

Sluttrapport «Steds- og mulighetsanalyser Sandnes sentrum»

1 Bakgrunn – kort om prosjektet

Formål med prosjektet

Sandnes kommune reviderer kommunedelplan for Sandnes sentrum. Vedtatt planprogram legger overordnede føringer og premisser for videre planarbeid. Det legger blant annet opp til å dele arbeidet inn i to deler. Del 1 har et strategisk fokus. Det skal formuleres strategier for ulike tema basert på innhentet kunnskapsgrunnlag, mulighetsstudier og delutredninger. Del 2 inneholder den konkrete planutarbeidelsen. Planprogrammet er åpent formulert. Dette er et bevisst valg og forutsetter en konkretisering av tema, valg av mulighetsstudier og behov for delutredninger i videre prosess.

Stedsanalyse av sentrum og mulighetsstudier er en del av det innledende kunnskapsgrunnlaget. Kunnskapsgrunnlaget skal være diskusjonsgrunnlag for politiske og allmenne diskusjoner ved å tydeliggjøre visjoner, mål og strategier for fremtidig utvikling av Sandnes sentrum.

Søknaden til departementet om tilskuddsmidler, og hvor mye som ble innvilget

Søknaden var et samarbeidsprosjekt mellom Rogaland fylkeskommune og Sola, Randaberg og Sandnes kommune. Samlet ble det søkt om kr 2250.000,- med kr 750.000 til hver av de 3 kommunene. Sandnes del av søknaden omfattet tilskudd til både stedsanalyse og mulighetsstudier. Sandnes fikk kr 750.000 i tilskudd.

2 Nærmere om prosjektet

Oversikt over oppgaver som var planlagt gjennomført

Det ble planlagt gjennomført 2 prosjekt; stedsanalyse og mulighetsstudier for sentrum. Dokumentene inngår sammen med andre delutredninger i arbeidet med ny kommunedelplan for sentrum.

Stedsanalyse

Stedsanalysen ble planlagt som et nøytralt faktabasert kunnskapsgrunnlag for strategiske diskusjoner og mulighetsstudier i den videre planprosessen.

Mulighetsstudier

Mulighetsstudiene ble planlagt som parallelloppdrag med 3 ulike team for å gi kommunen mulighet for å få belyst flere problemstillinger, planideer og konsepter. Samtidig var det viktig for kommunen, gjennom parallelloppdraget, å få visualisert byutviklingsmulighetene.

Gjennomføring av oppgavene – bruk av konsulent, eget arbeid, samarbeid med andre

Stedsanalysen er gjennomført som et konsulentoppdrag der konsulentens oppdragsforståelse var sentral i tildelingen av oppdraget. Kommunen har vært opptatt av at analysen ikke skulle komme med konklusjoner eller anbefalinger til utviklingen av sentrum, men være et faktabasert oppslagsverk om sentrum slik det fysisk og funksjonelt fremstår i dag.

Mulighetsstudiene er gjennomført som 3 parallelle oppdrag av 3 konsulentteam. Oppdrag ble tildelt men via en åpen DOFFIN-utlysning med en oppdragsbeskrivelse spisset for denne oppgaven.

Det kom inn 16 tilbud der flere av tilbyderne hadde bredt sammensatte team med både høy kompetanse og solide referanser. Flere av teamene hadde også beskrevet oppgaven med stor klarhet og høye ambisjoner, både for selve oppdragsgjennomføringen, men ikke minst i forhold til de mulighetene som ligger i utviklingen av sentrum. Studiene ble gjennomført i en åpen prosess med gjensidig informasjonsutveksling og dialog om det faglige innholdet.

Eget arbeid

Kommunen har ledet arbeidet med analysen og studiene. Nødvendig grunnlagsmateriale er stilt til disposisjon, og kommunen har deltatt i diskusjoner om det faglige innholdet. I prosessen med mulighetsstudiene er det avholdt 3 heldags-seminar samt utstilling og offentlig informasjonsmøte der studiene ble presentert. Egne oppsummeringer og anbefalinger er utarbeidet.

Samarbeid med andre

Det er etablert kontakt med Randaberg kommune for erfaringsutveksling i forbindelse med gjennomføring av deres studier. Både stedsanalyse og mulighetsstudier vil være viktige kunnskapsgrunnlag i den pågående revisjonen av Regionalplan for Jæren. Ut over dette er det ikke etablert større samarbeidsarenaer rundt prosjektene.

Avvik i gjennomføringen

Prosjektene er gjennomført som opprinnelig planlagt.

3 Resultater

Faglige resultater Stedsanalyse

KAP Kontor for Arkitektur og Plan utarbeidet stedsanalysen for Sandnes sentrum. Analysen er i hovedtrekk basert på grunnlagsdata videreformidlet av kommunen. Studieområdet var satt til å være større enn avgrensningen i gjeldene kommunedelplan for sentrum, for slik å få vurdert planområdets sammenhenger.

Analysen har følgende hovedtema:

1. Historisk utvikling
2. Planstatus
3. Landskap
4. Det bygde
5. Byens form
6. Befolkningsdata

Analysen fremstår som et innholdsrikt og samtidig et lett tilgjengelig oppslagsverk for alle som ønsker å forstå Sandnes sentrum. Etter vår vurdering er analysen gjennomført i tråd med vår forventning og er et inngående og kvalitativt godt grunnlagsdokument for planarbeidet. Dette samsvarer med tilbakemeldinger vi har fått fra interne og eksterne aktører som beskriver analysen som lærerik og interessant. Vi ser også at de etterfølgende mulighetsstudiene har videreført analysens beskrivelser som grunnlag for sine anbefalinger.

BYENE I BYEN

NYBY VÅGEN

Det byggede med kulturhuset, eller hvort er flere bygg
barnet til. Urbanstrukturen har riktige store enheter,
lengden er også her ca 2,5 "langgateskvarter". Kvartalerne
er bygget ut med store enheter, noen fylle hele kvartalet.
Urbanstrukturen er relativt høy, særlig i Sandnes.
Bygningene er utformet i forveit på aktiviserte gater.
Littet ligger området til en vis grad under ut det er få
inngangsdører.

Men området kommer viktige funksjoner for byen. Vågen
videregående befaller sentrum med 2000 elever hver dag,
og skolen er en viktig ressurs for langt flere. Sammen med
skolen blir byen gjennomgående av høy, og passer kvaliteten
for sentrum.

Urbanstrukturen er primært knyttet til bebyggelses skala og
mengde på gater/korset. Flere steder opprives som bakside
og som utendå, med endelig utforming.



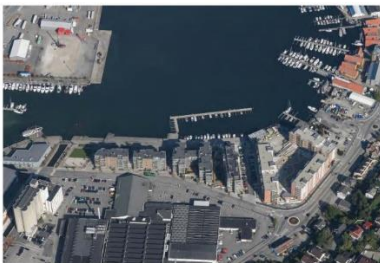
BOUGBY VÅGEN

Et tidlig boligprosjekt, realisert i flere trinn. Som
andre byer var det sikkerhet rundt hvilke krav som
skulle stilles, hva som ble forventet av nye prosjekter
i bysentrum. Resultatet ble et fravær av bymessige
kvaliteter. Utvikler hadde fokus på kvalitetene i boligene
og hensynet til byen ble lite hørt. Derfor fremstår
bygginge høyt og fremst som boligbygg og ikke som
boligprosjekt.

Som boligprosjekt gir prosjektet ingen tilknytning til gatene
omkring. Det som i dag fremstår som positivt er at
promonaden på sjøsiden er åpen, og at den bealende
har opplevd et offentlig prosjekt.

Området er en ressurs for sentrum gjennom å bidra til å
øke andelen boliger og inntegns.

Urbanstrukturen er et område som kan utvikles til å innbr
i en urban bystruktur. Forbudsansjone er proget av høye
våler og lukkede fasader. Området vil derfor fortell en
kontrast med i sentrum.



STEDSANALYSE SANDNES SENTRUM

KAP KONKORDI ARKITEKTUR OG PLAN

23.10.2017 5/79

Fra stedsanalysen, KAP kontor for arkitektur og plan

Link til stedsanalyse:

[Stedsanalyse Sandnes sentrum](#)

Faglige resultater Mulighetsstudier

Regionalplan for Jæren definerer Stavanger og Sandnes sentrum som regionens hovedsentre. Samtidig er Sandnes kommune tillagt en særlig rolle i forhold til å motta store deler av den fremtidige byveksten i regionen. Dette stiller store krav til Sandnes sentrum som et sentrum, ikke bare for dagens kommune, men som et attraktivt og bærekraftig sentrum for store deler av regionen. Studiene skulle derfor beskrive utviklingsscenarier, fremtidsvisjoner og konkrete grep for Sandnes sentrum sett i dette perspektivet.

Følgende av tema fra planprogrammet skulle belyses i studiene:

Tema 3.1 Byens innhold

- Mulighetene for å videreutvikle sentrum som hovedarena for både næring, handel, kultur, uteliv og boliger og samspillet mellom disse som kan bygge opp om byens kvaliteter.

Tema 3.2 Kulturminner og kulturmiljøer

- Kulturminnernes og kulturmiljøenes samvirke med andre grep for sentrum, slik at det samlede resultatet av vern og utvikling blir en ressurs i byutviklingen.

Tema 3.3 Byrom, gatebruk og tilgjengelighet

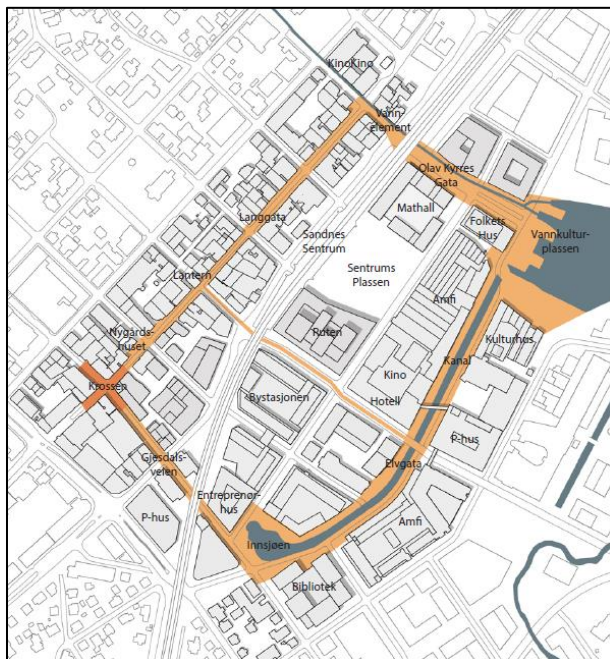
- Byrom og byromsnettverk som fremmer byliv og aktiviteter og gjør byen attraktiv for lokalbefolkningen, besøkende og næringslivet ved hjelp av attraktive byrom, grøntstrukturer og tilrettelagte forbindelser for de ulike trafikantgruppene.

Tema 3.4 Utbyggingsrammer og kapasitet

- De ulike delområdenes ulike evne til å håndtere arealutnytting både med hensyn til tetthet, byggehøyder og byform.

De 3 teamene har levert svært fyldige og inspirerende studier. Studiene har på hver sin måte anbefalt ulike retninger, og vært nyttige innspill i diskusjonen om de strategiske valgene for sentrumsutviklingen. En rekke tema og anbefalinger er sammenfallende, bla:

- Byens gründerhistorie og kulturminnene knyttet til denne er premisser og sentrale elementer som bør løftes frem og videreutvikles i byutviklingen.
- Utgangspunktet for byens plassering er fjorden med havnemuligheter, men byen vender i dag ryggen til fjorden. Dette bør endres slik at byen åpner seg mot fjorden, og fjorden integreres inn i sentrum.
- Elveløpene i sentrum må videreutvikles til attraktive grønndrag og redskaper for klimatilpasning.
- Bevisst satsning på foryngelse av byen. Offentlige funksjoner som skole og barnehage må prioriteres som motorer, og variert boligtilbud sikres.
- Byen er sammensatt av svært ulike strukturer, både historisk, funksjonelt og fysisk. Dette bør fremheves, og byen inndeles i tydelige fysiske og funksjonelle identiteter der de ulike trekkene danner premisser for utviklingen.
- Byen har i dag lav tetthet og stor spredning av funksjonene. En kompakt sentrumskerne med strategisk lokalisering av tilbud og funksjoner bør utvikles. Da sikres kritisk nok masse til et attraktivt byliv.
- Sentrum er preget av usammenhengende gang- og sykkelforbindelser. Nettverk av attraktive gang- og sykkelforbindelser med logiske målpunkt må etableres.
- Det bør tenkes nytt rundt parkering og sentrums tilgjengelighet. Sentrum bør ha god tilgjengelighet inn, men vanskelig å kjøre gjennom. Parkeringsanlegg plasseres strategisk i forhold til innfartsveier, gangforbindelser og målpunkt i sentrum.
- Kommunens ansvar som aktiv byutvikler presiseres. Dette gjelder både som tilrettelegger, men også bidragsyter for å stimulere privat utvikling.



Kompakt sentrumskerne III: Holscher Nordberg m fl



Norges gründerby- nye bærekraftige sammenhenger i Sandnes, Everyday/Lendager Group m fl



Kontentum – lyden av Sandnes, Dyrvik/SLA m fl



En liten storby ved fjorden, Holscher Norberg/Kragh & Berglund m fl.

Det ble ikke kåret en vinner, men studienes analyser og anbefalinger har vært en viktig del av grunnlaget for de valg som er gjort i prosessen videre.

Gjennom medvirkningsarbeidet, stedsanalysen, mulighetsstudiene og andre grunnlagsdokumenter ble de fem temaene fra planprogrammet videreutviklet og omformulert til 10 anbefalinger for en langsiktig utvikling av sentrum. Anbefalingene dannet grunnlag for selve planforslaget.

Link til mulighetsstudiene:

[Norges gründerby - nye bærekraftige sammenhenger i Sandnes](#)

[Kontentum - lyden av Sandnes](#)

[En liten storby ved fjorden](#)

Erfaringer tilskuddsmottaker har gjort seg på bakgrunn av resultater fra prosjektet – både av praktisk og mer policymessig karakter

Ut over hva som er beskrevet over, er vår erfaring at både stedsanalyse og mulighetsstudier har skapt begeistring og stolthet for egen by. De har bidratt til å øke bevisstheten om byens iboende verdier og de kvalitetene, utfordringene og mulighetene som ligger i sentrum. Dette gjelder både internt, men ikke minst eksternt. Det politiske miljøet har vært tett på prosessen, både ved presentasjoner av stedsanalysen, men spesielt i gjennomføringen av mulighetsstudiene. Her var det aktiv politisk deltakelse både i seminarer og ved presentasjoner. Dette har resultert i en økt politisk bevissthet og større eierskap til planprosessen med ambisjon om en mer helhetlig utvikling og samling om en visjon og overordnet retning i de valg og prioriteringer som tas for å sikre en god sentrumsutvikling.

[Nytteverdi for andre kommuner/fylkeskommuner](#)

Vi opplever at mange kommuner og regioner har de samme utfordringer med hensyn til å stimulere til en bærekraftig byutvikling. Vår tilnærming ved å gjennomføre parallelle mulighetsstudier basert på en nøytral stedsanalyse, har frembrakt mange interessante diskusjoner og mulige løsninger på sentrale utfordringer. Vi vil spesielt fremheve bruk av parallelle oppdrag der helhetlige løsninger har vært hovedfokus, som effektiv og inspirerende for byutviklingsdiskusjonen.

4 Formidling og samarbeid

[Formidling av resultater fra prosjektene](#)

Resultater fra prosjektene blir formidlet via kommunens nettsider og den kommunale behandlingen av ny sentrumsplan. Både stedsanalyse og mulighetsstudier er presentert i media og i ulike offentlige møter.

Fylkeskommunen og kommunene har via Regionalplan for Jæren tett samarbeid om byutvikling og planlegging. Dette vil være hovedkanalen for formidling til samarbeidende myndigheter.

[Regjeringens nettsider](#)

Prosjektene med oppsummeringer og anbefalinger inngår i forslag til ny kommunedelplan for Sandnes sentrum, og alt materialet er tilgjengelig på kommunens nettside.

Link til plandokumentene:

[Planforslag ny kommunedelplan for Sandnes sentrum](#)

5 Økonomi

Budsjett

Opprinnelig budsjett var satt til kr 300.000 ekskl mva for stedsanalysen og kr 450.000 ekskl mva for mulighetsstudiet, begge som konsulentoppdrag. Kommunens eget bidrag var tilsvarende satt til kr 750.000 i form av egne ressurser.

Under planlegging av mulighetsstudiene ble det besluttet å gjennomføre disse som 3 parallelle oppdrag for hver kr 450.000 ekskl mva, samlet kr 1350.000 ekskl mva. Utvidelse av budsjettramme for mulighetsstudiene ble tatt av egne midler.

Regnskap/forbruk

Regnskap for gjennomføring av stedsanalysen og mulighetsstudiene.

Kontraktssummer konsulentoppdrag ekskl mva:

Stedsanalyse:	kr 300.000,-
Mulighetsstudie 1:	kr 410.000,-
Mulighetsstudie 2:	kr 428.000,-
Mulighetsstudie 3:	kr 450.000,-
<hr/>	
Sum konsulentoppdrag:	kr 1.588.000,-
Tilskudd KMD:	- kr 750.000,-
Egenfinansiering:	kr 838.000,-

Interne lønnskostnader er tatt over kommunens ordinære løpende driftsutgifter. Disse er ikke loggført.

Kommunen har i tillegg hatt utgifter til seminarer, møter, publisering mv. Disse er likeledes tatt over kommunens driftsbudsjett.

Det er ikke registrert andre avvik fra budsjett.

Alle midler fra KMD er tildelt og brukt i 2018.