

Høringsuttale frå Sandane utviklingslag Detaljregulering for fjordfronten Sandane sentrum

Bakgrunn for høringsuttalen

Utviklinga av Sandane sentrum har stor betydning for innbyggjarane i Gloppen. Detaljreguleringsplanen for fjordfronten femnar eit planområde på heile 59 daa, inkludert sjøareal. Til samanlikning er fotballbana på idrettsplassen 6,7 daa; arealet det no er snakk om tilsvarer nesten 9 slike fotballbaner. Med andre ord legg denne planen føringar for utviklinga av ein stor del av Sandane sentrum i lang tid framover.

Sandane utviklingslag meiner det er spesielt viktig at Gloppen kommune stiller tydelege krav til denne planen, og at det er heilt rett tidspunkt å kome med desse no. Det er lenge sidan innbyggjarane på Sandane såg dei første illustrasjonane knytt til området, og forslagsstillar (Fico AS v/plankonsulent Kibsgaard-Petersen AS) har brukt god tid på sitt planarbeid. Likevel vil Sandane utviklingslag minne om at dette faktisk er første offentlege høyring av planforslaget. Det er først no det ligg konkrete planar føre, som vi ynskjer å kome med konkrete merknader til.

I vår uttale gjer vi greie for det vi meiner er positivt med planforslaget og det vi meiner bør endrast. Vi forstår at endringane vil kunne ha praktiske og kommersielle konsekvensar for forslagsstillar, men i det store og heile er det likevel snakk om enkle grep som vi meiner er naudsynnte for å sikre ei god langsiktig utvikling av området.

Vår uttale til planforslaget

Vi er positive til dei delane av planen som aktiverer fjordfronten og som skapar grøne areal og offentlege møteplassar (skissert med grønt i Figur 1).



Figur 1

Samtidig er vi svært bekymra for om dei nemnde offentlege områda samt deler av dei private utbyggingsområda (skissert med rødt i Figur 1) nokon sinne vil bli realisert dersom Gloppen kommune ikkje set tydelege krav til forslagsstillar.

Når det kjem til området SF2, der forslagsstillar planlegg å bygge ein etasje som første byggesteg (skissert med gult i Figur 1), ser vi fleire betydelege utfordringar. Desse meiner vi kan løysast ved enkle grep i planen og ved at kommunen stiller tydelege krav til funksjon, kvalitet og utforming, samt krav til opparbeiding og rekkefølge.

Feil plassering av varelevering og nedkøyring til parkeringskjellar

Vi meiner at det er problematisk at det vert lagt opp til varelevering langs fjordfronten. Dette er i strid med overordna planar og visjonen om “Fjordlandsbyen Sandane”. I samfunnsdelen står det mellom anna: *“Gloppen kommune skal ha hovudfokus på å utvikle Fjordlandsbyen Sandane, i lag med lokalt næringsliv, grunneigarar og offentlege aktørar. Fjordlandsbyen skal utviklast på mjuke trafikantar sine premissar, og med fokus på den unike koplinga mot fjorden”*.

Vi vil minne om at dette var eitt av punkta som skapte stor debatt og motstand i prosessen med områdereguleringa (ref. innbyggjarinitiativet). Vår oppfatning er at innbyggjarane ikkje ynskjer varelevering langs fjorden, men at dette no vert “kamouflert” og mindre synleg ved at det vert retta fokus mot andre (mindre realistiske) delar av planen.

I tillegg meiner vi at nedkøyring til parkeringskjellar i det same området kan skape farlege situasjonar ved eksisterande parkområdet og nye leikeområde, og at det er ei lite trafikkssikker plassering.

Manglande tiltak for å sikre aktive fasadar

I føresegnene er det krav om aktiv fasade i førsteetasje. For å sikre dette skal det vere variasjon i materialbruk og detaljering dersom fasaden overstig 20 m, og det er sett krav knytt til skjerming og foliering av vindaug. I tillegg er det krav om ein hovudinngang til bygget på nordfasaden og ein på hjørnet mot Heradsplassen, men føresegnene seier ikkje om dette vert inngang til forretning eller bustader. Sjølv med nemnde tiltak og krav ser vi ikkje at dette vil sikre nok aktivisering av førsteetasjen, slik det er krav om i områdereguleringsplanen § 3.3. Det er svært uheldig for opplevinga av Kulturallmenningen om det blir lagt opp til ein kring 70 meter lang halv-passiv fasade mot nord (skissert med oransje strek i biletet over). Det burde som eit minimum vere krav om hovudinngangar til forretning i førsteetasje både mot aust og nord.

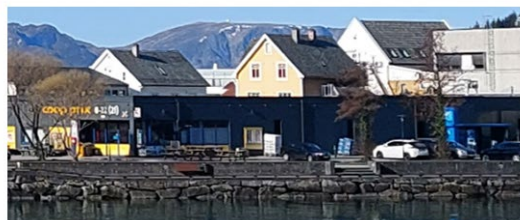
Manglande krav om bygging av minimum to etasjar

I områdereguleringsplanen § 3.3 er det vidare stilt følgjande krav: *”Bygningar innafor områda skal ha minimum to etasjar.”* Vi meiner det er viktig at dette kravet blir vidareført i detaljreguleringa, for å sikre at det ikkje blir ståande eit ein-etasjes matvarebygg i uoverskodesleg framtid. Eit relevant døme på dette er bygging av Coop Prix i Selje sentrum for ca. 20 år sidan, og det finst ei rekkje liknande døme. Prosjektet var teikna med gode intensjonar om stadstilpassa arkitektur og to leilegheitsetasjar på toppen av ein ny Coop Prix, som vist i skissa under.

Skisse 2005:



Status 2024:



(Figur 2: Coop Prix i Selje sentrum. T.v. ei skisse lånt frå Fjordenes Tidende sitt arkiv)

Men etter ei runde i formannskapet valde politikarane i gamle Selje kommune å ikkje stille krav til utbyggjar om bygging av meir enn ein etasje. Dermed blei det bygd kun ein etasje i 2005, og slik er det framleis den dag i dag.

Utan tydelege krav frå politikarane er utviklingslaget redd for at vi også på Sandane vil sitje att med ein situasjon som vist i figuren under, der ingen av dei andre byggestega vert realiserte. Det einaste som er sikra i planforslaget er ei flytting av Coop Extra og apoteket inn i eit nytt bygg med parkeringskjellar, som også medfører ei flytting av Krånavegen, busshaldeplassar og skateparken.



Figur 3: Illustrasjon av nye Coop Extra Sandane (Kibsgaard-Petersen as).

Manglande krav til utforming og takform

Vi merkar oss at det er stilt krav til gesimshøgde og mønehøgde, men at det ikkje er stilt krav til takform som sikrar at det vert bygd i samsvar med illustrasjonane. Vi meiner det som eit minimum bør stillast krav om takform eller takvinkel, eventuelt at det må vere inntrekt toppetasje dersom det vert opna for flatt tak. Dette vil sikre at bygningane får ei mindre dominerande utforming og vil gi betre soltilhøve i gatene/plassane rundt. I tillegg bør det leggest konkrete føringar for material- og fargebruk, slik at det passar saman med eksisterande bygg i Sandane sentrum. Her kan vi igjen trekke fram Coop Prix i Selje, som har fått ein farge som skil seg mykje frå resten av bygningsmiljøet.

Merknader til vegareal, fjordpromenade og grøntareal

I planforslaget er Krånavegen flytta lenger sør og forlenga langs fjorden. Dersom vegen først skal flyttast vil vi minne om at det kan vere alternative måtar å utforme vegen på. Det er mellom anna lagt opp til “shared space” mellom Kulturallmenningen og parken ved gjestehamna. Dette er positivt, men det bør stillast krav til opparbeiding og utforming. Vi meiner også det bør setjast av areal til sykkelfelt når vegen først skal flyttast.

I områdereguleringsplanen går fjordpromenaden med 8,5 m breidde heilt nord til dagens parkområde ved gjestehamna. I planforslaget er delar av fjordpromenaden redusert i breidda på grunn av omlegging av vegen og etablering av ny kollektivterminal. Dette meiner vi er negativt, og at ein heller bør justere på vegareal og areal til kollektivterminal.

Planforslaget legg i verste fall opp til at alt eksisterande grøntareal og parkmessig vegetasjon i planområdet kan fjernast, sett vekk i frå parken ved gjestehamna. Her bør ein i større grad ta vare på dei eksisterande kvalitetane i området. Til dømes bør grøntareal i tilknytning til bankbygget sikrast ved at sone for bevaring av kulturmiljø (H570) vert utvida til også å gjelde trea og anna vegetasjon rundt bygget.

Nytt grøntareal, til dømes ved ny kollektivterminal (o_AVG1), bør også sikrast med rekkefølgekrav samtidig med bygging av Coop og ny kollektivterminal.

Riktig plassering av skate- og aktivitetspark?

Vi er positive til at kommunen planlegg ny skatepark, men stiller spørsmål ved om det er riktig plassering - på eit areal som i dag er fleksibelt og blir nytta som torgplass ved ulike arrangement. Ein fullverdig skatepark vil vere eit tungt og permanent tiltak og er dermed ikkje eit fleksibelt areal. Vil ein då ha nok torgareal til å gjennomføre arrangement som Sandanedagane og Matamål i framtida?

Føresegnene opnar for eit bygg med 4 etasjar på SF2. Eit slikt bygg vil føre til dårlege soltilhøve på o_LEK1 og o_LEK2 som er lokalisert nord for dette bygget. I planforslaget er det

parkeringsplassane sør for Coop-bygget som får dei beste soltilhøva; ein kan spørje seg om dette er rett prioritering?

Kommunalt eigde areal

Kommunen eig i dag nokre parsellar i sentrum, som no blir regulert til sentrumsformål for privat utbygging. Dette gjeld mellom anna 74/149, 74/56 og deler av 74/65. Vi meiner Gloppen kommune bør samle og sikre areala sine for framtidig formål, med ei tenleg plassering. I åra framover blir det eit auka behov knytt til offentlege tenester og omsorg, og ei sentral plassering av desse i SF1 eller SF2 vil vere i tråd med ei aldersvenleg stadutvikling.

Energiforsyning/energiløysing?

Nettstasjonen som skal forsyne bygget på SF2 med straum (omtalt som trafoen i planforslaget) er innteikna i eit eige «skur» vest om parkeringsplassen på SF2, midt i siktlinja mot fjorden. I sentrumsområdet bør slike tekniske installasjonar flyttast inn i bygga dei forsyner.

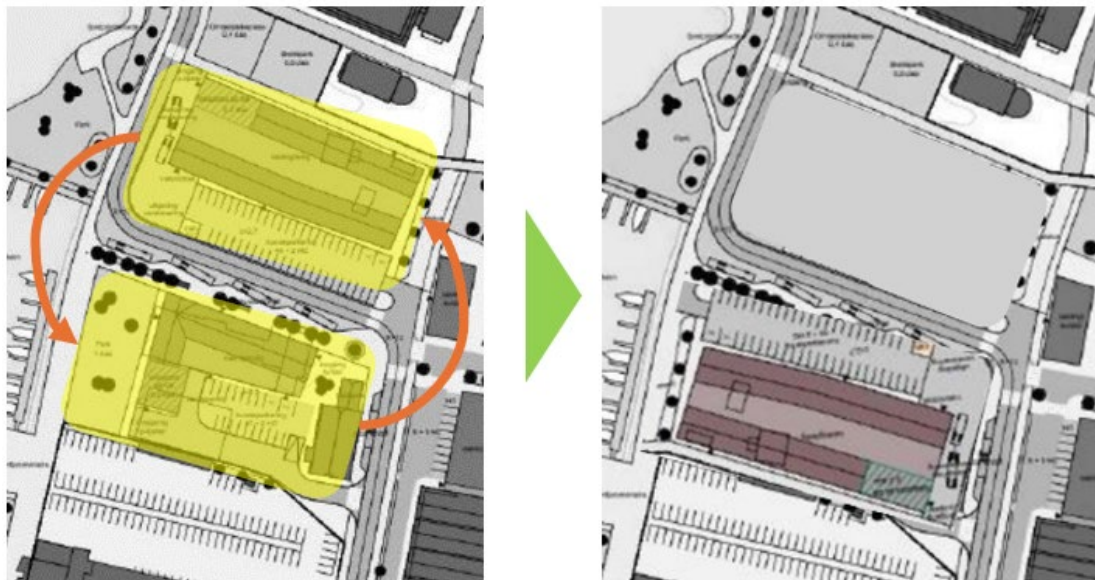
Konsekvensar for næringsinteresser

I kapittel 7.8 i planomtalen står det følgjande: «Etablering av nytt næringsareal kan skape økt konkurranse mellom ny og eksisterende næring i området.» Utviklingslaget er bekymra for at dette er ei underdriving. Dersom Coop byggjer ein ny og større Extra-butikk er det nærliggande å tru at dei vil utvide sortimentet av varer som ikkje er matvarer. Dette vil i hovudsak auke konkurransen med nisjebutikkane på Sandane - butikkar som sårt treng det kundegrunnlaget dei har i dag. I verste fall kan butikkar som sel t.d. kjøkkenutstyr, kle, sko, sportsutstyr, blomar, leikar osv. forsvinne frå Sandane.

Forslag til plangrep

I lys av våre merknader har vi utarbeidd eit forslag til endring i planforslaget, som ville kunne løyse dei fleste utfordringar:

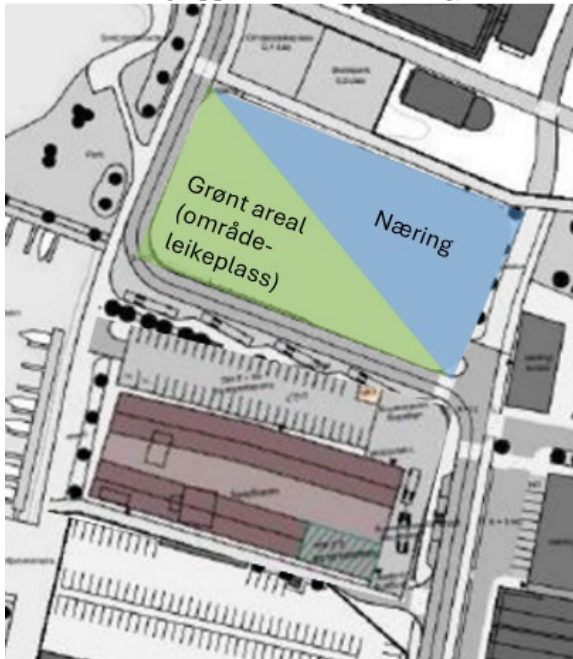
1. Flytte bygget på SF2 til SF1, slik at SF1 med ny Coop-butikk blir utvikla først:



Figur 4. (NB: Våre illustrasjonar viser kun overordna prinsipp. Vi har ikkje teke omsyn til detaljar i utforming av areal eller bygg.)

Ved å rotere Coop-butikken 180 grader og flytte denne sør om Krånavegen på SF1, så vil ein få den inaktive delen av bygget mot parkeringsplassen til Grandane senter i staden for mot Firdatun. Samtidig vil høgda på bygget skuggelegge parkeringsplassen til Coop nord for bygget i staden for torget. Ein vil få vareleveringa og nedkøyringa til parkeringskjellaren mot Grandavegen i staden for mot fjorden, parken og gjestehamna.

2. **Setje av ein del av SF2 til områdeleikeplass eller grøntareal** og stille krav om at dette skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve til SF1:



Figur 5

SF2 bør nyttast til grøntareal, samt bygg til næring eller tenesteyting som er mindre arealkrevjande. Dette gjere det mogleg å ramme inn Kulturallmenningen og Heradsplassen med ein meir variert og oppdelt bygningsmasse, og med meir uteopphaldsareal eller parkareal på bakkeplan. Auka grøntareal vil kome alle framtidige bebuarar i sentrum til gode, og kostnadane ved opparbeiding av dette kan derfor fordelast på fleire byggeprosjekt. Men då må kommunen stille rekkefølgekrav for opparbeiding av dette, som kan følgjast opp med ein utbyggingsavtale.

I føresegnene er det krav om 20 m² uteopphaldsareal per buening. Vi meiner dette er for lite og ser ingen god grunn til at det skal leggjast opp til mindre område per buening enn arealkravet i arealdelen til kommuneplanen, som er 50 m² per buening.

Krånavegen kan vurderast behaldast der den er i dag. Då får ein meir areal til bussterminal på sørsida av vegen. Alternativt kan den rettast og krysse SF2 på diagonalen.