være i direkte konkurranse med de andre målene for sentrum.

Det vil være en motsetning mellom ønske om sentrumsnære boliger og liv i sentrumsområdene på den ene siden og ønsket om å sikre attraktive områder for næring. Det er i en balanse mellom de ulike ønskene en må tilrettelegge en plan som sikrer mangfoldet i sentrum.

2.9.2 Løsningsforslag

I alle de fleste transformasjonsområdene i sentrum legger en til rette for blandet bybebyggelse med hovedvekt på næring, handel og kultur, men også med et visst innslag av boliger.

Innenfor sentrumskjernen vil det kunne etableres virksomheter med nattåpne restauranter eller kulturtilbud som kan være til sjenanse for boliger i samme område. I dette området må boliger etableres på næringenes vilkår.

Innen sentrumsområdet er kommunens generelle krav til lekearealer fraveket. Dette betyr ikke at det utelukkes å tilrettelegge boliger for barnefamilier, men uteoppholdsarealene vil bli utformet med en mer urban karakter og med andre kvaliteter enn de mer tradisjonelle lekeområdene en finner i utbyggingsområdene utenfor sentrum. Studenter og yngre mennesker bruker ofte byens tilbud i større grad enn eldre. Det vil være ønskelig å kunne tilrettelegge boliger for studenter i sentrumsområdet, men planen viser ingen konkrete virkemidler i så måte.

2.10 Universell utforming

Delmål:

- Sentrum skal være tilgjengelig for alle uten spesialtilpassinger for enkeltgrupper.

2.10.1 Viktige utfordringer

Sikre at alle planprosesser og all fysisk tilrettelegging tar hensyn til universell utforming. Mens det kommer lovverk som vil sikre universell tilrettelegging i nye bygninger, vil eldre bygninger tilpasses over tid. For offentlige arealer, gater, parker og byrom er det mange utfordringer knyttet til universell utforming.

2.10.2 Løsningsforslag

Utarbeide en rettleider for utforming av byens offentlige bygg, offentlige rom, gater og grøntområder.

2.11 Samfunnssikkerhet

Delmål:

- Utvikle og tilrettelegge for et trygt og robust sentrumsområde for alle innbyggere og besøkende. Omfang av skader på liv, helse og miljø som følge av ulykker eller uønskede hendelser skal reduseres til et minimum.

2.11.1 Viktige utfordringer

Med samfunnssikkerhet menes den evne samfunnet har til å opprettholde viktige samfunnsfunksjoner og ivareta innbyggernes liv, helse og grunnleggende behov.

Vurdere hva som er kjente risikoforhold, følgende temaer bør behandles. Miljøplanen til kommunen er forutsatt å behandle de viktigste temaene mer inngående.

Luftforurensning

Vann eller grunnforurensning

Støy og vibrasjoner

Avfall, skadedyr eller smittefare

Byggegrunn

Flom

Ulykkesrisiko

Brann- eksplosjonsrisiko/lagersted for olje/gass

Vann eller grunnforurensning

SFT har på sine kart registrert et område innenfor sentrum med forurenset grunn. Eneste registrering der er i Vågen der det har vært kommunalt deponi.

Det er fortsatt et behov for oppryddingsarbeid knyttet til forurensning i de vannveiene som passerer sentrum og munner ut i Gandsfjorden.

Støy og vibrasjoner

Utenom generell bakgrunnsstøy for "bylivet" er det veitrafikkstøyen som er meste generende. Det er en utfordring å finne tiltak som kan dempe trafikkstøyen, spesielt på viktige utearenaer og parker.

Togtrafikk kan gi vibrasjoner. De er ikke oppfattet som problematiske i sentrum. Når ny bybane er gitt trace gjennom sentrum, må en sikre at den ikke fører til vibrasjoner og ulemper for tilgrensende områder.

Byggegrunn

Store deler av sentrum ligger på utfylte områder. Deler av skråningene på begge sider av sentrum har leirgrunn.

Radon.....???

Flom

To elveløp har utløp til Gandsfjorden gjennom sentrum. De er i dag lagt i rør og gir liten fare for flom.

Ulykkesrisiko

Ulykker i sentrum er i stor grad knyttet til trafikkulykker og ulykker knyttet til brann.

I den grad det fortsatt vil gå større båter i indre basseng vil pårenning av disse på land være en potensiell risiko.

Brann og eksplosjon

Det er 5 bensinstasjoner i sentrum med lager for brannfarlige materialer. Utover disse er det ikke kartlagt lager for brannfarlig materiale.

2.11.2 Løsningsforslag

I alle arealplaner, byggesaker skal samfunnssikkerheten vurderes og planene tilpasses resultatmålene. Det må utvikles beredskapsplaner for de ulike områder.

Det må utvikles egne sjekklister for samfunnssikkerhet knyttet til startpakken for reguleringsplaner.

Vann eller grunnforurensning

Ved terrenginngrep i områder der det er grunn til å tro at det er forurenset grunn, skal tiltakshaver undersøke om det er forurensning i grunnen. I så tilfelle skal tiltakshaver lage tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket kan gjennomføres. Hele sentrumsområdet kan ha forurenset grunn spesielt vaksomhet må legges på følgende områder der en erfaringsmessig kan ha forurenset grunn:

Bensinstasjon/tankanlegg
Bilverksted
Mekanisk verksted/skipsverft
Galvaniseringsverksted
Impregneringsverksted
Avfallshåndtering/deponi

Støy og vibrasjoner

Viktigste tiltak for å redusere støy skjer ved å redusere årsaken til støy. Trafikkreduserende tiltak i sentrum vil være viktigste kilde til å redusere støy. Men også bygging av støyskjerming i form av bygninger mot hovedveiene kan bidra til reduksjon av støy i sentrumskjernen

Avfall, skadedyr eller smittefare

Behandles i andre planer.

Brann- eksplosjonsrisiko/lagersted for olje/gass

Det er planlagt betydelig fortetting i sentrum. Flere av tomtene som i dag nytes til bensinstasjoner vil bli utnyttet til andre formål i framtiden. Skal det innpasses nye bensinstasjoner i sentrumsområdet skal disse lokaliseres til nye parkeringsanlegg.

Byggegrunn

Bygging må alltid forholde seg til hva byggegrunnen tåler, ikke bare for det enkelte prosjekt, men for hele området. En ser ikke byggegrunn som en begrensning for utvikling av sentrumsområdene.

Flom

Ved åpning av Storåna skal en sikre tilstrekkelig kapasitet i kanaler og rør til at vannstanden til enhver tid kan kontrolleres og ikke kan forårsake flom.

Ulykkesrisiko

Forebyggende arbeid for å begrense trafikkulykker.

Sikre framkommelighet for utrykningskjøretøy.

Sikre landingsplass(er) i sentrum for ambulansehelikopter

3 DEL III PLANFORSLAG

3.1 Bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene foreligger som eget dokument.

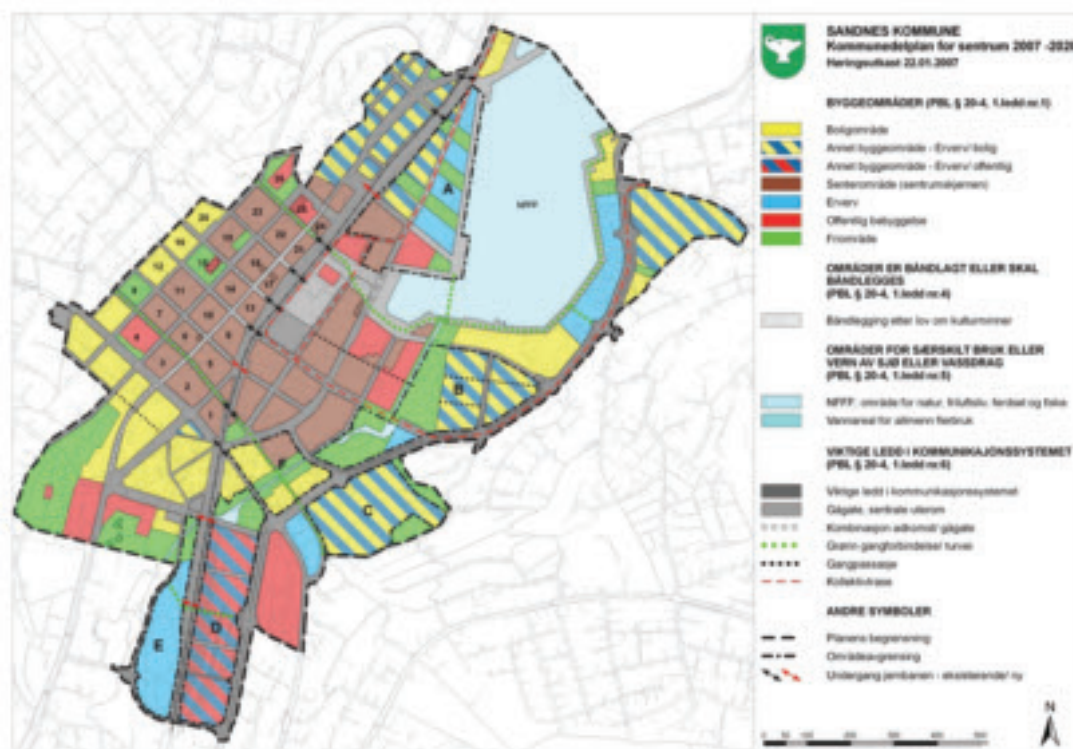
3.2 Temakart

Det er lagt ved følgende temakart:

- Høyder i sentrum
- Trafikkplan
- Gang og sykkelruter i sentrum
- Grøntstruktur

3.3 Plankart

Plankartet er datert 22.jan 2007



Figur 15 Kommunedelplan for Sandes sentrum

4 GJENNOMFØRING OG VIDERE ARBEID

4.1 Gjennomføring

Sandnes kommune har som vekstkommune en økonomisk situasjon der utgiftene kommer lenge før inntektene og en rekke lovpålagte oppgaver krever resursene før en kan dekke opplagte offentlige oppgaver i sentrum.

På den annen side har Sandnes kommune prioritert å legge til rette for at viktige aktiviteter som vil styrke sentrum kommer dit. I langtidsbudsjettet er inngår følgende som eksempler på offentlig satsing på og i sentrum; tomt for ny videregående skole i Vågen (45 mill), med åpning av Storåna langs bygget (32,5mill), samt tilrettelegging av Vitensenteret 1. byggetrinn (25 mill til) Kunstens hus 1. byggetrinn (34,5 mill) Avløp i sentrum (62,9 mill)

Gjennomføringskraften er likevel i stor grad knytte til kommunens evne til å hente tilskudd til oppgavene gjennom utbyggingsavtaler. Der er derfor også vesentlig å få grunneiere og eiendomsutviklere til å se verdien av et oppgradert sentrum også for egen virksomhet.

4.2 Videre arbeid

Som tidligere nevnt er det viktig at det blir politisk enighet og dermed styringsevne over tid til å gjennomføre de overordnede grepene. Det vil også være behov for oppfølgende arbeide til sentrumsplanen i form av ulike utredninger, prosjekter og veiledere:

- En må definere hvilken regional rolle Sandnes sentrum skal ha og konkretisere de regionale funksjonene som bør lokaliseres hit.
- Virkemidler for å kunne gjennomføre planen må avklares.
- Oppfølgingsansvar med avklaring av det juridiske og formelle grunnlaget samt organisatorisk avklaring i kommunen.
- Transportanalyse med gatebruksplan for sentrum
- Strategiutredning for parkeringsetablering i sentrum (eget notat med arbeidsopplegg foreligger)
- Handlingsprogram for de ulike grøntområdene i sentrum etter helhetlig plan
- Formingsrettleier for utemøbler og skilting i sentrum
- Formingsrettleier for universelltilrettelegging i sentrum (event føringer for hele kommunen)



