

## REFERAT

### FRA OPPSTARTSMØTE

### Plan 202602- Detaljregulering for Potteridokken, Gravarsveien 58 og 60

Møtedato og sted:	06.02.2026
Møtedeltakere:	Øyvind Brakstad – forslagsstiller Sagenbolig Eilin Mikalsen – arkitekt /Holon Åse Digranes Øydegard – arkitekt /Holon Astrid Larsen -Holon Øyvind Brakstad – forslagsstiller Sagenbolig

#### 1. Oppsummering av planidé:

Området består av gnr. 38 og bnr. 368, 353, 263, i tillegg til tilgrensende gangforbindelser nordøst og sørvest som er eid av kommunen. Adresse: Gravarsveien 56, 58 og 60

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av leiligheter i form av blokkbebyggelse, næringsarealer i form av dagligvarebutikk og tilhørende infrastruktur.

#### 2. Aktuelle problemstillinger

- Vann og avløp:
  - Åpen el. lukket fordrøyning?
  - Flomvei gjennom området
- Renovasjon
  - Henting og manøvrering i egen tomt
- Adkomst knyttet til varelevering av dagligvarebutikk
- Utforming på bebyggelse
  - Tilpasning til nabobebyggelse bl.a. Hanabryggene og bakenforliggende kulturmiljø.
  - Byggehøyder, bygningsplassering og utfordrende solforhold av eksisterende bebyggelse sør for plangrense.
  - Sammenhengende første etasje, aktive fasader og kantsoner
- Fordeling av næring/bolig innenfor planområdet. Evt. hvilken type næring?
- Koblinger mellom Gravarsveien og promenaden
  - Bruk av dagens kobling nord for blokken i Indre Vågen
- Eventuelle andre tema

#### 3. Planstatus:

##### Kommunedelplan for Sandnes sentrum

Området er regulert til kombinert bebyggelse og anlegg (K34)

*Dersom annet ikke er gitt under § 6 Bestemmelsesområder, tillates følgende formål innenfor kombinert bebyggelse og anlegg: Bolig, næring, forretning og tjenesteyting.*

*Forretning skal plasseres i 1. etasje og henvende seg mot gater/gangforbindelser med krav om aktiv fasade, vist på temakart «Aktive fasader». Det tillates ikke industri, lager eller annen næringsvirksomhet som medfører vesentlig trafikk eller miljømessige ulemper eller fare for*

omgivelsene. Forretninger og publikumsrettet virksomheter i 1. etasje skal henvende seg mot tilliggende gater og ha egen adkomst fra disse.

#### Bestemmelsesområde #5 Østsiden av Vågen

Området skal videreutvikles med en bymessig og variert bebyggelse som utnytter og videreutvikler kvalitetene Storånå og fjorden. Bebyggelsen langs fjorden skal legge til rette for en attraktiv havnepromenade, sikre adkomst og utsyn for bakenforliggende bebyggelse og tilpasse seg Hanabryggene som et viktig kulturmiljø. Nye prosjekt skal tilføre både området og byen kvaliteter i form av møteplasser, aktivitetsarenaer og nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. For å gi området karakter skal spor av det historiske industriområdet videreføres, i form av ny bruk av industribygninger eller ved å etterlate konstruksjoner som elementer i byrom.

Maks 70 % bolig; Inntil 3000m<sup>2</sup> BRA detaljhandel langs Hanaveien.



Figur 1 – utsnitt av sentrumsplan- felt K34

PlanID 2004143 - Endret regulering for FV. 332, Hanaveien og Gravarsveien, vedtatt i 18.09.2007.

Reguleringsplan omfatter eiendommene 38/388 og 353.

Link til bestemmelsene [Gjeldende bestemmelser 2004143.pdf](#)

#### **4. Konsekvensutredning:**

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2

Konklusjonen i planinitiativet er at planforslaget ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og at det derfor ikke er behov for konsekvensutredning.

#### Byplan sin vurdering:

Kommunedelplan for sentrum 2011–2025 stilte krav om å utarbeide en områdeplan for eiendommene Potteridokken, Rovik og Hanna bryggen, med tilhørende konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Områdeplankravet ble gitt dispensasjon i sak 143/13 den 13.11.2013, på vilkår om at det skulle utarbeides en felles KU og ROS for hele området, jf. punkt 5.2 i KDP for sentrum.

Dette ble fulgt opp. Konsekvensutredningen er datert 25.06.2015 og sist revidert 08.02.2017. Planprogrammet ble vedtatt 08.04.2015.

Ettersom det ikke lenger er krav om konsekvensutredning for planområdet i sentrumsplanen, og planforslaget heller ikke omfattes av tiltakene i vedlegg I eller II til forskrift om konsekvensutredninger, vurderes det at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Utredningstemaer fra konsekvensutredningen som fulgte planforslaget i 2015 forventes omtalt i planbeskrivelsen og tilhørende fagrapporter for planforslaget. Diss er følgende:

- Landskap og kulturmiljø

- Barn og unges interesser
- Tilgjengelighet for myke trafikanter, samt vurdering av planlagt bebyggelse med hensyn til blant annet siktlinjer, volum og tilpasning til eksisterende bebyggelse
- Overgangen mellom offentlig og privat uteoppholdsareal
- Transport, reisemiddelfordeling og tilgjengelighet/fremkommelighet for ulike trafikantgrupper

## 5. Overordnede føringer:

Rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser skal legges til grunn for planarbeidet:

- [Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima og energi](#)
- [Barn og unges interesser i planleggingen](#)

Regionale planer:

- [Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke](#)
- [Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040](#)

Kommunale planer:

- [Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035 \(sentrumsplanen\)](#)
- [Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2024–2034](#)
- [Kulturminneregisteret](#)

## 6. Kommunens premisser for videre planarbeid:

Det er positivt at utviklingen av Potteridokken har blitt gjenopptatt som følge av nytt eierskap av eiendommen.

### – Byutvikling/stedsutvikling

Forholdet til de tilgrensende bebygde områdene i nord og sør, samt allmennhetens tilgang til fjorden, skal ivaretas på en god måte. Et sentralt spørsmål er hvilke kvaliteter som kjennetegner området identitet, og hvordan disse kan videreutvikles for å styrke området attraktivitet.

Byplan understreker høye ambisjoner for promenaden, i tråd med Sentrumsplanens visjon om at Sandnes skal vende seg mot fjorden. Promenaden har stor betydning for forbindelsen mellom sentrum og resten av byen og har gode solforhold på ettermiddagen. [Sandnes kommune har utarbeidet en mulighetsstudie for havnepromenaden](#) som må vurderes nærmere i videre arbeid.

BK34 i sentrumsplanen er avsatt til kombinert bebyggelses- og anleggsformål. Utnyttelse og byggehøyder fastsettes ikke i sentrumsplanen. Bestemmelsene for området gir likevel føringer for hvordan området skal utvikles, og tilpasning til omkringliggende bebyggelse skal være styrende for utforming.

### Temakart i KDP for Sandnes sentrum 2018-2035

- Temakartet «Aktive fasader»

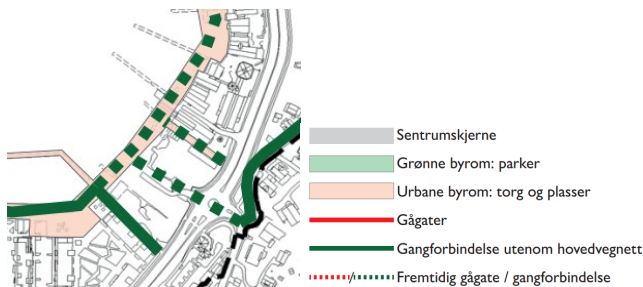


- ■ Kombinasjon av aktiv og åpne fasader langs promenade og i koblinger nordøst og sørøst av planområde
- Aktiv fasade: publikumsrettede funksjoner hvor fasadene er transparente og har kort avstand mellom inngangsdører

Byplan vil poengtere at det er viktig å ha en felles forståelse av hva som ligger i begrepet aktive fasader. Det bør drøftes tidlig i prosessen hvordan føringer i temakart kan oppnås, og i hvilken grad og hvordan disse kan oppfylles.

Etablering av dagligvarebutikk, selv med glassfelt vil store deler av fasaden fremstå som inaktive på grunn av butikks funksjoner. Dette svekker opplevelsen av byliv og kvalitet i det offentlige rom. Byplan vurderer at en slik arealbruk står i kontrast til intensjonene i sentrum om å styrke publikumsrettede funksjoner og sikre aktive førsteetasjer.

- Temakartet «Gange og byromsstruktur» legger opp til tre koblinger.



Det skal etableres gode koblinger mellom promenaden og Gravarsveien. Flere forhold blant annet flomveier, behov for nye overvannledninger, eventuell flytting av adkomstveien og justering av busstopp, tilsier at det kan være behov for mindre justeringer av koblingene.

Byplan er åpne for alternative løsninger dersom disse samlet sett kan bidra til bedre flyt for myke trafikanter både inn i og ut av området. Plassering og utforming av koblinger skal bidra til å styrke planforslaget som helhet, ved å gi byrom, uteoppholdsarealer og promenaden en tydeligere og mer sammenhengende bystruktur.

## – Estetikk og byform/stedstilpasning

Planinitiativet viser ikke skisser av volumoppbyggingen, men angir likevel føringer for utviklingen av planforslaget:

- Boligbebyggelsen trekkes opp i høyden, tilsvarende nærliggende bebyggelse, med en maksimal høyde på 7 etasjer inkludert næringsetasje. Byplan presiserer at maksimal kotehøyde i nabobygget er k.+22,50 moh (ekskl. trapperom). Dette gir en netto høyde på ca. 20,13 m, som tilsvarer omtrent 5 etasjer i tillegg til næringsetasjen, og ikke 7 etasjer slik det beskrives.
- Nytt tiltak nedtrappes mot Hanabryggen. Byplan vil presisere at

utformingen av takformen mot Hanabryggene har stor betydning for hvordan det nye tiltaket vil møte og tilpasse seg den eksisterende bebyggelsen.

- Bebyggelsen er delt opp for å etablere et større byrom med uteoppholdsarealer på bakkeplan i nordøst, med gangforbindelse langs Hanabryggene.
- Sammengende første etasje i den søndredelen med dagligvarebutikk og noen parkering i bakkeplan. Byplan vurderer etablering av dagligvarebutikk i form av en stor, sammenhengende bygningsbase å ikke bidra til en god utvikling av byrommet.

Det forventes høy arkitektonisk kvalitet for bygningene på en så sentral tomt i Sandnes sentrum. Kantsoner mellom bebyggelse, felles uteoppholdsarealer og offentlig rom er en viktig faktor i et byroms perspektiv og må hensyntas. Den arkitektoniske kvaliteten, materialbruk og et godt detaljeringsnivå skal innarbeides i planforslaget og sikres gjennom bestemmelser og illustrasjoner. Hvordan dette best ivaretas, må konkretiseres og avklares i det videre planarbeidet.

#### – **Uteoppholdsareal (mfua, lekeareal, forbindelser)**

Det er krav om 16 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet og privat balkong eller terrasse på min. 3,2 m<sup>2</sup>. Solkrav iht. sentrumsplanen.

Blokkbebyggelsen sør for planområdet skyggelegger store deler av eiendommen på ettermiddagen. Sammen med den høye utnyttelsen av tomten kan dette gjøre det krevende å oppfylle solkravet i kommuneplanen for alle leilighetene.

Dersom det utarbeides et helhetlig konsept for håndtering av solforhold, med dokumenterte avbøtende tiltak, kan mindre avvik fra solkravet og bestemmelsene om leilighetsutforming vurderes.

#### – **Landskap og miljø**

Landskapet i planområdet er preget av asfalt- og grusflater. Området ligger på et utfyllt areal i sjøen og er relativt flatt, med en høydeforskjell mellom veien i øst og havnepromenaden i vest. Det er viktig å opprettholde siktlinjene mot sjøen og ivareta opplevelsen av bylandskapet sett fra fjorden.

I den tidligere planprosessen utløste flere forhold som utfyllt grunn, forekomst av leire og beliggenhet under marin grense behovet for geotekniske grunnundersøkelser for å kunne vurdere grunnforhold og områdestabilitet. Sweco utarbeidet en geoteknisk vurdering i 07.12.2021. Undersøkelsen viser også at det kan forventes bløte masser under dagens fyllmasser på tomten. Det kan bli krevende å etablere en stabil byggegrop, og det vil være nødvendig med tiltak for å håndtere dette.

Grunnundersøkelsen, basert på tidligere planlagt plassering av bygninger om lag 20 meter ut i sjøen med OK gulv på kote -0,75 konkluderte med at en slik løsning ikke er gjennomførbar. Det ble derfor anbefalt å trekke den planlagte kjelleren inn på land. Anbefalingen om å legge tiltaket på land legges til grunn i den videre planprosessen.

Setningsproblematikk på egen eiendom og naboeiendommer må ivaretas i videre planprosess.

Se kart på NVE som viser grunnboringer: [Nasjonal database for grunnundersøkelser](#).

#### – **Barn- og unges interesser**

Det forutsettes at planforslaget legger til rette for bilfrie, felles uteoppholdsarealer av høy kvalitet, samt godt utformede og trygge lekeområder.

#### – **Samferdsel og mobilitet**

Mobilitetsplan

Planforslaget skal være i samsvar med nullvekstmålet. Mobilitetsplanen skal gi føringer for hvilke konkrete tiltak som foreslås for å støtte opp om forventet reisemiddelfordeling, slik at målene kan nås både i gjennomførings- og driftsfasen.

Det anbefales at planen styrkes med konkrete og forpliktende mobilitetstiltak, samt tydeligere krav, enten gjennom reguleringsbestemmelser eller i videre oppfølging overfor utbygger. Dette for å sikre at målsettingen om redusert bilbruk og økt andel gange, sykling og kollektivtransport faktisk realiseres. Kontakt med Kolumbus anbefales i forbindelse med tilrettelegging av mobilitetstiltak.

#### Trafikkforhold og kollektiv

Gravarsveien og Hanaveien har i dag en ÅDT på 9.200 (2025) og har en tungtrafikkandel på 7 %. Fartsgrensen er 40 km/t

Potteridokken er koblet til veinettet vha. en rundkjøring. Nord for rundkjøringen er det i dag tosidig kollektivfelt, sykkel felt og fortau. Området ligger også innenfor dagens bomring rundt sentrum.

Sør for området er det kun etablert kollektivfelt i retning sentrum samt tosidig fortau og sykkel felt. Rogaland fylkeskommune arbeider for tiden med å prosjektere kollektivfelt også i retning Hana. Planen er at dette opparbeides innen utgangen av 2027.

Strekningen er en del av hovedkollektivnettet og det et høyfrekvent tilbud i dag. Følgende ruter går forbi området:

- Rute 21 - kvartersfrekvens i rush ellers halvtimesfrekvens
- Rute 26 - kvartersfrekvens
- Rute 29 - timesfrekvens (er foreslått redusert)
- Rute 47 - 7 turer hver vei på hverdager, 1 tur på helgedager (er foreslått redusert)

Det er et busstopp i hver retning i Gravarsveien, ved siden av planområdet. Busstopp retning sentrum vil flyttes til sør for kryss med Havnegata når bussveien åpnes.

Gravarsveien er registrert som hovednett for sykkel i temakart for KDP. Rogaland fylkeskommunen er veieier og tiltak som berører fylkesveien må avklares med dem.

#### Parkeringsnorm

	Bolig		Næring per 100m <sup>2</sup> BRA	
	Sykkelparkering	Bilparkering	Sykkelparkering	Bilparkering
KDP	2	1 per 100m <sup>2</sup> BRA	2	0,5
Regionalplan	3	0,7 per boenhet	3	0,5

Parkeringskravet for næringsbebyggelse og handelsvirksomhet kan frikjøpes.

#### Parkeringsløsning

Parkering foreslås løst i et felles parkeringsanlegg under bakken. Det skal etableres en korridor gjennom området for å håndtere flomvann og overvannsledninger både fra omkringliggende bebyggelse og fra Bussveien/Gravarsveien. Den naturlige plasseringen av flomveien følger høydepunktene ved rundkjøringen. Dette kan få konsekvenser for utforming av parkeringsanlegg.

Ved planlegging av parkeringskjelleren må følgende hensyn ivaretas:

- dimensjon på overvannsledningene.
- krav om minimum 4 meters avstand mellom nye tiltak og kommunale vannledninger
- plassering av rampen i tråd med de naturlige flomveiene

## – **Bo- og bymiljø**

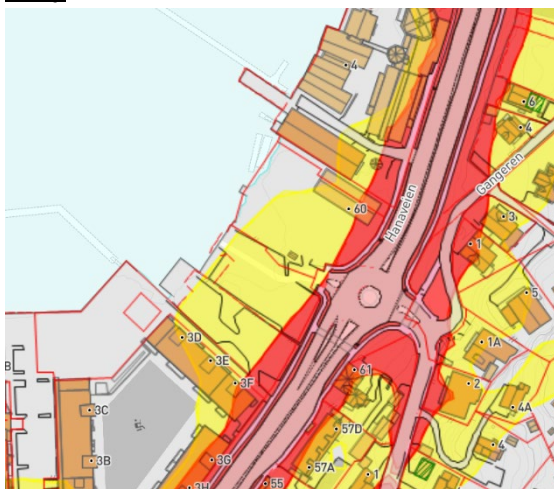
### Boligsammensetning

Det skal sikres variasjon i leilighetstyper og -størrelser. Kommunen åpner for bruk av etablering av boliger for eldre, i tråd med den nye forskriften som forventes vedtatt i løpet av våren.

### Skolekapasitet

Planområdet ligger mellom to ulike skolekretser, både for barneskole (Austrått og Hana) og ungdomsskole (Høyland og Øygard). Skolekapasitet vil vurderes i videre planprosess.

### Støy



Store deler av planområdet er berørt av støy fra Gravarsveien, se figur. Støy i området og støy knyttet til bygge- og anleggsperioden må kartlegges og tiltak vurderes/innarbeides i planprosessen.

Støysonekart over planområdet. Rød sone  $L_{eq} > 65$  dBA, gul sone  $L_{eq} > 55$  dBA og  $< 65$  dBA. Stille fasader skal ivaretas i prosjektet.

### Forurenset grunn

Det er mistanke om forurenset grunn i området. Miljøtekniske grunnundersøkelser i hele planområdet skal gjennomføres. Dersom forurenset grunn påvises må det utarbeides en «Tiltaksplan for opprydding i forurenset grunn» før igangsettelsestillatelse kan gis. Det stilles strenge krav til utslipp i Gandsfjorden – i anleggsperioden og for overvann. Miljøplan utarbeides.

## – **Naturmangfold**

Planarbeidet må vurdere tiltak etter naturmangfoldlovens §§ 8–12.

I planinitiativet er det nevnt at det er registrert enkelte fremmedarter innenfor en 100-meter radius fra planområdet, men ingen av registreringene gjort innenfor selve planområdet. Ifølge kart under er det registrert flere fremmedarter som ikke er omtalt i planinitiativet (bulkemispel, dielsmispel og klistersvineblom).



Tiltakshaver er pliktet til å unngå og forhindre spredning av fremmede arter jf. aktsomhetsplikten i naturmangfoldloven § 28, samt forskrift om fremmede organismer § 18. Tiltakshaver må utarbeide en tiltaksplan for forsvarlig fjerning og håndtering av fremmedartene, slik at man forebygger spredning ved bearbeiding av masser og ved masseforflytning. Fremmede arter skal leveres til godkjent mottak ved fjerning. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring.

#### – Kulturminner og kulturmiljø



Det er ingen registrerte kulturminner innenfor utbyggingsområdet, men det må tas særskilt hensyn til Hanabryggene, som mottok Statens byggeskikkpris i 1986. I tillegg må det tas hensyn til kulturmiljøet på motsatt side av Graversveien, som består av et kulturmiljø knyttet til Emanuel Simonsens villa, se fig. Under.

Utsnitt av kulturminnevernregisteret i Sandnes kommune

#### – Naturressurser

For all massehåndtering skal ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følges jf. Regionalplan for massehåndtering.

#### – Klimatilpasning

I kdp Området grenser til konsesjonsområdet for tilknytning til fjernvarme, men i kp viser at område ligger innenfor konsesjonsområdet.

Hele planområdet ligger innenfor faresone for flom (H320). Ferdig gulvnivå skal etableres på minimum +2,3 meter over middelvannstand (tilsvarende ca. kote +2,4 m NN2000). Eventuelle sikringstiltak vil vurderes i planprosessen.

#### – Blågrønn faktor

Blågrønnfaktor i sentrumsplanen er ikke fastsatt. Dette må avklares i planprosessen.

#### – Overvann og flom

Området grenser til sjøkanten og fungerer derfor som resipient for håndtering av både flomveier og overvann.

Det skal sikres en passasje/korridor for framtidig overvannsledning (2 x estimert ca. 1,2 m) og for flomveier på terreng gjennom planområdet. Eventuell rampe for parkering skal ikke komme i konflikt med flomkorridoren. Det påregnes at flomkorridoren vil kreve en bredde på minst 10 meter bredde. Størrelse kan variere avhenge av endelig prosjektering av overvannsledninger. Flomveier kan kombineres med grøntarealer hvor grønne kvaliteter fremheves.

#### – Vann og avløp

Det er lagt et stikk fra Gravarsveien for spillvann og vann. Det ligger også en privat overvannsledning på Ø200 i området. I forbindelse med utbygging av området har kommunen planer om å etablere en ny dykkerledning for å fange opp overvann fra Høgevollsområdet. Samtidig vil det være aktuelt å legge en ny avskjærende overvannsledning fra rundkjøringen og gjennom området. Dette for å kunne håndtere overvann fra fylkesveien i og med at dagens ledning ikke har kapasitet til å håndtere fremtidig klimasituasjon.

#### – **Renovasjon**

Det må utarbeides en renovasjonsteknisk plan. Anbefaler avfallsløsning med nedgravde containere for husholdning. For næring anbefales beholderløsning i avfallsrom. Henting skal skje i egen tomt.

#### – **Annet:**

Forslagsstiller ønsker å etablere en badstue som et midlertidig tiltak for å fremheve området. Byplan anbefaler å ta kontakt med byggesak.

### **7. Risiko- og sårbarhet:**

ROS-analysen skal brukes aktivt allerede fra oppstartsfasen og gjennom hele planprosessen for å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, og for å unngå at arealdisponeringen skaper ny eller økt risiko og sårbarhet.

Konklusjonene i ROS-analysen skal følges opp i planbeskrivelsen og tiltak skal følges opp og sikres i plankart og -bestemmelser. Alle kilder, forutsetninger og resonnementer bak konklusjonene skal være dokumenterte og etterprøvbare.

Forslagstiller har foreløpig identifisert følgende tema:

- Flom/stormflo, overvann
- Geoteknisk stabilitet
- Grunnforhold
- Trafikksikkerhet
- Forurensning (støy og luft)

Sandnes kommune anbefaler at kommunens veileder for risiko- og sårbarhetsanalyser i reguleringsplaner legges til grunn. [veileder-ros-analyse-reguleringsplaner-09.09.25.pdf](#)

### **8. Utredninger og undersøkelser:**

Basert på ovenstående punkter i kap. 6 og 7 er det vurdert aktuelle utredninger, analyser og undersøkelser for planarbeidet:

Dokumenter	
Flomanalyse	<i>Planområdet ligger innenfor H320 - Flom</i>
Grunnforhold (geoteknisk-/miljøteknisk grunnundersøkelse)	<i>Geotekniske rapport ble utarbeidet i 2021 og må oppdateres når bygningene er plassert. Geotekniske rapporter må alltid inneholde en tydelig konklusjon om hvorvidt byggegrunnen innenfor planområdet er trygg og tåler belastningen. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll.</i>
Illustrasjonshefte	<i>Utarbeides</i>
Massehåndteringsplan	Jf. Regionalplan for massehåndtering.
Miljøoppfølgingsplan	Utarbeides
Mobilitetsplan	Utarbeides jf. Sentrumsplan
Mulighetsstudie/skisseforslag	Utarbeides

Renovasjonsteknisk plan	Utarbeides jf. <a href="#">kommunalteknisk-avfallsnorm-2018.pdf</a>
Skjema blågrønn faktor	<i>Utarbeides.</i> <i>NS3845 skal brukes som beregningsmetode.</i> Jf. § 1.9 i kommuneplanen. Se <a href="#">veileder for håndtering av overvann</a> fra SK.
ROS analyse	Skal utarbeides på bakgrunn av <a href="#">veileder</a> fra SK
Sol/skyggeanalyse	Utarbeides
Støy	Utarbeides jf. <a href="#">Veileder om behandling av støy i arealplanlegging</a>
Stedsanalyse	Utarbeidet – rettes opp?
Utomhusplan	Se Sandnes kommune xxx
VA-rammeplan	Jf. § 1.9 i kommuneplanen. Se <a href="#">veileder for håndtering av overvann</a> fra SK.
Vindanalyse	Krav i regionalplan og bør brukes for å gjøre vurderinger ifm. volumoppbygging og programmering av byrom.

Nye momenter og utvikling i planarbeidet kan føre til behov for ytterligere undersøkelser og dokumentasjonskrav.

## 9. Gjennomføring av planen:

Det er påregnelig med rekkefølgekrav knyttet til utarbeidelse av planforslaget. Endelige rekkefølgekrav avklares i løpet av planprosessen. Det kan ved varsling om planoppstart opplyses om at forhandling om utbyggingsavtale innledes hvis behov.

- Punkt 1.5 i KDP (pbl §11-9 pkt.4): «Havnepromenade på østsiden av fjorden ut mot Rovik. Bredder 15 m med variasjon i materialbruk og nivåer».
- Koblinger for myke trafikanter mellom Gravarsveien og fjorden
- Bidrag ved omlegging av overvannsledninger

## 10. Planavgrensning:

Byplan anbefaler at foreslått planavgrensningen utvides, og at følgende arealer innlemmes:

- Det kommunale arealet avsatt til gangvei sørvest for planområdet (gbrn. 38/2201), slik at det kan planlegges et helhetlig offentlig rom.
- Veiarealet, for å kunne vurdere flere mulige løsninger som kan gi bidra bedre samlet planforslag og samtidig ivareta flomveien.

Det vil i løpet av prosessen vurderes om plangrensen skal innskrenkes i forhold til hva som varsles.

## 11. Samarbeid og medvirkning

Forslagsstiller skal legge til rette for medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav anbefales. Det bør vurderes hvordan medvirkning kan bidra til midlertidige aktiviteter og tiltak som styrker områdets attraktivitet. Involvering av barn- og unges bystyre bør være aktuelt. Det foreslås å bruke SUK som medvirkningsarena. Samtidig bør det også arrangeres kontordager i forbindelse med høringer.

All medvirkning skal dokumenteres.

## 12. Eventuelle uavklarte tema i oppstartsmøtet

- Bruk og plassering av aktive førsteetasjer, samt programmering av havnepromenaden og småbåthavn (privat eller offentlig)

- Etappevis utbygging og rekkefølgekrav.
- Håndtering av detaljeringsgrad og sikring av arkitektoniske kvaliteter i planen.
- Problemstillingen rundt flomveier og overvannsledninger.

### 13. Eventuelle uenigheter i oppstartsmøtet

- Høyde på nye bebyggelse

### 14. Foreløpig konklusjon:

Oppstart av planarbeid kan anbefales.

- **Arkitektoniske kvaliteter** må sikres gjennom bestemmelser og illustrasjoner.
- Plassering og areal avsatt til **koblinger, promenade og flomveier** avklares tidligere i prosessen.
- **Parkering** under bakken kan være utfordrende basert på tidligere grunnundersøkelser og etableringen av flomkorridoren gjennom området.
- **Aktive fasader og dagligvarebutikk.** Plankonsulenten har i tidligere prosess antydnet at det skal etableres publikumsrettede næringsarealene langs promenade ifm dagligvarebutikk eksempelvis blomsterbutikk, kaffe mm. Byplansjefen er skeptisk til bruk av en sammenhengende bygningsbase som løsning for etablering av dagligvarebutikk.
- **Høyder.** Byplan forutsetter at tilgrensende bebyggelses høyder legges til grunn som makshøyde for utvikling av planforslaget.
- **Solforhold.** Byplan åpner for at det kan ses på alternative tilnærminger til sol i et begrenset/bevisst omfang. Eventuelle avvik må argumenteres for, og dokumenteres.
- **Rekkefølgekrav.** Byplan påpeker at rekkefølgekrav og utbyggingsrekkefølge må avklares tidlig i planprosessen.
- **Siktlinjer.** Bildene under illustrerer et eksempel på hvordan en oppdeling av bygninger i flere volumer langs Graversveien ivaretar sikten fra den bakenforliggende bebyggelsen. Når det gjelder tilpasningen til Hanabryggene, er dette ikke ivare tatt.



Oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering, og saken forutsettes godt opplyst før møtet finner sted. Alle vurderinger fra byplanavdelingen er faglige og basert på mottatt

informasjon fra søker. Forslag til endringer av planinitiativ etter oppstartsmøte, naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis. Kommunens tilbakemelding vil da måtte justeres iht. endrede/nye forutsetninger.

## 15. Videre prosess og framdrift:

### – Startpakke

Saksbehandler oversender avklart planavgrensning, naboliste/grunneierliste og høringsparter. Kartgrunnlag bestilles av konsulent på [Sandnes e-torg](#).

### – Dialog

Byplan ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges frem for politisk behandling.

Underlagsmateriale for diskusjon i arbeidsmøter skal oversendes minimum 10 dager før avtalt møtetidspunkt. Overholdes ikke fristen står kommunen fritt til å avlyse/utsette møtet.

### – Fremdrift

Med mål om rask fremdrift i planprosessen er det enighet om at det som et utgangspunkt arbeides ut fra følgende milepæler:

Oppgave	Ansvar	Frist	Krav/veiledning
Varsling av planoppstart	Forslagsstiller	6 mnd. Etter oppstartsmøtet	<a href="#">Startpakke</a> <a href="#">Kommunens hjemmeside</a>
Innsending av merknader	Forslagsstiller	2 uker etter merknadsfrist	<a href="#">Kommunens hjemmeside, maler</a>
Arbeidsmøter	Byplan	Etter behov. Det anbefales minst to arbeidsmøter før planforslag innleveres.	
Innlevering 1.gangsbehandling	Forslagsstiller	1 år etter oppstartsmøtet	<a href="#">Kommunens hjemmeside</a>
1.gangsbehandling	Byplan	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl. §12-11.

Sandnes, dato 13.02. 2026

Referent: Eva Gomez

## Generell informasjon:

<b>Kravspesifikasjon</b>	Plankonsulenten pliktes å gjøre seg kjent med <a href="#">kommunens nettside</a> (maler, krav til planforslag)
<b>Illustrasjoner</b>	Planforslag skal leveres med: Snitt (med omkringliggende bebyggelse) 3D- tegninger (inkl. fjernvirkning fra relevante standpunkter) 3D-modell (gjelder for planer i sentrum/lokalsenter). Sol-/skyggediagram Veitegninger (snitt, lengdeprofil o.l)

**Kartgrunnlag**

Alle illustrasjoner skal gjenspeile illustrasjonsplanen og vise maksimal utnyttelse iht. plankart og bestemmelser. Relevante planer inngår i startpakken. Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i [digitalt planregister](#). Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister bestilles gjennom [Sandnes e-torg](#))  
Plandata og grunnlag for utarbeidet plankart skal ikke være eldre enn 1 år ved innlevering av planforslag.

**Annonsering**

Alle annonser skal godkjennes av kommunen i forkant. Kopi av høringsbrev og annonsetekst sendes til [planforvaltning@sandnes.kommune.no](mailto:planforvaltning@sandnes.kommune.no) (med kopi til saksbehandler) i god tid før innrykking i aviser, for elektronisk kunngjøring på Sandnes kommunes nettsider

**Eventuelt nytt oppstartsmøte**

Dersom det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, eller at planprosessen står stille over ett år, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.

**Fagkyndighet**

Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulentene har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkning av plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyser.

**Gebyr**

[Gebyrer for reguleringsplaner](#)  
Ved innsendelse av planforslag skal det opplyses om hvem som betaler gebyret (navn/bedrift-organisasjonsnummer)

**Saksdokumenter**

Følg med på saken her:  
[Sandnes kommune – Innsyn i plansaker](#)