

MULIGHETSSTUDIE

Brannstasjonstomten, Sandnes kommune

Sandnes Eiendom KF



17.02.2017

DIMENSJON



PROSJEKTINFORMASJON

Prosjektets tittel:	Mulighetsstudie brannstasjonstomten, Sandnes kommune
Dokument:	Mulighetsstudie
Oppdragsnummer:	3146
Oppdragsgiver:	Sandnes Eiendom KF
Versjon:	1
Dato:	17.02.2017
Oppdragsansvarlig:	Njål Erland
Oppdragsmedarbeidere:	Eva Esbensen
Egenkontroll:	EE
Sidemannskontroll:	NE
Lagret:	O:\3146_Mulighetsstudie brannstasjon\06_Rapport\3146_Mulighetsstudie.docx

INNHALDSFORTEGNELSE

1 Sammendrag	1
2 Bakgrunn	2
3 Overordnede føringer	3
3.1 Regionalplan for Jæren 2013-2040.....	3
3.2 Kommuneplan for Sandnes 2015-2030	3
3.3 Føringer fra bestiller	3
4 Beskrivelse av tomten.....	4
4.1 Avgrensning.....	4
4.2 Regulering	4
4.3 Karakteristikk	5
4.4 Atkomst	5
4.5 Bebyggelse.....	6
4.6 Avstander.....	6
4.7 Naboskap	7
4.8 Trafikk	7
5 Bruk uten omregulering (kort sikt).....	10
6 Langsiktig bruk.....	11
6.1 Forretning/storvarehandel.....	12
6.2 Anlegg for offentlig drift og vedlikehold	14
6.3 Privat tjenesteyting	16
6.4 Næring kategori 2	18
6.5 Bensinstasjon/vegservice.....	20
7 Sammenlikning og anbefaling	22
7.1 Oppsummering ulike formål.....	22
7.2 Tidsperspektiv og planprosess.....	22
7.3 Rask forutsigbar realisering.....	22
7.4 Optimalisere tomtens potensial	23

VEDLEGG

Grovsiling – vurdering av formål

1 Sammendrag

Dimensjon Rådgivning AS har på vegne av Sandnes Eiendom KF utarbeidet en mulighetsstudie for Jærveien 107 hvor brannstasjon og legevakt holder til frem til de flytter til nye lokaler på Stangeland.

Mulighetsstudien er utført i to deler hvor første del har bestått av en grovsiling for å finne de mest aktuelle formålene for tomten og andre del har bestått av en grundigere utredning av de mest aktuelle formål. Femten formål har inngått i grovsilingen og fem formål har blitt utredet grundigere i denne rapporten.

Dersom tomten skal realiseres relativt raskt anbefales det å gå videre med en planprosess for regulering av **lettere næringsvirksomhet (kategori 2) kombinert med privat tjenesteyting**. Dette kan sannsynligvis gjennomføres ved reguleringsplan uten å gå via kommuneplanen, men kan potensielt utløse krav om konsekvensutredning.

Tomtens kvaliteter vurderes å utnyttes best ved å etablere storvarehandel. Dette da tomten er unik med tanke på sin beliggenhet og eksponering mot E39, samtidig som den ligger nær Jærveien og Sandnes sentrum. Tomten er av en slik størrelse at den kan romme én stor eller flere små aktører. Kombinasjon av **storvarehandel og privat tjenesteyting** vurderes gunstig hvis man vil utnytte tomtens potensial og har et lengre tidsperspektiv, samtidig som man er villig til å utfordre overordnede myndigheter. Dette vil innebære at e

2 Bakgrunn

Dimensjon Rådgivning AS utarbeider på vegne av Sandnes Eiendomsselskap KF en mulighetsstudie for tomten tidligere benyttet til brannstasjon og legevakt på Sandved i Sandnes kommune.

Formannskapet i Sandnes kommune vedtok i møte 27.08.2013 at eiendommen tilknyttet eksisterende brannstasjon, Jærveien 107 skal vurderes solgt. Det ble vedtatt at det skal foretas en mulighetsstudie i forhold til fremtidig bruk av eiendommen med formål om at eiendommen skal reguleres til egnet formål og selges når ny brannstasjon er etablert.

Det er i sak 13/06419-1 som omhandler salg av kommunale eiendommer beskrevet at dersom det viser seg å være en fordel å avhende eiendommer (generelt) er det viktig å regulere eiendommen slik at denne kan avhendes ferdig regulert, da utnyttelsesgrad og reguleringsformål er avgjørende for verdien på eiendom. Det påpekes at eiendommens videre bruk begrenses på grunn av at deler av eiendommen omdisponeres til trafikkformål som del av utvidelsen av E39 til fire felter.

3 Overordnede føringer

3.1 Regionalplan for Jæren 2013-2040

Den aktuelle tomten ligger innenfor «allerede utbygde områder» i Regionalplan for Jæren 2013-2040. Området vurderes å ligge innenfor kategori 2 for næringsområder da det ligger i influensområdet til hovedrute for kollektiv, har middels kollektiv-, gang- og sykkeltilgjengelighet. Kategori 2 innebærer middels arealutnyttelse med middels arbeidsplass- og besøksintensitet.

3.2 Kommuneplan for Sandnes 2015-2030

Tomten er i kommuneplan for Sandnes kommune 2015-2030 avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Tomten er omgitt av vegformål, bolig og næring/handel.



Figur 3-1 Utsnitt fra kommuneplanen for Sandnes kommune 2015-2030.

3.3 Føringer fra bestiller

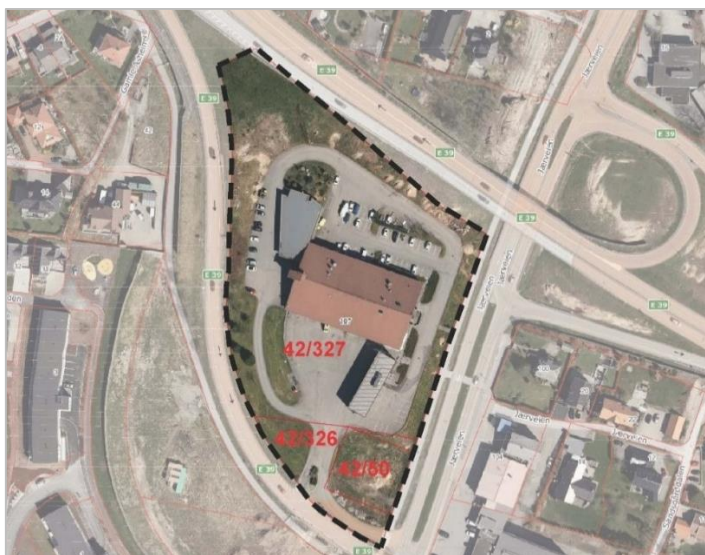
Vedtak av 27.08.2013 sier at det skal foretas en mulighetsstudie for eksisterende brannstasjon, Jærveien 107. Mulighetsstudien skal se på fremtidig bruk av eiendommen med formål om at eiendommen skal reguleres til egnet formål og selges når ny brannstasjon er etablert.

Det er i saksfremlegget til møtet den 27.08.2013 presisert at dersom kommunen er i en situasjon hvor det er klart at det vil være en fordel å avhende eiendommen er det viktig å gjøre dette slik at det blir best mulig avkastning ved salg. Det er videre beskrevet at det er viktig å regulere eiendommen slik at denne kan avhendes ferdig regulert, da utnyttelsesgrad og reguleringsformål er avgjørende for verdien på eiendom.

4 Beskrivelse av tomten

4.1 Avgrensning

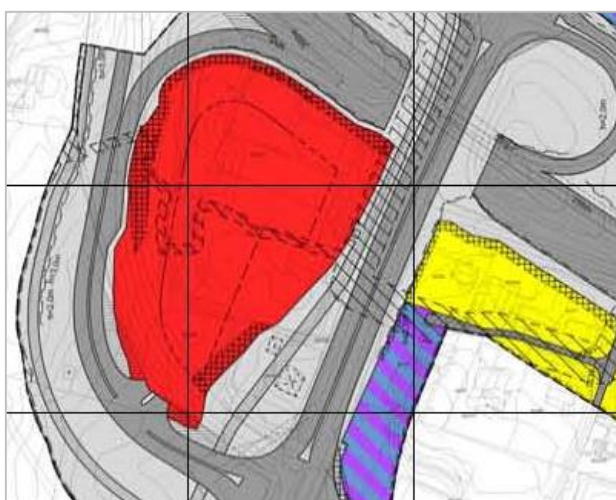
Tomten består av tre matrikelnummer som alle eies av Sandnes kommune; gnr. Bnr. 42/326, 42/327 og 42/50. Tomtens totale areal er ca. 16,4 dekar, hvorav 14 dekar ligger innen 42/327. Tomtens avgrensning forventes å bli redusert som følge av utbygging av E39 og tilhørende avkjøringsrampe og gangbru i tråd med gjeldende reguleringsplan.



Figur 4-1 Tomteavgrensning i dag jf. gjeldende eiendomsgrenser.

4.2 Regulering

Tomten er regulert til offentlig administrasjon (brannstasjon og legevakt) i plan 2005 125. Etter dialog med Sandnes kommune, plan og byggesak det vurdert at det kan gis dispensasjon for bruk av tomten til andre offentlige formål som i noen grad tilsvareer dagens bruk, f.eks. anlegg for offentlig drift og vedlikehold, administrasjon eller annen tilsvarende bruk. Offentlige formål som i stor grad fraviker fra dagens bruk, f.eks. undervisning eller barnehage vurderes ikke å kunne tillates uten omregulering av tomten.

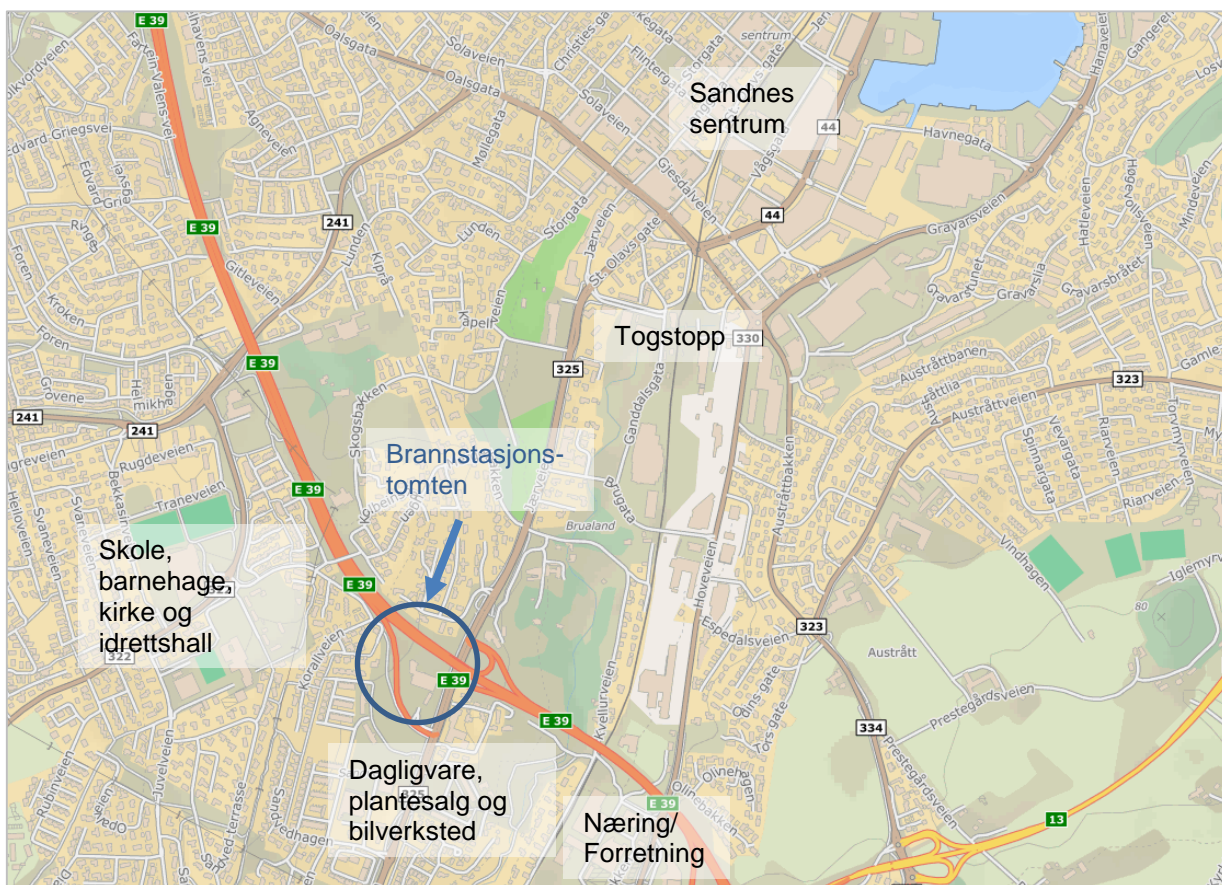


Figur 4-2 Tomtens fremtidige avgrensning iht. Gjeldende reguleringsplan.

4.3 Karakteristikk

Tomten ligger godt eksponert langs E39 og avkjøringen til Sandnes sentrum/Ganddal og ligger avskjermnet fra eksisterende bebyggelse. Tomten ligger sentralt, men ikke i sentrum, har god biltilgjengelighet og er utsatt for vegtrafikkstøy fra E39.

En mindre nærings/handelsklynge ligger sør og øst for tomten. Her finnes bl.a. bilverksted, dagligvare og plantesalg. Ellers er det en kombinasjon av boligbebyggelse, trafikkområder, næring/forretning og grøntområder i tomtens omgivelser. Dt ligger skole, barnehage, kirke og idrettshall innenfor en radius på 500 meter.



Figur 4-3 illustrasjon av funksjoner i nærhet til den aktuelle tomten.

4.4 Atkomst

Tomten har atkomst fra sør v/avkjøringsrampen fra E39. Denne er nylig oppgradert som følge av pågående arbeid med E39.

Det etableres i forbindelse med oppgradering av E39 gangbru-forbindelse til tomten som knytter området sammen med omkringliggende bolig- og næringsområder.



Figur 4-4 3D-illustrasjon som viser atkomst for bil og gangbru for myke trafikanter

4.5 Bebyggelse

Tomten består av to bygg tilknyttet tidligere bruk som brannstasjon og legevakt. Brannstasjon er oppført i 1989 med BRA på 3077 m² og legevakten er oppført i år 2000 med BRA på 724 m². Det er også oppført et midlertidig kontorbygg, som i henhold til tillatelsen skal fjernes når ny hovedbrannstasjon står ferdig.

Brannstasjonsbygningen består bl.a. av vognhall, kontorer/møterom, verksted/lager og hybler/overnatting. Disse funksjonene er enkeltvis attraktive for mange aktører, men det er de færreste aktører som har behov for alle disse funksjonene i samme bygg. Fremtidig bruk av denne bygningsmassen vurderes derfor å være begrenset.

Legevakten består i stor grad av legekontor/undersøkelserom og antas å kunne transformeres til kontor med enkle grep.

4.6 Avstander

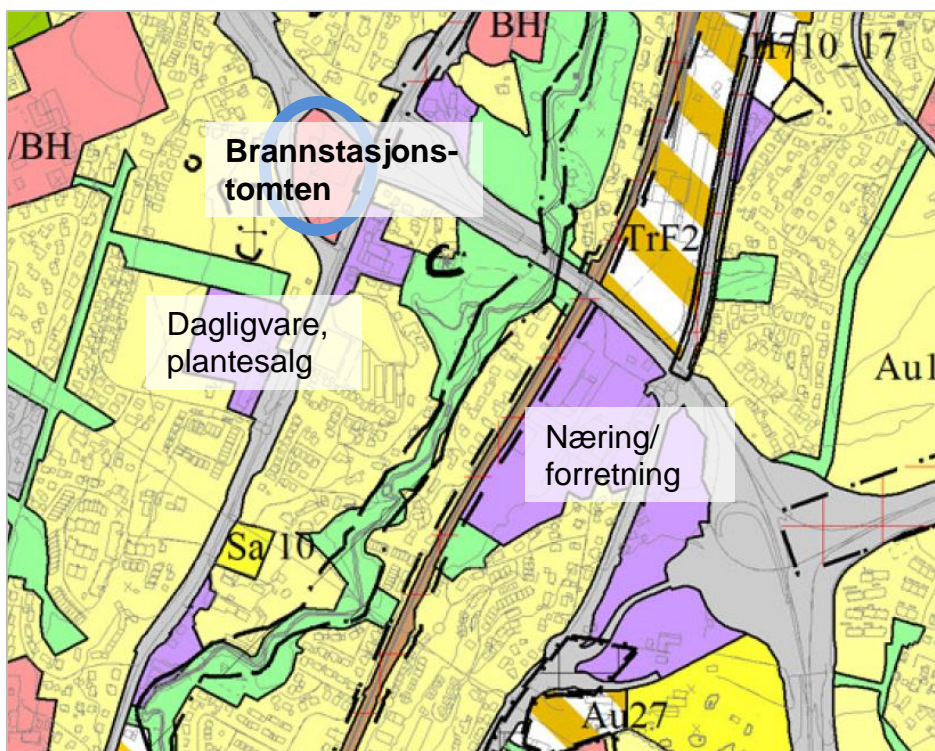
Tomten ligger med følgende avstander til sentrale målpunkt:

Målpunkt	Avstand
Sandnes sentrum	Ca. 1,5 km
Forus	Ca. 4,5 km
Stavanger sentrum	Ca. 15 km

Figur 4-5 Avstand til aktuelle målpunkt

4.7 Naboskap

I tillegg til å være omgitt av boligbebyggelse og veganlegg ligger det spredt næring og handel i relativt kort avstand fra tomten. Rett sør for tomten ligger plantesalg og dagligvare, samt bilverksted. På østsiden av jernbanen ligger et større næringsområde med både handel og annen næring.



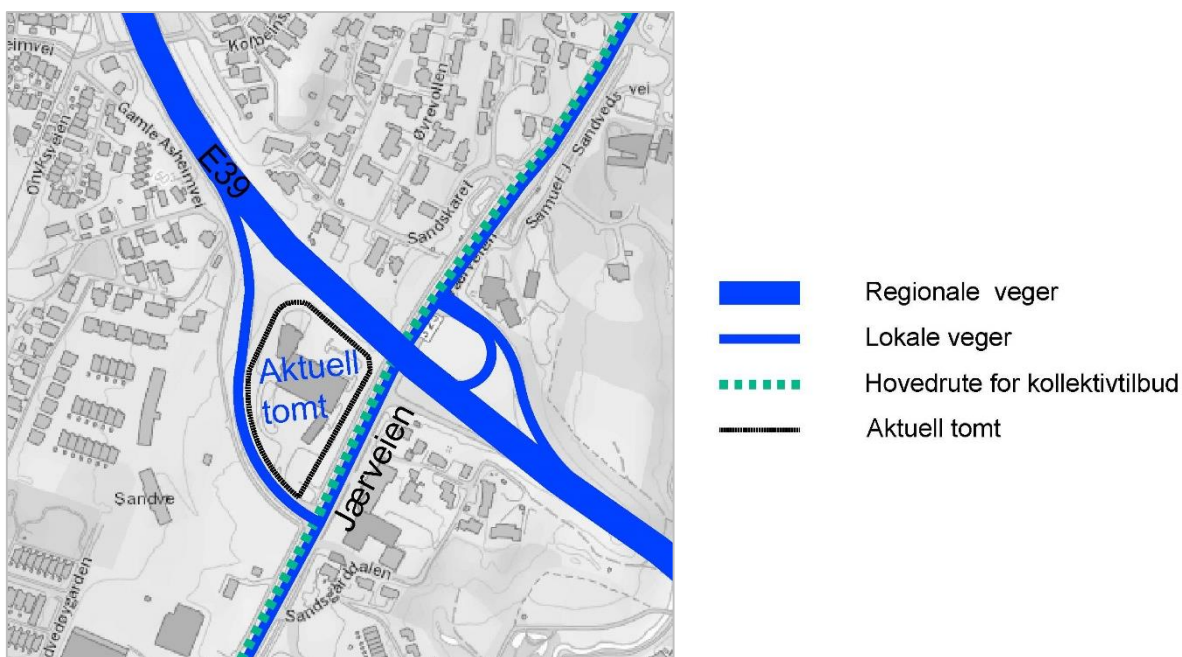
Figur 4-6 Utsnitt fra kommuneplan for Sandnes kommune 2015-2030

4.8 Trafikk

Tomten preges av at det er mye trafikk på omkringliggende vegnett. Det er ikke lagt til rette for støyskjerming av tomten, trafikken kan dermed både sees og høres fra tomten.

Avkjørselen fra E39 til Jærveien er registrert med midlere ÅDT på 3400 iht. vegvesenets database «vegkart». Jærveien er registrert med midlere ÅDT på 15000 ved planområdet og E39 med midlere ÅDT på 29975.

Figur 4-6 illustrerer veg- og kollektivtilbudet i tomtens umiddelbare nærhet.



Figur 4-7 Tilgjengelighet med bil og kollektiv.

4.8.1 Kollektivtilgjengelighet

Tomten ligger innenfor influensområde til hovedrute kollektiv i kommuneplanen for Sandnes 2015-2030. Det defineres i temakartet at områder i influensområdet skal ha jevn vekst med økt tetthet i kommuneplanperioden. Utsnitt fra temakartet er vist i figur 3-7.



Figur 4-8 Utsnitt fra temakart "kollektivakser med influensområder" tilhørende kommuneplan for Sandnes 2015-2030. Hovedrute kollektiv er markert med grønn linje, tilhørende influensområde er markert med lys grå.

Området vurderes likevel å ha middels til lav kollektivdekning per dags dato. Det er mulig å ta buss til Sandnes, Kverneland, Bryne og Lye uten å måtte bytte buss, men det går ikke direkte buss til Stavanger eller Forus.

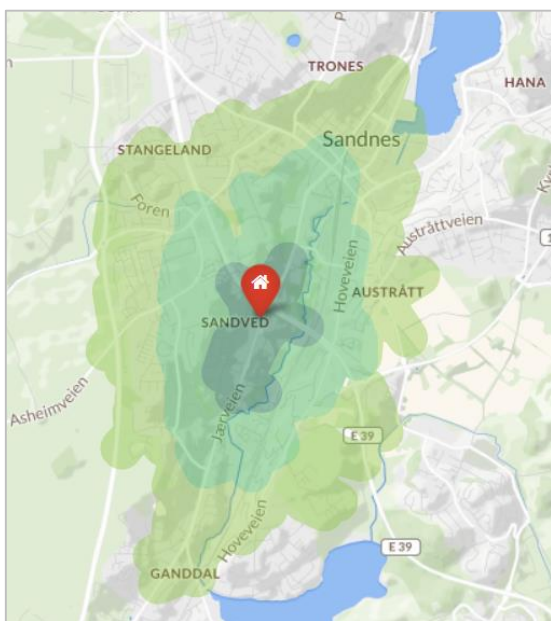
Følgende ruter passerer området langs Jærveien:

- 22 - Sandnes sentrum - Kverneland
- 52 – Sandnes - Bryne
- N94 - Sandnes – Lye (nattbuss)

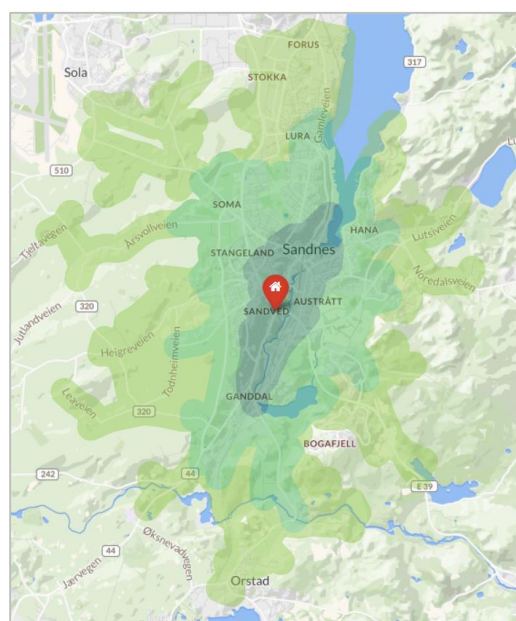
Tomten ligger ca. 1100 meter fra togstoppet «Sandnes stasjon» som betjener ruten Stavanger-Egersund, også kalt Jærbanen.

4.8.2 Myke trafikanter

Fra sør har myke trafikanter atkomst til tomten via gangbro som er under etablering i forbindelse med oppgraderingen av E39. Figur 3-5 og 3-6 viser tilgjengelighet for sykkel og gående, hvor mørkegrønn representerer 10 minutters gange eller sykling, mellomgrønn representerer 20 minutter og lys grønn representerer 30 minutter.



Figur 4-5 Tilgjengelighet for syklende (fart: 17 km/t)



Figur 4-6 Tilgjengelighet for gående (fart: 5 km/t)

5 Bruk uten omregulering (kort sikt)

Det er på kort sikt aktuelt å leie ut tomten med eksisterende bebyggelse slik den ligger i dag, eventuelt med mindre tilpasninger. For kortsiktig bruk vil det være egnet med offentlige formål som kan tillates innenfor gjeldende reguleringsplan eller ved dispensasjon, slik at den kan tas i bruk innen relativt kort tid. Dette kan f.eks. være anlegg for offentlig drift og vedlikehold, administrasjon eller annen tilsvarende bruk. Offentlige formål som i stor grad fraviker fra dagens bruk, f.eks. undervisning eller barnehage vurderes ikke å kunne tillates uten omregulering av tomten.

Da eksisterende bygningsmasse er spesialtilpasset brannstasjon og legevakt og de funksjoner som hører til antas det å være et begrenset antall aktører som har interesse av å benytte eiendommen.

6 Langsiktig bruk

På lang sikt kan det være aktuelt å selge tomten og eventuelt også regulere til annen bruk enn offentlig, slik det er avsatt i gjeldende plan.

Det er foretatt en grovsiling av reguleringsformål med den hensikt å finne de formål som er mest aktuelle for langsiktig bruk og som skal vurderes ytterligere.

De ulike formål er vurdert opp mot 5 vurderingskriterier og deretter plassert i rød, gul eller grønn kategori basert på egnethet for det aktuelle formålet. Vurderingskriteriene er som følger:

1. Beliggenhet
2. Tilgjengelighet
3. Støy/trafikk
4. Naboskap
5. Egnethet

Det er sett på 15 ulike formål og kommet frem til at følgende formål er mest egnet og det er valgt å se nærmere på disse:

- Forretning/storvarehandel
- Anlegg for offentlig drift og vedlikehold
- Privat tjenesteyting (f.eks. treningscenter eller privat legekontor)
- Næring kategori 2 (lettere, ikke støyende næringsvirksomhet)
- Bensinstasjon/vegservice

Notat for grovsiling er vedlagt denne rapporten.

6.1 Forretning/storvarehandel

Det ble i grovsilingen lagt vekt på følgende forhold:

Tabell 6-1 Vurdering fra grovsiling

	Kjennetegn	Vurdering
Beliggenhet	<ul style="list-style-type: none"> • God eksponering mot E39. • Direkte atkomst fra overordnet vegnett. • Nær Sandnes sentrum. 	Tomten er egnet for storvarehandel som ikke konkurrerer med sentrum.
Tilgjengelighet	<ul style="list-style-type: none"> • God biltilgjengelighet • Middels tilgjengelighet for gående, syklende og kollektive reisemidler 	Biltilgjengelighet er svært viktig for handel med varer som er vanskelig å frakte med seg til fots eller på sykkel.
Støy/trafikk	<ul style="list-style-type: none"> • Omgivelsene preges av trafikk og trafikkstøy 	Storvarehandel er i liten grad sårbar for omkringliggende trafikk og trafikkstøy.
Naboskap	<ul style="list-style-type: none"> • Nær eksisterende handel/næring • Nær boligområder 	Positivt med tilknytning til eksisterende handel/næring Handel er i liten grad støyende virksomhet og vil således ikke virke sjenerende på nærliggende boligbebyggelse.
Egnethet	<ul style="list-style-type: none"> • God beliggenhet og tilgjengelighet. • I nærhet til eksisterende næring og handel. 	Tomten vurderes som godt egnet til forretning/storvarehandel, særskilt på grunn av beliggenhet og tilgjengelighet.

Forhold til overordnede planer

Regionalplan for Jæren 2013-2040 gir føringer for hvilken type handel som kan tillates i de ulike områder. Brannstasjonstomta ligger noe utenfor Sandnes sentrum, og det kan derfor ikke tillates alle typer handel her. Tomten ligger både nær lokalsenter for Sandved, samtidig som den ligger i forlengelsen av Sandnes sentrum. Regionalplanen åpner for at kommunen kan avsette egnede områder som skal romme salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer i lokale og regionale næringsområder med allsidig virksomhet. I lokalsenter tillates også etablering av handels- og tjenestetilbud som er dimensjonert for innbyggerne i senterets nærområde. Dette må imidlertid gjøres ved

rullering av kommuneplan, og det må dokumenteres behov og konsekvenser gjennom handelsanalyse.

Krav om regulering

Formålet krever i utgangspunktet endring av kommuneplanen, samt utarbeidelse av reguleringsplan. Eventuelt kan det vurderes utarbeidelse av reguleringsplan uten å endre kommuneplanen først, det kan da bli krav om konsekvensutredning som en del av planarbeidet.

Tidsperspektiv

Dersom området innarbeides i kommuneplanen før det reguleres forventes det å ta 4 år før tomten er ferdig regulert. Alternativt kan tomten reguleres på tross av at formålet er i strid med kommuneplanen. Tomten kan da være ferdig regulert på 1-2 år.

Helhetlig vurdering

Tomten vurderes å være godt egnet for storvarehandel eller annen type handel som krever større arealer. For beboere i og sør for Sandnes vil det være attraktivt med lokalisering av storvarehandel såpass nærme sentrum og flere større boligområder.

6.2 Anlegg for offentlig drift og vedlikehold

Det ble i grovsilingen lagt vekt på følgende forhold:

Tabell 6-2 Vurdering fra grovsiling

	Kjennetegn	Vurdering
Beliggenhet	<ul style="list-style-type: none"> • Direkte atkomst fra overordnet vegnett. • Nær Sandnes sentrum. 	Anlegg for drift og vedlikehold bør ligge i nær tilknytning til overordnet vegnett, samt ikke for langt unna sentrumsområder. Beliggenheten vurderes således å være svært god.
Tilgjengelighet	<ul style="list-style-type: none"> • God biltilgjengelighet. 	Tilgjengelighet for bil er viktig for drift og vedlikehold som hovedsakelig benytter seg av bil som transportmiddel. Tomten er således godt egnet.
Støy/trafikk	<ul style="list-style-type: none"> • Omgivelsene preges av trafikk og trafikkstøy 	Anlegg for drift og vedlikehold er lite sårbart for trafikk eller trafikkstøy fra omgivelsene.
Naboskap	<ul style="list-style-type: none"> • Nær boligområder • Nær E39 og Jærveien 	Anlegg for drift og vedlikehold kan medføre noe støy for nærliggende områder, men dette forventes å være i begrenset grad.
Egnethet	<ul style="list-style-type: none"> • God beliggenhet ift. sentrum og overordnet vegnett. 	Tomtens beliggenhet i forhold til overordnet vegnett og Sandnes sentrum gjør den særskilt egnet for anlegg for drift og vedlikehold. Nærhet til boligområder er ikke ideelt, men forventes samtidig ikke å medføre store utfordringer.

Forhold til overordnede planer/krav om regulering

Anlegg for drift og vedlikehold går under offentlig formål og er dermed i tråd med kommuneplanen og dels i tråd med gjeldende reguleringsplan. Etablering av anlegg forventes å kreve dispensasjonssøknad, men ikke full regulering.

Tidsperspektiv

Formålet forventes å kreve dispensasjonssøknad, men ikke full regulering. Igangsetting av tiltak forventes å kunne starte i løpet av ca. 1 år.

Helhetlig vurdering

Anlegg for drift og vedlikehold er planmessig en relativt enkel prosess, da det ikke er behov for rullering av kommuneplan eller utarbeidelse av ny reguleringsplan, men kun søknad om dispensasjon. Beliggenheten med tanke på nærhet til overordnet vegnett og Sandnes sentrum er svært god, naboskap med boligbebyggelse er ikke ideelt, men vurderes samtidig ikke å medføre store utfordringer. Avsetting av tomten til formålet drift og vedlikehold vil ikke gi økonomisk gevinst i form av salg eller utleie. Statens vegvesen har signalisert at de ikke har behov for tomt til dette formålet på nåværende tidspunkt, og det er også tvil om Sandnes kommune har behov for tomt til dette formålet i nærmeste fremtid. Det anbefalers derfor ikke at tomten avsettes til offentlig drift og vedlikehold.

6.3 Privat tjenesteyting

Det ble i grovsilingen lagt vekt på følgende forhold:

	Kjennetegn	Vurdering
Beliggenhet	<ul style="list-style-type: none"> Nærhet til boligområder, eksisterende handel og næring. 	Nærhet til boligområder og eksisterende handel/næring er viktig med tanke på kundegrunnlag, da mange typer privat tjenesteyting er tjent med å ligge som en del av nærmiljøet.
Tilgjengelighet	<ul style="list-style-type: none"> Middels god tilgjengelighet for kollektiv, gange og sykkel. God biltilgjengelighet. 	Tilgjengelighet for kollektiv, gående og syklende er viktig for privat tjenesteyting. Jærveien ligger i kommuneplanen inne som hovedrute for kollektiv, det kan dermed forventes at tilgjengeligheten for kollektiv vil bli forbedret på sikt.
Støy/trafikk	<ul style="list-style-type: none"> Omgivelsene preges av trafikk og trafikkstøy 	Hvordan privat tjenesteyting påvirkes av trafikk og trafikkstøy avhenger av hvilken type som legges til grunn. Legekantor vil f.eks. være mer sårbart enn treningssenter.
Naboskap	<ul style="list-style-type: none"> Nær boligområder Nær E39 og Jærveien 	Formålet vil ikke være til forstyrrelse for nærliggende boligområder. Nærhet til overordnet vegnett er positivt i form av tilgjengelighet, men kan virke negativt som følge av trafikkstøy.
Egnethet	<ul style="list-style-type: none"> God beliggenhet ift. sentrum og overordnet vegnett. 	Tomten vurderes i utgangspunktet å være godt egnet til privat tjenesteyting. Formålet er imidlertid såpass bredt at egnethet vil variere etter hvilken type virksomhet som evt. etablerer seg.

Forhold til overordnede planer

Formålet er ikke i tråd med gjeldende regulering eller kommuneplan. Regionalplanen definerer at nærservice som et tilbud til det lokale bomiljøet kan etableres hvis det vurderes å ikke konkurrere med etablerte sentre. Nærservice er definert som tjenesteyting i mindre virksomheter og i selvstendige enheter som kan etableres i sammenheng med nærbutikk, f.eks. frisør, kafé, bakeri og blomster.

Krav om regulering

Formålet krever i utgangspunktet endring av kommuneplanen, samt utarbeidelse av reguleringsplan. Eventuelt kan det vurderes utarbeidelse av reguleringsplan uten å endre kommuneplanen først, det kan da bli krav om konsekvensutredning som en del av planarbeidet.

Tidsperspektiv

Dersom området innarbeides i kommuneplanen før det reguleres forventes det å ta 4 år før tomten er ferdig regulert. Alternativt kan tomten reguleres på tross av at formålet er i strid med kommuneplanen. Tomten kan da være ferdig regulert på 1-2 år.

Helhetlig vurdering

Tomten vurderes å være godt egnet til privat tjenesteyting. Størrelsen på tomten er imidlertid såpass stor at det synes lite realistisk å etablere tjenesteyting som eneste formål. Tjenesteyting i kombinasjon med andre formål, f.eks. handel eller næring vurderes å være en bedre løsning.

6.4 Næring kategori 2

Med næring kategori 2 forstås det lettere, ikke støyende næring med middels arealutnyttelse. Det ble i grovsilingen lagt vekt på følgende forhold:

	Kjennetegn	Vurdering
Beliggenhet	<ul style="list-style-type: none"> • Sentralt, men ikke i sentrum. • Direkte atkomst fra overordnet vegnett. • Nærhet til eksisterende næringsvirksomheter. • God eksponering. 	Næring kategori 2 bør ikke ligge i sentrum, men skal ha en sentral lokalisering i bystrukturen iht. regionalplanen. Tomten vurderes å oppfylle dette kravet.
Tilgjengelighet	<ul style="list-style-type: none"> • God biltilgjengelighet • Middels god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektive reisemidler. 	Iht. regionalplanen skal næringsområder i kategori 2 ha middels kollektivtilgjengelighet, noe som samsvarer med gjeldende situasjon.
Støy/trafikk	<ul style="list-style-type: none"> • Omgivelsene preges av trafikk og trafikkstøy. 	Næring er i liten grad sårbar for omkringliggende trafikk og trafikkstøy.
Naboskap	<ul style="list-style-type: none"> • Nær eksisterende handel/næring. • Nær boligområder 	Positivt med nærhet til eksisterende næring/handel. Nærhet til boligområder er ikke ideelt, men kan være problemfritt om det etableres næring av lettere og ikke støyende karakter.
Egnethet	<ul style="list-style-type: none"> • God beliggenhet og tilgjengelighet. • Nærhet til eksisterende næring. 	Tomten vurderes som godt egnet til næring, kategori 2 dersom det sikres at næringen er av lettere karakter og ikke støyende.

Forhold til overordnede planer

Med middels kollektivtilgjengelighet og sentral lokalisering i bystrukturen vil tomten falle innenfor kategori 2 i regionalplanen. Jærveien er i kommuneplanen for Sandnes 2015-2030 definert som hovedrute kollektiv og den aktuelle tomten ligger innenfor område beskrevet

med «jevn vekst med økt tetthet» i det aktuelle temakartet. Dette samsvarer også med kategori 2 i regionalplanen.

Krav om regulering

Formålet krever i utgangspunktet endring av kommuneplanen, samt utarbeidelse av reguleringsplan. Eventuelt kan det vurderes utarbeidelse av reguleringsplan uten å endre kommuneplanen først, det kan da bli krav om konsekvensutredning som en del av planarbeidet.

Tidsperspektiv

Dersom området innarbeides i kommuneplanen før det reguleres forventes det å ta 4 år før tomten er ferdig regulert. Alternativt kan tomten reguleres på tross av at formålet er i strid med kommuneplanen. Tomten kan da være ferdig regulert på 1-2 år.

Helhetlig vurdering

Tomten vurderes å være godt egnet for næring kategori 2 da kjennetegn som beskrevet i regionalplanen er oppfylt, beliggenheten er god og formålet i liten grad er sårbart for omkringliggende trafikk og støy. Nærhet til eksisterende næringsbebyggelse er positivt for attraktiviteten av tomten.

6.5 Bensinstasjon/vegservice

Det ble i grovsilingen lagt vekt på følgende forhold:

	Kjennetegn	Vurdering
Beliggenhet	<ul style="list-style-type: none"> • Direkte atkomst fra overordnet vegnett. • God eksponering. 	Nærhet og eksponering til lokalt og overordnet vegnett er en viktig kvalitet for bensinstasjon/vegservice.
Tilgjengelighet	<ul style="list-style-type: none"> • God biltilgjengelighet 	God biltilgjengelighet gjør tomten godt egnet for formålet.
Støy/trafikk	<ul style="list-style-type: none"> • Omgivelsene preges av trafikk og trafikkstøy. 	Formålet er lite sårbart for støy og omkringliggende trafikk.
Naboskap	<ul style="list-style-type: none"> • Nærhet til overordnet og lokalt vegnett • Nær eksisterende handel/næring. • Nær boligområder 	Bensinstasjon/vegservice vil ikke forstyrre omkringliggende boligbebyggelse. Nærhet til eksisterende handel, næring og vegnett er svært positivt for formålet.
Egnethet	<ul style="list-style-type: none"> • God beliggenhet og tilgjengelighet. • Ikke sårbart for støy og trafikk, forstyrrer ikke omkringliggende boligbebyggelse. 	Basert på de gitte kriterier er tomten svært godt egnet til bensinstasjon/vegservice.

Forhold til overordnede planer

Overordnede planer har ikke retningslinjer ift. etablering av bensinstasjon eller vegservice. Statens vegvesen har imidlertid signalisert at det ikke er ønskelig at det etableres vegservice i det aktuelle området.

Krav om regulering

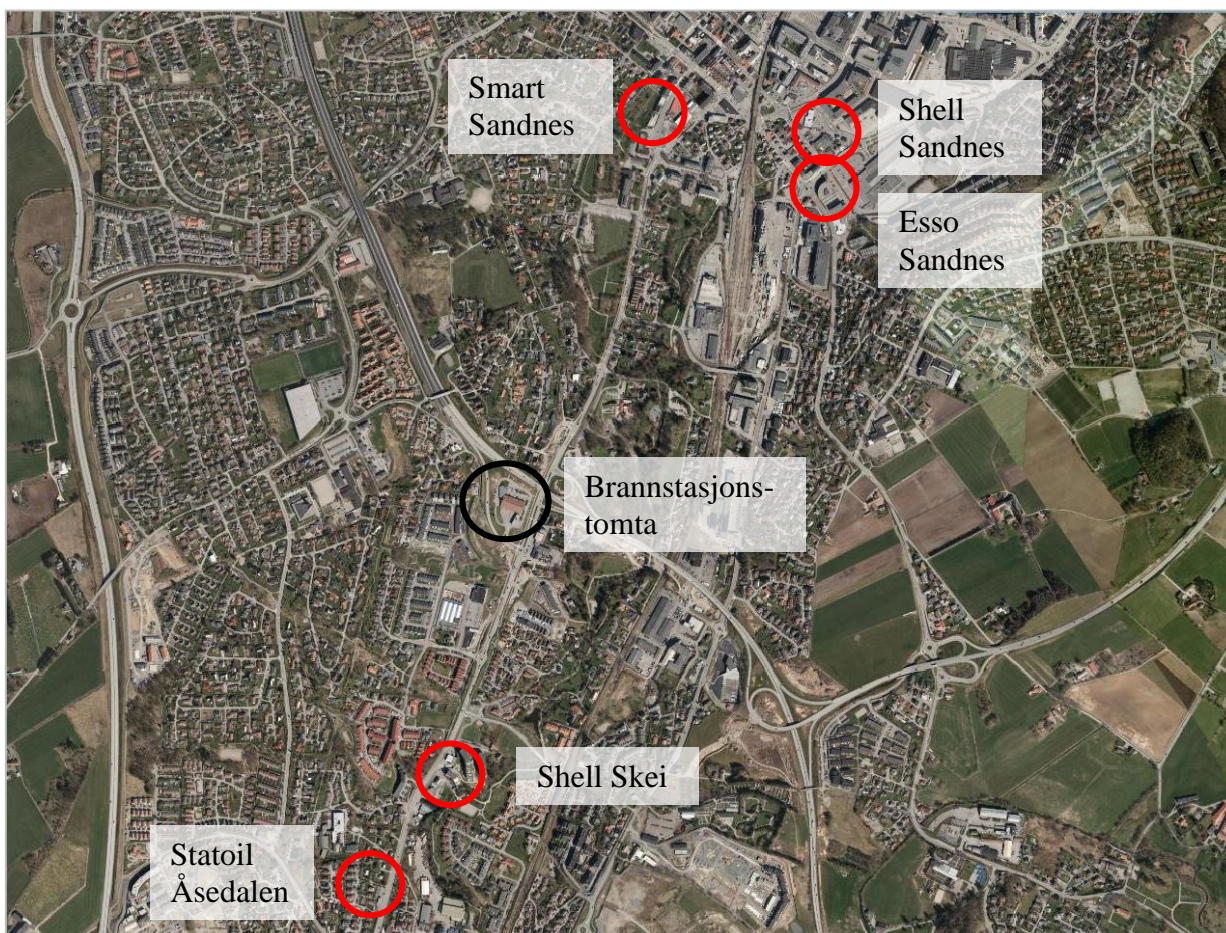
Formålet krever i utgangspunktet endring av kommuneplanen, samt utarbeidelse av reguleringsplan. Eventuelt kan det vurderes utarbeidelse av reguleringsplan uten å endre kommuneplanen først, det kan da bli krav om konsekvensutredning som en del av planarbeidet.

Tidsperspektiv

Dersom området innarbeides i kommuneplanen før det reguleres forventes det å ta 4 år før tomten er ferdig regulert. Alternativt kan tomten reguleres på tross av at formålet er i strid med kommuneplanen. Tomten kan da være ferdig regulert på 1-2 år.

Helhetlig vurdering

Tomtens nærhet til E39 gjør den godt egnet til bensinstasjon og vegservice. Nærmeste bensinstasjon som ligger i direkte tilknytning til E39 er Statoil Lura (v/kvadrat) ca. 4 km nord for tomten og Smart Bogafjell 3 km sør for tomten. På underordnet vegnett ligger imidlertid bensinstasjonene betydelig tettere. Det er ca. 650 meter fra brannstasjonstomten til nærmeste bensinstasjon i sydlig retning og ca. 1 km fra tomten til nærmeste brannstasjon i nordlig retning.



Figur 6-1 Oversikt nærliggende bensinstasjoner.

Vegservice er ikke aktuelt, da Statens vegvesen har signalisert at det ikke er ønskelig i dette området. Bensinstasjon krever svært lite areal sammenliknet med tomtens størrelse og måtte eventuelt etableres i tillegg til andre formål. Da det er relativt stor tetthet av bensinstasjoner i nærområdet vurderes likevel ikke etablering av bensinstasjon å være aktuelt.

7 Sammenlikning og anbefaling

7.1 Oppsummering ulike formål

Mulighetsstudien tar utgangspunkt i en grovsiling av formål og har deretter utredet de mest aktuelle formålene videre. Av de fem formålene som er utredet videre anbefales det tilrettelegging for næring i kategori 2 kombinert med privat tjenesteyting. Under formålet næring kan enkelte former for forretning også anbefales, dette gjelder hovedsakelig forretning som er uegnet for plassering i sentrum og som krever større arealer. Felleskjøpet er et eksempel på denne typen forretning etablert på en tilsvarende tomt ca. 700 meter øst for brannstasjonstomten.

Anlegg for offentlig drift og vedlikehold vurderes som ikke aktuelt, da det ikke er et kjent behov for tomt til dette formålet, samt at det ikke vil genere inntekt for kommunen, verken i form av leie- eller salgsinntekter.

Bensinstasjon/vegsservice vurderes som ikke aktuelt, da Statens vegvesen har signalisert at det ikke er ønskelig med vegsservice i dette området. Bensinstasjon krever svært lite areal sammenliknet med tomtens størrelse og måtte eventuelt etableres i tillegg til andre formål. Da det er relativt stor tetthet av bensinstasjoner i nærområdet vurderes likevel ikke etablering av bensinstasjon å være aktuelt.

7.2 Tidsperspektiv og planprosess

Ulike formål vil innebære ulike planprosesser ovenfor offentlig myndighet. Nedenfor er det skissert 3 ulike tidsperspektiv basert på 3 ulike planprosesser for å klargjøre eiendommen:

- A. Dagens bruk forsetter (0-2 år). Dagens bygningsmasse utnyttes videre. Eventuelt bruk for dispensasjoner ved endring av bruk i forhold til reguleringsplan.
- B. Reguleringsplan (2-4 år). Tomten brukes til nye formål som ikke er i tråd med dagens reguleringsplan, men som ligger innenfor regionalplanen for Nord-Jæren og ikke utfordrer overordnede planprinsipp.
- C. Kommuneplan (4-8 år). Tomten brukes til nye formål som ikke er i tråd med dagens reguleringsplan og som utfordrer regionalplan for Nord-Jæren.

Det bør uansett søkes å leie ut eiendommen i en begrenset tidsperiode ved valg av planstrategier som tar lengre tid.

7.3 Rask forutsigbar realisering

Dersom tomten skal realiseres relativt raskt anbefales det å gå videre med en planprosess for regulering av **næring i kategori 2 kombinert med privat tjenesteyting**. Dette kan sannsynligvis gjennomføres uten å gå via kommuneplanen, men kan potensielt utløse krav om konsekvensutredning.

Forretningsmessig er markedet ikke svært godt for næring i kategori 2 på nåværende tidspunkt, og det forventes å gi en noe lavere salgpris enn f.eks. forretning/storvarehandel.

7.4 Optimalisere tomtens potensial

Tomtens kvaliteter vurderes å utnyttes best ved å etablere storvarehandel i form av f.eks. møbler, hvitevarer og andre typer handel som krever store arealer men som ikke konkurrerer med Sandnes sentrum. Dette da tomten er unik med tanke på sin beliggenhet og eksponering mot E39, samtidig som den ligger nær Jærveien og Sandnes sentrum. Tomten er av en slik størrelse at den kan romme én stor eller flere små aktører. Kombinasjon av **storvarehandel og privat tjenesteyting** vurderes som veldig aktuelt da flere aktører samlet kan virke positivt for attraktiviteten til tomten.

