

# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

## Plan 202110

### Detaljregulering for Langgata 59, gnr. 111 bnr. 472

---

Møtedato: 25.11.2021

Deltakere fra forslagsstiller: Kjetil Andersen, The property group

Deltakere fra plankonsulent: Gabriel S. Gilje, Holon arkitekter AS  
Elise Junge, Holon arkitekter AS  
Petter Skogen, Prosjektil AS  
Margrete Skålvik Steen, Prosjektil AS

Deltakere fra kommunen: Lone Bechmann Jensen  
Gunn K. B. Voll

#### KONTAKTINFORMASJON (navn, e-post, telefon)

Hovedsaksbehandler: Gunn K. B. Voll, 51335965/ 47500499  
[gunn.kristin.voll@sandnes.kommune.no](mailto:gunn.kristin.voll@sandnes.kommune.no)

Sidesaksbehandler: Ingrid Eide

Plankonsulent: Petter Skogen,  
[Petter.skogen@prosjektil.no](mailto:Petter.skogen@prosjektil.no)

Forslagsstiller: Kjetil Andersen, tlf  
[kjetil@tpghome.no](mailto:kjetil@tpghome.no)

#### Beskrivelse av planområdet

Gnr/ bnr: 111/472 m.fl. S21, Torg T3 og deler av T2 i gjeldende sentrumsplan. Plangrense er ikke endelig fastsatt.

Adresse: Langgata 59, Sandnes

Størrelse: ca. 10 daa

#### Beskrivelse av planidé (bebyggelsestype, utnyttelsesgrad)

Det foreslås seniorboliger og næringsbebyggelse i kvartalsstruktur i opptil 7 etasjer med nedtrapping mot sør og vest. Boligformålet er tiltenkt en fellesskapsmodell for eldre beboere. Hovedfasader mot Gamlatorget og Langgata. Gamlatorget er tenkt oppgradert til ny bruk. Den eksisterende bebyggelsen er tenkt revet da den er lite egnet for ny bruk ifølge tiltakshaver.

På bakgrunn av den allerede etablerte kvartalsstrukturen langs Langgata, er ny bebyggelse foreslått i karréstruktur med fasader ut til fortauskant for å definere gateløp og torg. Kvartalet planlegges arkitektonisk som flere bygningsvolum som står tett sammen for å bygge opp om den sammensatte karakteren typisk for kvadratur i bykjerner. Det skal sikres vertikale skift i fasadelivet slik at det oppnås et varierende uttrykk langs gateplanet. Fasadene vil få store vindusfelt slik at det oppnås visuelle forbindelser mellom forbipasserende og aktiviteten innenfor. Prosjektet planlegges i bestandige materialer av høy kvalitet, som tegl og tre, med innslag av metallbeslag og glass. Det legges opp til 3 vertikaler i bygget, én med tilkomst fra Gamlatorget, én med tilkomst fra Langgata, og én med tilkomst fra nordsiden.

Leilighetene varierer fra 45-55 m<sup>2</sup>, hvor flesteparten er på 45 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer det fellesfunksjoner

Det er foreslått en næringsdel på ca. 30% BRA og 70% BRA bolig. Næring er lagt i 1. etg. og deler av 2. etasje med bolig i 2. etasje ut mot Gamlatorget. Utnyttelsen er på 405% BRA.

Det er planlagt ca. 69 mindre leiligheter totalt, 2,5 og 2 roms.

## Aktuelle problemstillinger

- Innhold – formål

Tomten har stort potensial i forhold til næringsutvikling. Plassering, størrelse og mangel på andre tomter i området av en viss størrelse, gjør området særlig interessant i forhold til næringsutvikling. Sandnes kommune har åpnet for at det kan bygges boliger fra og med 3. etasje. Foreslått formål med seniorboliger er interessant som konsept, men må vurderes reguleringsmessig som bolig. Prosjektet som planlegges, med seniorboliger, vil måtte reguleres til boligformål med de krav som gjelder for bolig. Planinitiativet følger ikke sentrumsplanens krav til felles uteoppholdsareal. Kompenserende tiltak må påregnes der torgene i nord og sør er aktuelle. Plan vurderer denne sentrale tomten som viktig for næringsutvikling og tilrettelegging for arbeidsplasser og vi vurderer at det skal være næring i 1. og 2. etasje slik prinsippvedtak fra 2018 og sentrumsplanen tilsier.

- Struktur – volum – høyde - vern

Det er viktig at nytt prosjekt får en struktur og skala tilpasset eksisterende bygningsmiljø i Langgata og på vestsiden av jernbanen. Eksisterende byrom og de mange bevaringsverdige byggene i området danner premisser for utforming av ny bebyggelse. Det skal også vurderes vern av eksisterende bygg. Tomten ligger innenfor vernesone i sentrumsplanen. Et bygg på inntil 7 etg. er vanskelig å få til å harmonere med omgivelsene rundt. Solforhold er en viktig premiss, ikke bare for prosjektet, men for omgivelsene. Øst- og nordvendte balkonger mot støykilde som vei og jernbane er utfordrende. Byrommet i nord (del av T2) blir skyggelagt på sommerstid. Dette området skal planlegges og opparbeides som et urbant byrom. Kommunedelplanen for sentrum omhandler dette som en særlig viktig forbindelse mellom Langgata og havna. For å få et trivelig miljø er en avhengig av sol.

- Forbindelser

Det er politisk vedtatt å forlenge gågata frem til gamlatorget, Torggata. Gangforbindelsen mellom Langgata og Havneparken blir viktig å løse på en god måte, samt del av T2.

- Transport - adkomst - parkering  
Tomtens sentrale plassering, nær kollektiv, gir grunnlag for å vurdere lav parkeringsdekning. Boligdelen er tenkt uten parkering og næringsdelen er tenkt frikjøpsordning i S1, Havneparken. P-anlegget i S1, Havneparken er ikke tenkt ferdigstilt før tidligst 2024. Frikjøpsordning er mulig, men neppe til et bestemt parkeringsanlegg i byen. Det skal redegjøres for brannoppstillingsplass, varelevering og nyttetransport.
- Blågrønn faktor er ikke krav i kommunen, men et overordnet krav og en må tilstrebe en faktor på 0,7.
- Rekkefølgekrav  
Krav iht. kommunedelplan for sentrum. Ledningsnett i området er gammelt og må skiftes ut. En må påregne krav om oppgraderinger av VVA-anlegg og tilgrensende arealer som torg i sør og nord, samt Langgata langs tomten.
- Byggegrense mot jernbanen er 30 m. Ny bebyggelse blir nærmere, her må en ha tett dialog med Bane Nord.
- Støy fra jernbanen og vei, krav om stilleside.
- Vind er en utfordring ved høy bebyggelse og det må utarbeides en vindanalyse med forslag til tiltak.

## **OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET**

Digitalt materiale vil bli tilsendt ved bestilling av startpakke.

### **Tidligere vedtak i Utvalg for byutvikling den 25.04.2018, sak 47/18**

Utvalg for byutvikling er positive til at det gis tillatelse til å regulere denne eiendommen til næring/bolig.

≠ Det skal være næringsformål i de 2 nederste etasjer.

≠ Langgata skal være gågate helt fram til Torggata. Det er viktig at planen tar høyde for et godt uteområde på det som i dag er p-plasser i Torggata, og at planen sikrer et sjenerøst byrom ved eksisterende p-plass mot nord som kobling mellom Langgata-området og Havneparken.

≠ Utvalg for byutvikling viser også til kommunedelplan for sentrum, særlig § 2.1, 2.2 og 4.2.

### **Kommunedelplaner**

- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer
- Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018 – 2035, vedtatt 16.12.19

### **Klima- og miljøplan for Sandnes kommune 2020-2025**

---

### **Gjeldende reguleringsplaner**

### **Tilgrensende reguleringsplaner**

Blir opplyst i startpakke

### **Pågående planarbeid (konsulent/kontaktperson)**

Blir opplyst i startpakke

---

### **Fylkesdelplaner/Regionalplaner**

[Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke](#)

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

### **Rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser**

Rikspolitisk retningslinje for barn og unge

Statlige planretningslinjer for klima

Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling (2021)

Riksantikvarens klimastrategi for kulturmiljøforvaltning 2021–2030

Nasjonal reiselivsstrategi 2030

Meld St. 13. Klimaplan (2020)

Strategier for småbyer og større tettsteder (KMD) (2021)

---

### **Annet som skal hensyntas og utredes.**

Langgata 59 ligger sentralt i forhold til fremtidig byutvikling og det er viktig å se på tomten i en større sammenheng - i forhold til eksisterende landskap, bystruktur og bebyggelse, i forhold til transport, trafikk og forbindelser, i forhold til byrom og kulturmiljø.

- Gatebruksplan
- Barnetråkk
- Bevaring kulturmiljø – bevaring av eksisterende bygg Langgata 59
- Sosial infrastruktur
- Rekkefølgekrav
- Støy
- Vind
- Sol, internt i fellesareal og private balkonger, samt gaterommene/torg i sør og nord
- Gågater/gangforbindelser
- Aktive fasader
- Kollektivnett/holdeplass og innfartsveg langs området
- Gamlatorget er knutepunkt og skal forbinde alle funksjonene i området
- Byromstrategi vedtatt 19.10.2020, sak 149/20
- Luftkvalitet
- Energi – tilknytningsplikt fjernvarme
- Overvann og flom.
- VA-rammeplan

- Stabilitet/byggegrunn – geotekniske undersøkelser/rapport
- Forurensning i grunn
- Bevaring av eksisterende vegetasjon innenfor planområdet

## VIKTIGE UTREDNINGSTEMA I PLANARBEIDET

Komplett planmateriale skal være i henhold til kommunens krav til reguleringsplaner, jfr. startpakken. Punktene under er utredningstema som har særskilt betydning i foreliggende planarbeid.

### Miljø

- Landskap (*natur-, kulturlandskap, hoveddrag*)
- Naturmiljø (*vurdering etter naturmangfoldloven, vassdrag*)
- Kulturminner og kulturmiljø  
Eiendommene ligger innenfor området som inngår i hensynssone for bevaring kulturmiljø i gjeldende sentrumsplan.  
Det er stor arkitekturhistorisk tidsdybde i sentrum. Eksisterende bygg, Langgata 59, er interessant som ledd i å ivareta denne tidsdybden. Bygget ligger i overgangen fra småskalabebyggelse til nye områder som planlegges med større skala. Bygget skal vurderes om det skal vernes.

Ny plan må redegjøre for forholdet til eksisterende kulturmiljø. Viktige bygg i nærheten er det gamle rådhuset, kulturskolen og Langgata 64 og 66, men det er og flere bevaringsverdige bygg i nærområdet.

- Forurensning/støy, luft, tomtegrunn  
Det er registret usikker byggegrunn i området, det må gjøres vurderinger og tiltak i forhold til dette.  
Med tanke på luftkvalitet bør det gjøres vurderinger i forhold til bruk av grønne tak og vegger o.l.  
Miljøplanens retningslinjer for støy i Sandnes sier følgende:  
*Det vil ikke bli godkjent planer for nye prosjekter med boliger uten stille side, med boliger uten private og felles uteplasser med lavt nok støynivå, Lden= 55dB.*
- Vann og avløp  
Det skal utarbeides overordnet VA-rammeplan. Noe gammelt ledningsnett som trenger oppgradering. Overvann skal løses på egen tomt for bebyggelsen.

#### Vannforsyning:

Det finnes eksisterende vannledning DN200 i Langgata. Deler av vannledningen (i sør) ble lagt om ifm. oppgradering av Langgata i 2016. Resten av vannledningen er fra 1966 (grått støpejern og må muligens oppgraderes). Det finnes to brannhydranter i planområdet: ny hydrant i sør (Gamlatorget) og brannkum i nord. Vannledning har god kapasitet. Ingen kommunal vannledning i St. Olavs gate.

Kvikkleire, Flom og Stormflo – marin grense (*Marin grense ligger på ca kote 25 i Sandnes*)

### Naturressurser (*landbruk, fiske, grunnvann, mineralressurser*)

- Massehåndtering (*massebalanse, massedisponeringsplan, mellomagringsområder*)

## **Samfunn**

- Friluftsliv/grønne interesser (*behov, bruk, sti/korridor, tur,*)
- Barn og unges interesser i planområdet (*behov, bruk av areal til lek/aktiviteter*)
- Transport (*adkomst, vei, trafikksituasjon, kollektivtilgjengelighet, mobilitetsplan, avklare behov for møte angående transportvurdering*)
- Parkering (*behov, normer*)

- Estetikk (*variasjon, tilpassing til eks bebyggelse, form, struktur, volum, funksjon, uttrykk*)  
Sentrumsplan 1.8 Omgivelseskvalitet, byform og arkitektur (pbl §11-9 pkt. 5, 6 og 7)  
*Retningslinje: I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og i forhold til fjernvirkning. Byggehøyde skal også ses i sammenheng med gate- og byromsbredde.*

Denne vurderingen skal utføres først i planprosessen og i vurderingen av stedets egenart skal følgende forhold vurderes:

- *Landskapselementer og fjernvirkning*
- *Historiske særtrekk og kulturminner*
- *Bygningsstrukturer og bygningsform*
- *Romlige sammenhenger og gaterom*
- *Funksjoner og målpunkt*
- *Lokalklima*
- Boligsosial handlingsplan (*bruk av utpekingsrett, variasjon i boligstørrelse og -type*)
- Folkehelse (*levestandard, helseutfordringer på befolkningsnivå, mulighet for sosial samhandling og variert aktivitet for alle aldersgrupper, kriminalitetsforebyggende hensyn, universell utforming*)
- Byutvikling (*næring/handel/industri/kontorinteresser*)
- Samfunnssikkerhet (*ROS-analyse, stabilitet byggegrunn, overvann, flom, skred, ras*)
- Annet (*spesifiser*):  
Forurensninger i grunnen  
Geotekniske grunnundersøkelser/vurderinger, spesielt med hensyn til fare for setninger ved nærliggende jernbane.  
Renovasjon løses på egen tomt.

### **MEDVIRKNING** (*involvering av spesielle grupper, behov for folkemøte*)

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal ligge med varsel om oppstart av planarbeid.

### **PLANAUGRENSNING OG BYGGEGRENSER** (*leveres ut med startpakken*)

### **REKKEFØLGEKRAV**

Se kommunedelplan for Sandnes sentrum

### **ILLUSTRASJONER** (*snitt, fasadeoppriss, skisser, forholdet til omkringliggende bebyggelse, 3D-modell*)

Skal leveres

### **KRAV OM KONSEKVENSENTREDNING**

Reguleringsplanen omfatter ingen tiltak som fanges opp av forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg I eller II. Planen skal derfor ikke konsekvensutredes.

### **UTBYGGINGSAVTALE**

Ta kontakt med Anne Berit Bjørheim Berg, [anne.berit.bjorheim.berg@sandnes.kommune.no](mailto:anne.berit.bjorheim.berg@sandnes.kommune.no)

For utarbeidelse av utbyggingsavtale.

### **FREMDRIFTSPLAN**

For å sikre en god planprosess forutsetter kommunen at det avholdes arbeidsmøter underveis. Saksbehandler vil lage forslag til fremdriftsplan når planoppstart er varslet. Dersom frister ikke overholdes går det ut over saksbehandlingstiden og fremdriftsplanen må revideres.

### **SAKSDOKUMENTER**

Følg med på saken her <http://opengov.cloudapp.net/Cases/SANDNES>, ved å skrive inn saksnummer 21/09999 i søkeruten. Innkomne og utgående dokumenter ligger klikkbare i venstre marg, på siden du ledes til.

### **GEBYR**

Reglement for gebyr i arealplansaker (kfr. Startpakken). Gebyret betales av:

firma: Langgata 59 AS org.nr.: 990433097

### **KONKLUSJON**

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som reguleringsplan.
- Startpakke bestilles på oppstartsmøtet.

Sandnes, dato 26.11.21

Referent: Gunn K. Berg Voll

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.

Vedlegg til oppstartsmøtereferat er Langgata 59 – Kulturminneverdier og byantikvarens anbefalinger, plananalyse og tiltaksanalyse.