

# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

## Plan 202212 Detaljregulering av vendespor på Ganddal stasjon

Møtedato og sted:	11.11.2022
Møtedeltakere:	<i>Håkon Auglend og Geir Lunde Levang, Sandnes kommune</i> <i>Martin Lund-Iversen, Elsebeth Anicken Bakke og Tomas Nettet, BaneNOR</i> <i>Senad Canovic, Niras AS</i>

Saksnummer: PLAN-22/00592 og Historisk saksnummer: 20/42682

---

### 1. Oppsummering av planidé:

Eiendom: gnr. 47 bnr. 44

Formålet med tiltaket er å forbedre togtilbudet til Ganddal stasjon, ved å tilrettelegge for økt frekvens med 4 tog i timen på strekningen mellom Stavanger og Ganddal stasjon. Dette gjøres ved å bygge et nytt vendespor med tilhørende plattform delvis i det gamle Ålgårdsporet og forlenge dette noe i nordlig retning, samt endre noen sporveksler nord for stasjonen.

Tilgjengeligheten og standarden til plattformene ved spor 1 og plattformen mellom spor 1 og 2 blir forbedret. Ved dagens spor 1 blir plattformen hevet, slik at denne blir tilpasset til togmateriellet på strekningen.

Plattformen trekkes mot nord. Det innføres nytt signalanlegg (ERTMS). Spor 2 vil være begrenset i bruk, så planfri kryssing vil ikke bli bygget.

### 2. Aktuelle problemstillinger

- Vann og Avløp/Pumpestasjon
- Kulturminner/ - miljø
- KU-plikt
  - Tiltaket omfattes ikke av Vedlegg I, men av Vedlegg II (pkt 10 c Bygging av jernbane) i forskriften om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Dermed skal tiltaket vurderes opp mot kriteriene for vesentlige virkninger i § 10 i forskriften
- ROS
- Mobilitet
- Riggområder

### 3. Planstatus:

Området er regulert hovedsakelig til samferdsel – bane i gjeldende kommuneplan. Det er registrert flere hensynssoner:

- Bestemmelsesområde - Ganddal lokalsenter
- Bevaring Naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlagt etter lov om naturvern
- Båndlagt etter regulering etter PBL
- Fareområde flom
- Krav om felles plan

- Støysone

*Bestemmelsesområde Ganddal lokalsenter (§7.7):*

*Innenfor bestemmelsesområde for Ganddal sentrum skal kommunen vurdere muligheter for oppgradering av togstasjon og tilhørende lokalsenterområder i dialog med Jernbanedirektoratet.*

*Bestemmelser for utvalgte lokalsenter – Lokalsenter Ganddal (§2.1.4):*

*Plan og byggeprosjekter skal bidra til opparbeidelse av sammenhengende hovedforbindelser for gående fra Stokkelandsvannet til Sandvedparken, jf. temakart for grønne områder og hovedforbindelser for gående, i samråd med BaneNor. Hoveforbindelsen skal omfatte et eller flere offentlige byrom. Ganddal stasjon skal videreutvikles og tilrettelegges for vendespor og fremtidig tilkobling til Ålgårdsbanen.*

Området er i gjeldende reguleringsplan regulert til samferdsel – bane i plan nr. 77140  
Reguleringsplan Kvålamarka, deler av Lunde - Kvål - Stokkeland



Se også vedlagte tiltaksanalyse for fullstendig beskrivelse av hvilke planer og formål som blir berørt.

#### **4. Konsekvensutredning:**

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift:

Tiltaket omfattes ikke av Vedlegg I, men av Vedlegg II (pkt 10 c Bygging av jernbane) i forskriften om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Dermed skal tiltaket vurderes opp mot kriteriene for vesentlige virkninger i § 10 i forskriften. Vi har utarbeidet en systematisk gjennomgang av dette som viser at det ikke er KU-plikt for reguleringsplanen, se vedlegg.

#### Byplan sin vurdering:

Byplan har gått gjennom den systematiske gjennomgangen til BaneNor og ser at det er noen forhold som berøres mhp. naturmiljø (truede arter), vernede områder (verna vassdrag og naturvernområde) og verdifulle kulturminner. I tillegg kommer registrerte dårlige grunnforhold og flomutsatt område. Dette er forhold som må belyses grundig ved planutarbeidelsen. Vår vurdering er selv om tiltaket dekkes av vedlegg II pkt. 10 c vurderes det at tiltaket ikke får vesentlige virkninger målt opp § 10 i KU-forskriften. Det foreligger derfor ikke KU-plikt for reguleringsplanen.

#### **5. Overordnede føringer:**

Rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser skal legges til grunn for planarbeidet:

[Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)  
[Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)  
[Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)  
[Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#)

Nasjonale og Regionale planer:

[Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke](#)

[Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040](#)

[Nasjonal transportplan 2018-2029](#)

[Byveksttalen 2019-2029](#)

#### **6. Kommunens premisser for videre planarbeid:**

- Byutvikling/stedsutvikling  
Sandnes kommune har mål om å få Ganddal stasjon sterkere inn i bybildet og i lokalsenterutviklingen. Det er avgjørende at nytt vendespor ikke legger hindringer for, eller vanskeliggjør attraktiv byutvikling eller legger føringer på fremtidig stasjonslokalisering på Ganddal.
- Estetikk og byform/stedstilpasning  
Togstasjonen er viktig for Ganddal sin identitet og hva som kjennetegner stedet Ganddal. Vi er spørrende til om anbefalingen om å rive eksisterende stasjonsbygning er et riktig grep, og om bygningen kan ivaretas på annet vis enn anbefalt i innledende vurderinger.

Dette må være et tema i planarbeidet. Dialog med byantikvaren er sentralt for gode løsninger.

- Uteoppholdsareal

Tiltaket må ikke medvirke til at boliger og skole som grenser opp til stasjonsområdet og som blir berørt av planen for vendespor får dårligere uteoppholdsareal.

- Landskap og miljø

Området er stort sett flatt og stasjonen ligger på 22,5 meter over havet. Jernbanesporet og stasjonsområdet har noen murer mot tilstøtende bebyggelse. Deler av området er registret som mindre god byggegrunn. Deler ligger også under marin grense og med stor mulighet for marin leire. Området er også flomutsatt.

- Barn- og unges interesser

Dette er viktig å må følges opp i planprosessen. Stasjonen er et viktig kollektivknutepunkt og brukes av mange barn og unge. Deres forhold må ivaretas og de må tas med i medvirkningsprosessen.

- Samferdsel og mobilitet

Etablering av kvarterspendel på strekningen Skeiane-Ganddal er viktig for by- og senterutvikling i Sandnes kommune og for måloppnåelse iht Byveksttalen. Jernbanen er, sammen med Bussveien, det viktigste overordnede og strukturerende kollektivsystemet. Etablering av minimum 15 minutters frekvens mellom Ganddal og Skeiane vil gi et forbedret kollektivtilbud innenfor delområder med stort nedslagsfelt og potensial for økte kollektivreiser.

Nytt vendespor etableres før dobbeltspor Sandnes-Nærbø. Ved regulering og bygging av nytt dobbeltspor må det være en forutsetning at vendespor på Ganddal ikke blir benyttet videre. Etablering av vendespor er viktig for økt frekvens på kort sikt. Det er allikevel sentralt at tiltakene som nå reguleres ikke legger hindringer for gode og framtidsette løsninger i planlegging og bygging av dobbeltspor fra Sandnes til Nærbø.

Selv om Jernbanedirektoratets anbefaling er å ta ut Ålgårdsbanen fra det nasjonale jernbanenettet, mener Samfunnsutvikling at det også må vurderes alternative løsninger hvor det nye vendesporet ikke blir liggende delvis i Ålgårdsbanens trase. Det vises også til at hovedkonklusjonen om Ålgårdsbanen er klar, men ikke endelig slutført.

Dobbeltsporet vil ikke føre til store endringer av toglinjene, vendesporet vil ligge i veien for Ålgårdsbanen, her må det nok bygges om noe ved evt. åpning. Tiltaket vil ikke være til hinder for hverken dobbeltspor eller Ålgårdsbanen. Vendesporet vil ikke kunne brukes for Ålgårdsbanen.

Omfang av parkering og tilrettelegging av mobilitetspunkt i tilknytning til stasjonen er viktig. Det må utarbeides en mobilitetsplan for å avklare omfang og tiltak på stasjonsområdet. Muligheter for park&ride, kiss&ride, bildeleordning, bysykkel mm må kartlegges og legges til rette for. Det bør også avsettes et område for elsykkelparkering.

Det må se på muligheter for bedre tilknytning til stasjonsområdet fra boligbebyggelsen som omkranser stasjonen. Adkomst fra nord betinger i utgangspunktet etablering av planfri adkomst til plattformene. Er ikke vurdert som en del av dette prosjektet.

Byplansjefen ber om at spørsmålet om atkomst fra Øykjabakken arbeides videre med i planprosessen.

- Bo- og bymiljø  
Det må legges til rette for kriminalitetsforebyggende tiltak på stasjonsområdet. Sykkelparkeringen må være sikker slik at muligheten for sykkeltyveri unngås. Området må være godt opplyst og konflikt mellom myke trafikanter og jernbanespor må unngås.

Området er støyutsatt og dette, samt konsekvenser i forhold til luftforurensning må avklares i planprosessen. Avbøtende tiltak må innarbeides i planen. Og forhold til støy er det T-1442:2021 som legges til grunn. Aktuelt med støytiltak mot tilstøtende boliger mot vendespor. Boliger har støy fra to kilder, jernbanen og Hoveveien.

- Naturmangfold  
Tiltaket berører i utgangspunktet ikke Storåna, som skal behandles som et vernet vassdrag. Metodene for behandling av overvann må sørge for at elva ikke blir berørt. Tiltaket grenser også opp til naturvernområdet ved Stokkalandsvatnet som er et dyrefredningsområde. Storåna har den rødlistede arten elvemusling registrert og Storåna er også lakseførende.

Tiltaket berører også følgende arter av særlig stor forvaltningsinteresse: Engvøpsebie og Kornkråke. Det berører også Tyrkerdue som er en art med stor forvaltningsinteresse.  
*(vurdering etter naturmangfoldloven §§8-12 - skal alltid vurderes)*

- Kulturminner og kulturmiljø  
Det foreslås å rive eksisterende stasjonsbygning fra 1935 som er registrert som verneverdig, se følgende lenke:

[Kulturminner i Sandnes kommune \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)

Tiltaket berører også kulturmiljøet Ganddal sentrum.  
Tiltaket berører også Ganddal møbelfabrikk fra 1919 som er registrert som verneverdig.  
[Det vises også til kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sandnes 2020-2035.](#) samt [bydelsrapport for Ganddal kulturmiljø og kulturminner.](#)



Vi er skeptiske til å rive stasjonsbygningen. Da den er et viktig kulturminne for Ganddal, bør en legge til rette for å ivareta bygningen. Det må være en god dialog med byantikvaren knyttet til saken. Muligheten for relokalisering av bygningen må vurderes. Evt. flytte den sørover til bane nors eiendom sør for Kvernlandsveien?

– Naturressurser

Planen berører område som er registrert som dyrkbar jord, men dette er ikke områder som brukes som landbruksområder i dag.

Storåna er lakseførende vassdrag

– Klimatilpasning

Tiltaket vil bidra til at flere personer benytter kollektiv trafikk drevet med elektrifisert togmateriell fremfor bil. Målet er at tiltaket skal medvirke til reduksjon av klimagassutslipp fra transporten ved å tilrettelegge for økt kollektivtransport. Vannføringen i Storåna må ivaretas og det må legges til rette for økt vannføring og flomfare i fremtiden.

– Overvann og blågrønn faktor

Krav til håndtering av overvann i anleggs- og driftsfasen må ivaretas. Krav til blågrønn faktor må ivaretas.

– Vann og avløp

- Kommunal pumpestasjon (PA327 Ganddal) og en viktig Ø600 mm spillvannsledning i betong, må ivaretas. Se bilde under.
- Ledningen mottar spillvann på en strekning fra et stort område, som strekker seg helt til Ålgård. Spillvannsledningen er fra 1970 og fører forholdsvis mye fremmedvann.
- Dvs at vannføringen kan være høy i nedbørsperioder. Spillvannsledningen kan ikke tas ut av drift. Da må det i så fall sørges for fullgode alternative løsninger.



- Det er også noen spillvanns- og overvannsledninger som krysser planområdet lenger nord. Disse ledningene må også ivaretas av utbygger. Dimensjoner varierer mellom 160 og 250 mm.
  - Når det gjelder vann så finnes det ingen kommunale vannledninger i avgrenset planområdet (kun i tilstøtende gater).
- Renovasjon  
Har ikke mottatt noen innspill. Håndteres dette av BaneNor selv i dag eller er det satt ut til private?
  - Annet:  
Rapport fra gjennomførte grunnundersøkelser bes oversendt Sandnes kommune

### 7. Risiko- og sårbarhet:

Deler av området er registret som mindre god byggegrunn. Deler ligger også under marin grense og med stor mulighet for marin leire. Området er også flomutsatt. Dette er forhold som må følges opp i ROS-analysen.

ROS-analysen skal brukes aktivt allerede fra oppstartsfasen og gjennom hele planprosessen for å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, og for å unngå at arealdisponeringen skaper ny eller økt risiko og sårbarhet.

Konklusjonene i ROS-analysen skal følges opp i planbeskrivelsen og tiltak skal følges opp og sikres i plankart og -bestemmelser. Alle kilder, forutsetninger og resonnementer bak konklusjonene skal være dokumenterte og etterprøvbare.

I tillegg til ROS-analysen vil den interne RAMS-analysen behandle risiko for jernbanens drift.

### 8. Utredninger og undersøkelser:

Basert på ovenstående punkter i kap. 6 og 7 er det vurdert aktuelle utredninger, analyser og undersøkelser for planarbeidet:

Dokument	
Grunnforhold (geoteknisk-/miljøteknisk grunnundersøkelse)	<i>Geotekniske rapporter må alltid inneholde en tydelig konklusjon om hvorvidt byggegrunnen innenfor planområdet er trygg og tåler belastningen. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll.</i>
Massehåndteringsplan	
Mobilitetsplan	
Skjema blågrønn faktor	
Støy	

Nye momenter og utvikling i planarbeidet kan føre til behov for ytterligere undersøkelser og dokumentasjonskrav.

### 9. Gjennomføring av planen:

Det er påregnelig med rekkefølgekrav knyttet til:  
Adkomst til området, bl.a. knyttet til riggområder.

Endelige rekkefølgekrav avklares i løpet av planprosessen.

Det kan ved varsling om planoppstart opplyses om at forhandling om utbyggingsavtale innledes hvis behov.

### **10. Planavgrensning:**

Byplan har følgende anbefalinger for planavgrensning:

- Evt, midlertidig anleggsarbeid - varsle ut over vist skråningsutslag, ta med hele eiendommer opp til Øykjabakken.
- Behov for justering av planavgrensning rundt den gamle møbelfabrikk? Sikre adkomst til riggområder i reguleringsplanen. Ta med tilknytning til Kvernlandsveien.

Planavgrensningen avklares endelig med saksbehandler før oppstart av planarbeid kunngjøres.

### **11. Samarbeid og medvirkning**

Forslagsstiller skal legge til rette for medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav anbefales.

All medvirkning skal dokumenteres.

### **12. Eventuelle uavklarte tema i oppstartsmøtet**

-

### **13. Eventuelle uenigheter i oppstartsmøtet**

-

### **14. Foreløpig konklusjon:**

Oppstart av planarbeid kan anbefales.

Oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering, og saken forutsettes godt opplyst før møtet finner sted. Alle vurderinger fra byplanavdelingen er faglige og basert på mottatt informasjon fra søker. Forslag til endringer av planinitiativ etter oppstartsmøte, naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis. Kommunens tilbakemelding vil da måtte justeres iht. endrede/nye forutsetninger.

### **15. Videre prosess og framdrift:**

#### **- Startpakke**

Startpakke bestilles av konsulent på [Sandnes e-torg](#).

Saksbehandler oversender avklart planavgrensning, naboliste/grunneierliste og høringsparter.

#### **- Dialog**

Byplan ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling.

Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges frem for politisk behandling.

Underlagsmateriale for diskusjon i arbeidsmøter skal oversendes minimum 10 dager før avtalt møtetidspunkt. Overholdes ikke fristen står kommunen fritt til å avlyse/utsette møtet.

#### **- Fremdrift**

*(generelt utgangspunkt, tilpasses sak ved behov)*

Med mål om rask fremdrift i planprosessen er det enighet om at det som et utgangspunkt arbeides ut fra følgende milepæler:

Oppgave	Ansvar	Frist	Krav/veiledning
---------	--------	-------	-----------------



Varsling av planoppstart	Forslagsstiller	6 mnd. Etter oppstartsmøtet	<a href="#">Startpakke Kommunens hjemmeside</a>
Innsending av merknader	Forslagsstiller	2 uker etter merknadsfrist	<a href="#">Kommunens hjemmeside, maler</a>
Arbeidsmøter	Forslagsstiller	Etter behov. Det anbefales minst to arbeidsmøter før planforslag innleveres.	
Innlevering 1.gangsbehandling	Forslagsstiller	1 år etter oppstartsmøtet	<a href="#">Kommunens hjemmeside</a>
1.gangsbehandling	Byplanavdelingen	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl. §12-11.

Sandnes, 11.11.2022. Rev. 21.12.2022.

Referent: Håkon Auglend/ Geir Lunde Levang

Vedlegg: Tiltaksanalyse over planområdet datert 20.10.2022.

## Generell informasjon:

<b>Kravspesifikasjon</b>	Plankonsulenten pliktes å gjøre seg kjent med <a href="#">kommunens nettside</a> (maler, krav til planforslag)
<b>Illustrasjoner</b> <i>(tilpasses evt. etter behov)</i>	Planforslag skal leveres med: Snitt (med omkringliggende bebyggelse) 3D- tegninger (inkl. fjernvirkning fra relevante standpunkter) 3D-modell (gjelder for planer i sentrum/lokalsenter). Sol-/skyggediagram Veitegninger (snitt, lengdeprofil o.l) Alle illustrasjoner skal gjenspeile illustrasjonsplanen og vise maksimal utnyttelse iht. plankart og bestemmelser.
<b>Kartgrunnlag</b>	Relevante planer inngår i startpakken. Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i <a href="#">digitalt planregister</a> . Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister bestilles gjennom <a href="#">Sandnes e-torg</a> Plandata og grunnlag for utarbeidet plankart skal ikke være eldre enn 1 år ved innlevering av planforslag.
<b>Annonsering</b>	Alle annonser skal godkjennes av kommunen i forkant. Kopi av høringsbrev og annonsetekst sendes til <a href="mailto:planforvaltning@sandnes.kommune.no">planforvaltning@sandnes.kommune.no</a> (med kopi til saksbehandler) i

	god tid før innrykking i aviser, for elektronisk kunngjøring på Sandnes kommunes nettsider
<b>Eventuelt nytt oppstartsmøte</b>	Dersom det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, eller at planprosessen står stille over ett år, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.
<b>Fagkyndighet</b>	Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkning av plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyser.
<b>Gebyr</b>	<a href="#">Gebyrer for reguleringsplaner</a> Ved innsendelse av planforslag skal det opplyses om hvem som betaler gebyret (navn/bedrift-organisasjonsnummer)
<b>Saksdokumenter</b>	Følg med på saken her: <a href="http://opengov.cloudapp.net/Cases/SANDNES">http://opengov.cloudapp.net/Cases/SANDNES</a> , ved å skrive inn saksnummer ÅR/XXXXX i søkeruten. Innkomne og utgående dokumenter ligger klikkbare i venstre marg, på siden du ledes til. Denne viser til gammelt saksbehandlingssystem. Det arbeides med å få på plass en ny løsning.