

NOTAT

Detaljregulering S1 - Havneparken

Bakgrunn

Sak om 1. gangsbehandling – plan 201810 – ble behandlet av Utvalg for byutvikling 28.08.2019, sak 77/19.

Det ble fattet følgende vedtak:

*Utvalg for byutvikling godkjenner, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, at Detaljregulering for S1 - Havneparken, Sentrum - plan nr. 201810, sist datert 24.05.2019, med tilhørende bestemmelser, sist datert 18.06.2019, legges ut til offentlig ettersyn. 2
Nytt kulepunkt etter tekst.*

Følgende vurderes:

- *På første byggetrinn skal også toppen ha parkeringsplass på taket, slik at det blir 4 etasjer med parkering.*
- *Grønne tak utsettes til bygget ferdigstilles med 5. etasje.*
- *Dette gjøres for å redusere kostnader nå.*
- *Krav om grønne tak i byggetrinn 1 utgår.*

Det legges opp til å vurdere lyse lokaler med 3 meter brede parkeringsplasser.

Følger saken:

Utvalg for byutvikling ber rådmannen om å vurdere muligheten for at P-husets første etasje kan benyttes til å samlokalisere ulike publikumsrettede og viktige innbyggertjenester, eksempelvis gjenbruksstasjon, AKS utstyrspool, frivillighetssentralen m.m.

Dette notatet omtaler vedtakspunktene.

Opplysninger

SEKF har jobbet ut fra bestilling gitt etter ØP 2019 – 2022, tiltak F11, der bestilling og kalkyler legger til grunn 209 kommunale parkeringsplasser. Antall kommunale parkeringsplasser som ligger i bestillingen er 184 plasser som erstatning for Ruten, og 35 av parkeringsplassene er plasser som planlagt næringsdel på S1 genererer. Detaljplanen legger i fremlagt forslag opp til inntil 51 plasser i tillegg, som planlegges å gjøres offentlig tilgjengelig.

Bestillingen gjennom ØP har en veldig stram fremdriftsplan, og det er avgjørende å få avklart rammene rundt prosjektet.

I detaljreguleringsplanen er det lagt til grunn vedtatt områdeplan for Havneparken med kvalitetsprogram for Havneparken, vedtatt i UBU 12.06.2019, samt Kommunedelplan for Sandnes sentrum – Plan 201712.

Vurderinger

Tilpasninger som allerede ligger inne prosjektet:

- Parkering under bakken er tatt ut av prosjektet; dette har en kostnadsreducerende effekt
- Kravet om åpne og attraktive fasader er begrenset til å gjelde en begrenset del av fasaden
- Parkeringsløsning på plan 1 og 2 (etasje 1a og 1b) er lagt inn med et demonterbart dekke for å unngå en hel ny etasje med parkering dersom parkeringsbehovet utgår i området i framtida

Punktvis vurdering av punktene i vedtaket:

- *På første byggetrinn skal også toppen ha parkeringsplass på taket, slik at det blir 4 etasjer med parkering.*
- Kostnader til en ny parkeringsetasje er ikke lagt inn i prosjektet; vil kreve blant annet en ekstra demonterbar rampe.
- Antall parkeringsplasser vil bli høy; det er ikke sett på om det er driftsgrunnlag for et så høyt antall parkeringsplasser.
- *Grønne tak utsettes til bygget ferdigstilles med 5. etasje*
- *Dette gjøres for å redusere kostnader nå.*
- *Krav om grønne tak i byggetrinn 1 utgår.*
- Parkering på taket er i strid med kvalitetsprogram for Havneparken og områdeplanen. Kan få følger for øvrige utbyggere; presedens.
- VA-rammeplan legger til grunn grønne tak for fordrøyning av overvann, dersom grønne tak fjernes må det finnes nye løsninger for å håndtere overvann.
- Utbygging fase 2 kan ligge mange år frem, og en vil få et bygg i perioden som har elementer i strid med kravet om et attraktivt bygg i bybildet.

Det legges opp til å vurdere lyse lokaler med 3 meter brede parkeringsplasser.

- Dette vil ha konsekvenser for antall parkeringsplasser pr etasje
- Bredden på parkeringsplassene har betydning for søyler i bygget. Det legges opp til parkeringsplasser med bredde 260 – 270 cm, noe som gir romslige parkeringsplasser. Følger for enda bredere parkeringsplasser kan være enten tettere med søyler (noe som ikke er ønskelig i parkeringshuset) eller tykkere dekke som vil ha betydning for kostnaden på anlegget.
- Fargevalg og ønsket om lyse lokaler vil bli ivaretatt i den videre prosjekteringen

Følger saken:

Utvalg for byutvikling ber rådmannen om å vurdere muligheten for at P-husets første etasje kan benyttes til å samlokalisere ulike publikumsrettede og viktige innbyggertjenester, eksempelvis gjenbruksstasjon, AKS utstyrspool, frivillighetssentralen m.m.

- Det arbeides i samarbeid med Rådmannen, med en løsning med publikumsrettede innbyggertjenester som vil skape aktivitet i området på en god måte.

Samlet skaper vedtakspunktene usikkerhet i prosjektet; det er forsøkt å holde seg innenfor vedtatte rammer i ØP og vedtatte planer for området.

For å sikre fremdrift i prosjektet må disse punktene avklares. Byggeprogram/KO planlegges fremlagt for styret i SEKF nå desember 2020.

Merkostnaden forslagene medfører er det ikke bevilget penger til i ØP.

Oppsummering/anbefaling

Rammene rundt prosjektet med parkeringshus på S1 er forsøkt avklart underveis i prosjektet gjennom Bystyret. Skissene som nå ligger til grunn for 1. gangsbehandlingen av reguleringsplanen er etter vår oppfatning i tråd med avklaringer som er gjort politisk, også de vedtatte planene som gjelder Havneparken og sentrum.

Generelt mener vi bygget slik det er planlagt nå, vil gi et godt og brukervennlig parkeringsanlegg innenfor rammene som er gitt underveis i prosjektet.

For å kunne gå videre med prosjektet og holde framdriften, må punktene i vedtaket i UBU avklares.

Sandnes, 26.11.2019

Oddgeir Tørset
Eiendomsutviklingssjef