



## Protokoll fra meklingsmøter om kommuneplan for Sandnes

Meklingsmøter i Statens hus den 24.01.19 kl. 13.00 – 17.30 (1), 28.01.09 kl. 14.00 – 18.30 (2) og 04.02.19 kl. 11.00 – 13.00 (3).

### Møtedeltagere

Sandnes kommune:

Stanley Wirak – ordfører (1,2,3)  
Martin S. Håland – leder kommuneplankomiteen (1,2,3)  
Inger L. Erga – leder utvalg for byutvikling (1,2,3)  
Kenneth Austrått – nestleder kommuneplankomiteen (1,2,3)  
Bodil Sivertsen – rådmann (3)  
Leif Ims – kommunaldirektør (1,2)  
Bjørn Totland – plansjef (1,2,3)  
John T. Lundebay – prosjektleder (1,2,3)  
Ida Andreassen – fagleder (3)

Rogaland fylkeskommune (RFK):

Solveig Ege Tengesdal – fylkesordfører (1,2,3)  
Marianne Chesak – fylkesvaraordfører (1,2)  
Christine Haver – regionalplansjef (1,2)  
Knut T. Slettebak – rådgiver (1,2,3)

Statens vegvesen (SVV):

Astrid Eide – avdelingsdirektør (1)  
Irene Hegre – leder plan og forvaltning (1)  
Trond Åge Langeland – seniorrådgiver (1,3)

Fylkesmannen i Rogaland (FMRO):

Magnhild Meltveit Kleppa – fylkesmann/mekler (1,2,3)  
May Britt Jensen – fylkesmiljøvernsjef (1,2,3)  
Anfinn Rosnes – ass. landbruksdirektør (1,2,3)  
Erik Cockbain – seniorrådgiver (1,2,3)  
Knut Harald Dobbe – meklingssekretær (1,2,3)



### **Næring Sa11 (Sandved) RFK, SVV, FMRO**

Det legges inn bestemmelse om at «*Det tillates næring, tjenesteyting (underformål forsamlingsmenighetshus) og plasskrevende handel, jfr. Regionalplanens definisjon*». Partene er positive til at det kan tilrettelegges for arbeidstrening i regi av menigheten. Dersom arbeidstrening innebærer varehandel i strid med regional planbestemmelse må det gjennomføres samtykkebehandling før tillatelse kan gis.

### **Næring Ri4 (Bjellandsletta) SVV, RFK, FMRO**

Kommunen tar området ut av planen.

### **Off. formål Sv14 (Sviland) FMRO**

Fylkesmannen trekker innsigelsen.

### **Off. formål/bolig Se19/Se17 (Trones) RFK, FMRO**

Kommunen tar Se19 ut av planen. For Se17 lages det en bestemmelse om at 1/3 av arealet opparbeides til park i tillegg til boligenes uteoppholdsareal. Området skal ha høy utnyttelse.

### **Bolig St8 (Varatun) FMRO**

Området legges ikke ut til bolig, men markeres som bestemmelsesområde, med følgende bestemmelse: «*Det tillates oppført inntil 3 boligosiale/robuste boliger i bestemmelsesområdet. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og plassering skal søkes utenfor deponiområde. Hensyn til miljø og avgasser må håndteres.*»

### **Bolig Ga26 (Stokkeland) SVV, FMRO**

Området legges ut som boligområde. Til området knyttes bestemmelser om følgende:

- Det stilles krav om områdeplan, enten for hele området samla eller delt i to (nord og sør for høyspentlinje).
- Områdeplanen skal sikre:
  - Bymessig utbygging i tråd med Regionalplan Jæren.
  - Infrastruktur, inkludert blågrønn struktur og trafiksikker skolevei.
  - At boligområder nord for høyspentlinje utvikles med gode og effektive koblinger til jernbanestopp på Ganddal og et tilfredsstillende busstilbud på FV505.
  - At boligområder sør for høyspentlinje utvikles basert på høyfrekvent kollektivtransporttilbud (minimum 4 avganger i timen).
  - At boligbygging i nordre del ikke starter før 2028.
  - At utbygging i søre del ikke starter før område nord for høyspentlinje i hovedsak er utbygd. Eventuell kombinasjon bolig og næring langs FV505 avklares i områdeplan.



### **Bestemmelser om parkering RFK, FMRO**

Det ble enighet om følgende bestemmelser: Maks 1,0 parkeringsplasser per bolig i sone 2, 1,5 i sone 3 og 2 i sone 4 (alle inkludert gjesteparkering). For næringsparkering maks 0,9, 1 og 0,5 parkeringsplass pr 100m<sup>2</sup> i henholdsvis sone 2,3 og 4. Næringsparkering i Sone 4 kan differensieres, jf. kommuneplan Randaberg.

### **Fritidsbebyggelse Ri3 (Småbåthavn Riska) RFK, FMRO**

Det skal innarbeides bestemmelse om at området ikke kan tas i bruk til småbåthavn dersom det er ålegras av høy verdi og at friluftinteressene med badeplass i sør-vest skal ivaretas i reguleringsplan. Arealformålet kan eventuelt justeres/utvides mot øst og sør for å oppnå dette.

### **Fritidsbebyggelse Hø9 (camping/turisme Dansen, Ims) RFK, FMRO**

Et område ved/rundt tunet settes av til «LNF-spredd næring» (jf. pbl § 11-7, 5b) med bestemmelse om at det kan tillates bygg og anlegg knyttet til natur- og kulturbasert reiseliv utover ordinært landbruksformål. Camping kan skje i vanlig LNF-område. Det tillates ikke oppført varige bygg/anlegg i vanlig LNF-område. Utbygging må skje etter en samlet plan.

### **Fritidsbebyggelse Hø16 (kolonihager, Vårli) FMRO**

Et område ved/rundt tunet settes av til «LNF-spredd næring» (jf. pbl § 11-7, 5b) med bestemmelse om at det kan tillates bygg og anlegg knyttet til drift av parsellhager utover ordinært landbruksformål. Selve parsellhagene kan anlegges i vanlig LNF-område. Det tillates ikke bygg på parsellhagene.

### **Fritidsbebyggelse Hø7 (Foreholmen) RFK, FMRO**

Kommunen tar områdene ut av planen.

### **Fritidsbebyggelse Ri9 (Usken) FMRO**

Området trekkes nærmere eksisterende hytteområde hvis mulig. Fylkesmannen trekker innsigelsen.

### **Næring/turisme Hø10 (Lauvik) FMRO**

Området settes av til fritids-/turistformål. På sørlige del av område settes det av hensynssone (landbruk 510 og landskap 550) med retningslinje om at landbruksinteresser, landskap og strandsone skal ivaretas i detaljregulering.



### **Næring Ga27 (Foss-Eikeland) RFK, FMRO**

Hensyn til automatisk freda kulturminne og verna vassdrag skal ivaretas. Endelig arrondering av næringsarealet avklares i reguleringsplan etter dialog med kulturminnemyndighet og Riksantikvar. Buffer mot Figgjoelva skal sikres i dialog med Fylkesmannen.

### **Næring Ga26 (Stokkeland) FMRO**

Området gjøres om til boligformål. Se ellers Bolig Ga26

### **Næring Sv11 (Sviland) RFK, FMRO**

Kommunen tar området ut av planen.

### **Næring Sv6/Sv10 (Sviland) FMRO**

Kommunen lager en ny avgrensing som bedre ivaretar landskapshensyn. Følgende bestemmelse innarbeides *«Endelig formålsgrænse settes i reguleringsplan. Hensyn til kulturminner, samt landskapspåvirkning fra øst skal ivaretas.»*

### **Handel Bestemmelse i kommuneplan om størrelse på nærbutikk RFK**

Maksimalstørrelse for nærbutikk på 1250 m<sup>2</sup> er nå i tråd med høringsutkast for Regionalplan for Jæren. Innsigelsen trekkes, forutsatt at følgende bestemmelse innarbeides: *«Avstand mellom nærbutikker og mellom nærbutikker og bydels-lokalsentre skal være minst 800 meter. Kortere avstand kan vurderes der høy befolkningskonsentrasjon gir grunnlag for tettere lokalisering eller der barrierer som sterkt trafikkerte veier eller terreng gjør det hensiktsmessig».*

### **Bestemmelse om minste felles uteareal (MFUA) RFK, FMRO**

MFUA 16 m<sup>2</sup> kan aksepteres innenfor sentrumsformålet på Lura, Vatnekrossen og Ganddal hvis det kan dokumenteres at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekker kravene til uteoppholdsareal.

### **Bestemmelse om avstand til nærlekeplass (§ 1.18) FMRO**

Fylkesmannen trekker innsigelse dersom det i bestemmelsen innarbeides at *«Avstanden til nærlekeplass kan økes til maks 100 meter dersom felles uteareal får en kvalitetsmessig utforming som fungerer som møteplass til lek og opphold for ulike aldersgrupper.»*

**Råstoffutv./massedep. Ha20 (dep. Grunningen), Sv11 (dep. Sviland), Sv4 (masseuttak) FMRO**

Kommunen tar Sv4 og Ha20 ut av planen. For området omfattet av Ha20 ønsker kommunen å se videre på tiltak for å hindre at jordbruksareal går ut av drift. Fylkesmannen er åpen for jordforbedrende tiltak som ikke kommer i konflikt med naturreservatet. Dette må avklares gjennom behandlinger etter de rette lover.

Til område Sv11 knyttes det bestemmelse at området ikke kan benyttes før det er kontroll på avrenning/forurensning til/av Grunningen naturreservat.

**Strandsonevern/LNF Bestemmelser om dispensasjon (§ 1.6) FMRO**

Plan- og bygningsloven åpner ikke for bestemmelser som unntar dispensasjonsbehandling fra § 1-8 der det ikke er byggegrense. Innsigelse kan derfor ikke trekkes. Kommunen stryker bestemmelsen.

**Bestemmelser/retningslinjer om hyttestørrelser FMRO**

Det ble enighet om følgende maksstørrelser (BRA, inkludert bod) for fritidsbebyggelse:

	I 100-metersbeltet (retningslinje)	Utenfor 100-metersbeltet (bestemmelse)
LNF	90m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>
Byggeområde fritidsbebyggelse	100m <sup>2</sup>	130m <sup>2</sup>

Det tillates oppført maksimalt 40 m<sup>2</sup> terrasse når denne er sammenbundet fritidsboligen.

**Turvei/tursti Ri34 (Frøylandsvatnet) FMRO**

Område for tursti settes av som bestemmelsesområde. Innenfor bestemmelsesområde tillates oppført tursti/turveg med universell utforming langs bebyggelse på østsiden. Traseen skal ivareta hensynet til et bredt spekter av brukergrupper. Der det er spesielle landbrukshensyn eller naturverdier forutsettes lavere opparbeidingsgrad og smalere trasé. Hele eller deler av tursti/turvegen kan reguleres for å sikre forutsigbarhet og gjennomføring.

Signering for godkjent protokoll fra meklingsmøtet:

Stanley Wirak  
ordfører

Solveig Ege Tengesdal  
fylkesordfører

Magnhild Meltveit Kleppa  
fylkesmann

Astrid Eide  
avdelingsdirektør

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ikke signatur.