

Planinitiativ

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for Gnr./bnr. 69/203 og 496 / Roald Amundsens gate 113, 4307 Sandnes

Utarbeidet av HOLON Arkitektur AS

Datert 13.03.2023

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	HOLON Arkitektur AS
	Kontaktperson	Kari Dalland
	E-post	kari@holon.no
	Telefon	975 44 210
Forslagstiller	Firma	Planum Eiendom AS
	Kontaktperson	Morten Håland
	E-post	morten@planum.no
	Telefon	90530464
Hjemmelshaver	Navn	Sæland Møbelfabrikk AS, ved Morten Bøe
	E-post / Telefon	morten@gjesdalbolig.no / 93440999

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av boligbebyggelse med tilhørende anlegg på tomten. Det har vært undersøkt om hele eller deler av bebyggelsen på tomten kan bevares og transformeres til bolig. Bebyggelsens struktur og dybde vurderes å være uegnet for boligformål og byggene er generelt i dårlig forfatning. Derfor er det vurdert slik at transformasjon ikke er hensiktsmessig, og planarbeidet legger opp til at eksisterende bygninger på tomten rives.

Det er en målsetning om å skape et trygt og godt bomiljø, med en beboersammensetning som er mangfoldig. For å oppnå dette legges det opp til en variasjon i boligstørrelser og typologi, med felles uteoppholdsarealer med god kvalitet, tilpasset mennesker i ulike faser i livet.

Det legges opp til nye tverrforbindelser gjennom tomten, som gir nabolaget en hyggeligere og mer tilrettelagt tilkomst til park og lekeplass i sør.

Fremtidig arealformål som foreslås er:

- 1112 BK Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 BB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- 1550 RA Renovasjonsanlegg
- 1600 UTE Uteoppholdsareal

Nødvendige vegformål kommer i tillegg. Det foreslås å innlemme parken sør for tomten i planen, og formålet på denne foreslås til grønnstruktur som park og/eller lekeplass.

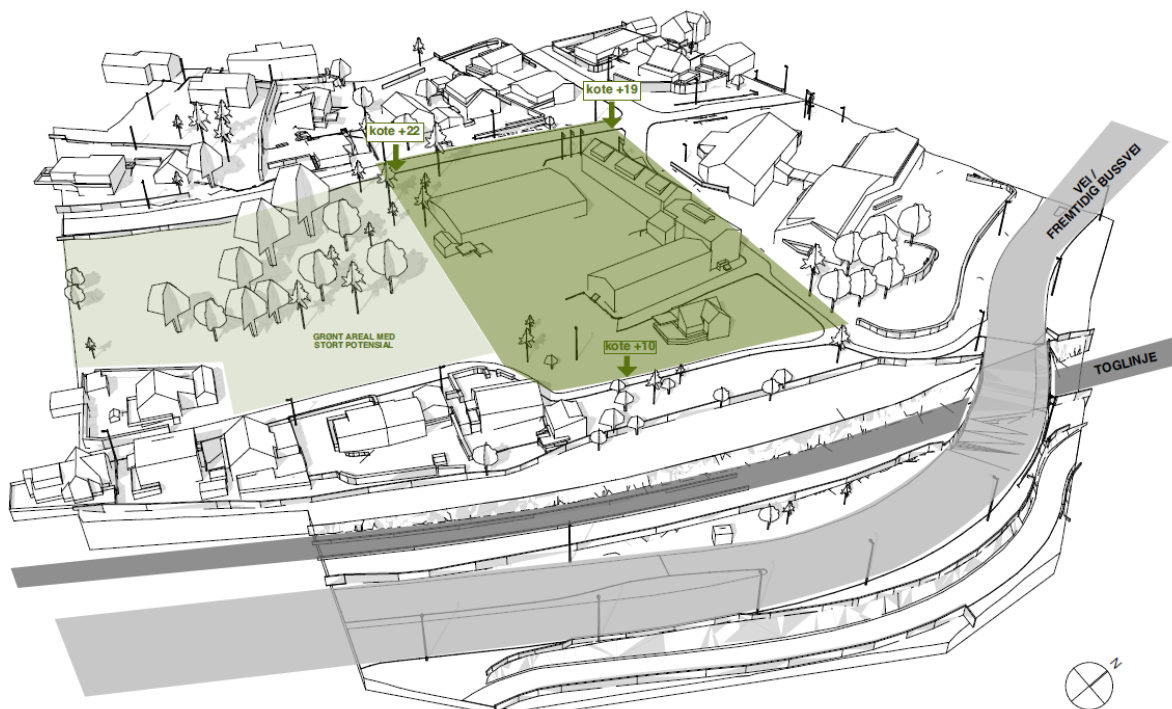
2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Eiendom: Gnr./bnr. 69/203 og 69/496

Adresse: Roald Amundsens gate 113

Planavgrensning og lokalisering

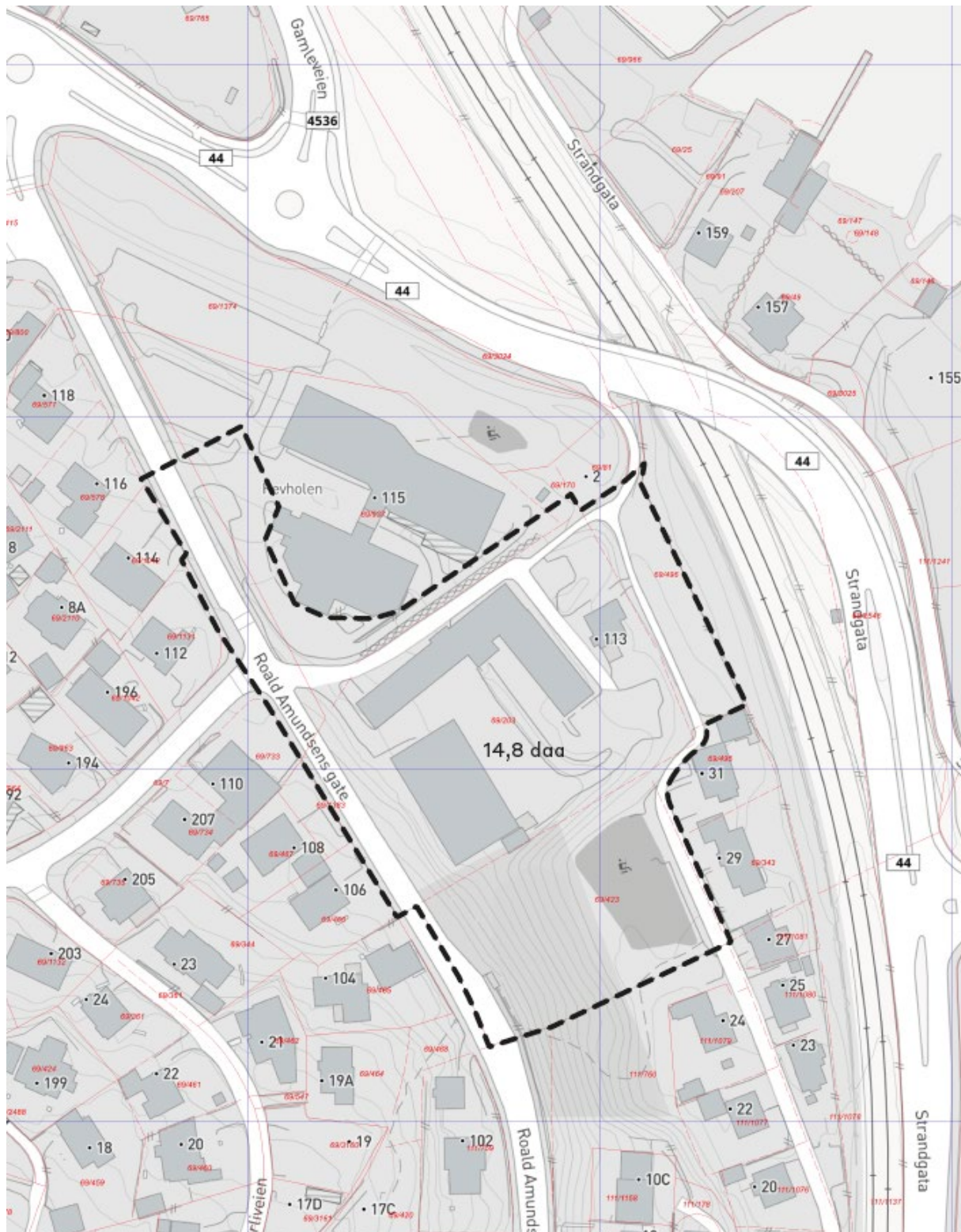
Planområdet ligger i Lura bydel i Sandnes kommune, nord for Sandnes sentrum. Planområdet er omkranset av en jernbanelinje og en veg i øst, et parkområde med lekeplass/balløkke i sør, Roald Amundsens gate og et etablert boligfelt med småhusbebyggelse i vest, og et hotell i nord. Øst for vegen ligger et havneområde. Tomten faller fra kote 22 på det høyeste i søndre hjørne og ned til kote 10 på det laveste langs eiendomsgrensen i øst. Nordøstre hjørne, hvor det ligger en avkjørsel i dag, har kote 19.



Figur 1 Skisse som viser tomten plassering og omgivelsene rundt.

Planavgrensningen foreslås å omfatte gnr/bnr 69/203 (tomten eid av tiltakshaver), samt gnr/bnr 69/423 (grøntområdet sør for tomten). Videre foreslås det å innlemme nødvendige trafikkarealer, blant annet for å regulere en ny avkjørsel og tilkomstvei inn på området, samt tilknytning til regulerte og eksisterende gangveier. Planområdet

blir da 14,8 daa, der tomt 69/203 utgjør 6,9 daa av arealet og tomt 69/496 utgjør 1,24 daa av arealet. Deler av bnr. 496 vil bli ekspropriert av fylkeskommunen/vegvesenet i forbindelse med ny bussvei og ny gang- og sykkelveg. Arealet som vil bli ekspropriert og permanent overdratt til RFK utgjør ca. 0,5 daa. Grensesnitt mot pågående planarbeid på tilgrensende tomt i nord med gnr/bnr 69/937 bør avklares i samråd med kommunen og forslagsstiller for planarbeidet.



Figur 2 Foreslått planavgrensning.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet er godt beskrevet i stedsanalysen, og det vises til den for utfyllende informasjon.

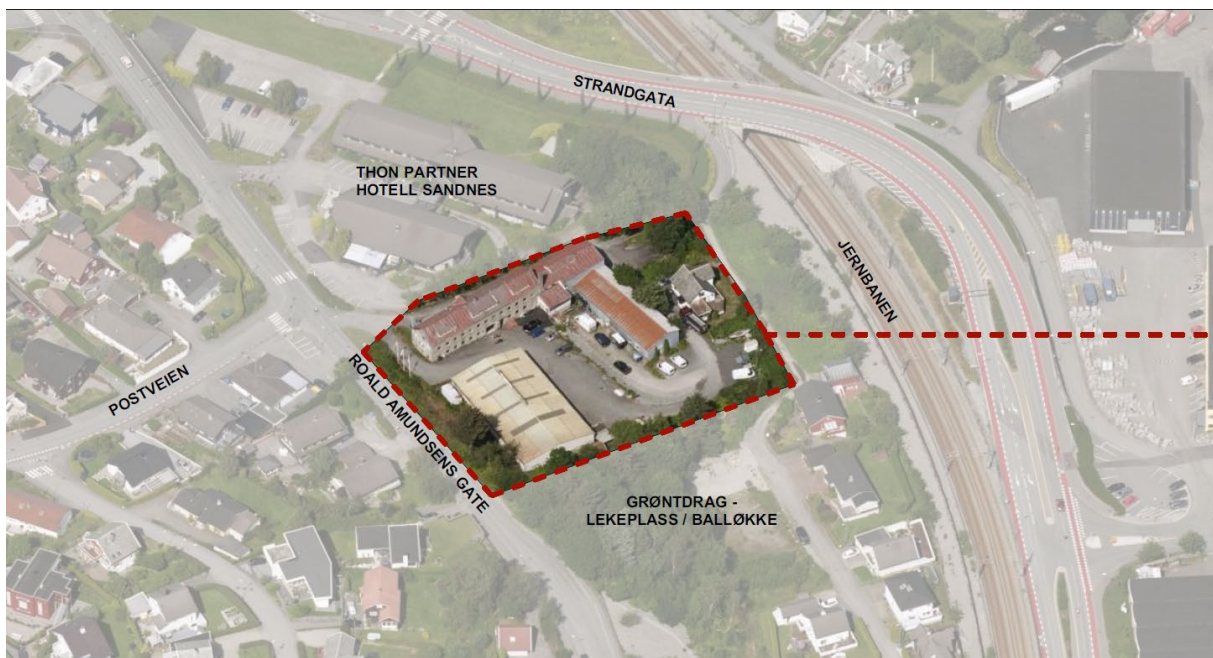
Kort om historikken på tomten

Øvre del av hovedbygget mot Roald Amundsens gate var opprinnelig et grisehus, og tomten ble sannsynligvis brukt til jordbruk i forbindelse med grisehuset. Mot slutten av 1930-årene ble tomten oppkjøpt og bygget ble endret til møbelfabrikk. Bygget ble påbygd etter krigen. Skuret i sørvest ble oppført mot slutten av 70-årene / begynnelsen av 80-årene. Flyfoto fra 1937 viser bolighuset på tomten, men det er noe usikkert når dette ble oppført.

Stedets karakter, struktur og bebyggelse

Stedet har ingen ensartet karakter, og tilstøtende eiendommer har som beskrevet varierende bruk. Hovedbygget nord på tomten er i dag er utleid til flere aktører. En gartner har lagerplass i kjelleren. Her er utsalg av deler, motorsykler og bruktbiler, samt et lite verksted. Her er også et hobbyverksted for bil og motorsykkel med pauserom. Nedre deler av bygget leies av Rørhåb, som har kontor, pauserom og lagerplass. Lagerbygget lengst sør mot Roald Amundsens gate benyttes av Fladen og Haukali til utsalg av dører og vinduer. Mot øst ligger det en eldre enebolig, som er utleid og i bruk i dag.

Parkområdet i sør er registrert som et kulturmiljø med et kulturminne. Her er det en rest etter en leirbane brukt av Lura teglverk, som var i drift til 1917.



Figur 3 Utklipp fra stedsanalyse som viser arealbruk og bebyggelse i området.

Landskap

Tomten ligger i et landskap som er relativt flatt og bebygd med tett og lav bebyggelse. I øst ligger Gandsfjorden, og øst for den Dalsnuten (323 moh) og tilgrensende fjellområder.



Figur 4 Utklipp fra google maps, tomten markert med gul sirkel.

Tomten er omtrent 90 x 70 meter, og faller med 12 meter diagonalt fra sørvest mot nordøst. Det er for det meste harde overflater der i dag, med noe vegetasjon i randsonene.

Naturverdier

Det er registrert en fremmedart, karplanten Krypfredløs, i sørvestre hjørne av tomten.

Innenfor en radius på 100 meter er det registrert følgende truede arter:

- Kritisk truet CR (mellom 2002 og 2022): Lomvi (2022)
- Sårbar VU (mellom 2012 og 2022): Gråmåke (2020, 2021), svartand (2020, 2021, 2022), ærfugl (2020, 2021, 2022), sjøorre (2020), fiskemåke (2021)
- Nær truet NT (mellom 2017 og 2022): Storskarv (2021, 2022), havelle (2021)

Disse er alle registrert ved havnen i øst, med en radius som tangerer planområdet.

Det er videre registrert en svartbak (2021) nær planområdet, også ved havnen i øst. Dette er en ansvarsart, som er en art av nasjonal forvaltningsinteresse.

Hensyn skal tas til funnene, og naturverdier skal ytterligere beskrives og vurderes i det videre planarbeidet.

Analyse av nærområdet/omgivelsene

Planområdet vil få holdeplass for buss langs østre grense i Roald Amundsens gate, ligger nær fremtidig bussvei mellom Stavanger og Sandnes, og det planlegges et togstopp ikke langt unna. Kollektivdekningen vil altså bli svært god.

Nærmeste barnehager er Håholen barnehage (privat) og Varatun barnehage (kommunal), som begge ligger ca. 700 meter unna i gangavstand. Tomten sogner til Lura skole (1.-7. trinn, ca. 350 elever), med en gangavstand på ca. 800 meter, og Lurahammaren ungdomsskole (8.-10. trinn, ca. 250 elever), med en gangavstand på ca. 1,5 km. Sandnes videregående skole ligger drøye 2 km unna.

Nærmeste dagligvare ligger omtrent 300 meter unna, og her er også bensinstasjon, tannklinikk og hotell. Kjøpesenteret Kvadrat med 170 butikker ligger ca. 1,5 km unna, og til Sandnes sentrum er det omtrent 2 km.

Det er registrert et barnetråkk som krysser tomtens sørlige hjørne og går mot parken i sør (kilde: planbeskrivelse for plan 2014141).



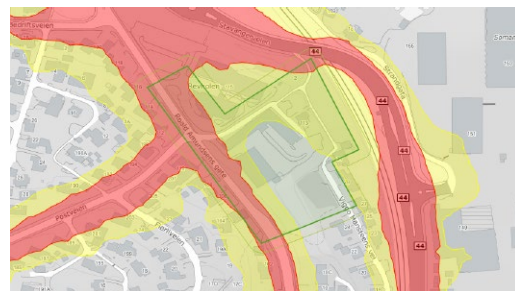
Figur 5 Barnetråkkregistrering, utklipp fra planbeskrivelse for plan 2014141.

Støy

Planområdet ligger innenfor støysoner fra 3 ulike støykilder. Planarbeidet må utrede i hvilken grad sumstøy fra de ulike støykildene påvirker støybelastningen på tomten.

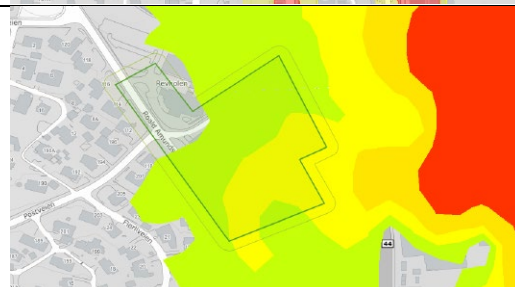
Støykartlegging veg etter T-1442 (Statens vegvesen)

Vegtrafikk rundt tomten medfører at en mindre andel av tomten ligger i rød støysoner, og en større andel av tomten ligger i gul støysoner.



Støymålinger Sandnes Havn

Havnevirksomheten i øst gir delvis gul støysoner på tomten.

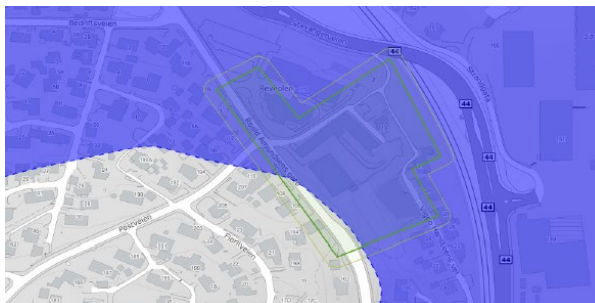


Støysoner for BaneNORs jernbanenett
Støy fra jernbanen i øst gir gul støysone på deler av tomten.

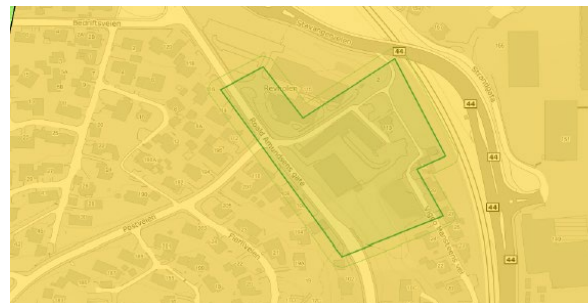


Grunnforhold

Planområdet ligger i all hovedsak innenfor marin grense og det er stor sannsynlighet for marin leire i grunnen, iht. NGU sin kartlegging. Det har tidligere gått ras i tilgrensende område i sør, og det vil være vesentlig for planarbeidet å få utredet grunnforholdene tidlig i planprosessen. Innledende grunnundersøkelser viser at utbygging på tomten er fullt mulig. Planarbeidet skal utrede dette ytterligere.



Figur 6 Marin grense, NGU. Blått område ligger innenfor marin grense.



Figur 7 Mulighet for marin leire, NGU. Gult område indikerer stor sannsynlighet.

3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Forholdet til overordna planer og føringer

SPR for Klima

Retningslinjene for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning er førende for planarbeidet. Ulike energiløsninger skal utredes og det vil utarbeides klimagassberegninger.

SPR for samordnet bolig, areal og transport

I prioriterte byutviklingsområder legges det opp til fortetting, og uteoppholdsarealene skal holde en god standard med tanke på statlige normer og retningslinjer, men også regionale og kommunale. Planen vil bidra til å styrke sykkel og gange. Det skal tas hensyn til overordnet grønnstruktur, overvann og estetiske kvaliteter. Relevans av naturmangfold og kulturhistoriske verdier må vurderes i prosessen. Universell utforming og tilgjengelighet skal ligge til grunn for prosjektet.

RPR for barn og unge

Planen skal legge til rette for at barn får en trygg og meningsfull oppvekst. De skal skjermes for støy, trafikk og forurensing og ha store nok arealer til utfoldelse gjennom året, og virke som en møteplass for ulike aldersgrupper.

Regionalplan for Jæren 2050 (RPJ)

Relevante tema:

- Det planlegges for utvikling av levedyktige lokalmiljø i hele regionen med utbygging «innenfra og ut» i hvert tettsted. Planområdet er satt av til sentrumsformål i kp2019 og er beskrevet som et satsingsområde. Fortetting og transformasjon i sentrumsnære områder er i tråd med RPJ.
- Utvikle attraktive og livskraftig nabolag som skaper identitet og korte avstander til daglige gjøremål. Gode uterom skal stimulere til økt fysisk aktivitet, gi gode og trygge rammer for lek og sosialt samvær. Det skal være trygt å ferdes i trafikken og kjekt å gå eller sykle. Planlagt utbyggingsmønster skal være samordnet med hovedstruktur for kollektivtransport og tilgjengelighet for gåing og sykling.
- Bidra til at utslipp av klimagasser i 2030 reduseres med minst 40 % fra referanseåret 1990. Regionen har som mål å bli et lavutslippssamfunn i 2050.
- Klimatilpasning: planlegge for å håndtere et varmere, våtere og villere klima.

Kommuneplan

Kommuneplanen for Sandnes 2019-2035 (heretter kalt kp2019) har plan-id 1102_201811, og trådte i kraft 11.03.2019. Forslag til ny kommuneplan for perioden 2023-2038 (heretter kalt kp2023) er under arbeid og skal etter planen vedtas i mars 2023. Under følger en oppsummering av relevante tema for planarbeidet, fra begge kommuneplaner.

Tema	Kp2019	Kp2023
Område	I temakart prioriterte byutviklingsområder ligger planområdet i Satsingsområder 2019-2035, Sentrumsformål.	Planområdet ligger innenfor byaksen og prioriterte by- og utviklingsområder med regional hovedprioritet.
Formål	I plankartet er området satt av til boligbebyggelse felt Lu14. Formålet strider med formålet i gjeldende reguleringsplan, og kp2019 sier at ved motstrid tilsidesettes eldre reguleringsplaner til fordel for kommuneplanen.	Felt Lu14 ligger ikke inne med eget feltnavn i kp2023, men feltet er fremdeles markert med egne grenser, og omtalt i 1 bestemmelse.



Figur 8 Utklipp fra plankart, kp2019.



Figur 9 Utklipp fra plankart kp2023.

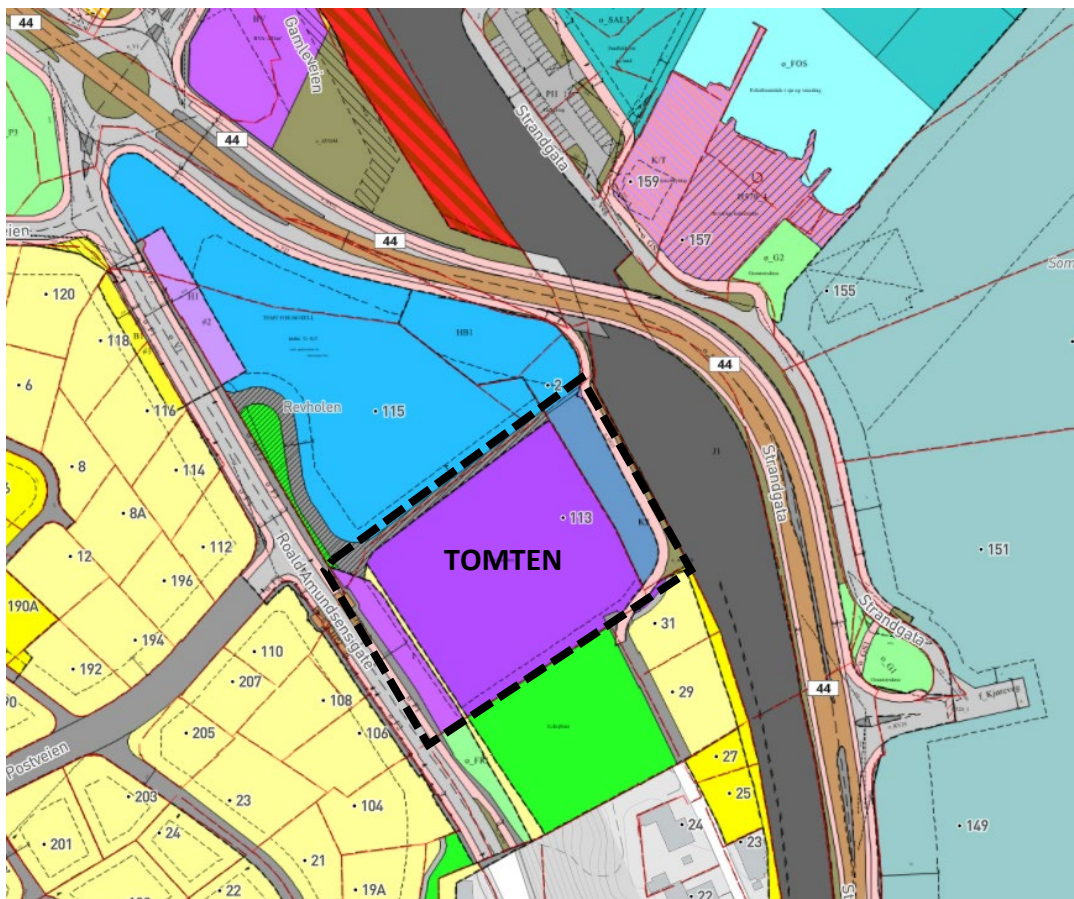
Støysone	Området ligger i gul støysone, samt i hensynssone H190_1, som sier at det ikke kan utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola».	Som i kp2019.
Utnyttelse	§ 1.13 legger føringer for utnyttelsesgrad. I byutviklingsaksen, hvor planområdet ligger, bør utnyttelsen være mellom 70 og 180 % BRA. Utnyttelsen avklares gjennom planarbeidet, og avhenger av tomtens kapasitet, stedets kvaliteter og en avveining mot kvalitetskrav i § 1.8 knyttet til universell utforming.	Som i kp2019, men referansen til § 1.8 er byttet ut med referanse til § 1.5, § 1.6 og kvalitetskrav i § 1.7.
Byggehøyde	Det stilles ingen spesifikke krav til maksimal byggehøyde, men § 1.7 sier blant annet at byrom skal ha god form, være tilpasset den menneskelige skala, være universelt utformet og ha god sammenheng med eksisterende og planlagt bystruktur. Endelig byggehøyde avklares i reguleringsplan. § 1.7 stiller videre krav til bokvalitet, estetikk og landskapstilpasning.	§ 1.6 omtaler byggehøyder. Her stilles en rekke krav som skal være premissgivende for nye tiltak, og byggehøyder og takform skal sees i sammenheng med omkringliggende bebyggelse, landskap, byform, historiske særtrekk, mm.
Boliger	§ 1.14 sier at boligsammensetningen bør være slik at 15 % av boligene er mindre enn 55 m ² BRA og 15-35 % av boligene er større enn 80 m ² BRA. Tilstrekkelig antall boliger skal ha 3 eller flere soverom, og muligheten for boliger tilpasset barnefamilier skal vurderes særskilt.	§ 1.7 sier at boligstørrelse bør være minimum 40 m ² BRA, 15% av boligene bør være mindre enn 55 m ² BRA + bodareal, 35% av boligene bør være større enn 80 m ² BRA + bodareal. Tilstrekkelig antall boliger skal ha 3 eller flere soverom, og muligheten for boliger tilpasset barnefamilier skal vurderes særskilt. Alle nye boligutbygginger bør planlegges med større og

		familievennlige boliger på samme plan som felles uteoppholdsareal, og familieboliger bør prioriteres i byaksen.
Utearealer	Krav til minste felles uteoppholdsareal per boenhet er 30 m ² per boenhet på terreng. Privat uteoppholdsareal kommer i tillegg til felles, og alle boenheter skal ha privat uteplass. For eneboliger og rekkehus skal privat uteplass etableres på bakkeplan, og for leiligheter skal denne være minst 6 m ² . Det er knyttet ytterligere kvalitetskrav til både privat og felles uteoppholdsareal, som beskrevet i §§ 1.16-1.17. Disse omhandler andel sol, dimensjoner, aktivitet og lek, støynivå, helningsgrad, mm.	§ 1.14 sier at krav til minste felles uteoppholdsareal (MFUA) er 30 m ² per boenhet, og stiller en rekke kvalitetskrav til arealene. § 1.15 sier at alle boenheter skal ha egnet privat uteplass, og det stilles areal- og kvalitetskrav til denne også.
Lekeplasser	Planinitiativet er basert på en mulighetsstudie som viser 58 boenheter på tomten, noe som i tråd med § 1.17 vil utløse krav til 2 nærlekeplasser (min. 175 m ² per lekeplass) og 1 områdelekeplass (min. 1500 m ²) innenfor det felles uteoppholdsarealet.	§ 1.16 stiller areal- og kvalitetskrav til lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer. Arealkravene er noe endret og medfører krav til 3 nærlekeplasser (3 * min. 175 m ²) og kvartalslekeplass på 10 m ² per boenhet (58 * 10 m ²). Kvartalslekeplass i byaksen over 500 m ² skal være offentlig og skal ligge på terreng, noe som vil gjelde innenfor planområdet.
Flom, overvann og BGF	§ 1.9 omhandler flomkapasitet og overvannshåndtering, som skal utredes i planen. Overvann skal håndteres lokalt på tomten og tiltak skal ikke medføre utslipp som kan ha negativ påvirkning på miljøet. Her er også en retningslinje for blågrønn faktor, som bør være på 0,7 innenfor planområdet.	I hovedtrekk som kp2019.
Parkering	Planområdet ligger i parkeringssone 2, og det skal iht. § 1.22 etableres maksimalt 1 bilparkeringsplass per boenhet inkl. gjesteparkering. Felles gjesteparkering skal være 0,3 plasser per boenhet, og privat gjesteparkering er ikke anbefalt. Parkering skal løses i fellesanlegg, og alle plassene skal tilrettelegges med strømtilkobling/mulighet for installering av elbilladder. Det skal etableres minimum 4 individuelle og minimum 3	Planområdet ligger i parkeringssone 2 Bussvei, og det skal iht. § 1.21 etableres maksimalt 1,2 bilparkeringsplass per boenhet inkl. gjesteparkering. Felles gjesteparkering skal være 0,3 plasser per boenhet, og privat gjesteparkering er ikke anbefalt. Parkering skal løses i fellesanlegg, og alle plassene skal tilrettelegges med strømtilkobling/mulighet for

	felles sykkelparkeringsplasser per boenhet.	installering av elbilladder. Det skal etableres minimum 3 individuelle og minimum 3 felles sykkelparkeringsplasser per boenhet. Endelig parkeringsnorm avklares i revisjon av kp2023.
Energi	Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Planarbeidet skal utrede alternative klimavennlige energiløsninger.	Uendret for planområdet.
Mobilitetsplan	§ 1.23 sier at ved utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m ² BRA skal det utarbeides mobilitetsplan.	§ 1.22.1 sier at ved utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m ² BRA skal det utarbeides mobilitetsplan.
Annet	§ 2.6.k. sier at planområdet (Lu14) og hotelltomten i nord (Lu17) skal ha felles adkomst fra Roald Amundsensgt.	§ 2.6.i Roald Amundsens gate 115 sier følgende: Området skal planlegges med bolig, næring og nærbutikk. Fordeling bolig og næring avklares i reguleringsplan. Lu17 og Lu14 (gnr 69/bnr 81, 170, 937, 1374) skal ha felles adkomst. Løsning for felles adkomst skal sikre at alle eiendommene kan gis en god utvikling. Endelig løsning avklares i detaljregulering.

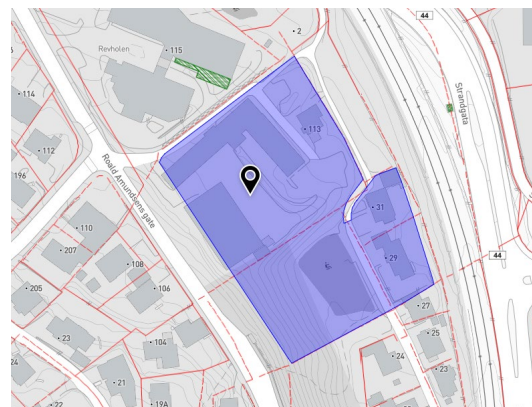
Gjeldende reguleringsplaner

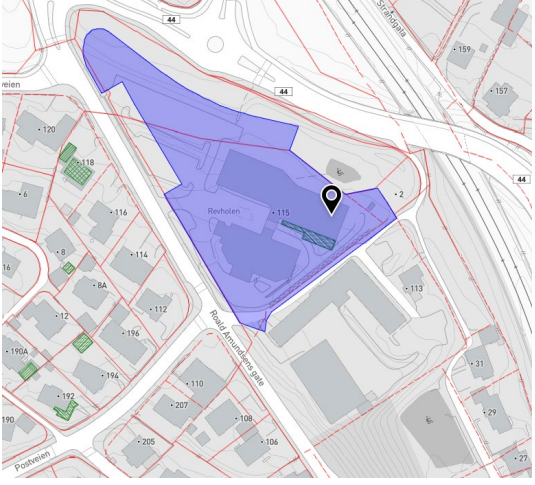
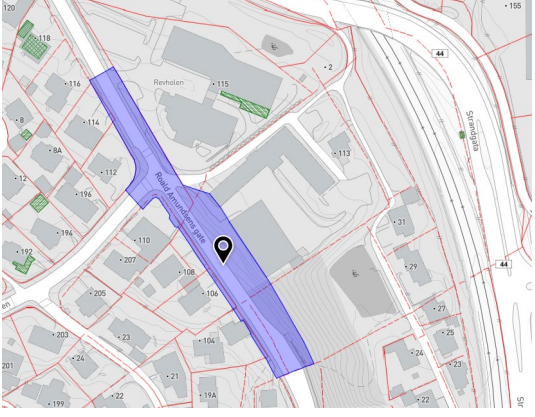
Planområdet grenser til og er omfattet av flere gjeldende reguleringsplaner.



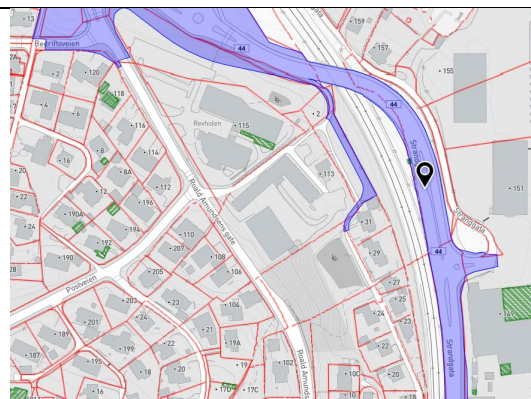
Figur 10 Gjeldende reguleringsplaner. Tomten markert i kartet.

- 1 Plan-id 5801 Reguleringsplan for et område ved Luravika, er gjeldende reguleringsplan for planområdet. Det er en eldre reguleringsplan vedtatt i 1959. Planområdet reguleres til Lett industri, tomten i sør til lekeplass, og de to mindre tomtene øst for lekeplassen til boligformål.

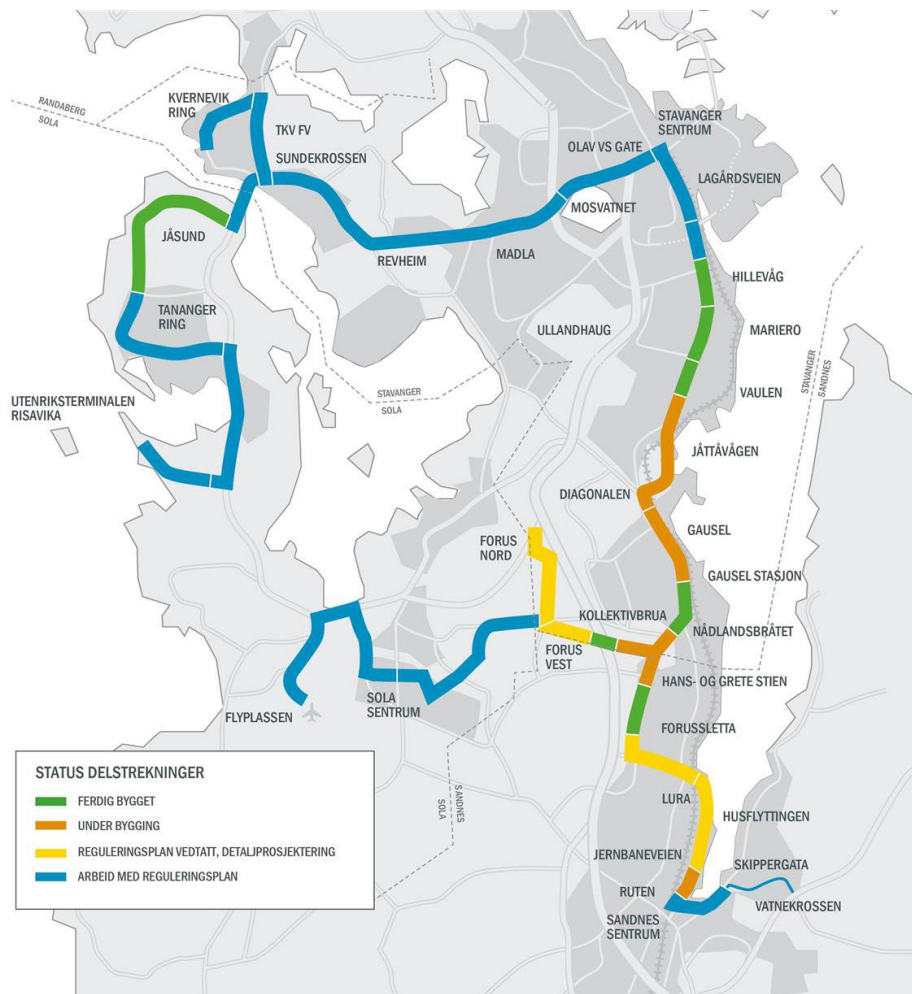


2 Del av plan-id 2002127 Reguleringsplan for dobbeltspor, Sandnes holdeplass – Stavanger grense, vedtatt 14.12.2004, regulerer en smal eiendom nordøst for tomten som kontor (formålet markert i blått i bilde til høyre). Deler av det samme arealet er i plan 2016102 satt av til midlertidig bygg- og anleggsareal ifbm. utbyggingen av ny bussvei (skravert areal i bildet).	
Samme plan regulerer jernbanelinjen i øst.	
3 Plan-id 86107 Endret reguleringsplan for motelltomt på Lura mellom E-18 og Roald Amundsensgt, ligger nord for planområdet og plannavnet beskriver hovedformålet her. Se delkapittel under for nylig påbegynt planarbeid på arealet.	
4 Plan-id 2014141 Detaljregulering for veg- og fortauanlegg i Roald Amundsens gate - nordre del, vedtatt 16.10.2017 regulerer en del av vegarealene like sørvest for planområdet. Det ligger en holdeplass for buss her, og planarbeidet må undersøke hvordan tilkomsten til området løses uten å komme i konflikt med holdeplassen.	

- 5 Plan-id 2016102 Detaljregulering av bussvei fra Kvadrat til Sandnes sentrum regulerer busstrasé og vegarealer øst og nord for planområdet. Planen ble vedtatt 14.03.2022, oppstart av byggearbeider er forventet i 2023 og strekningen forventes åpnet i 2026. Da vil nærmeste holdeplass ligge ca. 150 meter i luftlinje fra tomten, i sørøst. Planen regulerer dessuten gode gangveier og sykkelanlegg, som vil gi planområdet bedre og sikrere tilknytning til nærområdet for myke trafikanter. Gangveg o_GG3 tangerer tomten i øst, og det vil være naturlig å knytte seg til denne.



Figur 11 Utklipp fra video av ny busstrasé på rogfk.no

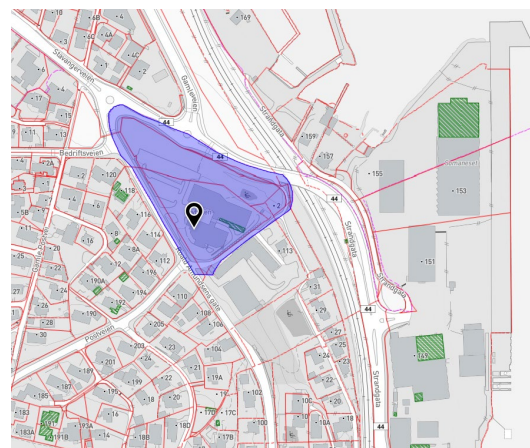


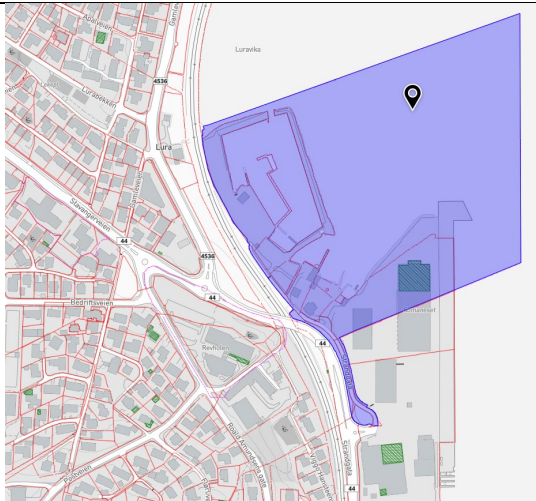
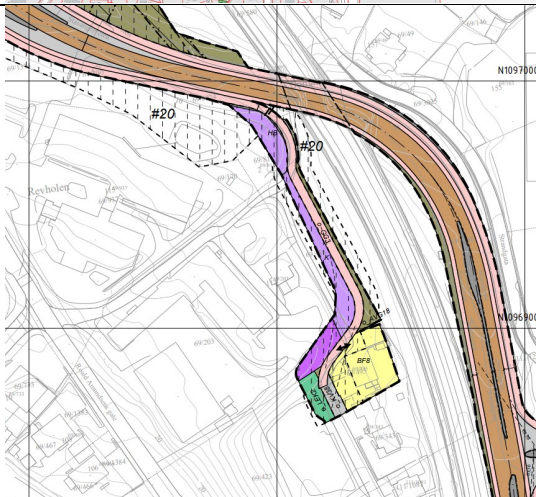
Figur 12 Status delstrekninger bussvei.

Pågående reguleringsplaner

Det er 2 pågående reguleringsplaner i nærheten av planområdet.

- 1 Plan-id 202112 Detaljregulering for Roald Amundsens gate 115 – gnr 69 bnr 937 overlapper delvis med tomten. Planen er igangsatt og hadde oppstartsmøte 27.09.2021. Her er det intensjoner om en kombinert bolig- og næringsbebyggelse, med hovedvekt på bolig i området nærmest planområdet i dette planinitiativet. Det er opprettet dialog med plankonsulent for plan 202112 med tanke på adkomstveg inn på området, som iht. kommuneplan (både gjeldende og høringsutkast) skal løses samlet for de to områdene. Planarbeidet for Roald Amundsens gate 113 er imidlertid ikke kommet langt nok til at man kan bli enige om en løsning



	på dette stadiet. Dialogen må opprettholdes i videre planprosess.	
2	Plan-id 202106 Detaljregulering for utvidelse av Sandnes havn. Denne grenser ikke direkte til planområdet, men ligger i utsiktsfeltet tomten.	
3	Pågående reguleringsendring av plan 2016102 for bussvei vil berøre sørøstlige del av eiendom med gnr/bnr 69/203.	

Andre relevante planer

I mai 2021 kom første versjon av Rogaland fylkeskommunes forprosjekt for gjennomføringsstrategi for bybåndet Stavanger – Sandnes. Her utredes muligheten for et nytt togstopp på Lura. Dersom denne planen blir gjennomført, vil planområdet ligge svært sentralt i forhold til jernbanelinjen mellom Sandnes og Stavanger.



Figur 13 Utklipp fra forprosjekt for Gjennomføringsstrategi for bybåndet Stavanger - Sandnes, utarbeidet av Asplan Viak for Rogaland Fylkeskommune i samarbeid med kommunene Stavanger og Sandnes. Planområdet vil ligge nær planlagt nytt togstopp kalt Lura Sør (markert med svart stiplet linje på utklipp).

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

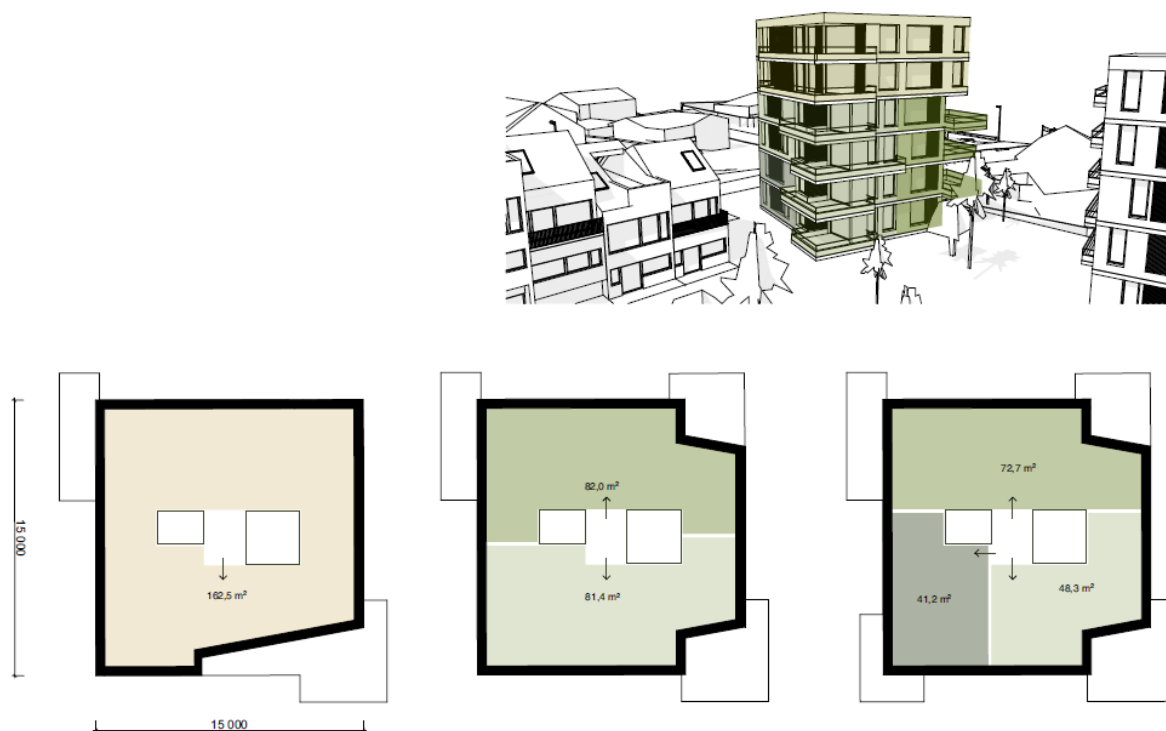
Skisseprosjektet som følger planinitiativet, viser en boligbebyggelse med en miks av rekkehus og punkthus. Punkthusene har 6-7 etasjer, og ligger lengst nord på tomten. Slik vil de ikke skyggelegge de felles uteoppholdsarealene på tomten, men gir hovedsakelig skygge på vegarealer i nord. Rekkehusene er plassert slik at de henvender seg til ulike deler av den skrånende tomten. Noen ligger langs Roald Amundsens gate i vest, noen ligger sentralt i gårdsrommet, noen trapper seg nedover langs grøntområdet i sør og noen ligger langs gangveien i øst. Det planlegges et felles parkeringsanlegg under 2 av punkthusene, med tilkomst fra nord. Størsteparten av uteoppholdsarealet ligger på bakkeplan direkte på terreng. Det skapes en felles hage sentralt på tomten, som skal fungere som en møteplass for beboerne i området. Her vil det være gode solforhold og arealet er skjermet. Området knyttes til omgivelsene via gangveier fra nord, sør øst og vest, og det planlegges et felles bilfritt gatetun øst på tomten.



Figur 14 Skisser fra mulighetsstudie. Plassering av bebyggelse på tomten.

Punkthus som typologi gir luft, lys og sikt mellom bygningskroppene og mye dagslys for alle boenheter, samtidig som det gir en fleksibilitet mtp. planløsning og

leilighetsstørrelser. Skissen under viser hvordan punkthusene kan deles inn slik at boenhetene passer for ulike målgrupper med ulik økonomi og ulike behov.



Figur 15 Utklipp fra mulighetsstudie. Mulig planløsning i punkthusene.

Rekkehusene går over 3 plan, med mulighet for takterrasse i 4. plan. Disse vil være ideelle for barnefamilier, og mulighetsstudiet viser potensiell planløsning for disse.



Figur 16 Utklipp fra mulighetsstudie. Mulig planløsning i rekkehusene.

Et mangfold av mennesker innenfor boligfeltet vil bidra til å skape et sosialt bærekraftig nabolag. Plasseringen i randsonen av et etablert boligområde, nær kollektivholdeplasser, med flott utsikt og tilgrensende til et område regulert til grønnstruktur, vil gjøre planområdet til et attraktivt bomiljø.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utnyttelsesgraden er foreløpig anslått til omtrent 146 % BRA (beregnet i forhold til den delen av gnr/bnr 69/203 som ligger innenfor foreslått plangrense). Dette ligger innenfor den anbefalte utnyttelsesgraden i kp2019 for prioriterte byutviklingsområder, sentrumssoner, på mellom 70 og 180 % BRA. Byggehøydene varierer fra 3 til 7 etasjer, noe som tilsvarer omtrent mellom 10 og 22 meter over terreng.

Skisseprosjektet viser totalt 58 boenheter, fordelt på 22 rekkehus og 36 leiligheter. Avsatt parkeringsareal i sokkel i nord skal romme bil- og sykkelparkering for alle enheter i planforslaget, med unntak av gjesteplasser for sykkel, som gjerne kan løses utendørs nær inngangspartier. Felles uteoppholdsareal på minimum 1740 m² ligger på det felles møtestedet sentralt på tomten.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bebyggelsen langs Roald Amundsens gate vil henvende seg mot gaten med forhager og innganger, samtidig som rekkehusene tar opp høydeforskjellen ned mot det felles uteoppholdsarealet sentralt på tomten. Bebyggelsen er plassert slik at man

oppnår minst mulig masseuttak. Alle boenhetene vil ha universelt utformet tilkomst til inngangene.

Utearealer og naturverdier

Utearealene ligger hovedsakelig på terreng, og kun en mindre andel ligger på dekke over parkeringskjeller. Dermed står man friere mtp. plassering av trær og modellering av overflater og helning på utearealer. Det er en målsetning om å plante stedegne arter og å bidra til å øke det biologiske mangfoldet i området. De høyeste volumene er plassert i nord, og rekkehusene i sør vil ikke ta mye sol fra de felles uteoppholdsarealene.

Klima og energi

Bebyggelsen og materialvalg skal ha høy kvalitet og skal være varig og lite vedlikeholdskrevende. Bruk av solceller, varme fra borehull i fjell m.m., skal vurderes i planarbeidet. Det må utarbeides klimagassberegninger for tiltak i planen, og i tråd med kommunens overordnede klimaambisjoner har planforslaget et mål om å redusere klimagassutslippene i forhold til et angitt referansebygg. Planprosessen vil utrede hvilken andel reduksjon som kan oppnås, og hvordan dette gjøres.

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Forut for planinitiativet er det gjennomført en arkitektkonkurranse for Roald Amundsens gate. Skisseprosjektet skal bearbeides som del av planprosessen, men det viser intensjonene om en variasjon i volum, material- og fargebruk, og målet om å skape en bebyggelse som er godt tilpasset dagens terreng, som faller med inntil 12 meter fra vest mot øst. Rekkehusene i sør trappes gradvis ned, og vil henvende seg mot grøntarealet sør for tomten, hvor det i dag ligger en lekeplass og en liten skog.



Figur 17 Skisse fra mulighetsstudien, sett fra grøntarealet sør for planområdet.

Som skissen under viser vil plasseringen på ulike nivåer på tomten og vridningen av bygningskroppene i forhold til hverandre gi utsikt over eller mellom volumene for de fleste av boenhetene på tomten. Tomten har i dag hovedsakelig harde flater. Totalt sett vil området få mer grøntareal og flere permeable overflater, som både er bra for

det biologiske mangfoldet, gir glede til beboerne og som ivaretar overvannshåndtering på en bedre måte enn dagens harde flater gjør.



Figur 18 Skisse fra mulighetsstudie som viser utbyggingsvolum.

Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet?

Det er utfordrende å bygge ut planområdet i tråd med kp2019 uten at utsikten fra boligene øst for tomten vil bli påvirket. Plangrepet er utformet slik at de negative konsekvensene for utsikt minimeres, blant annet ved at punkthusene legges på rekke i øst-vest-retning og de lavere rekkehusene legges på sørlig del av tomten. Slik unngår man at bebyggelse i planområdet oppfattes som en tett vegg som tar utsikten. Bildet under er tatt fra gateplan i Roald Amundsens gate. Bebyggelsen i bakkant ligger noe høyere i terrenget, og vil mest sannsynlig se over rekkehusene.



Figur 19 Utsikt fra Roald Amundsens gate.

Videre planarbeid vil bearbeide planforslaget og utrede konsekvenser for naboer ytterligere. Konsekvenser for solforhold som følge av foreslått bebyggelse skal da undersøkes og beskrives.

Tiltak i planen vil skape nye tverrforbindelser gjennom trivelige utearealer mellom husene, noe som også vil komme nabolaget til gode. Planen vil bidra til et områdeløft, ved at nedslitte og delvis tomme industribygninger erstattes av et levende bomiljø for folk i alle aldre.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Det skal utarbeides en ROS-analyse, hvor følgende tema peker seg ut som aktuelle:

- Flom og overvann
- Geoteknisk stabilitet
- Grunnforhold
- Brannrisiko
- Trafikksikkerhet
- Forurensning (støy og luft)
- Radon (moderat til lav risiko iflg. miljøatlas/miljøstatus)

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

Planinitiativet er for en detaljregulering og kvalifiserer dermed ikke for § 6 bokstav a. Det skal bygges boliger, som er i samsvar med overordnet plan. Planinitiativet faller ikke inn under tiltak i vedlegg I, og derfor heller ikke til konsekvensutredning etter § 6 bokstav b eller c. Det er en plan etter Plan og bygningsloven, og kvalifiserer ikke for § 7 bokstav a eller b.

Vedlegg II til forskriften inneholder en oversikt over tiltak som skal vurderes nærmere, jf. § 8. Planinitiativet kan som boligprosjekt regnes til punkt 10 b) *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg* etter plan- og

bygningsloven. Det vil kvalifisere for konsekvensutredning uten planprogram og melding, hvis det kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10, jf. § 8 bokstav a. Det er ingen aktuelle tiltak i vedlegg II som skal behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven, dermed kvalifiserer ikke planinitiativet for § 8 bokstav b.

Planinitiativet vurderes opp mot kriteriene i § 10. Egenskaper ved planen, som a. *størrelse, planområde og utforming* er kanskje det mest interessante å se nærmere på. Planområdet er ikke stort, og utnyttelsen forholder seg til gjeldende kommuneplan. Det er ønske om å bygge opptil 7 etasjer over tilgrensende terrengs nivå på deler av området, men vi vurderer ikke utformingen til å gi vesentlig virkninger for miljø og samfunn.

Det skal også gjøres en vurdering av lokalisering og påvirkning på omgivelsene, i paragrafens fjerde ledd. b. *truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer ...*: Det er registrert en fremmedart, karplanten Krypfredløs, i sørvestre hjørne av tomten, og ellers er det registrert truede arter og en ansvarsart i nærheten av planområdet ved havnen i øst. Planarbeidet må hensynta disse funnene, men det vurderes ikke at tiltak i planen kommer i konflikt med dem.

Planen skal holde seg til statlige og rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser, samt regionale planbestemmelser (c.). Luftforurensing (f.) fra vei følger trafikkmengde og støysoner (i kp2019) kan gi en god indikasjon på hva en kan forvente. Planområdet ligger i gul støyson og kan være utsatt for luftforurensing. Støy- og luftforurensing kan få konsekvenser for befolkningens helse, men gul støyson er håndterbar og kan ikke sies å få vesentlig virkning på miljø og samfunn. Industribygget lengst nordøst på tomten er fra før 1937, men er ikke registrert som et viktig kulturminne. Det er ikke registrert forurenset grunn her, men ettersom området er brukt til industri, vil det være naturlig at planen stiller krav til miljøtekniske grunnundersøkelser med tilhørende tiltak dersom forurensning blir påvist.

Ellers er det ikke punkter som potensielt kan få vesentlig virkning.

Planarbeidet er altså vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k) Er det vesentlige interesser som berøres av planinitiativet?

Utover naboer vurderes det ikke å være vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Foruten kommunen, skal naboer og berørte myndigheter og organisasjoner varsles. Vårt forslag:

- Avinor, Stavanger Lufthavn Sola (pga. hensynssone H190_1 i kp2019)
- Eldrerådet

- Fortidsminneforeningen
- Forum for natur og friluftsliv
- Funksjonshemmedes råd
- IVAR IKS
- Kolumbus AS
- Lnett
- Rogaland Brann og Redning IKS
- Rogaland syklistforening
- Sandnes kommune (flere avdelinger/instanser)
- Bane NOR
- Rogaland fylkeskommune
- Statsforvalteren i Rogaland
- Statens vegvesen region vest

Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Vi foreslår en vanlig planprosess, hvor berørte og interesserte kan uttale seg ved mottatt varsling i posten, eller fra annonse i avis. Det vil være anledning til å komme med innspill til oppstart og til planforslag etter førstegangsbehandling hos Sandnes kommune.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Stedsanalyse
2. Planavgrensning