



Sandnes kommune
Postboks 583
4305 Sandnes

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 56 88 11
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Uttalelse til varsel om planoppstart og høring på planprogram for kommuneplan Sandnes 2015 - 2030

Vi viser til utsendt varsel og forslag til planprogram for kommuneplan Sandnes 2015-2030.

Planprogrammet har en enkel og oversiktlig utforming, og tar opp i seg de vesentlige temaene for en revisjon av planen. Fylkesmannen støtter i hovedsak planprogrammet slik det foreligger, men har innenfor noen temaer merknader. Det er positivt at Sandnes øst er skilt ut som en egen kommunedelplan, og at planleggingen av Sandnes øst skal skje synkront med kommuneplanen.

Vi er kjent med at listen over overordnede styringsdokumenter ikke er utømmende, men vi savner likevel Regionalplan landbruk på listen (vedtatt av fylkestinget 07.06.2011).

Avgrensning av kommuneplanrevisjonen

Fylkesmannen er enig med kommunen i at det ikke bør åpnes for full revisjon, men at en prioriterer de plantemaene som har mest behov for revisjon. Det bør gå klarere fram av planprogrammet hvilke temaer som er gjenstand for revisjon, og hvilke temaer som det ikke åpnes for revisjon. At kommunen klarer å begrense kommuneplanarbeidet til prioriterte tema bidrar til at de viktigste utfordringene til kommunen vil bli tyngre vekta, og at planprosessen blir enklere og mindre ressurskrevende. Fylkesmannen viser her til plan- og bygningslovens § 11-18, som har bestemmelser som gir mulighet til en begrenset revisjon av arealdelen.

Kommunen bør vurdere nærmere om enkelte arealplantema ikke tas med i revisjonen. For eksempel bør det vurderes å beholde gjeldende kommuneplan for strandsonen i kommunen. Det er viktig å få mer erfaring med eksisterende kommuneplan, før en tar strandsonereale til ny vurdering. Strandsonkartleggingen til kommunen viser at kommunen har lite strandsonereale igjen som er utbyggingsfri og som er godt tilgjengelig og har gode kvaliteter for friluftsliv og rekreasjon. Fylkesmannen vil vurdere innsigelse til nye byggeprosjekt i strandsonen i kommuneplanen. Slik vi leser planprogrammet er nye områder for fritidsbebyggelse – både innenfor og utenfor strandsonen - ikke del av kommuneplanrevisjonen. Fylkesmannen støtter dette, men ber kommunen tydeliggjøre det enda bedre i planprogrammet.

Plantema overført fra forrige kommuneplanrunde

Bystyret foreslo 06.09.2011 flere byggeområder som skal følges opp i denne valgperioden; jf vedlegg 1 i planprogrammet. Fylkesmannen ser at mange av disse områdene, som er listet opp i vedlegg 1, fikk sin avklaring i forrige kommuneplanrullering. Dette gjelder Malmheim, Dale/Gramstad, Stokkeland, og de fleste av de områdene (listet opp i vedlegg 1) som ble tatt ut pga. manglende konsekvensutredning og ROS. Fylkesmannen vil vurdere innsigelse til disse byggeområdene dersom de blir foreslått i kommuneplanen.

Fylkesmannen støtter pkt. 2 i bystyrets vedtak om at omregulering av Bærheim til bolig kan skje parallelt med kommuneplanprosessen. Formålet bolig regnes som avklart etter at Sandnes kommune nå har tatt innsigelsen fra Sola kommune til følge.

Byvekstmodell, styrt sammenheng mellom sosial infrastruktur og utbygging

Sandnes kommune er tildelt en regional rolle når de gjelder byveksten på Jæren. Rekkefølge, tempo og lokalisering av nye utbyggingsområder, samt fortetting og transformasjon i eksisterende byområder og sentrum må derfor ha en tydelige regional begrunnelse og forankring, i tillegg til at utbyggingen blir håndterbar for kommunen når det gjelder lokalt tjenestetilbud og infrastruktur (skole, barnehage m.).

Et premiss for byveksten må være at områder som ligger ved eksisterende og planlagte kollektivakser blir tydelig prioritert for utbygging. Fylkesmannen savner en tydeligere omtale av dette fra kommunen i planprogrammet. For eksempel at utbygging i Sandnes øst må prioriteres før Bybåndet sør og at Dale og Gramstad er Sandnes Nord, og ikke en del av langsiktig utviklingsretning Sandnes øst. Vi viser i denne sammenheng til Regionalplan Jæren sine forslag til rekkefølgeprioriteringer boligutbygging og transportinfrastruktur (kap. 5).

ROS - Sandnes sentrum

Utbygging i sentrumsområdet i Sandnes er særlig viktig og utfordrende, med tanke på både grunnforhold, havnivåstigning og overvannshåndtering. Sentrale deler av dagens sentrumsbebyggelse er plassert på utfylte masser og i områder med lite stabil byggegrunn. Derfor må det til planen utformes en ROS-analyse, som på en god måte fanger opp problemstillingene over. Formålet med analysen er å forhindre en arealdisponering som skaper ny eller økt risiko og sårbarhet, som forebygger mot risiko for tap av liv, skade på helse, miljø, kritisk infrastruktur og viktige samfunnsfunksjoner, jf. plan- og bygningslovens § 4-3. Det er viktig at ROS-analysen følges opp i bestemmelsene til planen og på arealkartet.

ROS-analysen må komme så tidlig i planprosessen, at den blir førende i forhold til for eksempel lokaliseringsstrategi, planer om parkering under bakken og vilkår om forebyggende tiltak. Nasjonale analyser av havnivåstigning bør legges til grunn, og fremtidig havnivå ved stormflo må avklares for ulike bygningstyper og legges til grunn for hensynssoner i arealplanen.

Vi gjør oppmerksom på at byggverk hvor konsekvensen av flo er særlig stor, ikke kan plasseres i utsatte deler av Sandnes sentrum, jf. byggeteknisk forskrift § 7-2 1. ledd. I dag vil det også være krevende å plassere bygg i sikkerhetsklasse 3 i sentrum. Men dette er avhengig av de grep som blir tatt i planen. Skulle det oppstå skade som kunne vært unngått gjennom en bedre planprosess, vil kommunen kunne få et økonomisk ansvar.

Generelle plantema arealforvaltning - utredningsbehov

Arealregnskap: Fylkesmannen synes det er positivt at kommunen under avsnitt om utredningsbehov i kap. 6.5 har stort fokus på arealregnskap og kunnskap om utnyttelse og fortetningspotensiale i allerede omdisponerte byggområder.

Utleiehytter: Kommunen ønsker å utarbeide bestemmelser for utleiehytter i tilknytning til landbrukseiendommer. Fylkesmannen ser ikke behovet for lokale bestemmelser om dette. Plan- og bygningsloven, Landbruk Pluss veileder og gjeldende praksis gir godt nok grunnlag for håndtering av dette.

Ålgårdbanen: Hoveddelen av Ålgårdbanen (Ganddal-Ålgård) ca. 9 av totalt 12 km, ligger i Sandnes kommune. Fylkesmannen viser til Jernbaneverket sitt notat fra 15.05.12 ”Tilstands- og kostnadsvurdering Ålgårdbanen”. Fylkesmannen oppfordrer Sandnes kommune til å utrede hvilke muligheter en gjenåpning av Ålgårdbanen vil kunne gi for kommunen, både på kort og lang sikt. Vi anbefaler et tett samarbeid med Jernbaneverket og Gjesdal kommune om dette.

Folkehelse

Folkehelseloven gir klare føringer om at kommunenes folkehelsearbeid skal være langsiktig og systematisk. Oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer er en viktig del av det systematiske arbeidet. Til folkehelselovens § 5 om oversiktsarbeid er det gitt en forskrift hvor kommunens ansvar for oversiktsarbeid klargjøres. Innholdet i oversiktsarbeidet presiseres i forskrift. Opplysningene skal inngå som en del av grunnlaget for planlegging etter plan og bygningsloven.

I planprogrammet bør det også nevnes fylkeskommunens ansvar for å understøtte folkehelsearbeidet i kommunene, blant annet ved å gjøre folkehelserelevante opplysninger tilgjengelige for kommunen, jf. folkehelselovens § 5 a, jf. §§ 20 og 21. I denne sammenheng vises det til fylkeskommunens kartlegging av helsetilstand, Asplan Viak 6.2.2012, og rapport om regionale utviklingstrekk datert 5.3.2012.

Til avsnittet om «helse, livskvalitet og oppvekstmiljø» under punkt 2 er vi ikke kjent med at kommunene kan bestille data fra folkehelseinstituttet. Imidlertid vil folkehelseinstituttet årlig oppdatere sine folkehelseprofiler for landets kommuner. I tillegg har instituttet en statistikkbank som inneholder opplysninger om helse, sykdom, risikofaktorer og befolkning, hvor kommunene kan sette sammen egne tabeller og diagrammer.

Plandialog

Fylkesmannen ønsker å videreføre den tette dialogen med kommunen i kommuneplanprosessen. Vi vil presisere at vår deltagelse i ulike former for referanse-, styrings-, prosjektgrupper vil begrense seg til det tidspunktet planen har gjennomgått en 1. gangsbehandling. Etter dette vil dialogen skje på vanlig måte gjennom å gi uttalelse til planen ved offentlig ettersyn, og gjennom avklarings- og drøftingsmøter etter behov.

Med hilsen

Tora Aasland

Marit Sundsvik Bendixen
ass. fylkesmiljøvernssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent av Fylkesmannen i Rogaland og krever derfor ikke signatur.

Saksbehandler: Morten Sageidet
Saksbehandler telefon: 51 56 89 11
E-post: morten.sageidet@fmro.no

Kopi til:
Statens Vegvesen, Region Vest Askedalen 4 6863 Leikanger
Rogaland fylkeskommune Sentrum Postboks 130 4001 Stavanger