


SANDNES KOMMUNE Byplan MØTEREFERAT		MØTETYPE MØTE NR.: DATO: STED: MØTELEDER: MØTEREFERENT: SAKSNR:	Orienteringsmøte 22.06.22 Sandnes rådhus KS KS 19/14540	
Til stede:	Helge Pollestad, Backe Prosjekt AS; Tor Johan Finne, Trallfa AS; Øyvind Aareskjold, Stangeland Mølle (deltok på deler av møtet); Hanne Kruse, Link; Gunn K. B. Voll, Martin Tengesdal Torstenbø, Kathrin S. Schuler, Byplan, SK			
Forfall:	-			
Sendes også:	-			
SAK NR	BEHANDLET			ANSVARLIG /TIDSFRIST
	Saken gjelder: Detaljregulering for gnr 62 bnr 40, 143, 281 og 462 – Stangeland Mølle – Stangeland			
	<p>Forslagsstiller har sendt inn planinitiativet. Byplan har samordnet innspill og kommentarer fra øvrige avdelinger, samt byantikvarens foreløpige kommentarer. Med bakgrunn i samlede opplysninger og innspill velger Byplan å avholde et orienteringsmøte istedenfor et oppstartsmøte.</p> <p>Det orienteres om at Byplan mener at planinitiativet ikke er i tråd med overordnede føringer (gjelder både kommuneplanen og vedtak fra prinsippavklaringen), og at oppstart av planarbeid med grunnlag i skisseprosjektet som foreligger ikke kan anbefales.</p> <p>Utdyping og begrunnelse som ble lagt fram i møtet er lagt ved referatet som et eget dokument (se vedlegg).</p>			
	<p>Forslagsstiller anfører at Byplan har gitt aksept for plangrepet gjennom tidligere tilbakemeldinger, og at Byplan bruker en ny argumentasjon som ikke har blitt nevnt tidligere.</p> <p>Byplan presiserer at det på et tidspunkt ble lagt fram en situasjonsplan for å avklare kravet om kvartalslekeplass. Det ble da gitt signaler om at det kan fravikes fra krav om kvartalslekeplass. Dette var et svar på en isolert problemstilling. Høyder og øvrige konsekvenser var ikke tema på dette tidspunktet og det ble ikke ytret aksept for plangrepet i sin helhet.</p> <p>I senere tilbakemeldinger som gjaldt skisseprosjektet som nå ligger til grunn for planinitiativet var konsekvenser av høyder og utnyttelse tema, og Byplan oppfordret forslagsstiller til å se på alternative grep og senke utnyttelsen. For å unngå ytterligere runder før oppstart av planen, var anbefalingen at planinitiativet skulle oversendes som neste steg. Forslagsstiller valgte da å ikke revidere prosjektet eller endre plangrepet, og sendte inn planinitiativet.</p>			

	<p>Videre prosess: Videre prosess avhenger av forslagsteller.</p> <p>Forslagssteller kan</p> <ul style="list-style-type: none">- velge å legge fram et nytt planinitiativ som baserer på et revidert plangrep;- kreve at saken legges fram politisk;- velge å avslutte planarbeidet.	

Stangeland Mølle

Vedlegg til referat fra orienteringsmøte 22.06.2022

Det foreligger et planinitiativ for detaljregulering av gnr 62 bnr 40, 143, 281 og 462 – Stangeland Mølle. Byplan mener at planinitiativet ikke er i tråd med overordnede føringer (gjelder både kommuneplanen og vedtak fra prinsippavklaringen), og at oppstart av planarbeid med grunnlag i skisseprosjektet som foreligger ikke kan anbefales. Hoved-ankepunkter - slik Byplan ser saken - er kort oppsummert:

- Manglende tilpasning til stedet
- Hvordan en forholder seg til gjenstående kulturminner og kulturmiljøer
- Kvaliteter på uteoppholdsarealer

Det presiseres at uenigheten ikke handler om at planinitiativet forutsetter rivning av møllen, men hvordan en forholder seg til området prosjektet er plassert i, samt hvordan en håndterer gjenstående kulturminner og kulturmiljøer; og kvaliteter på uteoppholdsarealene som resultat av plangrepet.

- **Stedstilpasning**

Det vises til vedtakspunkt 1 i prinsippavklaringen:

«Stangeland Mølle kan vurderes revet. **Nye tiltak skal tilpasses til omgivelsene og være i tråd med kvalitetskravene i kommuneplanen.** Området skal tilføres nye identitetsskapende kvaliteter. Ny plan må redegjøre for forholdet til eksisterende kulturmiljø og omkringliggende bebyggelse.»

Fjernvirkning:

For å formidle et inntrykk av skalaen på området prosjektet er plassert i, sammenlignet med omfang av foreslått bebyggelse, vises et oversiktsbilde over området, sammen med en visualisering av planinitiativet. Mens møllebygget i nåværende situasjon glir inn i konteksten, står foreslått bebyggelse med sin skala, volum og høyde i enorm kontrast med situasjonen den er plassert i.



Områdebilde Foto: I.Eide



Møllens gavlvegg illustreres innenfor et nytt bygningsvolum. Link Arkitektur.
(Visualiseringen ble lagt fram tidligere i dialogen, men representerer det aktuelle plangrepet, volumer og høyder.)

Nærmere omgivelser:

Det gjøres oppmerksom på at planområdet er omgitt av kulturminner og kulturmiljøer (registrert i kulturminneregisteret) som en er nødt til å forholde seg til. Det er viktig å påpeke at det ikke kun er snakk om enkeltminner, men like viktige er kulturmiljøene som i helhet skaper fortellingen om byens historie.



- **Forhold til gjenstående kulturminner og kulturmiljøer**

Det vises til Kommuneplan, § 1.7 Bo og områdekvalitet, avsnitt Byform og arkitektur, som fastsetter at bebyggelse skal underordne seg bygg av kulturhistorisk verdi.

Dette innebærer at verneverdig bebyggelse må få en ramme som løfter bebyggelsen fram og ivaretar dens verdier, og at det må legges vekt på gode overganger fra eksisterende til ny bebyggelse. Her gjelder det forholdet mellom ny bebyggelse og Møllemesterboligen med hage, samt verneverdig nabobolig i Oalsgate 33; kulturminner og kulturmiljøer og bebyggelse lengre nede i Oalsgate; og kulturminner og kulturmiljøer i Solaveien.



Visualisering hentet fra illustrasjonsheftet tilhørende planinitiativet.

Det vises eksempelvis til situasjon ved nytt punkthus til høyre og møllemesterboligen (mørkegrå). Overgangen mellom småskalasisituasjon og storskalabebyggelse ansees ikke som hensyntatt eller løst. Verneverdig møllemesterbolig får redusert sine kvaliteter, istedenfor at verneverdig bebyggelse får en ramme som løfter bebyggelsen fram og ivaretar dens verdier.

- Møllemesterboligen får storskala bebyggelse på 6 etasjer tett på seg. Det handler både om volum og høyde.
- Møllemesterboligen får en høy mur tett på seg (overgang mellom møllemesterhage og felles uteoppholdsareal). Høy mur burde unngås ifølge kommuneplanen, og er uheldig tett på et verneverdig hus.
- Møllemesterboligen og hagen blir skyggelagt av nybygget.
- Til venstre for møllemesterboligen står det i dag et tre av stort omfang som tilhører møllemesterhagen. Treet har betydning for møllemesterhagen og som grønt innslag i Oalsgata. Det ser ikke ut at treet er hensyntatt i prosjektet. Det vises til prinsippavklaring vedtakspunkt 2: «Møllemesterboligen fra 1926 med tilhørende hageanlegget og store trær skal bevares og videreføres.»



Mur mot Møllemesterboligen; Visualisering hentet fra illustrasjonsheftet tilhørende planinitiativet.

Situasjon mot Solaveien og småhusbebyggelsen: Overgangen er ikke tydelig avklart i foreliggende dokumentasjon.

Rekkehusene er plassert på en sokkel og Byplan stiller spørsmål om dette vil framstå som en sammenhengende vegg mot en ellers frittstående spredt bebyggelse. Takform er ikke tilpasset verneverdig bebyggelse, og er tvil om skala er tilpasset verneverdig bebyggelse. Dette framgår som nevnt ikke tydelig fra dokumentasjonen.

Byantikvaren har følgende kommentar til situasjon mot Solaveien: «Flere og flere eiere av kulturminner i Solaveien har satt i stand sine hus, og har med det bidratt til å tilføre nærmiljøet betydelig omgivelseskvalitet og å styrke historisk særpreg. Mange kulturminner som enda ikke er tilbakeført, har stort potensiale til å gjøre det samme ved istandsetting. Innsendt planinitiativ tilpasser seg ikke det historiske særpreg, men kontrasterer dette i skala og form på en uheldig måte.»

- **Kvaliteter uteoppholdsarealer**

Det vises til vedtakspunkt 1 i prinsippavklaringen, og kommuneplanen §1.16 og 1.17:

«I reguleringsplan skal det legges ved sol- og skyggediagram som viser solforhold både før og etter utbygging for kl 15.00 ved vårjevndøgn og kl 18.00 ved sommersolverv og andre tidspunkt etter behov. For begge disse tidspunktene skal det være sol på minimum 50 % av minimumskravet til utearealet og areal avsatt til lek. Areal der støynivået er over 55db i brukshøyde 2m, samt arealer med helning brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i totalt areal av lekeplasser og uteoppholdsarealer.»

Byplan har tidligere gitt signaler om at en kan fravike fra krav om kvartalslekeplass (pga. nærhet til sentrum). Hvis en fraviker fra dette kravet, er det desto høyere forventning om gode kvaliteter for uteoppholdsarealene.

Når det gjelder solforhold på relevante tidspunkter innfrir planinitiativet ikke minstekrav.

Lekeplassen og uteoppholdsarealene generelt avviker fra krav om sol på 50% av arealene på relevant tidspunkt.

Vi er usikre på om det er potensial for kvaliteter på hage ved Møllermesterboligen. Dette med tanke på støy, trafikk og støyskjerming og solforhold.

- **Problemstillinger ellers som har blitt avdekket i forbindelse med tiltaksanalyse og intern samordning:**

- Adkomst til parkering er fra en svært trafikkert fylkesvei, ikke bare til boligformål, men også til handel, varelevering og renovasjon. Det stilles spørsmål ved konsekvenser for trafiksikkerhet og trafikkflyten. Det er registrert over gjennomsnittet mange trafikkulykker på strekningen foran planområdet. Adkomstløsning må avklares med fylkeskommunen.
- Oalsgata er hovedadkomst til Sandnes sentrum. Oalsgatas uttrykk er viktig for byens rennommé, da den er besøkenes første inntrykk av byen. Inntrykket av Oalsgate preges av gatas fasader og grønt, og det er viktig at disse grønne innslag videreføres.
- Hagen til møllmesterboligen er svært viktig som grønt innslag.
- Det stilles spørsmål ved om hagen til møllmesterboligen vil ha kvaliteter som tilsier at dette vil kunne fungere/ ha potensiale som et møtested – dette med tanke på sol- og støyforhold.
- Fordrøyning: En kan ikke gå ut i fra at en kan tilføre mer vann til hagen til møllmesterboligen, da trærne ikke vil tåle dette. Øvrig overvannshåndtering må skje på tak/ tak over nærings- og boligarealer.
- Fasade næringsbygg mot Oalsgata: Det vises til eksempler med lange lite attraktive, lukkede fasader mot vei i forbindelse med butikklokaler. Det vil være krav om åpne fasader mot Oalsgata.
- Det gjøres ellers oppmerksom på at det ser ut at innlevert terrengsnitt viser prosjektet Rosenlund cirka 3 til 4 meter høyere enn vedtatt.

Konklusjon

Planområdet har en trang, småskala situasjon; det er en trafikkert fylkesvei på den samme siden som arealer med forutsetning for gode solforhold; det er nokså bratt terreng; og føringer i forhold til verneverdig bebyggelse. Dette gjør tilpasninger til omgivelsene utfordrende, men desto viktigere.

Plangrepet skal ta utgangspunkt i omgivelsene den befinner seg i. Overgang fra innsendt storskalaprojekt til naboeiendommer og nærmiljøet for øvrig ansees ikke som hensyntatt eller løst. Det forventes et plangrep som forholder seg til omkringliggende og verneverdig bebyggelse, tar utgangspunkt i den, og bygger videre på stedets egenart.

Byplan mener at aspekter som nevnes i denne tilbakemeldingen underbygger tidligere tilbakemeldinger om at høyder og utnyttelse er for høye. Manglende stedstilpasning indikerer at planområdet ikke tåler den foreslåtte utnyttelsen.