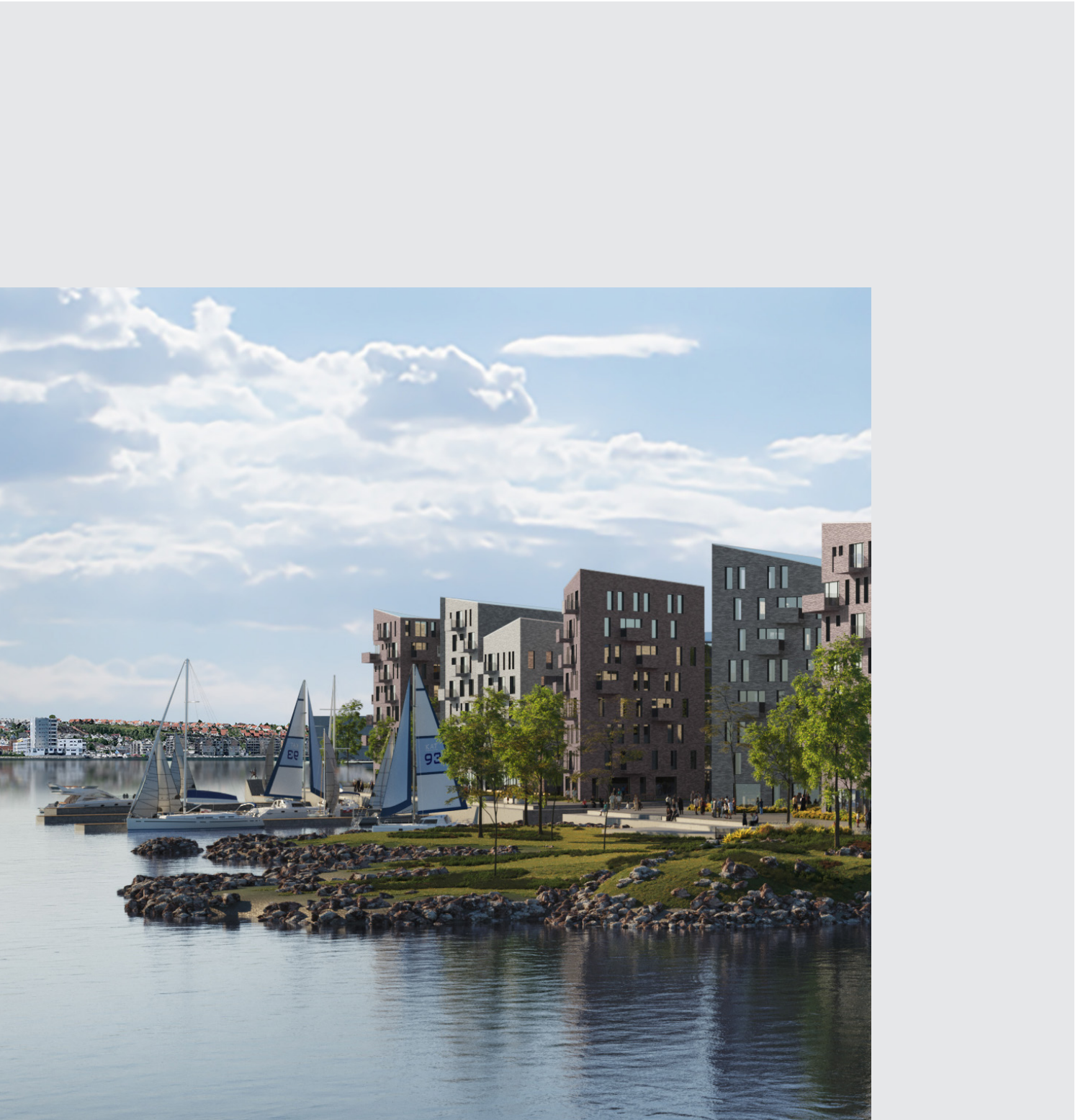


ØSTRAADT HAVN

SANDNES SENTRUM





Østraadt Havn ligger attraktivt til helt ved sjøkanten.

Det nåværende havne- og industriområdet mellom Strandgata og Gandsfjorden skal transformeres til fordel for boliger, næring, tjenesteyting og rekreasjon.

ØSTRAADT HAVN

MULIGHETSARENA NR. 1 I FREMTIDENS SANDNES!



Østraadt Havn vil spille en nøkkelrolle i fremtidens Sandnes. Med kort avstand til sentrum og sin sentrale plassering i bybåndet og i den prioritert byutviklingsaksen, er potensialet for bærekraftig verdiskaping enormt. Ikke bare til de beste for byens beboere, men også for utbyggere fra hele regionen og landet for øvrig.

Planene for Østraadt Havn er utarbeidet i tråd med en overordnet visjon om; Mangfold, variasjon og opplevelse. Mangfold og variasjon i boligtyper, boform, arkitektur og uteområder. Opplevelser gjennom service- og næringsbedrifter, offentlig park og havnepromenade ut mot fjorden.

I sum skal Østraadt Havn bli den fremste mulighetsarenaen for de som ønsker å delta i utviklingen av byens mest attraktive utbyggingsområde.

1

By i sterk vekst

Med sine 78 439 innbyggere (SSB, 2020) og forventet høy vekstrate også i fremtiden, er utvikling av nye boliger, næringslokaler og rekreasjonsområder et prioritert område i kommunen.

2

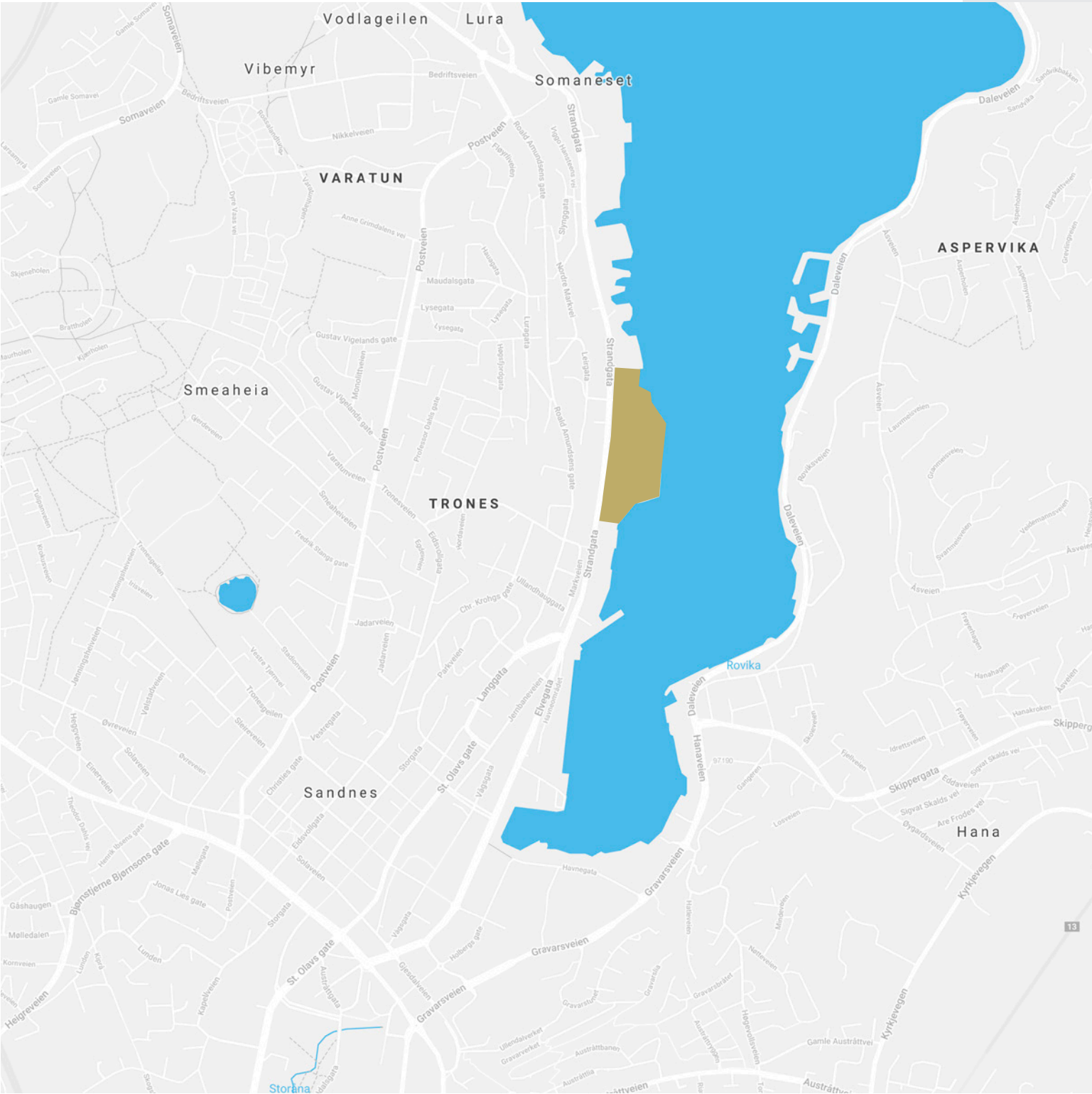
Nær sentrum, ved sjøen

Østraadt Havn legger tett ved Sandnes sentrum, som er i rivende utvikling. Det meste av transformasjonen skjer langs sjøkanten, og her utmerker Østraadt Havn seg med sin prima beliggenhet.

3

Urbant boligområde

Områdeplanen for Østraadt Havn baseres på et konsept med tett utnyttelse, store grøntområder med god almann tilgang til sjøen, en miljøvennlig bystruktur og samtidsarkitektur av høy kvalitet.



// BOLIG OG NÆRING //

VELKOMMEN TIL REGIONENS MEST SPENNENDE UTBYGGINGSOMRÅDE

Østraadt Havn ligger på vestsiden av Gandsfjorden, mellom Strandgata og fjordkanten. Strandgata har vært hovedvei gjennom byen helt siden prosjektet «Sandnesomleggingen» i 1847, og har tradisjonelt hatt industribygg og kaier på østsiden og tette småhus med boliger og næring på vestsiden.

Området der Østraadt Havn skal realiseres er intet unntak. Her har O.C. Østraadt og familien Idland drevet industri i mange årtier. Den nye planen – Områdeplan Norestraen sør – er et fremtidsrettet, bærekraftig og mangfoldig konsept for urban utvidelse av Sandnes sentrum. Målet er ambisiøst, men i høyeste grad realistisk: Østraadt Havn skal bli det beste boområdet i Sandnes.

4

Busway-stopp like ved

Det er gjort vedtak om at regionens nye bussvei skal legges gjennom Strandgata. Med eget stoppested ved Østraadt Havn, samt togstasjon og alle sentrumstilbud i kort gåavstand, reduseres beboernes bilbehov.

5

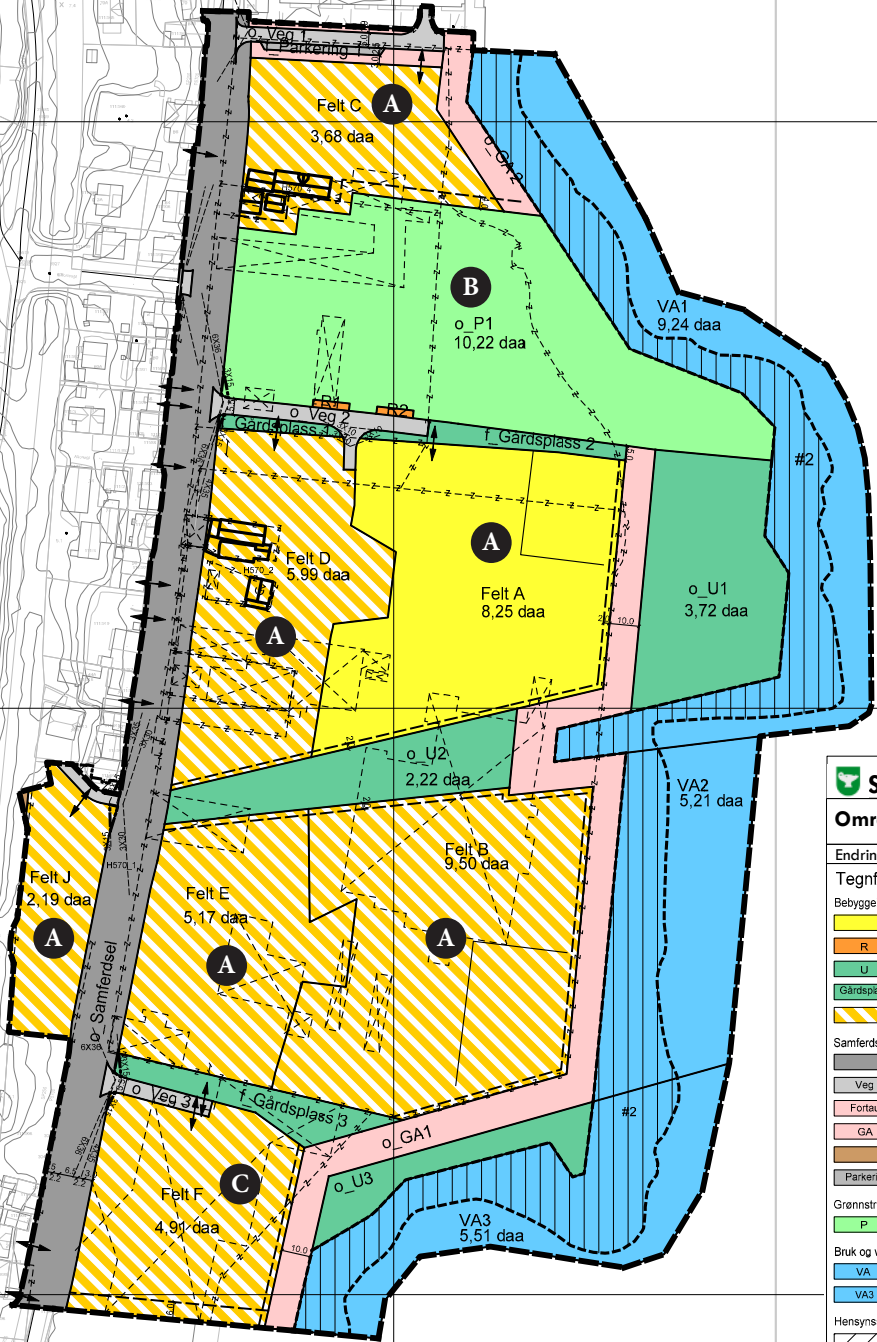
God miks av boligtyper

Østraadt Havn skal by på gode muligheter for alle generasjoner. Det legges derfor opp til ulike boligtyper, som townhouse-inspirerte bygg i to til fire etasjer mot Strandgata og bebyggelse i seks til åtte etasjer mot fjorden.

6

Rekreasjonsområder av høy kvalitet

Transformasjonsområdet skal tilby attraktive uteområder som er utformet med utgangspunkt i arkitektonisk helhet, sosial kvalitet og universell tilgjengelighet.



SANDNES KOMMUNE Plan nr.: 2011103

Områdereplan for Norestraen Sør

Kart 1 av 3. Vertikalnivå 2

Endring til plan nr.:

Tegnforklaring

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Gårdsplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Fortau
- GA
- Gangveg/gangareal
- Trasé for jernbane
- Parkering
- Parkeringsplasser
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)
- Park

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)

- VA
- Havneområde i sjø
- VA3
- Småbåthavn

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Bevaring kulturmiljø
- Friskitt
- Bestemmelseområde

Linjesymbol

- Piangrense
- Formålsgrense
- Angitt hensynsgrense
- Bestemmelsesgrense
- Sikringsgrense

z- -z- -

Bygg som skal bevares (kun beva)

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Friskittlinje i veikryss

Måle-/avstandslinje

Punktsymbol

Avkjørsel-både inn og utkjøring

Kortmålestokk 1:2000 (A3)

0 10m 20m 30m 40m

19.12.2019

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøring gitt:

1. gangs behandling i det faste utvalget for plan saker

Offentlig ettersyn fra

2. gangs behandling i det faste utvalget for plan saker

Kommunestyrets vedtak:

PLANEN UTARBEIDET AV:

SAKSNR. TEIGNNR. SAKSBEH.

LINK ARKITEKTUR

// OMRÅDEPLAN //

KLAR FOR UTVIKLING I 2022

Østraadt Havn skal utvikles i samspill mellom forskjellige aktører, og med Områdeplan Norestraen Sør har startskuddet allerede gått. Bak planen står Østraadt Havn AS, Sandnes kommune og Solon Eiendom AS, og pr. i dag er målet at gravemaskinene ruller inn i 2022.

Planen inneholder flere felt med kombinert arealbruk, der boligformål vil utgjøre hovedtyngden i kombinasjonen. I forbindelse

med utvikling av Østraadt Havn, er det naturlig å invitere til bredt samarbeid blant ulike aktører som ønsker det beste for Sandnes by. Området har store muligheter for både offentlige og private virksomheter, og godt lagarbeid er viktig når vi åpner dette området for hele Sandnes og resten av regionen.

// UTEAREAL //

UNIK OG AKTIV TILNÆRMING TIL SJØEN

I åpningen mellom de to store boligfeltene, ved kilen, trekkes promenaden og sjøen inn for å gi variasjon langs promenaden og skape et interessant møte mellom promenaden og kilen. Her er det naturlig å tenke seg etablering av trapper ned mot sjø.

Ved ytterste del av uteoppholdsarealene etableres det et fjærelandskap som vil bli et møtested for flora og fauna, og blir et naturbasert opplevelsessted for barn og voksne. Her vil det være mulighet for uorganisert lek, eksempelvis krabbefiske.

MER ENN BARE ET BOLIGPROSJEKT

ØSTRAADT HAVN

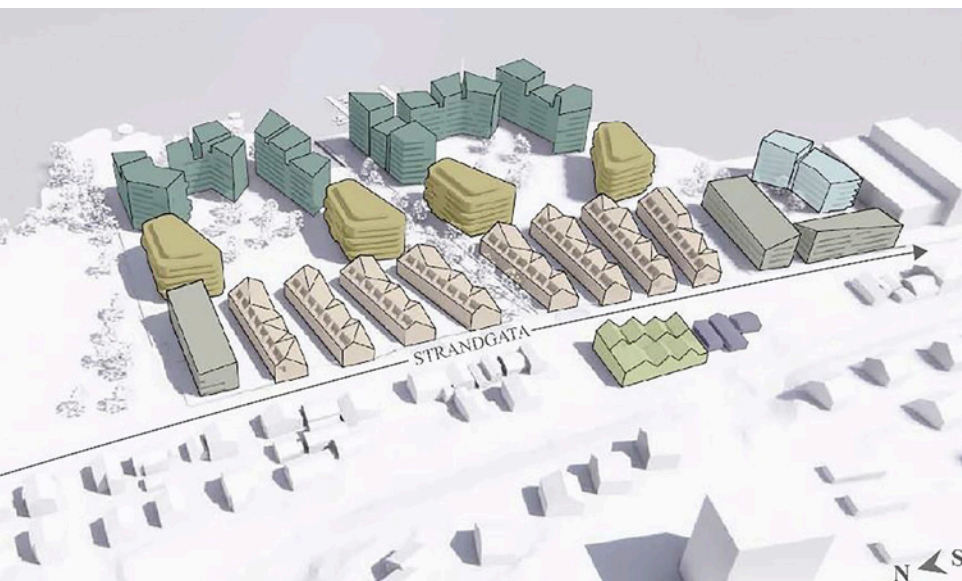


// VÅR IDÉ //

ARKITEKTONISKE GREP, BY OG KULTURMILJØ.

Norestraen Sør skal uttrykke samtidsarkitektur av høy kvalitet med øye for stedets kulturhistoriske verdier, opprinnelige skala og bebyggelse. Slik tenkes det rundt arkitektur, by og kulturmiljø hvis vi beveger oss fra Strandgata til fjordkanten:

Planlagt bebyggelse henter inspirasjon fra det eksisterende bygningsmiljøet vest for Strandgata, både i høyde, form og måten volumene er organisert. De gamle enkeltbyggenes struktur danner et gateløp, og den nye bebyggelsen skal tilpasse seg og forsterke denne strukturen. I planforslaget er det derfor mot Strandgata



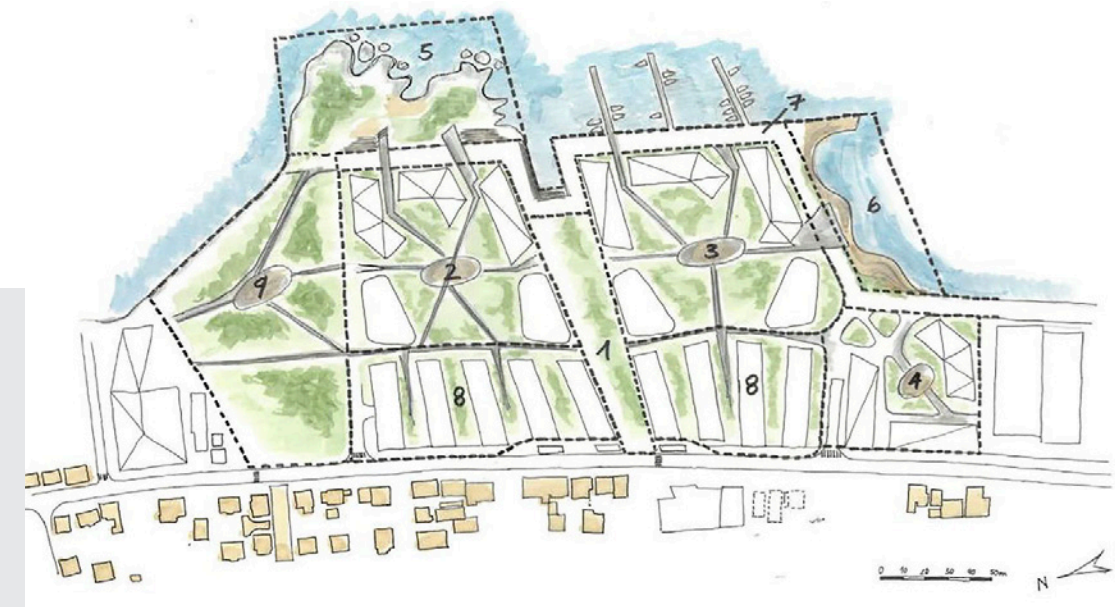
lagt bygningsstrukturer som organiserer seg mot den gamle, historiske bebyggelsen. Næringsaktiviteten er i hovedsak tenkt plassert i bygninger som har fasade mot Strandgata, og vil være med på å skape aktivitet langs gata.

Vest for Strandgata, i felt J, er det planlagt å etablere et miljø som underbygger historikken i området. Dette blir forsterket ved at noen av de verneverdige byggene øst for Strandgata flyttes hit.

Lengst sør og nord heves bebyggelsen litt, til tre til fem etasjer. Med dette utgjør byggene en «kam» mot kvartalsstrukturen lenger ut. De høyeste byggene er bevisst lagt ut mot sjøen for å maksimere avstanden til eksisterende bevaringsverdig miljø og redusere skyggevirkning på uteområder. Samtidig er det hensiktsmessig å bygge i høyde og fortette noe ut mot sjøen. Her vil en stor del av boligene nyte godt av fjordutsikt. Som et resultat av planprosessen er disse byggene imidlertid redusert vesentlig i høyde og noe i volum.

Helt ytterst mot fjorden kommer havnepromenaden, som flettes sammen med uteoppholdsarealene. I sum skal promenaden og uteområdene gjøre Østraadt Havn til et levende sted, perfekt for store og små i Sandnes.

BÆREKRAFT OG MILJØ



MILJØRIKTIG ARKITEKTUR

Det planlegges uteoppholdsarealer og uterom med høy kvalitet. Arealene er planlagt for gange, sykling, lek og rekreasjon. Grepet og tettheten i planen bidrar til at de store uterommene virkelig kan bli fylt med aktivitet. Planen legger opp til stor variasjon fra urbane uteoppholdsområder som promenade og kaikant til myke parkområder og fjærelandskap. Det legges opp til ulike typer lek og aktiviteter i områdets mange grøntområder og sosiale samlingssteder.

SOSIAL PLANLEGGING

I Østraadt Havn skal vi skape trygge og gode rom hvor mennesker møtes, og tilrettelegge for mangfold og tilgjengelighet.

ØKONOMISK PROSJEKTERING

Gjennom arealeffektive og fleksible løsninger skal utbyggingen av Østraadt Havn romme en riktig miks av næring, bolig og muligheter for bærekraftig økonomisk vekst.



// URBANT //

RIKTIG MIKS AV BOLIGTYPER GIR SOSIAL BÆREKRAFT

Bærekraft handler om mer enn miljø- og klimautfordringer. I Østraadt Havn er det også fokus på de sosiale aspektene, på det vi kaller sosial bærekraft. Det skal legges til rette for tilhørighet, trivsel og aktivitet, tilgjengelighet og inkludering.

Et viktig verktøy for å realisere Østraadt Havn som et sosialt bærekraftig prosjekt, er å tilby ulike boligtyper og gode møtesteder.

Bo- og aktivitetssenter

Planen legger til rette for å utvikle et fremtidsrettet Bo- og aktivitetssenter, samt seniorleiligheter i nordre del av området. Med nærhet til både fjæra og den offentlige parken, er plasseringen godt egnet. Dette underbygger vår visjon om et boligtilbud til alle i området. Det vil gjøre Østraadt Havn til et foretrukket sted for mennesker i alle aldersgrupper, livsfaser og livssituasjoner.

NÆRINGSAREAL

Næringsareal som skaper aktivitet

Østraadt Havn skal bli attraktivt for gründere og alle typer mindre nærings- og servicevirksomheter, og tilføre nytt liv til byens kanskje mest historisk verdifulle gate. Det er tenkt etablert en dagligvareforretning i nordre del av området som sikrer nærhandel for beboere i Østraadt Havn.

Næringslokalene er planlagt i bygg med fasade mot Strandgata. Det legges ikke opp til større næringsvirksomhet av flere grunner: Lokaliseringen litt utenfor sentrumskjernen, den planlagte stengingen av gjennomgangstrafikk ved Altona og ikke minst av hensyn til områdets eksisterende bebyggelse.



// KOLLEKTIV //

HER KAN MAN LEVE
GODT UTEN BIL

Østraadt Havns lokalisering tett opp til sentrum, med service- og arbeidsplasser og gode kollektivtilbud, gir området de beste forutsetninger for å lykkes med målet om miljøvennlig transport. En stor andel av arbeidsreisene kan bli korte, og skje ved bruk av sykkel eller gange. Beliggenheten ved den sentrale høyverdige kollektivaksen mellom Sandnes sentrum, Forus og Stavanger sentrum, gir også grunnlag for høyere andeler kollektive reiser enn de fleste andre lokaliseringsalternativer i Sandnes.

Det er enkelt å komme seg både til og fra Østraadt Havn med svært hyppige bussavganger.



Nytt vegsystem

// 15



Statens vegvesen

Tegnforklaring

Parsellgrense

2 felt midtstilt bussvei + 2 felt kjørevei med sykkelfelt

2 felt kombinert bussvei og kjørevei

2 felt kombinert bussvei og kjørevei med blandet sykkeltrafikk

Bussvei

Samlevei

Adkomstvei

Enveisregulert sykkelvei med fortau

Sykkelfelt med fortau

Sykkelfelt skilt fra fortau

Fortau

Rundkjøring

Signalregulert rundkjøring

Signalregulert kryss

Stengt for gjennomkjøring

Høyre av/høyre på

Holdeplass

Tegningsnr. B100

23.01.2019

ostraadthavn.no

